



# **MONITOR BEDRIJVENTERREINEN REGIO FOODVALLEY 2021**

28 november 2022

## COLOFON

De Monitor bedrijventerreinen 2021 van Regio Foodvalley is opgesteld door Ruimtemensen in opdracht van Regio Foodvalley. Het bronmateriaal, de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens, zijn aangeleverd door de gemeenten en de Economic Board Regio Foodvalley. Ruimtemensen deed de bewerkingen, de presentatie van de gegevens en stelde deze rapportage op.



## INHOUD

1. Uitgifte van bedrijventerreinen	5
2. Inzet op toekomstbestendigheid	9
3. Aanbod van bedrijventerreinen	16
4. Plannen nieuwe bedrijventerreinen	18
5. Historisch uitgiftepatroon	23
Bijlage Checklist kwalitatieve aspecten	24



# VOORAF

Regio Foodvalley heeft Ruimtemensen gevraagd om de Monitor bedrijventerreinen 2021 op 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.

Ruimtemensen 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 2021, 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.

In het kader van duurzame verstedelijking en toekomstbestendige bedrijventerreinen geeft de monitor ook een beeld van lopende kwalitatieve projecten en initiatieven in de regio. De Economic Board leverde veel initiatieven aan, waarvoor dank. Het laat mooi zien hoe ondernemers en overheid beseffen dat het werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen, een kwestie van goed samenwerken is.

Tot slot is van een aantal plannen voor nieuwe bedrijventerreinen, nagegaan welke kwalitatieve aspecten met vooraf al worden meegenomen om de plannen toekomstbestendig te maken. Elk plan heeft bepaalde kwaliteiten die het delen waard zijn, om op andere plekken in de regio navolging te kunnen krijgen. Zo werken we met elkaar aan toekomstbestendige bedrijventerreinen en duurzame verstedelijking in de Regio Foodvalley.



# 1. UITGIFTE VAN BEDRIJVENTERREINEN

## 1.1. UITGIFTE IN AANTAL EN OPPERVLAKTE

Regio Foodvalley gaf in 2021 in totaal 13,3 hectare aan kavels op bedrijventerreinen uit. Dit is de netto oppervlakte van alle uitgegeven kavels bij elkaar. De openbare ruimte hoort daar dus niet bij. Daarmee ligt de uitgifte in lijn met het gemiddelde in de afgelopen jaren.

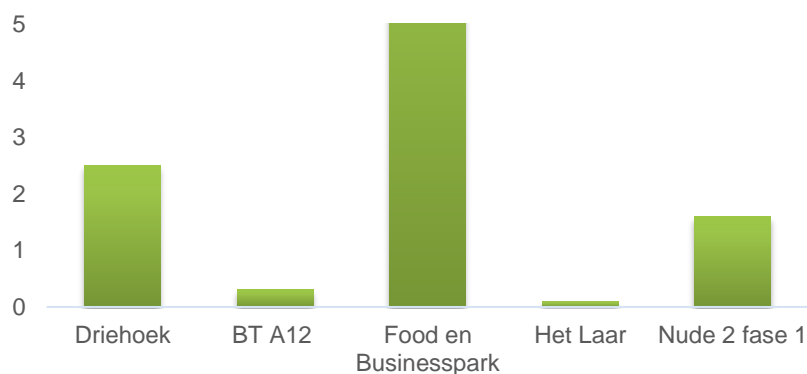
Deze 13,3 hectare vormt het totaal van 37 uitgegeven bedrijfskavels, verspreid over 5 bedrijventerreinen in Barneveld, Ede en Wageningen (tabel 1 en figuur 2). Bedrijventerrein Food en Businesspark in Ede noteerde de grootste uitgifte, met een oppervlakte van 8,8 hectare.

Het aantal van 37 uitgiften was redelijk verspreid over de drie gemeenten Barneveld, Ede en Wageningen (figuur 3). De overige vijf gemeenten gaven in 2021 geen kavels op bedrijventerreinen uit. Dat komt vooral doordat in deze gemeenten wel vraag maar geen aanbod, of geschikt aanbod, beschikbaar was. Verder geven gemeenten aan dat wel er vaak wel trajecten liepen maar dat door veel onzekerheid vorig jaar, besluiten bij bedrijven en banken regelmatig werden uitgesteld.

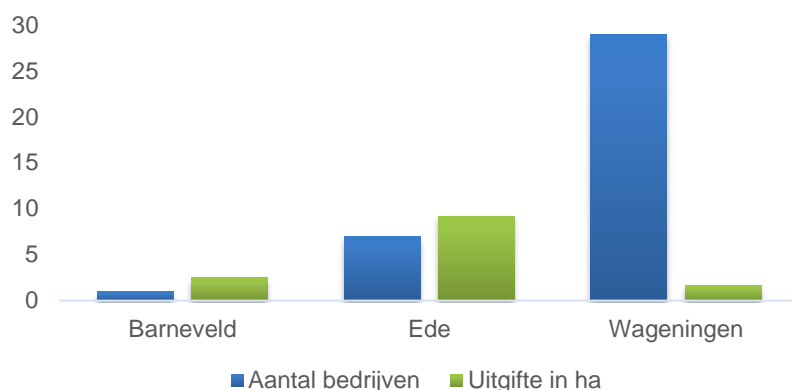
Tabel 1 *Uitgifte per bedrijventerrein in 2021*

	Bedrijventerrein	Aantal uitgiften	Uitgifte in ha
Barneveld	Driehoek	1	2,5
Ede	BT A12	1	0,3
Ede	Food & Businesspark	4	8,8
Ede	Het Laar	2	0,1
Wageningen	Nude 2 fase 1	29	1,6
<b>Totaal</b>		<b>37</b>	<b>13,3</b>

Figuur 2 *Uitgifte in hectare per bedrijventerrein in 2021*



*Figuur 3 Uitgifte in aantal en hectare per gemeente in 2021*



De gemiddelde kavelgrootte bedroeg 3.595 m<sup>2</sup> per uitgegeven kavel. Daarmee was de gemiddelde kavel iets kleiner dan het jaar ervoor. De variatie in kaveloppervlakten is groot; het gaat van een paar honder vierkante meter, tot een paar hectare.

Er zijn verschillen in de gemiddelde grootte van de uitgegeven kavels per gemeente (tabel 4). Hierbij wordt wel opgemerkt dat het soms per gemeente over maar een beperkt aantal uitgiften gaat. Of de gemiddelde kavelgrootte waaraan behoefte was, daadwerkelijk verschilt per gemeente, kan hieruit daarom niet worden opgemaakt. Ook hierbij geldt natuurlijk dat de beschikbaarheid van aanbod, inclusief kaveloppervlakten, ook de mede de uitgifte bepaalt.

*Tabel 4 Gemiddelde kavelgrootte per bedrijf en per gemeente*

	Aantal bedrijven	Uitgifte in ha	m <sup>2</sup> /bedrijf
Barneveld	1	2,5	25.000
Ede	7	9,2	13.143
Wageningen	29	1,6	552
Totaal	37	13,3	3.595

## 1.2. UITGIFTE NAAR SECTOR EN HERKOMST

### 1.2.1. Uitgifte naar sector

Foodgerelateerde bedrijven waren in 2021 de grootste vragende sector met 41% van de totaal uitgegeven oppervlakte (tabel 5 en figuur 6). Daarmee is deze sector wederom sterker vertegenwoordigd dan vorig jaar. Samen met foodbedrijven, die 11% van de totale oppervlakte afnamen, werd dus meer dan de helft van de totale kaveloppervlakte uitgegeven aan bedrijven in de food(gerelateerde) sector. Het lijkt erop dat het onderscheidende profiel van de regio zich meer begint af te tekenen.

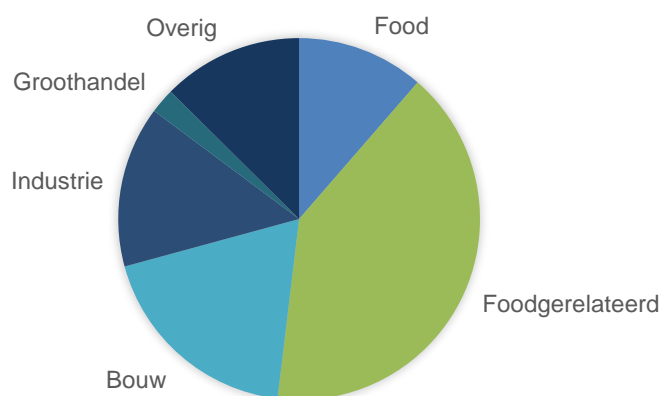
Ook de bouw (19%) en de industrie (14%) zijn sterk vertegenwoordigd in de uitgegeven kaveloppervlakte. Opvallend is dat de sectoren logistiek en groothandel in 2021 nauwelijks voorkomen in de uitgifte. Mogelijk speelt een relatief beperkt aanbod aan zeer grote kavels in de regio hierbij een rol, omdat landelijk de logistiek wel een ruimtevragende sector was.

Verder is het opvallend dat er wederom geen kavels zijn uitgegeven aan bedrijven in de dienstverlening. Het lijkt erop dat deze sector zich meer richt op kantoorlocaties en gemengd stedelijke locaties, die vaak beter bereikbaar zijn ook met het openbaar vervoer.

Tabel 5 Uitgifte naar sector in 2020 (absoluut en aandeel)

Sector	Ha	Aandeel
Food	1,5	11%
Foodgerelateerd	5,4	41%
Bouw	2,5	19%
Industrie	1,9	14%
Logistiek	-	-
Groothandel	0,3	2%
Diensten	-	-
Overig	1,7	13%
Totaal	13,3	100%

Figuur 6 Uitgifte naar sector in 2020 (aandeel in uitgegeven oppervlakte)

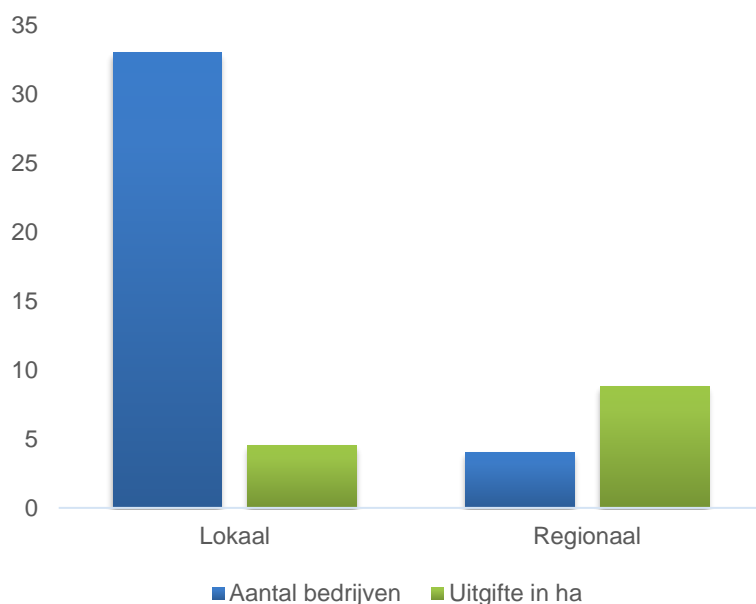


### 1.2.2. Uitgifte naar herkomst

Het overgrote deel van de kavels werd uitgegeven aan bedrijven van lokale herkomst. Dit waren vaak relatief kleine kavels. Naar oppervlakte waren bedrijven elders uit de regio meer vertegenwoordigd. Tweederde van de totale oppervlakte werd uitgegeven aan bedrijven van buiten de gemeente, afkomstig van elders uit de regio.

In Regio Foodvalley werden in 2021 geen kavels uitgegeven aan bedrijven afkomstig van buiten de regio. Het jaar daarvoor was dit ook al de kleinste groep. Het gaat blijkbaar goed met het lokale en regionale bedrijfsleven in Foodvalley, getuige de ruimtevraag die hieruit naar voren komt.

Figuur 7 Uitgifte in 2021 naar herkomst



### 1.3. STATUS ACHTERBLIJVENDE LOCATIES

Het is belangrijk om te weten wat de status is van de 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. Het registeren van de status van de achterblijvende locaties door gemeenten, is een aandachtspunt.

In 2021 is de status van veel achterblijvende locaties bij gemeenten namelijk niet bekend, zo wordt aangegeven. Deels komt dat ook doordat kavels worden uitgegeven aan een ontwikkelende partijen, die het vervolgens ontwikkelen tot bedrijfsverzamelgebouwen die opgeknipt verkopen/verhuren in de vorm van een groot aantal units. Wat er dan is gebeurd met de ruimte die deze bedrijven hebben achtergelaten, is bij gemeenten dan niet bekend. Dat is enerzijds begrijpelijk, maar anderzijds een punt van aandacht. Op basis van de beperkt beschikbare informatie kunnen over dit onderwerp nu namelijk geen uitspraken worden gedaan. Zijn er manieren waarop dit voortaan toch kan worden bijgehouden? Het is wellicht een dialoog in de regio waard.

Overigens is meer in het algemeen de verschuiving van gemeenten die zélf de kavels uitgeven aan eindgebruikers, naar private ontwikkelaars die dat doen (zoals bij een aantal nieuwe plannen in de regio nu het geval) wellicht een uitwisseling van ervaringen waard. Gemeenten geven aan graag van elkaar te leren over hoe de balans tussen 'sturen en meer loslaten' het best gevonden kan worden.



## 2. INZET OP TOEKOMSTBESTENDIGHEID

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

De ontwikkeling naar toekomstbestendige bedrijventerreinen begint steeds meer vorm te krijgen. Ondernemers investeren in onder andere zonnepanelen, warmtepompen en klimaatbestendige buitenruimten, individueel en in samenwerking met andere ondernemers en met de gemeente. Als ondernemers en gemeenten ervaringen en praktijkvoorbeelden met elkaar delen, draagt dat bij aan het opschalen van de beweging. We geven daarom een overzicht van actuele projecten op bedrijventerreinniveau en thematische initiatieven in de regio. 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. OVERZICHT VAN PROJECTEN

In alle acht gemeenten in 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. In tabel 8 zijn de projecten weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar revitalisering (kwaliteitsverbetering binnen dezelfde hoofdstructuur), herstructurering (ook wijziging hoofdstructuur) en transformatie (wijziging bestemming en meestal ook hoofdstructuur).

Bij alle projecten gaat het om samenwerking tussen de gemeente en ondernemers, en ondernemers onderling. Dat zijn over het algemeen projecten die een meerjarige inzet vragen van alle betrokken partijen. Soms richten de projecten zich op een bepaald thema, maar vaker blijkt vooraf of gaandeweg dat een integrale aanpak nodig is. Dat de gevestigde bedrijven zijn georganiseerd, of zich gedurende het project gaan organiseren, is van groot belang voor succes. Gemeenten geven aan dat het vaak een uitdaging is om dit goed van de grond te krijgen. Zonder andere gemeenten tekort te doen, blijken de ondernemers en de gemeente in Veenendaal met elkaar een organisatiemodel te hebben ontwikkeld dat succesvol is. Op basis van de geluiden uit de regio zou het 'organiseren van bedrijventerreinen' een thema kunnen zijn om in de regio met elkaar over van gedachten te wisselen. Ondernemers en gemeenten hebben elkaar immers nodig, om in de voorhoede mee te kunnen doen bij de grote transitie van dit moment.



Tabel 8 Plannen om te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen

	Naam	Type	Oppervlakte	Aanvang	Gereed	Transformatieopgave
Barneveld	Harselaar-Oost	revitalisering	36 ha	2021	2026	geen transformatie wel intensivering sopgave
Ede	De Stroet, Kievitsmeent en Klaphek	revitalisering (verduurzaming) en mogelijk deels transformatie	tientallen	zowel visievorming als in uitvoering wat betreft korte termijn maatregelen	nog niet bekend	nog niet bekend
Nijkerk	Akervaart	(in onderzoek)				
Renswoude	Nijborg/Molenstraat	nog niet bekend				
Rhenen	Remmerden	nog niet concreet				
Scherpenzeel	Zwarte Land 1	revitalisering	35 ha	gestart met visievorming		
Veenendaal	werkt vanuit programma Energieneutraal en bedrijventerreinvisie aan o.a. verduurzaming van De Faktorij/De Vendel					
Wageningen	Business & Science Park	revitalisering	10 ha	2022	komende jaren	nog niet bekend

## 2.2. INITIATIEVEN IN DE REGIO

Naast de gebiedsgerichte projecten werken gemeenten en ondernemers op meer plekken in de regio aan toekomstbestendige bedrijventerreinen, vanuit integrale plannen voor revitalisering en herstructurering van bedrijventerreinen. Energietransitie, klimaatadaptatie, veiligheid en biodiversiteit vormen steeds vaker vaste onderdelen van deze plannen. We geven een toelichting op een aantal interessante initiatieven in de regio. Veel initiatieven zijn aangeleverd door de Economic Board, die daartoe ook de achterban van ondernemers heeft geraadpleegd.

Uit het overzicht van initiatieven blijkt duidelijk dat er veel gebeurt in de regio. De voorbeelden helpen om met elkaar te zien dat concrete acties mogelijk zijn. In Regio Foodvalley worden groene daken gerealiseerd, er worden solar carports gebouwd en er wordt gewerkt aan duurzame mobiliteit. Die voorbeelden kunnen bekeken worden, op andere plekken ook gerealiseerd worden en opgeschaald worden.

### 2.2.1. Zon op bedrijfsdaken

Een paar jaar geleden was het Bedrijvenkring Ondernemend Veenendaal die het initiatief nam om het project Zon op Bedrijfsdaken Veenendaal op te starten. Inmiddels is voor het vierde deelproject een collectieve SDE++ subsidie aangevraagd. Daarmee gaat het totaal aan gerealiseerde zonnepanelen nu op 60.000 uitkomen. Daarmee levert dit project een concrete bijdrage aan de energietransitie in de regio.

Ondernemers hebben diverse opties om mee te doen. Ondernemers kunnen zonnepanelen laten installeren en groene stroom afnemen, zónder hier zelf in te investeren. Ondernemers kunnen er ook voor kiezen om wél te investeren en zo te profiteren van een goed rendement. Samen met ondernemers vinden experts de beste oplossing per ondernemer. Maatwerk dus, dat zorgt voor succes. De bedrijvenkring is ambitieus en wil meer, hoewel netcongestie nu wel parten gaat spelen. In dat verband wordt op bedrijventerrein Nijverkamp nu een onderzoek gedaan naar een betere matching van vraag en aanbod van energie.

### 2.2.2. Solar carports

De combinatie van zonne-energie en parkeerruimtes is een relatief nieuwe toepassing die op dit moment in Nederland nog niet heel veel wordt benut, maar waar wel onbenut potentieel ligt. Solar carports zijn een goed voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik. Een carport met zonnepanelen kan namelijk duurzame stroom opwekken en tegelijkertijd elektrische auto's opladen.

Voldoende reden voor de gemeente Ede om zonnepanelen boven parkeerruimten bij de gemeentewerf en bij zwembad en sporthal de Peppel te plaatsen. Ook de gemeente Veenendaal ziet de kansen. Een onderzoek brengt momenteel de mogelijkheden voor vier locaties binnen de gemeente in kaart. Daarbij spelen onderwerpen zoals ruimtelijke inpassing, netcongestie (en oplossingen), economische haalbaarheid en eigendomsverhoudingen een rol. Daarnaast gaat het onderzoek in Veenendaal in op de markt van potentiële investeerders en exploitanten.



### 2.2.3. Groene daken

Het bedrijf Noldus in Wageningen wil 'a great place to work' zijn. Ook daarom besloot het bedrijf op het Business & Science Park de platte daken, daarvoor altijd bedekt met grauwe kiezelstenen, te veranderen naar groendaken met een soortenrijke vegetatie. Dat levert een mooi uitzicht op én een proeftuin voor onderzoek.

Onderzoeker Eva Drukker (WUR) inventariseert nu hoe de omgeving invloed heeft op de planten en dieren van het groendak. En andersom wat de dakvegetatie doet met de kolonisatie van planten, bodemdieren en insecten. Welke soorten doen het goed? Er is een nulmeting gedaan, gevolgd door periodiek onderzoek naar de bodem, de planten, grote en kleine dieren. In hoeverre heeft het dak een positief effect op de populaties van vlinders, vleermuizen en vogels? Binnenkort weten we het.

Wat vast staat is dat groene daken veel voordelen hebben voor mens en milieu. Mensen werken bewezen prettiger en met meer focus als ze uitkijken op groen. Een groendak verlengt de levensduur van de bitumen dakbedekking. Een groendak zorgt voor extra isolatie, en dus voor verkoeling in de zomer, verwarming in de winter en besparing op de energiekosten. Een groendak draagt ook bij aan retentie van regenwater en dus minder belasting op het riool, waardoor dat bij zware regenbuien minder snel overbelast raakt. Als gekozen wordt voor een combinatie met zonnepanelen, hebben deze bovendien een hoger rendement en een langere levensduur. Voldoende redenen om er op meer bedrijventerreinen voor te willen kiezen.



#### 2.2.4. Onderzoek netcongestie

Het gebruik van het elektriciteitsnet verandert. Bedrijven nemen meer elektriciteit af en zijn ook steeds vaker leverancier van elektriciteit. Verduurzamen leidt zo tot een veranderend gebruik van het elektriciteitsnet. Dat de behoefte aan extra netcapaciteit toeneemt, staat vast. Om alle verduurzamingsplannen te kunnen realiseren zal de netcapaciteit moeten worden uitgebreid.

Om samen een toekomstig elektriciteitsnet vorm te geven, doet netbeheerder Stedin onderzoek op bedrijventerrein Nijverkamp in Veenendaal. In het onderzoek wordt aan alle ondernemers gevraagd hun plannen voor verduurzaming en hun (toekomstige) behoefte aan elektriciteit te delen. De uitkomsten van het onderzoek maken het voor de netbeheerder mogelijk om adequaat in te spelen op ontwikkelingen in de toekomst. Netbeheerder Liander werkt in andere delen van de regio aan het uitbreiden van het elektriciteitsnet, met onder andere een nieuw verdeelstation in Nijkerk, en andere oplossingen om meer capaciteit te creëren.



### 2.2.5. Duurzame mobiliteit

De ondernemers op Kievitsmeent willen een gebiedsgericht plan maken voor een toekomstbestendig bedrijventerrein Kievitsmeent, in samenwerking met de gemeente Ede. Een onderdeel van het plan is duurzame mobiliteit. Daarmee wordt bedoeld een toekomstbestendige manier om Kievitsmeent goed bereikbaar te houden, waarbij toenemende vervoersstromen worden geaccommodeerd, terwijl gelijktijdig de impact op het milieu afneemt. De vraag hoe dat het beste kan worden vormgegeven, staat centraal in een onlangs opgestart onderzoek naar duurzame mobiliteit op Kievitsmeent.

Er is veel (vracht)verkeer op Kievitsmeent waarop het niet overal goed is toegerust. Voorzieningen voor fietsers en wandelaars zijn er weinig. Samen met ondernemers wil de gemeente praktische oplossingen vinden voor actuele knelpunten en samenwerkingsprojecten formuleren voor de komende jaren. Duurzame mobiliteit wordt hierbij gezien als het omvattende begrip van alles wat er op en rond het bedrijventerrein beweegt. Het gaat om auto- en vrachtverkeer, fietsen en wandelen, parkeerplaatsen en verkeersveiligheid, in zowel de openbare als private ruimte. De onderzoeksopzet is geformuleerd in nauwe samenwerking met de ondernemers.

### 2.2.6. Fiets je fit

Meer fietsen naar het werk heeft veel voordelen. Bedrijvenkring Ondernemend Veenendaal heeft zich daarom ingespannen om het fietsen een flinke stimulans te geven. Met het project 'Fiets je Fit' zetten de ondernemers samen met de gemeente in op een toename van het gebruik van de fiets voor het woon-werkverkeer. Ondernemers zien de voordelen en het past bovendien in de visie van de gemeente als Fietsstad Veenendaal.

Fiets je fit is geïnitieerd door Regio Foodvalley Mobiliteit (Fietsvalley). De actie is erop gericht om mensen die in de regio Foodvalley werken, tenminste twee dagen per week de fiets te laten nemen naar het werk. Om de verkeers- en parkeerdruk te verminderen en fietsen te stimuleren, worden medewerkers met een app uitgedaagd om twee dagen per week de auto te laten staan en op de fiets naar het werk te gaan. In de app komen regelmatig nieuwe, laagdrempelige uitdagingen, waarbij soms ook prijzen zijn te winnen.

In Veenendaal doen inmiddels al veel bedrijven mee met Fiets je Fit. Dat Veenendaal over een uitstekend netwerk aan fietspaden beschikt, helpt daarbij. De gemeente zet zich als fietsstad in voor de kwaliteit van de fietspaden en zorgt ervoor dat deze ook goed geschikt zijn voor woon-werkverkeer. Zo is er een snelfietsroute naar Ede en krijgen fietsers op rotondes voorrang om snelle verbindingen tussen de woonwijken en de werklocaties mogelijk te maken.



### 2.2.7. Zonnepark energiehub

De oude locatie van de fabriek van Bosch Beton in Kootwijkerbroek is de plek waar nu Zonnepark Brandewal verrijst, als onderdeel van een regionale energiehub en ingebed in de natuur. Bij de aanleg van het park komen meervoudig ruimtegebruik (panelen op hoogte met gewassen eronder), innovatie (productie van groene waterstof) en buurtparticipatie bij elkaar.

Toen de betonfabriek verhuisde naar een nieuwe locatie, ontstond het idee om op de vrijgekomen plek een zonnepark aan te leggen. Dat bleek te passen in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Barneveld. Vanaf het begin vond de gemeente het belangrijk dat omwonenden vanaf de tekentafel konden meepraten over het project. Ook zouden omwonende financieel moeten kunnen participeren. De initiatiefnemers namen daarop contact op met coöperatie Duurzaam Kootwijkerbroek, die positief reageerde. Waar de buurt eerst te maken had met verkeer en geluid van de betonfabriek, wordt het landschappelijk ingepaste zonnepark welkom ontvangen. Het park gaat groene stroom leveren aan circa 7.000 huishoudens.

Onlangs verleende de rijksoverheid een SDE-subsidie. Eerder dit jaar ging de gemeente al akkoord met het plan en de omgevingsvergunning. Op basis van de subsidievoorwaarden er is er nu maximaal vier jaar de tijd om het park te realiseren. Daarbij wordt een groene wal rondom het park gerealiseerd, die een ecologische functie krijgt. De panelen worden hoger opgesteld, zodat eronder gewassen kunnen groeien en schapen kunnen grazen. Het park wordt onderdeel van een regionale energiehub, aldus de initiatiefnemers, die het park willen gaan koppelen aan andere duurzame projecten en de opgewekte stroom regionaal gaan vermarkten.



### 2.2.8. Integrale planvorming

Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen vraagt een integrale planvorming. In Veenendaal merkten de ondernemers en de gemeente dat onderwerpen zoals energie, klimaat en ruimte en bereikbaarheid zoveel met elkaar te maken hebben, dat er een afgestemde aanpak nodig is. De samenwerkende partijen op Faktorijs/De Vendel zetten daarom in op een integrale aanpak.

Faktorijs en De Vendel zijn twee op elkaar aansluitende bedrijventerreinen in het noordwesten van Veenendaal. De ligging, aan de A12 direct aan een afslag, maken het uitstekend ontsloten bedrijventerreinen met zichtlocaties. De Faktorijs is met milieucategorie 4 een bedrijventerrein dat ook ruimte biedt aan de industrie. De Vendel is het enige kantorenpark in Veenendaal met een bebouwing die grotendeels bestaat uit kantoorpanden.

Ondernemers en de gemeente willen het gebied toekomstbestendig maken. Bij een inzet gericht op het gasloos maken, bleek dat er zoveel raakvlakken waren met andere thema's dat er integrale aanpak nodig is. Die aanpak wordt nu vorm gegeven. Tegelijk daarmee worden lopende acties doorgezet. Zo gaat er gestart worden met 60 individuele gesprekken en op maat afgeleverd advies met kansen en mogelijkheden voor eigenaren en gebruikers van het vastgoed om te verduurzamen, te besparen en anders op te wekken.



## 3. AANBOD VAN BEDRIJVENTERREINEN

### 3.1. ACTUEEL PLANAANBOD

Het aanbod van bedrijventerreinen (bedrijventerreinen met uitgeefbare kavels op peildatum november 2022) in Regio Foodvalley is geïnventariseerd op basis van IBIS. De uitkomst daarvan is weergegeven in tabel 9.

Tabel 9 Planaanbod bedrijventerreinen (IBIS, peildatum 14 november 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	direct uitgeefbaar gemeente	direct uitgeefbaar particulier	niet direct uitgeefbaar gemeente	oppervlakte grootste 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	3,3	0,0	3,3	5.1
Barneveld	Harselaar Zuid 1b/2	0,0	0,0	37,6	5,9	4.1
Barneveld	Tolnegeweg-Oost	0,6	0,0	0,3	0,3	4.1
Ede	De Stroet	0,1	0,0	0,0	0,0	3.1
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	5.1
Ede	Ederveen	0,6	0,0	0,0	0,2	1.0
Ede	Food & Businesspark	0,0	0,0	8,2	1,7	3.1
Ede	Kazerneterrein/WFS	0,0	0,0	11,1	11,1	2.0
Ede	Kievitsmeent 2	0,0	0,0	17,8	13,3	4.1
Ede	Wekerom	0,5	0,0	0,0	0,5	3.1
Nijkerk	De Flier en omgeving	2,0	0,0	1,0	1,0	4.1
Nijkerk	Watergoor 2000	0,8	0,0	0,0	0,5	4.1
Scherpenzeel	't Zwarteland 2	0,0	0,0	7,3	7,3	4.1
Wageningen	BSPW Kortenoord	0,0	5,9	0,0	5,2	3.1
Wageningen	Nudepark 1	0,1	0,0	0,0	0,1	4.1
Wageningen	Nudepark 2	0,0	1,3	0,0	0,7	3.1
Wageningen	Campus Business Strip	0,4	0,0	0,0	0,4	3.1
<b>Totaal</b>		<b>5,9</b>	<b>17,6</b>	<b>83,3</b>		



## 3.2. NIET TE ACCOMMODEREN VRAAG

Een deel van de ruimtevrage die gemeenten in Regio Foodvalley krijgen, kunnen gemeenten niet accommoderen. Het gaat om vele tientallen bedrijven met een ruimtebeslag van eveneens vele tientallen hectares, waarvoor geen geschikte bedrijfskavels beschikbaar blijken (tabel 10).

Het ontbreken van bedrijventerreinenaanbod, in welke vorm dan ook, is in sommige gemeenten de oorzaak van het niet kunnen accommoderen van de vraag. Ook gemeenten die wel aanbod hebben, kunnen een deel van de vraag niet accommoderen. Oorzaken hiervan variëren van onder andere een kwalitatieve mismatch in kavelgroottes dan wel milieucategorieën, tot eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit of bereikbaarheid, waardoor geen beschikte kavel beschikbaar is.

Veel gemeenten zien regionaal overleg als gewenste actie om een oplossing voor hun niet te accommoderen vraag te vinden. Het RPW biedt daarvoor het uitstekende kader. Ook overleg met bijvoorbeeld Oost NV, die ook de mogelijkheden buiten de regio kent, wordt als oplossing gezien. Niet alles kunnen en willen accommoderen is overigens ook een bepaalde vorm van selectie, die kan bijdragen aan een bepaalde wenselijke kleuring van de regio.

Tabel 10 Niet te accommoderen vraag per gemeente

Gemeente	Aantal bedrijven	Omvang (totaal) min	Omvang (totaal) max	Door gemeente gewenste actie
Barneveld	31	35	46	
Ede	26	Kavelgroottes van 500 tot 40.000 m <sup>2</sup>		Regionaal overleg/overleg Oost NL
Nijkerk	Enkele tientallen	20 tot 40 ha		> 1ha, maar ook aanvragen tot wel 5-6 ha wordt vaak als niet passend afgewezen
Renswoude	Diverse lokale bedrijven	2 ha	3 ha (4,7 ha bruto)	
Rhenen				
Scherpenzeel	diverse lokale bedrijven	geen aanbod, daarom gestart met Zwarte Land 2		
Veenendaal	niet bijgehouden, ook omdat er geen aanbod is			
Wageningen	-	-	-	-
Totaal	vele tientallen	vele tientallen		Overwegend: regionaal overleg



## 4. NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN

### 4.1. PLANNEN NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN

De gemeenten in Regio Foodvalley hebben in totaal 9 plannen voor nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling (tabel 11). De doelgroepen van bedrijven 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 en 5.000 m<sup>2</sup> en meer.

Tabel 11 Plannen voor bedrijventerreinen in Regio Foodvalley

Naam terrein	Doelgroepen	Aantal ha bestemmingsplan	Aantal ha uitgeefbaar	Kavelgrootte van-tot	In procedure brengen	Vaststelling	Milieucat. maximaal
<b>Stroe (Tolnegenweg West/Oost)</b>	Lokale ondernemers Stroe e.o.	5,3	3,5	500 5.000		vaststelling BP in 2022	Oost: 2 West: 3.2
<b>Voorthuizen</b>	Industrie, bouw, handel, dienstverlening	14,2	2,5	500 2.000	2022	2022	2
<b>Harselaar Zuid 1b</b>	Industrie, bouw, handel, dienstverlening	25	20	2.500	Q1 2023	Q2 2023	Indien mogelijk 4.2
<b>Ederveen</b>	Lokale ondernemers uit Ederveen	1,7	1,2	500 2.000	Q2 2018	Q4 2019	woon/ werk
<b>Harskamp</b>	Lokale ondernemers uit NO Ede Harskamp, Wekerom, Otterlo	3,9	n.n.b.	1.000 3.500			3.2
<b>De Stroet IV</b>	Lokale ondernemers uit Lunteren	15	10	500 5.000	Q4 2020	Q1 2021	3.2
<b>Kievitsmeent 2</b>	Circulaire regionale bedrijven	5-10 ha	5-10 ha	n.n.b.	2021	2021	4.1/4.2
<b>Bedrijventerrein Stationsweg</b>	Lokale ondernemers, diverse sectoren	7,5	5	1.000 - n.n.b.	2020	2021	3.1
<b>De Born Oost</b>	Kennisintensief	10	n.n.b.	n.n.b.	2021	2021	3.2

## 4.2. KWALITATIEVE ASPECTEN VAN PLANNEN

Bij ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zijn er diverse mogelijkheden om kwalitatieve aspecten van 'toekomstbestendigheid' vooraf mee te nemen. Anders dan op bestaande bedrijventerreinen is er immers een situatie waarin er onder andere ruimtelijk, energetisch en organisatorisch sprake is van een nieuwe beginsituatie. Dat is anders dan op bestaande bedrijventerreinen, die nog werden ontwikkeld in een tijd waarin zaken als energieopwekking, klimaatadaptatie en parkmanagement nog onbekende begrippen waren.

We willen weten wat er bij nieuwe plannen al aan goede ontwikkelingen bestaat. Het gaat dus niet om een waardeoordeel, maar om inzichtelijk te maken hoe de diverse mogelijkheden om te werken aan verduurzaming, bij nieuwe plannen in de praktijk worden gebracht. Waar bijvoorbeeld parkmanagement bij het ene plan vooraf al helemaal is ingeregeld, is bij een ander plan juist klimaatadaptatie al geborgd, of is de ambitie van een 'circulaire economie' vooraf vormgegeven in het plan. Daarbij is de checklist in de bijlage als overzicht van alle mogelijkheden meegenomen

Om dit in beeld te krijgen zijn we per bedrijventerrein nagegaan wat daarover publiekelijk gecommuniceerd wordt, in bijvoorbeeld bestemmingsplannen, projectwebsites en nieuwsbrieven. Natuurlijk worden er vaak meer afspraken gemaakt, bijvoorbeeld tussen de gemeente en private ontwikkelaars, maar voor het overzicht is nu uitgegaan van de informatie die openbaar beschikbaar is. Dat is immers ook de eerste indruk die bijvoorbeeld geïnteresseerde bedrijven krijgen. Per plan volgt een korte kwalitatieve beschrijving van relevante kwalitatieve aspecten, overigens zonder daarbij volledig te kunnen zijn. Het overall beeld dat hieruit naar voren komt is dat ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en water veel aandacht krijgen in de plannen. Over parkmanagement, of meer in het algemeen het beheer na de realisatiefase, lezen we veel minder vaak iets terug in de planbeschrijvingen.

### 4.2.1. Bedrijventerrein Stroe

Bedrijventerrein Stroe, ook wel aangeduid als Tolnegenweg West/Oost, zal een aantal bedrijven in en rond het dorp de gelegenheid bieden om te kunnen verhuizen. Daardoor ontstaat in de kern van Stroe ruimte voor woningbouw. De ambitie is om een hoogwaardig kleinschalig bedrijventerrein te ontwikkelen met een groene uitstraling, dat ruimtelijk wordt ingepast binnen bestaande landschappelijke structuren. Biodiversiteit krijgt de ruimte in een overgangszone naar de snelweg. Een drie meter breed groenvak van meerstammige elzen en berken met een inheemse kruidenvegetatie als onderbeplanting, zorgt er voor soortenrijkdom. Ook wil de gemeente groene daken en groene verticale gevels stimuleren.

Rondom de toekomstige bedrijfskavels is ruimte gereserveerd voor wadi's. Daarnaast zal het uitgangspunt zijn dat de te vestigen bedrijven ook waterberging op hun eigen terrein realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van groene daken. De openbare verlichting zal energiezuinig zijn, waarbij wordt gedacht aan een verlichtingsplan met zo min mogelijk lantaarnpalen, uitgevoerd met dimbare Ledlampen. De gemeente wil verder de hoeveelheid materiaalgebruik voor wegen en verharde oppervlakten op het bedrijventerrein zo laag mogelijk houden, door waar mogelijk doorlatende verharding toe te passen en gebruik te maken van duurzame/herbruikbare materialen.

### 4.2.2. Bedrijventerrein Voorthuizen

Het bedrijventerrein aan de zuidwestkant van Voorthuizen is onderdeel van een gebied dat in ontwikkeling is voor wonen en werken. Het gebied gaat ruimte bieden aan lokale, kleine bedrijven. Het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan zijn in voorbereiding. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een aantal bomen te worden gekapt, maar daarvoor wordt ruimschoots gecompenseerd in het toekomstige woon- en werkgebied Voorthuizen. Er komen nieuwe bomen, struiken en kruiden voor terug.

Het nieuwe groen zal verschillend in soort en grootte zijn en bijdragen aan de biodiversiteit. Een uitgangspunt is verder dat het gebied in Voorthuizen een klimaatadaptief woonwerkgebied gaat worden. Hoe de ambities precies worden vormgegeven, wordt momenteel bepaald bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan. Zodra het stedenbouwkundige plan af is, wordt het ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

### 4.2.3. Harselaar Zuid 1b

Bedrijven Harselaar Zuid 1b is onderdeel van de grotere ontwikkeling Harselaar Zuid, waarvan de eerste fase al volledig is uitgegeven. De snelheid waarmee de eerste fase werd uitgegeven, was voor de gemeente reden om de tweede fase sneller in ontwikkeling te brengen. Harselaar Zuid 1b is bedoeld voor onder ander transport en logistiek.

De planvorming voor dit bedrijventerreinen is nog in ontwikkeling. Naar verwachting is de tweede fase in 2024/2025 gereed voor uitgifte van bedrijfskavels. De gemeente werkt momenteel aan het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken.

### 4.2.4. De Stoet IV

Bedrijvenpark De Stroet IV gaat ruimte bieden aan kleine en middelgrote bedrijven van Lunterse ondernemers. Aan de randen van het bedrijventerrein komt een groene zoom om een zo natuurlijk mogelijke verbinding met het dorp te maken. Daartoe sluit het plan aan op het bestaande groen en water, waaronder de Lunterse Beek. Iedere straat op het bedrijventerrein zal groenstroken en wandelpaden krijgen. De nog bestaande houtsingels, waardevolle bomen en waterpartijen blijven behouden. Water wordt gebufferd in de waterbergingsgebieden bij de Lunterse Beek. Daardoor wordt dit een ecologisch interessante natuurzone.

In overleg met de gemeente wordt nu een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan worden eisen gesteld aan het uiterlijk van bebouwing en kavelinrichting. Qua voorzieningen is er ruimte voor een horecagelegenheid op het bedrijvenpark. Verder is het de ambitie om zo veel mogelijk duurzame energie toe te passen. De initiatiefnemers geven aan dat er mogelijkheden worden onderzocht voor collectieve energieoplossingen of om slimme verbindingen te maken tussen bedrijven die restproducten of -warmte kunnen leveren en gebruiken. Vormen van duurzaam vervoer zullen worden gestimuleerd door elektrische deelauto's en fietsen. Waar mogelijk worden parkeerruimten, inritten en manoeuvreerruimten voor laden en lossen gedeeld.



#### 4.2.5. Kievitsmeent 2

Een bedrijf actief in de recycling, gevestigd op Kievitsmeent, wil de recycling uitbouwen naar meerdere producten, maar heeft geen ruimte om dit op eigen terrein verder op te starten. Dit bedrijf heeft samen met andere partijen het initiatief genomen om een bedrijventerrein te realiseren gericht op de circulaire economie.

De partijen ontwikkelen nu Kievitsmeent 2, gelegen tussen het bedrijventerrein Kievitsmeent, de spoorlijn, de Kade en de N224, als circulair bedrijventerrein. Kievitsmeent 2 is daarmee deels bedoeld voor uitbreiding van hun eigen bedrijf, met bestaande en nieuwe activiteiten en deels bedoeld om samen met andere, nog te selecteren partners nieuwe vormen van circulaire bedrijvigheid te ontwikkelen. Momenteel wordt gewerkt aan de planvorming voor dit nieuwe bedrijventerrein.

#### 4.2.6. Stationsweg Scherpenzeel

Scherpenzeel kent nu twee bedrijventerreinen, die volledig uitgegeven zijn. Omdat de vraag naar nieuwe kavels voor lokale bedrijven niet kan worden ingevuld, is het nieuwe bedrijventerrein Stationsweg in ontwikkeling genomen. Bedrijventerrein Stationsweg, voorheen bekend als 't Zwarte Land II, heeft een oppervlakte van 7,5 hectare. Daarvan is 2,5 hectare bestemd voor lokale ondernemers, een derde is bedoeld voor landschappelijke inpassing en de overige 2,5 hectare is voor de vestiging van het bedrijf Modiform. Het doel van de initiatiefnemers en de gemeente is een goed landschappelijk ingepast, groen en duurzaam bedrijventerrein voor lokale ondernemers. Een bedrijventerrein met extra meerwaarde door het inpassen van maatschappelijke functies in de groenzone.

In het plan zal gras zal plaatsmaken voor nieuw groen met meer biodiversiteit, waardoor er ondanks de uitbreiding van de bebouwing, juist een meer gevarieerdere beplanting ontstaat. In de groenzone komen gebruiksfuncties voor sport, spel, wandeling en andere mogelijkheden op gebied van natuur en milieu. Ruimtelijk wordt er rekening gehouden met de fijnmazigheid van het kampenlandschap en zullen houtsingels en hakhout worden toegepast. Verder is de ontwikkelaar van plan voornemens een bedrijventerrein te realiseren dat zich kenmerkt door duurzaamheid. Duurzaamheidsaspecten zijn bijvoorbeeld energieneutraal bouwen en werken, plaatsing van zonnepanelen en/of sedumdaken, regenwateropvang en opslag, aandacht voor biodiversiteit en klimaatbestendigheid van het gebied.

#### 4.2.7. De Born Oost Wageningen

Om méér kennisintensieve bedrijven en instellingen ruimte te bieden om zich in de omgeving van Wageningen Campus te vestigen, wordt het campusterrein uitgebreid met de ontwikkeling van Born-Oost als nieuwe woon- en werklocatie. In het gebied is ruimte voor zowel het realiseren van kantoor- en laboratoriumruimte, als nieuwe studentenkamers. Het stedenbouwkundig plan neemt een 'klimaatadaptief systeem' als uitgangspunt, waarbij wordt gestreefd naar een duurzaam kennispark dat inspeelt op het veranderende klimaat en vraag naar duurzame inpassingen. Naast de eisen die vanuit bijvoorbeeld BREEAM worden gesteld aan de gebouwen, spelen duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaat een grote rol bij het inrichten van de openbare ruimte.

De wisselwerking tussen de gebouwde omgeving en de openbare ruimte zorgen voor een inpassing van de onderwerpen hittestress, droogte en water(overlast). Gestreefd wordt naar groen-blauwe daken, slim omgaan met glasoppervlaktes en kleurstellingen, inpassing van bodemenergie, schaduwwerking van bomen en gebouwen, minimaliseren van verharding, verplichte infiltratie en benutting van oppervlaktewater. Bij de aanleg van de groenstructuur wordt gebruik gemaakt van

inheemse soorten. De hoofdgroenstructuur wordt als eerste aangelegd, zodat deze zich vanaf het begin van de aanleg kan ontwikkelen. Kavels zijn niet begrensd maar lopen vloeiend over in de openbare ruimte. Er komen fietsverbindingen, wandelpaden en OV-haltes.

#### 4.2.8. Uitbreiding Overeem

Het plangebied met een oppervlakte van 4,7 hectare, ligt aan de westzijde van de kern van Renswoude. Ten oosten van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de provinciale weg N224. Aan de west- en noordzijde ligt de Lunterse beek, die een natuurlijke begrenzing vormt. Groen en water vormen belangrijke dragers van de kwaliteit van het plan. De Lunterse beek wordt ter plaatse verbreed, om zo te kunnen voldoen aan de gestelde watercompensatie. Daarmee wordt extra ruimtelijke kwaliteit in het plangebied toegevoegd en wordt aangesloten bij het inrichtingsprincipe van de noordzijde van de beek nabij Beekweide. De oevers krijgen een natuurlijk verloop met bijpassende inrichting en beplanting.

Samen met de voorzijde van de bedrijfskavels ontstaat een aantrekkelijke groene bedrijfsrand. Daar waar bedrijfskavels aan het openbaar gebied grenzen, wordt een haagvormige erfafscheiding nagestreefd. Verder is boombeplanting voorzien om het straatbeeld aantrekkelijk te maken en om onder andere hittestress tegen te gaan. In de verdere uitwerking wordt gezocht naar geschikte plekken voor bomen in het straatprofiel, afgestemd op de inritten van de bedrijfskavels. Om de relatie van het dorp en de beek te versterken komt er aan de zijde van het plangebied een informeel wandelpad langs de beek. Dit is een meerwaarde voor de medewerkers van het bedrijventerrein die hier kunnen wandelen en draagt bij aan de beleving van de beekloop.

#### 4.2.9. Food Innovation District Ede

In Ede wordt het voormalige kazerneterrein Maurits Zuid ontwikkeld tot de food-ontmoetingsplek in Nederland: het World Food Center. Een plek waar nieuwe bedrijven en organisaties zich vestigen, waar bezoekers spelenderwijs alles over ons voedsel te weten komen en waar mensen wonen, werken en thuiskomen. Op het WFC tonen makers, bedrijven en organisaties hun foodinnovaties aan een breed publiek en komen samenwerkingen tot bloei. Het plan voorziet in 50.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimtes, werkplekken, onderzoeks- en testruimtes, met daarnaast 10.000 m<sup>2</sup> aan congresfaciliteiten en een hotel.

Het plan voor het WFC richt zich op het creëren van een inspirerende omgeving voor food en agro waar bedrijven, overheid, kennisinstellingen en mensen met vernieuwende ideeën elkaar en het grote publiek vinden. Voor bedrijven worden op het World Food Center-terrein, achter de monumentale Frisokazerne, 4 duurzame houten bedrijfspanden gerealiseerd. Daarnaast zijn er speciale plekken voor starters en snelle groeiers. ROOTS Innovation Hub is een specifieke locatie voor startende ondernemers in de regio Foodvalley. In twee voormalige kazernegebouwen op het World Food Center terrein kunnen deze bedrijven zich vestigen tegen zeer gunstige voorwaarden. In het gehele plan is veel aandacht voor landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid.



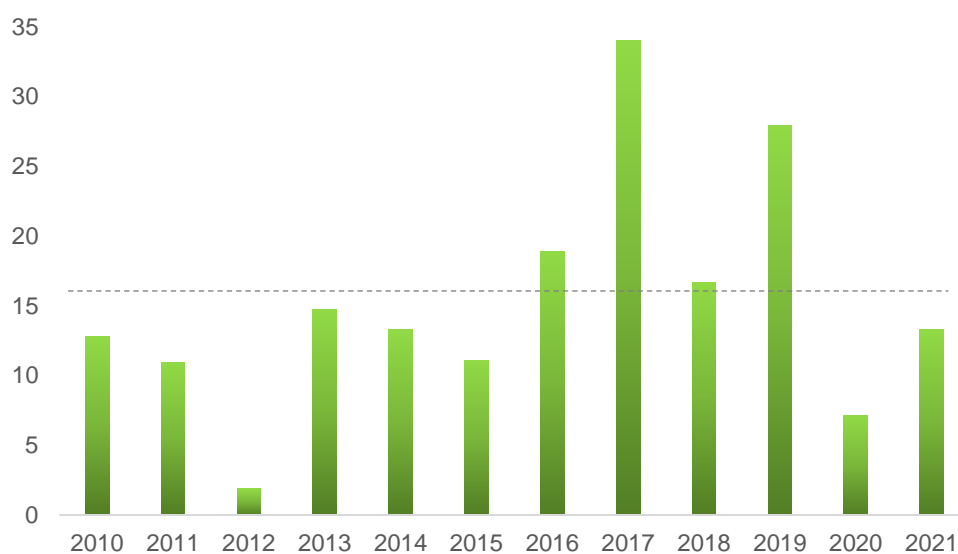
## 5. HISTORISCH UITGIFTEPATROON

Het jaar 2020 is het vierde 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 2010-2020 in totaal 169 hectare bedrijventerrein uit (tabel 21 en figuur 22). De uitgifte in 2020 lag onder de gemiddelde uitgifte van 15 hectare per jaar. In de meeste jaren begeeft het uitgifteniveau zich tussen de 9 en 17 hectare, met uitschieters naar beneden en naar boven. In de eerste jaren van deze periode, de tijd van de eurocrisis, werd minder uitgegeven dan in de afgelopen jaren. 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.

Tabel 14 en figuur 15 *Uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2010-2021*

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



# Bijlage Checklist kwalitatieve aspecten

Thema	Onderdeel	Kwaliteitscriterium
<b>Organisatie en beheer</b>	Bedrijvenvereniging	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Bestaat al of moet nog worden opgericht</li> <li>b. Wel of geen verplicht lidmaatschap bedrijven</li> <li>c. Zicht op inhoudelijke agenda of (nog) niet</li> </ul>
	Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wel of niet aanwezig, dan wel in voorbereiding</li> <li>b. Financieel fundament o.b.v. BIZ of (reclame)fonds</li> <li>c. Kan rekenen op accountmanagement gemeente</li> </ul>
<b>Ruimte en mobiliteit</b>	Intensief ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Minimale (indien aanwezig) en max. bouwhoogte</li> <li>b. Bebouwingspercentage en verwachte FSI</li> <li>c. Meervoudig ruimtegebruik als voorwaarde</li> </ul>
	Duurzame mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wel of geen openbaar/collectief vervoer</li> <li>b. Aansluiting rail en/of water (met kadefaciliteit)</li> <li>c. Gezamenlijke (snel)laadinfrastructuur</li> </ul>
<b>Mens en ontwikkeling</b>	Vitaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wandel, beweeg en sportmogelijkheden of niet</li> </ul>
	Ontmoetingsruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>b. Wel of geen collectieve voorzieningen</li> </ul>
	Onderwijs	<ul style="list-style-type: none"> <li>c. Samenwerkingsverbanden te vestigen bedrijven</li> </ul>
<b>Energie en klimaat</b>	Elektriciteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wel of geen gezamenlijke opwek (wind en zon)</li> <li>b. Zon op dak als voorschrift of advies</li> <li>c. Smart grid aanwezig of levering publiek net</li> <li>d. Netcapaciteit wel of niet geborgd, of onduidelijk</li> </ul>
	Warmte	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Aansluiting (aard)warmtenet met levering/afname</li> <li>b. Locatiebeleid gericht op onderlinge warmtewissel</li> </ul>
	Hittestress	<ul style="list-style-type: none"> <li>c. Wel of geen maatregelen zoals bomenplant etc.</li> </ul>
	Waterberging	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Opvang hevige buien in wadi's/bluswatervijvers</li> <li>b. Halfverharding privaat als voorschrift of advies</li> </ul>
	Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>c. Beplantingsplan vergroting biodiversiteit of niet</li> </ul>
	<b>Circulaire economie</b>	Ketenvorming

