



Memo Ladder- toets Nudepark II, fase 1

Stec Groep aan Klok Ontwikkeling

Hub Ploem en Erik-Jan van Dijk
mei 2015

Inhoudsopgave

1	Memo Ladder Nudepark II fase 1	3
1.1	Belangrijkste conclusies analyse Ladder voor Duurzame Verstedelijking.....	3
1.2	Gehanteerde uitgangspunten	4
1.2.1	Nudepark II fase 1 in het RPB.....	4
1.2.2	Afbakening relevante marktregio.....	4
1.3	Uitgangspunten bepaling regionale marktvraag	5
1.3.1	Inleiding.....	5
1.3.2	Marktvraag kwantitatief	5
1.3.3	Kwalitatieve vraag naar segmenten	7
1.4	Analyse bestaand stedelijk gebied	9
1.4.1	Bestaand, leegstaand vastgoed.....	9
1.4.2	Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen	11
1.4.3	Potentiële opvang op in uitgifte zijnde bedrijventerreinen en nieuwe terreinen in omliggende gemeenten.....	12

1 Memo Ladder Nudepark II fase 1

1.1 Belangrijkste conclusies analyse Ladder voor Duurzame Verstedelijking

We beginnen dit memo met de belangrijkste conclusies. Daarna leest u meer over de uitgangspunten en over vraag en aanbod.

- Nudepark II fase 1 is een lokaal/bovenlokaal bedrijventerrein gericht op middelgrote bedrijvigheid in diverse sectoren (tot maximaal categorie 3). In eerste instantie wordt 6 hectare gereed gemaakt in het bestemmingsplan. Maximale kavelgrootte is 5.000 m². Door middel van een binnenplanse vrijstelling/afwijking is het mogelijk om kavels uit te geven met een maximale grootte van 7.500 m²¹.
- Op basis van dit uitgangspunt is de marktregio bepaald als het gebied direct omliggend aan Wageningen. Het betreft grofweg een straal van 15 autokilometers.
- Voor het bepalen van de marktvraag is gebruik gemaakt van prognoses van de provincie Gelderland, die ook als basis gelden voor programmeringsafspraken in de regionale programma's bedrijventerreinen. Deze cijfers zijn nader gespecificeerd en er is een kwalitatieve inkleuring gegeven aan de cijfers en prognoses.
- Er hangt een vraag van 80 tot 85 hectare boven de marktregio. Deze vraag is niet uniform maar verdelen we op basis van uitgifte in het verleden, groeiverwachtingen (werkgelegenheid en ruimtegebruik) en transactiedynamiek naar sector en omvang.
- De doelgroep waarop Nudepark II fase 1 zich richt (bij het bepalen van de marktvraag voor Nudepark II fase 1 gaan we uit van de maximaal toegestane kavelomvang, oftewel 7.500 m²), laat circa 25 hectare vraag zien tot en met 2025. Deze vraag is divers van sector. De logistiek/handel en productie zijn de sterkst groeiende sectoren.
- Voor het aanbod hebben we drie aspecten beoordeeld, namelijk de beschikbare leegstaande panden, herontwikkelingskansen en beschikbaar aanbod in bestaand stedelijk gebied. Uit deze analyse blijkt dat de leegstand onder frictie ligt (en feitelijk dus een krappe marktsituatie bestaat), dat bedrijventerreinen (met name in Wageningen) er goed bij liggen en niet of nauwelijks in aanmerking komen voor grootschalige herontwikkeling (of voor specifiek label geschikt zijn) en dat het beschikbare en geplande aanbod (hard en onherroepelijk bestemmingsplan) zich vooral richt op grootschalig. Juist voor lokaal MKB is het aanbod beperkt.
- Op basis van de analyse concluderen we dat het verschil tussen vraag (25 hectare) en aanbod (9 hectare + 5 hectare kavels op regionale terreinen) circa 10 hectare bedraagt. Dit zien we als de marktruimte in trede 1 die niet ingevuld kan worden in de bestaande harde planvoorraad en beschikbaar is of geschikt te maken is in bestaand stedelijk gebied.
- Met andere woorden: de ontwikkeling van Nudepark II fase 1 voorziet in een actuele regionale behoefte en leidt niet tot negatieve ruimtelijke effecten (bijvoorbeeld toename van leegstand of versnelde veroudering van plekken).

Belangrijkste conclusie met betrekking tot de Ladder op basis van de uitgevoerde analyse is dat er een actuele regionale marktvraag bestaat voor de doelgroep waar Nudepark II fase 1 zich op richt – namelijk circa 10 hectare. Deze marktvraag kan niet op bestaande bedrijventerreinen of bedrijfslocaties gehuisvest worden en overige locaties in bestaand stedelijk gebied zijn niet geschikt te maken. De ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van Nudepark II fase 1 (extra leegstand, versnelde veroudering, dalende vastgoedwaarden) zijn hierdoor beperkt.

Hieronder leest u meer achtergrond bij deze conclusies.

¹ Conform de meest recente jurisprudentie gaan we in dit memo uit van de beoordeling van de maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan.

1.2 Gehanteerde uitgangspunten

1.2.1 Nudepark II fase 1 in het RPB

In de structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, het Regionaal Programma Bedrijventerrein (RPB) van Food Valley is de ontwikkeling van Nudepark II fase 1 (6 hectare in fase 1 en nog 6 hectare in fase 2) opgenomen. Het RPB vormt de basis voor de afspraken die regio en provincie hebben over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zoals vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Het RPB is opgezet om een ongewenst overaanbod aan bedrijventerreinen te voorkomen. Op basis van de geprognosticeerde behoefte zijn regionale keuzes gemaakt welke terreinen nog wel en welke niet meer ontwikkeld kunnen worden. Nudepark II fase 1 is opgenomen met status groen. Dit betekent dat de ontwikkeling voortgezet kan worden. Fase 2 van de locatie is ook 6 hectare groot en staat 'on hold' in het RPB. Dit onderzoek betreft alleen de onderbouwing van fase 1.

Overige uitgangspunten voor Nudepark II fase 1:

Nudepark II fase 1 richt zich hoofdzakelijk op de (boven)lokale markt: de Wageningse bedrijven. Specifiek op 'reguliere bedrijvigheid', d.w.z. niet-kennisintensieve bedrijvigheid, en uitbreiding van bedrijvigheid op Nudepark 1:

- Reguliere en moderne bedrijvigheid in de productie, groothandel, transport en logistiek.
- Bedrijven in de bouw, handel en reparatie: waaronder installatietechniek, schilders, aannemers, loodgieters, elektriciens, et cetera.

Het plan is opgedeeld in vier deelgebieden met elk een eigen sfeer, verkaveling en uitstraling:

- Noord: kavels met een grootte van ca. 2.000 tot 4.000 m².
- Oost: kavels met een grootte van ca. 2.000 tot 5.000 m².
- Zuid: kavels met een omvang tot maximaal 7.500 m² (middels een binnenplanse vrijstelling).
- Midden: kavels tot maximaal 5.000 m².

1.2.2 Afbakening relevante marktregio

Voor het bepalen van de *regionale behoefte* aan bedrijventerrein Nudepark II fase 1 kijken we specifiek naar de potentiële vraag (en het bestaand stedelijk gebied) in de **marktregio**. Gelet op de ligging en bereikbaarheid en het feit dat Nudepark II fase 1 zich richt op een grote variatie aan bedrijven (met een maximale kavelomvang kleiner dan 7.500 m²) en het feit dat er geen ambities zijn om bovenregionaal bedrijven aan te trekken (buiten het feit dat bedrijven zich zelf kunnen melden als zij op zoek zijn naar een nieuwe kavel) kunnen we stellen dat Nudepark II fase 1 zich op het (boven)lokaal midden- en kleinbedrijf richt (Wageningen en omgeving). De dynamiek van midden- en kleinbedrijf heeft in het verleden hoofdzakelijk in de directe omgeving van Wageningen plaatsgevonden. Ook in de toekomst is de verwachting dat MKB hoofdzakelijk over korte afstanden een nieuwe locatie zoekt. Overigens geldt dat circa 90% van de bedrijfsverplaatsingen in Nederland plaatsvinden over een afstand van zo'n 15 kilometer, zo blijkt uit de database Bedrijfsruimtegebruikers In Beeld (Stec Groep, 2002 tot heden), maar is ook al vastgesteld door het PBL (2007)² en recent nog door het CBS (2013)³ Alleen grote - hoofdzakelijk logistieke - bedrijven zoeken en verhuizen over grotere afstand.

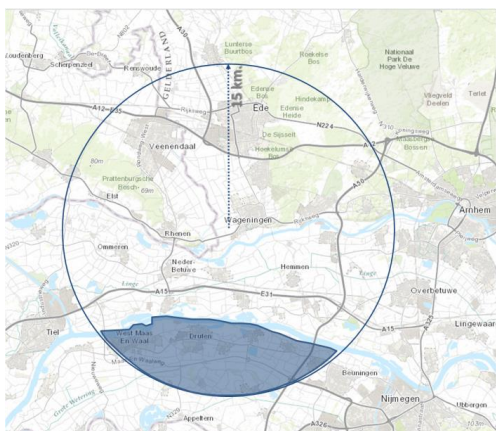
We vinden het aannemelijk dat de marktregio voor Nudepark II fase 1 een gebied van circa 15 autokilometer betreft. Als we die straal over de locatie leggen blijkt dat het gaat om Wageningen en omliggende gemeenten in Food Valley en enkele gemeenten Utrecht (Renswoude, Veenendaal en Rheden) in Rivierenland (Neder-Betuwe) en Stadsregio Arnhem Nijmegen (Renkum en deel van Overbetuwe).⁴ In het vervolg, wanneer we het hebben over de marktregio, dan bedoelen we daarmee deze benoemde regio.

² Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam)

³ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website)

⁴ Strikt genomen valt ook een deel ten zuiden van de Waal tot de 15 kilometer zone. Echter gezien de 2 natuurlijke barrières tussen Wageningen en dit gebied zijn de economische relaties minimaal.

Figuur 1: Afbakening marktregio Wageningen en Nudepark II fase 1



Bron: kaartmateriaal: ArcGIS Online, 2015; Bewerking Stec Groep, 2015

1.3 Uitgangspunten bepaling regionale marktvraag

1.3.1 Inleiding

We bepalen de marktvraag aan de hand van periodiek vervaardigde langetermijnsce­nario's voor de (economische) ontwikkeling van Nederland en de ruimte­vraag naar bedrijventerreinen die daaruit volgt. Deze sce­nario's zijn nader geregionaliseerd. De lange termijn sce­nario's bevatten een range van vier sterk uiteenlopende toekomstbeelden. In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten (VNG) overeengekomen dat zij bij de planning van bedrijventerreinen zullen uitgaan van het scenario Transatlantic Market (TM). In de Gelderse Structuurvisie Bedrijventerreinen en de RPB's van de diverse regio's wordt ook het TM-sce­nario als vertrekpunt genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen.

Omdat de marktregio in dit geval anders is dan de bestuurlijke regio moeten we meerdere prognoses gebruiken. Voordeel is dat de marktregio hoofdzakelijk in Gelderland ligt (zelfde prognosemodel). Het deel dat in Utrecht ligt betreft gemeenten die er een nauwe samenwerking met Gelderse gemeenten op na houden (namelijk Food Valley). De provincie Gelderland heeft zelf ook gekeken naar de marktvraag (prognose) in dit gebied. Hierdoor zijn de prognoses en bedrijventerreinplanning grotendeels op elkaar afgestemd. Dit maakt de analyse goed uitvoerbaar.

Op basis van de provinciale raming(en) en op basis van analyses van Stec Groep is gekeken naar de verdeling van de vraag tot en met 2025. Deze verdeling geeft namelijk een indicatie van het type vraag dat te verwachten is in de marktregio. Dit is belangrijk omdat de marktvraag niet uniform kan worden verondersteld. Logistieke bedrijven hebben namelijk andere locatievereisten dan industriële of kantoorachtige bedrijven (in omvang, uitstraling, bereikbaarheid, etc.).

Marktvraag naar bedrijventerreinen in de marktregio

De marktregio bestaat uit diverse gemeenten, namelijk:

Regio >	Food Valley	Gemeenten in Utrecht (Food Valley)	Stadsregio Arnhem Nijmegen	Rivierenland
Gemeenten >	Wageningen Ede	Rhenen Veenendaal Renswoude	(deel van) Overbetuwe* Renkum	Neder-Betuwe
			* we hanteren de A50 als grens voor de gemeente Overbetuwe (immers Knoop­punt Valburg ligt op 16 kilometer van Wageningen)	

Voor deze gemeenten moet de marktvraag geanalyseerd worden.

1.3.2 Marktvraag kwantitatief

De potentiële marktvraag voor Nudepark II fase 1 bestaat uit drie deelaspecten, te weten de uitbreidings- en vervangingsvraag (opgenomen in de prognoses van de provincie Gelderland en deel uit makend van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen = regionale vraag) en extra vraag door beleidsambities. Deze

bestaan uit: (1) extra bedrijvigheid vanwege Food Valley ambities, (2) extra bedrijvigheid als gevolg van overloop vanuit de Randstad, en (3) extra vraag vanwege logistieke aantrekkingskracht

Uitbreidingsvraag

De provinciale vraagraming (van Gelderland) is recent geüpdatet (2013) waardoor de effecten van de crisis zijn meegenomen. Ook is de vraagraming opgebouwd uit recente prognoses en trends over lokale en regionale bevolkingsontwikkeling en werkgelegenheidsontwikkeling. De geprognoseerde autonome uitbreidingsvraag zoals deze door de provincie Gelderland voor de diverse gemeenten en regio's is opgesteld is daarmee een betrouwbare en gedegen raming. Uit deze raming blijkt dat de Food Valley (Gelderse en Utrechtse gemeenten) voor de periode 2014 tot en met 2025 een autonome uitbreidingsvraag kent van in totaal 78 hectare netto⁵. De bedrijventerreinenramingen na 2025 laten een stagnatie van de vraag zien.

Tabel 1: Ruimtevrage Food Valley 2014-2025

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
FOOD VALLEY	12,4	11,5	10,0	8,7	7,7	6,3	5,4	4,5	4,2	3,1	2,3	1,5	77,6

Bron: Provincie Gelderland, 2014; Stec Groep, 2015

De gemeente Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel (in Gelderland) en Utrechtse Heuvelrug (Utrecht) vallen buiten de marktregio. Daarom is het belangrijk het aandeel van de marktregio in de totale raming van de Food Valley te bepalen. We doen dit op basis van het aandeel van de marktregio in (1) de historische uitgifte van bedrijventerrein, (2) het totale areaal aan bedrijventerrein en (3) de marktdynamiek of transactiesgeschiedenis⁶.

1. De Food Valley gemeenten die niet tot de marktregio behoren hebben in de periode 2000 – 2013 in totaal ruim 60 hectare netto aan bedrijventerrein uitgegeven. De Food Valley gemeenten die wel tot de marktregio behoren hebben in dezelfde periode 129 hectare netto uitgegeven. In totaal is er in de Food Valley dus bijna 190 hectare netto aan bedrijventerrein uitgegeven in de periode 2000 – 2013 waarin de marktregio een aandeel heeft van 68%
2. Bekijken we het totale areaal aan bedrijventerrein dan zien we dat de gemeenten behorende tot de marktregio een netto uitgegeven areaal kennen van in totaal 688 hectare ten opzichte van een netto totaal uitgegeven areaal in heel de Food Valley van iets meer dan 1.100 hectare netto. Oftewel de marktregio heeft een aandeel van 62%.
3. Bekijken we de marktdynamiek (de transactiesgeschiedenis of opnamecijfers op bedrijventerreinen) dan geldt een vergelijkbare verdeling. In totaal is er in de Food Valley bijna 950.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen tussen 2000 en 2014. Ruim 55% van deze opname, oftewel 525.000 m² vond plaats in de gemeenten behorende tot de marktregio.

Op basis van bovenstaande analyse kunnen we een bandbreedte hanteren die ligt tussen de 60 en 65% als aandeel voor de marktregio in de Food Valley. Dat komt neer op een autonome vraag naar bedrijventerrein in de marktregio van afgerond 45-50 hectare netto.

We zagen echter ook dat tot de marktregio delen van de regio Rivierenland (Neder-Betuwe) en de Stadsregio (Overbetuwe en Renkum) behoorde. Ook in deze gebieden is een uitbreidingsvraag te verwachten. In de specifieke RPB's van deze regio's zijn afspraken gemaakt over de planning in deze gemeenten. Gelet op de natuurlijke barrières (de Nederrijn en de A50), het feit dat binnen de andere regio's in de RPB's al afspraken zijn gemaakt over de planning en uitgifte van de bedrijventerreinen, het feit dat de vraag in deze gebieden ook niet overloopt en het feit dat deze vraag zich vooral lokaal zal manifesteren en niet zal concurreren met locaties binnen de marktregio, gaan we daarom niet nader in op de vraag vanuit deze gemeenten.

⁵ De cijfers uit het onderzoeksmemorandum van de provincie Gelderland zijn gecorrigeerd voor 2013. Deze cijfers zijn niet meegenomen in de vraagraming.

⁶ Voor uitgiftecijfers en uitgegeven areaal bedrijventerrein hebben we gebruik gemaakt van IBIS (2015) en het Statistisch Zakboek van de provincie Gelderland (<http://www.gelderland.databank.nl/>). Voor cijfers over marktdynamiek is gebruik gemaakt van data afkomstig van PropertyNL (2015) en Vastgoedmarkt (2015).

Vervangingsvraag

Het RPB en de provincie Gelderland gaan uit van een totale vervangingsvraag van 44 hectare netto als gevolg van onttrekking van het aanbod. De onttrekking in de regio Food Valley bestaat uit twee belangrijke transformatieopgaven:

1. In Nijkerk is het plan om de Havenkom, met een omvang van 20 hectare netto, te transformeren. We laten deze transformatie buiten beschouwing omdat Nijkerk ruim buiten de invloedsferen ligt van de marktregio.
2. Daarnaast zijn verspreid over de Food Valley gemeenten meerdere bedrijven in (woon)kernen en in het buitengebied gevestigd, waarbij de bedrijfsactiviteiten niet (langer) wenselijk zijn. Verplaatsing/uitplaatsing van deze terreinen wordt nagestreefd. In totaal gaat het om circa 20 hectare netto bedrijfsverplaatsingen/-uitplaatsingen. Ook hiervoor moet regionaal voldoende schuifruimte beschikbaar zijn. Op basis van inschatting van adviseur verwachten we dat een deel (circa 70% - 15 hectare) van deze transformatieopgave komt uit de in de marktregio gelegen gemeenten. Het betreft vooral kleinschalige vraag die voortkomt uit transformatie van binnenstedelijk bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties. Dit deel tellen we op bij de vraag.

Extra vraag als gevolg van beleidsopgaven

Beleidsopgaven en -ambities kunnen de vraag naar bedrijventerreinen vergroten. Het gaat hier vooral om het aantrekken van bovenregionale bedrijvigheid. Food Valley is een bekend concept voor het aantrekken van vraag door beleidsopgaven. Andere voorbeelden zijn Brainport Eindhoven of Health Valley Nijmegen. Voor de regio Food Valley becijfert de provincie een extra vraag als gevolg van beleidsopgaven. Deze bestaan uit: (1) extra bedrijvigheid vanwege Food Valley ambities, (2) extra bedrijvigheid als gevolg van overloop vanuit de Randstad, en (3) extra vraag vanwege logistieke aantrekkingskracht. Voor de Food Valley wordt een minimale vraag door beleidsopgaven ingeschat op 32 ha in de periode 2011 tot en met 2020. De verwachte vraag vanuit de beleidsambities is al naar beneden bijgesteld ten opzichte van eerdere verwachtingen. In het RPB zijn ook afspraken gemaakt over de opvang van de bovenregionale vraag vanuit Zuidoost Utrecht in Veenendaal en Ede, op basis van het ISEV convenant.

We corrigeren de extra vraag door beleidsopgave tot en met 2020 door voor de jaren 2011 tot en met 2013 de gemiddelde jaarlijkse geprognosticeerde uitgifte eraf te halen. De correctie wordt uitgevoerd om zodoende geen vraag toe te rekenen aan de periode 2014 tot en met 2020 die al in de periode daarvoor had moeten plaatsvinden op basis van de raming. Resteert een extra vraag als gevolg van de regionale beleidsambities van (afgerond) 20 hectare netto. Voor het grootste deel is de beleidsopgave gepland te landen in Ede op bijvoorbeeld specifiek te ontwikkelen terreinen als De Klomp en BT A12. Het betreft hoofdzakelijk vraag van grootschalige logistiek (>1 hectare). In de vraagraming houden we daarom rekening met een extra component grootschalige logistieke vraag, Ede behoort immers tot de marktregio.

De totale vraag in de marktregio komt daarmee neer op 80 tot 85 hectare tot en met 2025 (autonome vraag in de marktregio van 45 – 50 hectare, plus 15 hectare vervangingsvraag en 20 hectare extra vraag als gevolg van beleidsambities). Ter vergelijking. In de marktregio werd sinds 2000 circa 9 hectare per jaar aan bedrijventerrein uitgegeven. Dit komt dus overeen met de prognose voor de komende 10 jaar in de marktregio.

1.3.3 Kwalitatieve vraag naar segmenten

Verdeling vraag naar sectoren

Om de vraag naar sectoren te bepalen hebben we gekeken naar de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de marktregio (en deze vertaald naar ruimtegebruik), de prognose ten aanzien van bedrijventerreinen uitgesplitst naar diverse segmenten en gekeken naar transacties in de bedrijfsruimtemarkt sinds 2008.⁷ Op basis hiervan zijn onderstaande cijfers ingeschat.

In de Food Valley is relatief veel bedrijventerrein in gebruik door de logistieke sector. Ook de industrie heeft veel ruimte in gebruik. Dit is niet verrassend gezien de omvang en het type bedrijventerrein in de

⁷ Statistisch Zakboek van de provincie Gelderland (<http://www.gelderland.databank.nl/>). Voor de prognose bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van cijfers van de provincie Gelderland (2013). Voor cijfers over marktdynamiek is gebruik gemaakt van data afkomstig van PropertyNL (2015) en Vastgoedmarkt (2015).

regio. Er ligt een aantal belangrijke zeer grootschalige (boven)regionale bedrijventerreinen die specifiek op deze doelgroepen mikken/ gemikt hebben.

Wageningen is wat dit betreft anders. Wageningen telt vooral een groot aantal bedrijven en arbeidsplaatsen in de zakelijke en financiële dienstverlening. Toch geldt ook in Wageningen dat een groot deel van de bedrijventerreinen in gebruik is door de traditionele en reguliere ruimtegebruikers. Naar de toekomst toe zal er geen grote verschuiving plaatsvinden.

Binnen de marktregio (dus ook buiten Wageningen) komt de grootste vraag nog altijd van logistieke bedrijven, circa 40 tot 50% van de vraag als we ook een deel van de vraag naar handel erbij op tellen). De industriële sector zal in de ruimtevraag wat krimpen. Dit is vooral het gevolg van trends zoals automatisering en robotisering waardoor productie effectiever en efficiënter kan. We verwachten wel dat bedrijven met hoogwaardige productie de komende jaren ruimte zullen vragen. We schatten in dat het marktaandeel weliswaar krimpt, maar nog steeds circa 30% zal omvatten. Tezamen zijn deze sectoren toch nog altijd goed voor 70-80% van de totale ruimtevraag. Overige doelgroepen zullen circa 20% van de vraag vertegenwoordigen. Het gaat om bouw, consumentendiensten en zorggerelateerde of leisurefuncties.

Vertalen we dit naar hectares dan volgt de verdeling zoals weergegeven in onderstaande tabel

Tabel 2: Ruimtevraag naar sectoren in marktregio Wageningen

sector	Aandeel in uitbreidings- en vervangingsvraag	Aandeel in vraag door beleidsopgave	Vraag in hectare
Industrie/productie	30%		18 – 20
Logistiek	40%	15	39 – 41
Handel en reparatie	10%	5	11 - 12
Dienstverlening	15%		9 – 10
Overige	5%		4 - 5
Totaal	60-65 hectare	20 hectare	80-85 hectare

Bron: Stec Groep, 2015

Verdeling vraag naar grootteklasse

Op basis van diverse onderzoeken en data is een inschatting gemaakt over de verdeling van de vraag (naar sectoren) in grootteklassen (in kavelgrootte). Het betreft onder andere transactiegegevens (2008-2013 op basis van PropertyNL.com) in de regio Food Valley en gegevens uit ons eigen databestand Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (onderzoek onder enkele duizenden bedrijven in heel Nederland dat we sinds 2005 structureel updaten) en onderzoek van derden zoals NVM (Stand van Zaken Bedrijfsruimtemarkt en Logistiek Vastgoed in Cijfers, beiden publicaties uit 2014). De belangrijkste conclusies hieruit zijn als volgt:

- In de logistieke sector (de grootste ruimtevrager) is sprake van schaalvergroting die ervoor zorgt dat er een toename zichtbaar is in de vraag naar grote kavels (oplopend tot wel 15 hectare per transactie). Er is relatief weinig vraag in deze sector naar kleinere kavels (hooguit lokale transporteurs, verhuizers of koeriers).
- In de sector industrie en productie zien we een toename in kleinschalige MKB bedrijven. Er vinden hoofdzakelijk kleinere transacties plaats. Echter middelgrote bedrijven zijn nog steeds dominant in de dynamiek. Veel dynamiek is niet te verwachten van grote ondernemingen (die verplaatsen eerder de productie).
- Handel en reparatie betreft hoofdzakelijk kleinere bedrijven in business to business of to consumer. Denk aan handel of reparatie in auto's, installatietechniek, bouwbedrijven, etc. Het gros van deze bedrijven is kleinschalig (en zoekt zelfs liefst een kleinschalige ruimte in plaats van een kavel).
- Consumentendiensten betreft kantoorachtige bedrijfsruimte (bedrijfsruimte met een hoogwaardige uitstraling waarbij het aandeel kantooroppervlak meer is dan 20% van de totale vloeroppervlak). Het gaat met name om kleinschalige en middelgrote bedrijven.

Vertalen we dit naar hectares dan volgt de verdeling zoals weergegeven in onderstaande tabel:

	Industrie / productie	Logistiek	Handel / reparatie	(Consumenten)-diensten	Overig
vraag <7.500 m ²	30%	15%	60%	30%	60%
vraag 7.500 - 30.000 m ²	60%	45%	40%	60%	40%
vraag > 30.000 m ²	10%	40%	0%	10%	0%

Bron: Stec Groep 2015, op basis van diverse bronnen

Als we bovenstaande tabel vertalen naar hectares volgt het volgende beeld:

	Industrie / productie (in hectare)	Logistiek (in hectare)	Handel / reparatie (in hectare)	(Consumenten)-diensten (in hectare)	Overig (in hectare)	Totaal (in hectare)
vraag <7.500 m ²	6	6	7	3	3	25
vraag 7.500 - 30.000 m ²	11	18	4	6	2	41
vraag > 30.000 m ²	2	16	0	1	0	19

De totale vraag in de marktregio komt daarmee neer op 80 tot 85 hectare tot en met 2025. Verdeeld naar grootteklasse betreft dit 25 hectare kleinschalig (tot 7.500 m² kavel), 41 hectare middelgroot (7.500 m² tot 30.000 m² kavel) en 19 hectare grootschalig (>30.000 m² kavel).

1.4 Analyse bestaand stedelijk gebied

We onderscheiden drie niveaus waarop we het bestaand stedelijk gebied en beschikbare aanbod aan bedrijfskavels en de concurrentie voor Nudepark II fase 1 in beeld brengen:

1. Bestaand, leegstaand vastgoed in marktregio.
2. (Her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in marktregio
3. Uitgeefbare terreinen met vergelijkbare vestigingscondities in marktregio en daarbuiten.

1.4.1 Bestaand, leegstaand vastgoed

Voor de analyse van het bestaande aanbod in de marktregio kijken we naar het beschikbare aanbod. Dit doen we aan de hand van gegevens van diverse aanbodsites (funda in business, realnext, maar ook op basis van de rapportage van stichting vastgoedmonitor Food Valley 2013). Op basis van de meest recente aanbodanalyse (peildatum januari 2015) wordt circa 192.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden. Het gaat om aanbod in vierkante meters bruto vloeroppervlak.⁸ Overigens blijkt dat aanbod zich niet 1 op 1 laat vertalen naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Qua omvang (in m²) is het leegstandspercentage in de marktregio circa 5,5%. Dit betekent dat de leegstand net boven frictieleegstand ligt.

Hieronder de belangrijkste opvallendheden ten aanzien van het totale aanbod in de marktregio:

- Het meeste aanbod is kleinschalig: ruim 70% van het aanbod (in panden) bestaat uit bedrijfspanden < 1.000 m², hoewel het 'slechts' 23% van het totale aanbod in vierkante meters betreft. Op Nudepark II fase 1 kunnen deze kleinschalige kavels alleen op deelgebieden 1 en 2 gerealiseerd worden.
- Circa 25% van al het aanbod in de grootteklasse tot 1.000 m² betreft een woonwerkunit (een bedrijfspand in, aan of bij huis). Dit aanbod is lastiger verkoopbaar juist omdat het 'vast zit' aan een huis. Een potentiële koper zal automatisch ook interesse moeten hebben om bij of naast zijn bedrijf te gaan wonen.

⁸ Vertalen we dit naar kavelmaten dan geldt dat voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers (met max. 30% kantoor) een FSI van gemiddeld 0,6 gerekend kan worden. Een kavel is dus 1,67x zo groot. Voor meer hoogwaardige of kantoorachtige bedrijfsruimtegebruikers (met 50 tot max. 80% kantoor) geldt een hogere FSI van gemiddeld 0,8. De kavels zijn voor dit type bedrijf dus 1,25x zo groot.

- Het meeste aanbod (qua totale omvang) bevindt zich in panden behorende tot de grootteklasse 1.000 en 2.500 m² (betreft 25%).
- Er zijn in de marktregio slechts 6 panden aanmerkelijk groter dan 5.000 m² die leeg staan. Tegelijkertijd veroorzaken ze wel bijna 19% van alle leegstand in de regio.
- 5% (10.000 m²) van het totale aanbod wordt gekenmerkt door bedrijfsruimte waarvan 50% of meer kantoorruimte betreft en voor de doelgroep van Nudepark II fase 1 daarom per definitie niet interessant. De MKB-doelgroepen waar Nudepark II fase 1 zich op richt heeft immers veel minder behoefte aan kantoorruimte en daarom wordt op Nudepark II fase 1 dan ook maximaal 30% kantoor toegestaan bij/aan bedrijfsruimte.

Wanneer we inzoomen op waar het aanbod geconcentreerd is dan valt op dat Veenendeel en Ede samen goed zijn voor bijna 70% van het totale aanbod. Overigens niet geheel verwonderlijk gezien het feit dat de meeste (en grootste) bedrijventerreinen ook in deze gemeenten liggen.

Veder blijkt dat Wageningen slechts een aandeel heeft van 3% in het totale aanbod (in vierkante meters) van Food Valley. In Wageningen worden slechts 13 panden aangeboden met een totale omvang van 6.200 m². Het aanbod in Wageningen zelf is dus zeer beperkt en de leegstand ligt onder frictieniveau. Wat opvalt is dat het praktisch alleen relatief kleinschalig aanbod betreft en van overwegend goede staat/ courantheid. Dit is ook een van de conclusies die Oost NV trekt in haar vastgoedanalyse voor de bedrijvenparken Nudepark. Hieronder een overzicht van de diverse leegstaande panden in Wageningen (en een beoordeling van de courantheid ervan).

Object	Impressie	Locatie	Eigenschappen (omvang, aandeel kantoor en bouwjaar)	Koop/ huurprijs	Courantheid
Industrieweg 20		Nude 1980	770 (w.v. 160 kantoor); bouwjaar 1980	295.000 k.k.	Redelijk; geschakelde bedrijfsunit met ingebouwde kantoorverdoeping. Inclusief laaddeur
Industrieweg 23		Nude 1980	565 (w.v. 35 kantoor); bouwjaar 1972; +bovenwoning van 158 m ²	550.000 k.k.	Redelijk; geschakelde bedrijfshal met bedrijfswoning
Industrieweg 24		Nude 1980	600; bouwjaar 1975;	35 m ² /jr	Matig – redelijk; reguliere opslaghal met laaddeur
Industrieweg 30		Nude 1980	549 (w.v. 132 kantoor); bouwjaar 1992	269.000 k.k.; 33 m ² /jr	Goed; geschakelde bedrijfsunit met laaddeur en kantoor op 1 ^{ste} verdieping;
Industrieweg 36		Nude 1980	720 (w.v. 70 kantoor); bouwjaar 1981	262.500 k.k.	Redelijk; reguliere opslaghal met klein kantoor; geschakeld
Nudepark 156		Nudepark 1	216 (w.v. 26 kantoor); bouwjaar 2000	53 m ² /jr	Goed; geschakelde unit met laaddeur en klein aandeel kantoor

Nudepark 73a		Nudepark 1	403 (w.v. 135 kantoor); bouwjaar 2008	269.000 k.k.	Goed; vrije unit met laaddeur en kantoor op 1 ^{ste} verdieping
Nudepark 95-97		Nudepark 1	1.235 (w.v. 385 kantoor); bouwjaar 2000	45 m ² /jr	Goed; grotere bedrijfsunit met kantoor in 2 bouwlagen
Nudepark 99a		Nudepark 1	294 (w.v. 196 kantoor); bouwjaar 2001	260.000 k.k.	Goed; moderne bedrijfsunit, geschakeld met relatief veel kantoor
Nudepark 99h		Nudepark 1	265 (w.v. 184 kantoor); bouwjaar 2001	269.000 k.k.	Goed; moderne bedrijfsunit, geschakeld met relatief veel kantoor
Kortestraat 10a		Nude 1980	415 (w.v. 55 kantoor); bouwjaar 2007	295.000 k.k.	Goed; geschakelde bedrijfsunit met laaddeur en kantoor op 1 ^{ste} verdieping;
Kortestraat 6a		Nude 1980	196; bouwjaar 2007	225.000 k.k.	Goed; geschakelde bedrijfsunit met laaddeur en kantoor op 1 ^{ste} verdieping;

Uit de leegstandsanalyse blijkt dat, hoewel het aantal relatief kleinschalige panden in de regio aanzienlijk is, het totale aanbod nog onder de frictieleegstandsnorm ligt en in Wageningen praktisch ontbreekt (maximaal 1 hectare vraag kan in de bestaande bedrijfsruimte in Wageningen gefaciliteerd worden). Er is sprake van een zeer krappe aanbodsituatie voor regulier MKB uit diverse sectoren.

1.4.2 Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen

In Food Valley is circa 124 hectare bedrijventerrein (deels) verouderd, zo blijkt uit een actualisatie gemaakt van de herstructureringsopgave uit het Provinciaal Herstructureringsprogramma PHP (2009-2013 en jaarlijks geüpdatet door de regiogemeenten in het RPB). De veroudering - net als de fase van planvorming - verschillen per terrein. In 80 tot 90% van de gevallen gaat het om lichte veroudering en worden geen grootschalige ingrepen gedaan die eventuele herinvulling van private kavels mogelijk maken. Daarnaast is er een aantal locaties waar grotere ingrepen gepland staan. Het betreft hoofdzakelijk herinvulling van kleinere private kavels (onder andere restruimte opvullen) of 'omkatten' van grotere panden in kleinere.

Algemeen gesproken geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek⁹ blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte.

Mede op basis van de vastgoedrapportage van Oost NV (2013), die expliciet onderzoek gedaan heeft op de bedrijventerreinen Industrierweg en omgeving, Nudepark en Haven in Wageningen, blijkt dat er beperkt

⁹ Zie onder andere het al eerder genoemde rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

mogelijkheden zijn voor intensivering/ inbreiding op bestaande terreinen. Weliswaar kunnen op deelgebieden voordelen behaald worden op 'de assen van de waardebus' (bouwhoogte, bebouwingspercentage en andere functies), veel vastgoed is nog altijd relatief courant. Onze analyse van het aanbod geeft een vergelijkbaar beeld. Het aanbod (leegstand) is beperkt, meestal courant en daarmee niet structureel. Ook geeft Oost NV aan dat "op elk van de drie deelgebieden ondernemers over het algemeen tevreden over hun huisvesting zijn". Tegelijkertijd meldt Oost NV dat een herwaardering van vastgoed met het oog op functieverandering niet gewenst is op de drie deelgebieden omdat dit de enige locaties in Wageningen zijn waar op dit moment vestiging van bouw-, handel-, reparatie- en industriebedrijven mogelijk is.

Overigens blijkt er nog wel een restkavel op het Haventerrein braak te liggen die mogelijk ontwikkeld kan worden voor bedrijvendoeleinden. Het gaat in totaal om circa 9.000 m² braakliggende grond, direct gelegen aan het water. Deze kavel is niet geschikt voor kleinschalige reguliere en traditionele bedrijvigheid (vanuit de Beleidslijn Grote Rivieren is gebruik alleen toegestaan voor watergebonden bedrijvigheid). Nudepark II fase 1 richt zich juist niet op watergebonden bedrijvigheid.

Herontwikkeling en/of transformatie zijn voor de opvang van lokaal MKB weliswaar aantrekkelijk. Echter, geconstateerd is dat in Wageningen de bestaande bedrijventerreinen beperkt verouderd zijn en dat er zeer beperkt sprake is de komende jaren van herontwikkeling.

1.4.3 Potentiële opvang op in uitgifte zijnde bedrijventerreinen en nieuwe terreinen in omliggende gemeenten

Voor de Laddertoets kijken we op vooral naar het aanbod dat direct uitgiftebaar is of bestemmingsplantechnisch al onherroepelijk is. We hebben het RPB en de hier gemaakte afspraken over het aanbod als leidraad genomen. Voor een deel van het harde planaanbod (uit het RPB) geldt dat er nog geen bestemmingsplannen definitief zijn vastgesteld. We gaan hieronder kort in op de plannen per gemeente.¹⁰

Terreinen in Ede:

- BT A12 is al in uitgifte en richt zich met name op grootschalige productie, handel en logistiek (en deels op representatieve bedrijvigheid op zichtlocaties. Om de grootschalige vraag (circa 20 hectare vraag is groter dan 3 hectare) in de toekomst op te vangen is BT A12 zeer geschikt. Hoewel in het verleden ook een aantal kavels kleiner dan 7.500 m² zijn verkocht, geldt dat het aantal restkavels van deze omvang nu zeer beperkt is (en vanaf 5.000 m²). Juist om de doelgroep middelgroot en grootschalig te kunnen faciliteren in de regio is het noodzakelijk om grotere kavels beschikbaar te houden voor uitgifte. Dit aanbod kan dus niet zonder meer toegerekend worden aan kleinschalige bedrijvigheid. De concurrentie met Nudepark II fase 1 zal daarmee beperkt zijn.
- Het bestemmingsplan van De Klomp is nog in voorbereiding en is dus geen hard aanbod (cq. bestaand stedelijk gebied). Voor De Klomp is de planning dat uitgifte start vanaf 2016. Ook dit terrein richt zich hoofdzakelijk op grootschalige bedrijvigheid. Uit de diverse plannen, onderzoeken en schematische verklavelingstekeningen is het zeer waarschijnlijk dat De Klomp zich na BT A12 richt op het aantrekken/ faciliteren van de vraag naar grootschalige kavels.

Feitelijk kan de vraag naar grootschalige kavels niet of nauwelijks op andere bedrijventerreinen in de marktregio landen. Enerzijds zijn de kavels op andere terreinen in de regio niet geschikt (te klein) anderzijds voldoen de bedrijventerreinen niet aan de optimale productmarktcombinatie (ligging, kwaliteit, bereikbaarheid, et cetera). BTA12 en De Klomp zijn wel geschikt om deze doelgroepen te huisvesten. Overigens merken we op dat de marktregio voor grootschalige kavels niet dezelfde is als die van Nudepark, maar een groter gebied betreft, bijvoorbeeld nog te ontwikkelen bedrijventerreinen in Barneveld, Nieuwegein, Nijkerk en in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

¹⁰ Terreinen in Overbetuwe, Renkum en Neder-Betuwe laten we buiten beschouwing omdat we ook bij de vraaggraming niet dieper in gaan op deze terreinen. We verwachten geen overloop van bedrijven van/naar deze gemeenten.

- De Vallei richt zich primair op kleine tot middelgrote bedrijven in het hoogwaardige segment. Op de locatie zijn voornamelijk kantoren of kantoorachtige bedrijven gevestigd, maar de vestiging van reguliere bedrijfsruimtegebruikers (tot en met milieucategorie 3) waaronder logistiek en industrie, zijn mogelijk, mits deze voldoen aan de gestelde bebouwingseisen in het beeldkwaliteitsplan. Tot op zekere hoogte vist De Vallei dus uit dezelfde vijver als Nudepark II fase 1.
- Op de bedrijventerreinen De Stroet en Wekerom is vestiging van reguliere bedrijvigheid tot milieucategorie 3 mogelijk, maar sterk gebonden aan een kleinschalige omvang, vanwege de (beschikbare) maximale kavelmatten. De doelgroepen waarop deze bedrijventerreinen (inclusief de uitbreiding van Wekerom welke bestemmingsplantechnisch mogelijk gemaakt is, en recentelijk ook uitgeefbaar) komen sterk overeen met die van Nudepark II fase 1. Er geldt echter dat de bedrijventerreinen in Wekerom en Harskamp conform provinciaal beleid alleen bedoeld zijn voor lokale bedrijvigheid. Ze concurreren dus niet met een terrein in Wageningen.
- Mede vanwege de nieuwe ontwikkeling bij Wekerom is er voor gekozen om de uitbreiding van bedrijventerrein Harskamp 'on hold' te zetten. Dit terrein vormt dus geen concurrentie met Nudepark. Het betreft geen bestaand stedelijk gebied.
- Het Kazerneterrein in Ede kent een vastgesteld bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt van 11 hectare netto. Het bestemmingsplan voor de kazerneterreinen gaat een mix tussen wonen, werken en recreëren mogelijk maken. De doelstelling is om het terrein in de loop der jaren tot een woongebied om te vormen. Er komt ruimte en zoveel mogelijk flexibiliteit voor vestiging van wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening, lichte bedrijvigheid, lichte horeca, beroepen aan huis, ateliers en galeries, hotel- en congrescentra en sportinstituten in een 'gemengd' gebied: wonen en bedrijvigheid komen zij aan zij voor. Het gaat hier om bedrijvigheden die vallen onder categorie 1 en 2 van de handreiking 'milieuzonering'. Dit houdt in dat hiermee in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot een gevoelige bestemming is gemoeid. In die zin zal het kazerneterrein niet concurreren met Nudepark II fase 1 waar voornamelijk milieucategorie 3 bedrijven zich zullen vestigen. Verder merken we op dat op het kazerneterrein ook de vestiging van het World Food Center voorzien is. Het WFC zal een groot gedeelte van de ruimtevraag naar bedrijventerrein voor haar rekening nemen, maar valt als ontwikkeling wel buiten de reguliere marktvraag naar bedrijventerreinen. Het WFC zal vooral gericht zijn op de duurzame kwaliteit van voedsel. Het is straks de etalage en het visitekaartje van de gehele Agrofoodsector naar consumenten en (inter)nationale bedrijven. Het WFC moet tevens gaan dienen als vliegwiel voor het realiseren van een campusontwikkeling met internationale allure voor bedrijven en kennisinstellingen in de Agrofood- en Tuinbouwsector. Naar de haalbaarheid van de realisatie van het WFC is in 2014 een aparte studie verricht.

Terreinen in Renswoude:

- Het bedrijventerrein Groot Overeem in Renswoude, bedoeld voor reguliere en lokaal gebonden bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3, is sinds 2008 als uitbreiding op bedrijventerrein De Hooge Hoek, ontwikkeld. Inmiddels is ook deze uitbreiding bijna uitgegeven. Overigens was op de kleinere kavels ook de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren. Er rest slechts een aantal kleinschalige kavels. De beoogde uitbreiding op Groot Overeem heeft nog geen status. Er is nog geen bestemmingsplan in voorbereiding en dus nog geen bestaand stedelijk gebied. Het idee is een kleinschalige uitbreiding van vergelijkbare kwaliteit en gericht op dezelfde doelgroepen (lokaal) als op De Hooge Hoek en Groot Overeem.

Terreinen in Rhenen:

- Het bedrijventerrein Remmerden in Rhenen, een relatief grootschalig bedrijventerrein gericht op lokale en regionale bedrijven is praktisch volledig uitgegeven. Er rest slechts een aantal kavels met een totale omvang van 0,6 hectare. Het terrein huisvest een grote diversiteit aan bedrijven, variërend van grootschalige logistiek en industrie tot kleinschalige bouw-, reparatie en handelsbedrijven. Gezien het feit dat het terrein praktisch volledig is uitontwikkeld is de concurrentie voor Nudepark II fase 1 minimaal, zo niet afwezig. Er geldt wel dat op bedrijventerrein Remmerden het voormalig logistiek centrum van defensie vrij is gekomen (DELM terrein). Het betreft een multifunctioneel bedrijvencomplex met verschillende gebouwen (opslag, bedrijfsruimte, kantoren) met een omvang van circa 4,2 hectare dat te koop aangeboden wordt.

Terreinen in Veenendaal:

- De Batterijen is een regionaal bedrijventerrein in Veenendaal. Naast reguliere bedrijven (industrie, handel en reparatie) is ook de vestiging van kantoren op het terrein mogelijk. De strook grond langs de A12 is particulier eigendom en is in twee stukken gedeeld ter grootte van 1,2 en 2,2 ha. Er is een bebouwingsmogelijkheid van 60.000 m² bvo. Daarnaast is er nog een kavel van ong. 3.000 m² waar naast bedrijven zelfstandige kantoren zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: het totale bruto vloeroppervlak (bvo) per zelfstandig kantoorbedrijf niet meer bedraagt dan 2000 m² en het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van zelfstandige kantoorruimten op gronden met deze bestemming (zonder aanduiding kantoor) binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 4.000 m².
- Er zijn verder nog 2 kavels met een beperkte omvang (circa 30% van het totaal uitgeefbare gebied) op de bedrijvenzone, terwijl de grootste uitgeefbare kavels bestemd zijn als kantoorlocatie en dus geen ruimte meer bieden aan reguliere bedrijven.

Terreinen in Wageningen:

- Het Wageningen Business en Science Park bestaat uit de bedrijventerreinen Agro Business Park 1, 2 en Kortenoord. De bedrijventerreinen liggen westelijk van de Kortenoord Allee. Het Science Park richt zich met name op R&D vestigingen en start-ups. Het Science & Business Park in Wageningen telt nog slechts 0,1 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Het betreft echter specifiek gelabelde terreinfuncties waarbij slechts een zeer beperkt aantal type functies zich kan huisvesten, alleen in milieucategorie 1 en 2. Dit komt effectief neer op bedrijven uit de sectoren "Computerservice- en informatietechnologie" en "Speur- en ontwikkelingswerk". Twee sectoren waar Nudepark II fase 1 zich uitsluitend niet op richt (op Nudepark II, fase 1 mogen deze bedrijven niet worden gevestigd).
- Voor bedrijventerrein Kortenoord, dat naast de huidige kantoren- en r&d-zone ligt waar onder andere het biopartner Center, Noldus Information Technology, en SKH gehuisvest zijn, geldt een vergelijkbare vestigingseis als voor het Science & Business Park. Ook hier is alleen de vestiging mogelijk van kennisintensieve bedrijven en kantoren in de categorieën 1 en 2. De concurrentie met Nudepark II fase 1 zeer beperkt.
- In de Zuidelijke bebouwingsstrook ligt het voormalige terrein van een kwekerij. Na vertrek is voor een deel van de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld om het gebied bij de Campus te trekken (2010). Het maximale programma bestaat uit in totaal 27.500 m² bvo en maximaal 80% van het gebied is bebouwd (FSI van 1). De hoogte van de gebouwen is maximaal 22 meter. Op het gebied is vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 mogelijk, overeenkomstig met de geldende regels zoals op Wageningen Business en Science Park. Hiermee richt het gebied zich op kennisintensieve bedrijven.
- Ook De Born Oost voorziet in een uitbreiding van de Campuszone. De ontwikkeling van een plan in het gebied De Born Oost voorziet in de bouw van kantoren, laboratoria en woonhuizen. De kadernotitie is op 26 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De vervolgstappen zijn het opstellen van een stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan. Echter, de uitwerking van het plangedeelte met woningbouw is voorlopig stopgezet. De reden hiervan is de verminderde vraag naar woningen. De uitwerking van het plangedeelte voor kennisintensieve bedrijven en instellingen vindt wel plaats. De planning hiervan is dat de bestemmingsplanprocedure in de loop van 2014 start. Vooralnog heeft dit nog niet plaatsgehad.

In de structuurvisie Wageningen komt duidelijk naar voren dat de gemeente (en dstad) zich primair richt op ruimte voor kennisintensieve en high-tech bedrijvigheid. Er staat: *"Wageningen is het kenniscentrum van de Regio Foodvalley. De Wageningen UR is één van de hoofdrolspelers, maar ook researchinstututen zoals die van FrieslandCampina, MeteoConsult en Marin zijn belangrijk voor Wageningen. De opgave voor Wageningen is om de kennis-economie de ruimte te geven om zich volop te ontwikkelen."* Hier speelt de campusontwikkeling een belangrijke rol in.

Maar tegelijkertijd wil de gemeente ook ruimte (blijven) bieden aan lokale en regionale werkgelegenheid om onder andere trends zoals de vergrijzing en (zorgeconomie) en flexibilisering van de arbeidsmarkt (groeiend aantal zzp-ers) te faciliteren, op bedrijventerreinen en door middel van de gemengde wijk-economie.

Samengevat kunnen we bovenstaande aanbodanalyse als volgt samenvatten.

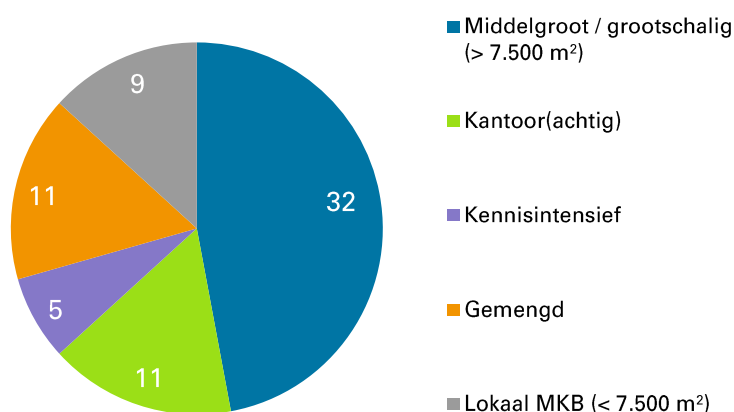
Tabel 3: aanbod aan bedrijventerrein per gemeente

Gemeente	Plannaam	Bestaand stedelijk gebied?	Omvang / nog uitgeefbaar	Doelgroep
Ede	BT A12-Noord	Ja	16,9	Grootchalig en zeer beperkt MKB
Ede	BT A12-Zuid	Ja	12,8	Grootchalig en zeer beperkt MKB
Ede	BT De Klomp	Nee	22	Grootchalig en zeer beperkt MKB
Ede	De Vallei	Ja	5,7	Kantoren en beperkt MKB
Ede	De Stroet	Ja	2,5	Lokaal/bovenlokaal MKB
Ede	Wekerom	Ja	0,3	Lokaal/bovenlokaal MKB
Ede	Uitbr. Harskamp	Nee	3,2	On hold (lokaal MKB)
Ede	Uitbr. Wekerom/ 't Laar	Ja	4,6	Lokaal/bovenlokaal MKB
Ede	Kazerneterrein	Ja	11	Gemengd / World Food Center
Renswoude	Groot Overeem	Ja	0,8	Lokaal/bovenlokaal MKB
Renswoude	Uitbr. Groot Overeem	Nee	3,5	Lokaal/bovenlokaal MKB
Rhenen	Remmerden	Ja	0,6	Lokaal/bovenlokaal MKB
Veenendaal	De Batterijen	Ja	5,6	Kantoren en zeer beperkt MKB
Wageningen	Science & Business Park	Ja	0,1	Kennisintensief / kantoorachtig
Wageningen	Kortenoord	Ja	4,8	Kennisintensief / kantoorachtig
Wageningen	Zuidelijke bebouwingsstrook	Ja	3,1	Kennisintensief / kantoorachtig
Wageningen	De Born Oost	Nee	2,8	Gemengd, kennisintensief / kantoorachtig
Wageningen	Havengebied	Ja	1,9	Watergebonden bedrijvigheid
Wageningen	Nudepark II fase 1 (1e fase)	Nee	6	Lokaal/bovenlokaal MKB

Bron: IBIS, 2014; Monitor RPB Food Valley 2013; Diverse gemeentelijke bronnen, 2014; Bewerking Stec Groep, 2015

Feitelijk betekent bovenstaande tabel dat er 105 hectare aanbod is, waarvan circa 68 hectare hard gepland. Hiervan is de verdeling als volgt:

Figuur 2: Verdeling harde plancapaciteit naar oriëntatie, in hectare



Overigens kan op de terreinen - die zich nu vooral richten op regionale en bovenregionale (grootschalige) bedrijvigheid en kantoren - ook een deel van de lokale vraag vanuit het MKB faciliteren. Echter, gezien de geprognosticeerde behoefte aan grootschalige kavels (en de beperkte beschikbaarheid van kavels voor deze doelgroepen) is het niet wenselijk om zich te richten op kleinschalig/lokaal.

Op basis van deze analyse schatten we in dat het verschil tussen vraag (25 hectare) en aanbod (9 hectare + 5 hectare kavels op regionale terreinen) circa 10 hectare bedraagt.