

# Behoeftte kennisintensieve werklocaties Foodvalley 2030

Stec Groep aan Foodvalley 2030

**Lukas Meuleman, Evert-Jan de Kort & Beer Janssens**  
**8 december 2020**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Profiel kennisintensieve economie Foodvalley</b>	<b>4</b>
2.1	Ambities regio Foodvalley .....	4
2.2	Hoe ziet het Kennishart van de Foodvalley eruit? .....	4
2.3	Historische ontwikkeling kennisintensieve bedrijvigheid en locaties .....	7
<b>3</b>	<b>Ruimte vraag</b>	<b>10</b>
3.1	Locatiedynamiek Foodvalley.....	10
3.2	Kwantitatieve ruimte vraag vanuit kennisintensieve (food) bedrijvigheid 14 tot 28 hectare .....	11
3.2.1	Op basis van historische ontwikkeling en verwachte groei circa 14 tot 23 hectare ruimte vraag verwacht .....	12
3.2.2	Volledig waarmaken van ambities leidt tot extra plus op de geprognosticeerde ruimte vraag: totale ruimte vraag van 28 hectare dan realistisch.....	14
3.3	Naar verwachting nog 8 tot 22 hectare uitbreidingsbehoefte aan kennisintensieve locaties.....	15
3.4	Welke kwalitatieve ruimte vraag heeft kennisintensieve bedrijvigheid met de focus op food?.....	16
<b>4</b>	<b>Ontwikkelkansen Kennishart</b>	<b>17</b>
4.1	Hoe verhoudt Regio Foodvalley zich ten opzichte van andere regio's?.....	17
4.2	Het innovatievermogen van het foodcluster .....	18
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>21</b>
5.1	Kennishart Foodvalley: Kenniscluster van internationale allure.....	21
5.2	Ruimte vraag naar kennislocaties van maximaal 28 hectare t/m 2030.....	21
	<b>Bijlage 1: SBI-codes Foodcluster</b>	<b>23</b>
	<b>Bijlage 2: Ontwikkeling banen en vestigingen</b>	<b>25</b>
	<b>Bijlage 3: Input prognose ruimte vraag</b>	<b>27</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Regio Foodvalley is een van de meest innovatieve regio's binnen Nederland, en een internationale topregio op het gebied van agrofood. Regio Foodvalley zet met het programma Foodvalley 2030 in op het realiseren van 'de meest baanbrekende innovaties in landbouw en voedsel voor een duurzame en gezonde toekomst'. Om deze ambitie waar te maken, moeten de randvoorwaarden goed zijn. Een passend vestigingsklimaat voor zowel hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid als ondersteunende en uitvoerende bedrijven, speelt hierin een belangrijke rol. Er moet binnen Foodvalley voldoende geschikte ruimte zijn om deze bedrijven te faciliteren. Vanuit Foodvalley 2030 bestaat dan ook de ambitie om kennisintensieve locaties als Wageningen Campus, het World Food Center en Business & Science Park Wageningen voor de regio te behouden en daarnaast op plekken uit te breiden.

Naast economische ontwikkeling, staat de regio ook voor een enorme woningbouwopgave. De regio zet in samenwerking met de provincies Utrecht en Gelderland en met het Rijk in op het realiseren van deze opgave. De druk op de ruimte is hierdoor groot, zowel vanuit economische ambities als vanuit de verstedelijkingsopgave.

U wilt het belang van het kennisecosysteem voor de regionale economie beter voor het voetlicht kunnen brengen, inclusief de ruimtebehoefte die daarmee gepaard gaat. Dit als input voor het actuele debat binnen de regio en binnen uw eigen gemeenten over de ruimtedruk en te maken keuzes daarin. En als input naar het nieuwe Regionale Programma Werken (RPW) Foodvalley dat u op dit moment opstelt. Vragen die u daarbij heeft:

- Hoe groot is de (uitbreidings)vraag vanuit kennisintensieve bedrijvigheid? Hoe ziet deze vraag er dan uit (doelgroepen, programma van eisen)? Welke afgeleide werkgelegenheid, economie en ruimtevrage levert deze kennisintensieve bedrijvigheid op?
- Hoe vertaalt deze vraag zich naar locaties? Is uw lokale en regionale portefeuille aan werklocaties kwantitatief en kwalitatief geschikt om deze vraag te faciliteren? In hoeverre is het planaanbod op uw kennislocaties (Wageningen Campus, WFC en BSPW) courant om de vraag naar bedrijvigheid te faciliteren en welke alternatieven zijn voor handen?

In deze rapportage gaan we hierop in.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we het profiel van de kennisintensieve economie in Regio Foodvalley. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de ruimtevrage vanuit deze kennisintensieve bedrijvigheid. In hoofdstuk 4 maken we een confrontatie met uw locaties.

# 2 Profiel kennisintensieve economie Foodvalley

## 2.1 Ambities regio Foodvalley

Regio Foodvalley is een internationale topregio op het gebied van agrofood. In het Kennishart van Foodvalley concentreert zich kennis en innovatie over voedsel en landbouw, onder meer op het terrein van duurzaamheid en klimaatverandering. Foodvalley wordt gezien als kanshebber om een van de meest toonaangevende topregio's van de voedselindustrie en agrarische voedselproductie te worden. Het is van belang dat regio Foodvalley inzet op een optimaal vestigingsklimaat om organisaties, bedrijven en talent aan de regio te binden.

Met het programma Foodvalley 2030 (FV2030) wordt door overheden (Provincie Gelderland, Gemeente Wageningen en Gemeente Ede) gezamenlijk ingezet op het realiseren van een optimaal vestigingsklimaat in het Kennishart van Regio Foodvalley. De bijbehorende ambitie luidt: "samenwerken aan de meest baanbrekende innovaties in landbouw en voedsel voor een duurzame en gezonde toekomst". Geografische gezien concentreert de kennisintensieve bedrijvigheid in Regio Foodvalley zich voornamelijk in Wageningen (Wageningen Campus en Business & Science Park Wageningen [BSPW]) en Ede (WFC Food Innovation District). Eén van de opgaven uit de Investeringsagenda is het verbinden van meer (startende) kennisintensieve ondernemers, grote bedrijven en maatschappelijke organisaties aan het 'ecosysteem Foodvalley'. Dit zorgt voor werkgelegenheid en een toenemende vraag naar (jong en ervaren) talent. Om zowel bedrijven en instituten als talent te binden aan het ecosysteem Foodvalley, moet ruimte worden gemaakt voor ondernemen. Zowel in de vorm van programma's, faciliteiten, diensten en netwerken als in de vorm van daadwerkelijke fysieke ruimte.

### Doelstellingen Foodvalley 2030

In Foodvalley 2030 staat de ambitie om samen te werken aan innovaties in landbouw en voedsel voor een duurzame en gezonde toekomst centraal. Doelstellingen van het programma zijn:

1. Verhoogde valorisatie/bedrijvigheid - Ondernemerschap en innovatie (support voor startups, scale-ups en MKB); grootschalige valorisatie/bedrijvigheid van bewezen wetenschappelijke resultaten.
2. Groei in onderzoek op de thema's waarin Regio Foodvalley mondiaal onderscheidend in is: eiwittransitie, circulaire landbouw, gezonde voeding en slimme technologie.
3. Vestigingsklimaat - Top werklocaties (Wageningen Campus, BSP Wageningen, Food Innovation District / World Food Center), bereikbaarheid (hoogwaardig emissievrij OV, slimme mobiliteit en doorfietsroutes, campusroute), wonen (studentenhuysvesting, shortstay, hoger segment huysvesting kenniswerkers) en verbetering cultuur en voorzieningen (versterking cultuurprofiel, sportklimaat, landschap als vestigingsvoorwaarde, levendige stadscentra).
4. Uitvoering en samenwerking - effectief programmabureau met versterkte uitvoeringskracht (Foodvalley NL); gebundelde organisatie voor o.a. evenementen, faciliteiten, marketing en communicatie en internationale positionering.

## 2.2 Hoe ziet het Kennishart van de Foodvalley eruit?

De kennisintensieve bedrijvigheid binnen Foodvalley bestaat uit bedrijven in verschillende takken binnen de agrofood sector. De kennisintensieve bedrijvigheid is veelal gevestigd rond de kennislocaties in Wageningen (Wageningen Campus en Business & Science Park Wageningen) en Ede (WFC Food Innovatie District), of wil hier gevestigd zijn. Kennisintensieve bedrijven zijn bijvoorbeeld R&D bedrijven, onderzoeksinstellingen, R&D afdelingen van grote bedrijven, kennisintensieve agrofoodbedrijven,

consumentgerichte agrofoodbedrijven (bijvoorbeeld marktonderzoeksbureaus), kennisgedreven zakelijke diensten voor de agrofoodsector en NGO's en andere maatschappelijke organisaties.

### **Verschillende kennislocaties in het Kennishart Wageningen – Ede hebben verschillende profielen**

In het Kennishart Wageningen – Ede focussen we ons op drie kennislocaties: de Wageningen Campus, het Food Innovation District (FID) op het World Food Center in Ede en het Business & Science Park Wageningen.

- **Wageningen Campus**

De Wageningen Campus bestaat uit de bestaande campus (rondom de universiteit en onderzoeksinstituten van de WUR). Op Wageningen University en Research wordt fundamenteel onderzoek gedaan naar nieuwe voedseltechnologieën en voedselproductie, leefomgeving en gezondheid. Op de campus zijn momenteel verschillende grote (onder andere Unilever en Friesland Campina) en kleine (startende) R&D-bedrijven (bijvoorbeeld in het bedrijfsverzamelgebouw Plus Ultra) gevestigd. Op de Wageningen Campus zijn de kavels (Kwadranten 1 t/m 4), bedoeld voor vestiging van kennisintensieve bedrijven en instellingen, bijna geheel uitgegeven. Er wordt gewerkt aan de uitbreiding van de campus op de locatie Born-Oost, ten oosten van de Mansholtlaan. Deze uitbreiding is van groot belang voor het ecosysteem van de kennisintensieve bedrijvigheid in het Kennishart van de Foodvalley.

- **Food Innovation District (FID) op het World Food Center (WFC) in Ede**

Het Food Innovation District (FID) wordt op het World Food Center (WFC) in Ede de komende jaren ontwikkeld. Het FID is onderdeel van een grotere multifunctionele gebiedsontwikkeling van het World Food Center. Naast ruimte voor bedrijvigheid komen er op het terrein een 'food-experience', congreshotel, voorzieningen en woningen (waaronder studentenwoningen). Het gebied is gelegen naast het treinstation van Ede-Wageningen. Het Food Innovation District gaat initieel 50.000 m<sup>2</sup> bvo bieden, waar bij gebleken succes mogelijk nog 60.000 m<sup>2</sup> bvo bij kan komen. Het FID gaat ruimte bieden aan innovatieve foodbedrijven. Dit kunnen zowel startups en incubators die hen ondersteunen als scale-ups en gevestigde (regionale) bedrijven zijn. De mix van deze soorten bedrijven zorgt mogelijk voor kruisbestuiving en vergroot de innovatiekracht. De eerste bedrijven in het gebied zijn gevestigd in de bestaande kazernegebouwen op het terrein. Sinds het begin van 2020 zit incubator Roots, met verschillende innovatieve startups, gevestigd op het terrein. Er is grote belangstelling voor het terrein en daarom is het van belang dat de ontwikkeling 'versneld' wordt.

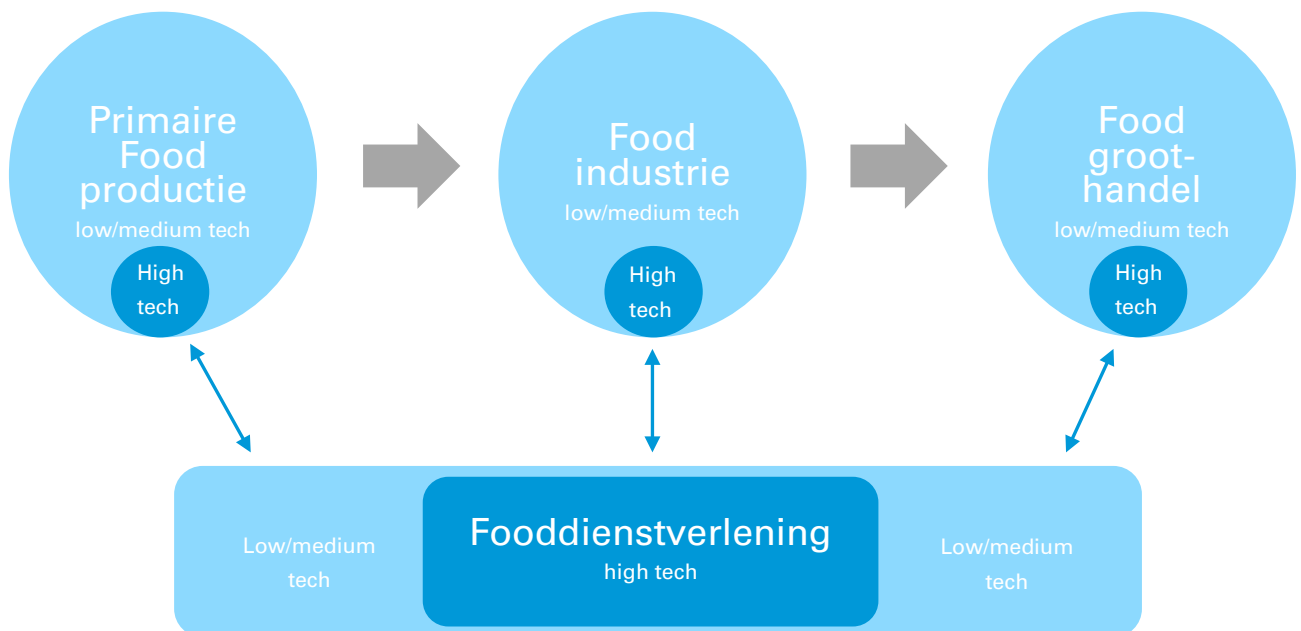
- **Business & Science Park Wageningen**

Het Business & Science Park Wageningen (BSPW) is ten westen van de Wageningen campus gelegen. Het terrein huisvest een breed scala aan bedrijven in de agro & food sector. Het zijn veel dienstverlenende bedrijven in de sectoren agro & food, in sommige gevallen ook met ruimte voor laboratoria en (kleine) proeffabrieken. De bedrijven op het BSPW zijn belangrijk in de toeleverende keten in het kennisecosysteem. Het terrein is al decennia in gebruik en mede hierom zijn investeringen in de kwaliteit van het terrein gewenst, zowel van gebouwen als openbare ruimte. Er is nog enige ruimte voor nieuwbouw aan de westrand van Wageningen. Voor BSPW is het belangrijk de komende jaren te investeren in de kwaliteit en bereikbaarheid van het gebied.

### De foodsector kent een omvangrijke foodketen

Het Kennishart van Foodvalley draait om de foodsector. Binnen de foodsector kan onderscheid worden gemaakt tussen vier verschillende ‘food-schakels’. De foodketen is onderdeel van de foodsector en bestaat achtereenvolgens uit drie schakels: primaire foodproductie, foodindustrie en foodgroothandel. De vierde foodschakel is de fooddienstverlening. Deze sector heeft invloed op (en is tegelijkertijd afhankelijk van) de foodproductie, foodindustrie en foodgroothandel. Deze fooddienstverlening bestaat voornamelijk uit kennisintensieve bedrijvigheid maar tot deze sector behoren ook ondersteunde en faciliterende bedrijven die minder kennisintensief zijn. De sectoren foodproductie, foodindustrie en foodgroothandel bestaan voornamelijk uit bedrijven die minder kennisintensief zijn. Echter, ook een deel van de bedrijven in deze sectoren is kennisintensief. Kennisintensieve bedrijvigheid kan dus plaatsvinden in de verschillende schakels van de foodketen. Figuur 1 laat een schematische weergave van de food-keten zien en bijlage 1 geeft een overzicht van de SBI-codes per foodsector<sup>1</sup>.

**Figuur 1: Schematische weergave foodketen**



#### PRIMAIRE FOODPRODUCTIE

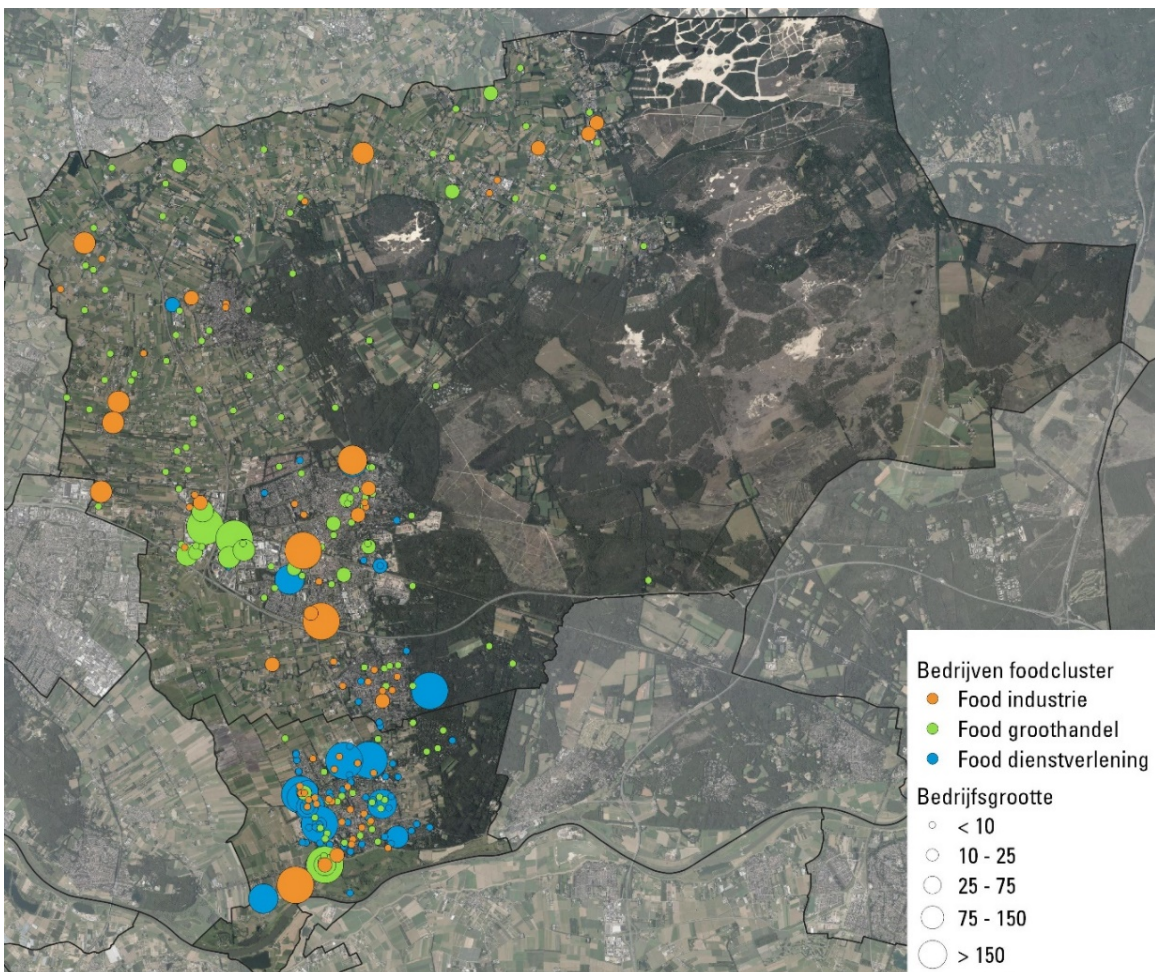
De primaire foodproductie wordt in dit rapport verder buiten beschouwing gelaten. De bedrijven in deze foodsector zijn een belangrijk onderdeel van en de ‘start’ van de foodketen. Maar deze bedrijven zijn grotendeels (agrarische) bedrijven die niet op een bedrijventerrein of specifiek een campus zijn gevestigd. De ruimtevrage vanuit deze schakel in de foodketen zal dus ook niet op een bedrijventerrein of campus landen en wordt daarom buiten beschouwing gelaten bij deze analyse.

<sup>1</sup> We gaan hierbij enkel in op bedrijvigheid die volledig of grotendeels binnen de foodsector vallen. Bedrijvigheid in andere sectoren die wel relevant zijn voor het Kennishart – zoals chemie en life sciences – zijn niet meegenomen in dit overzicht van de foodsector.

### Fooddienstverlening concentreert zich met name in Wageningen

De fooddienstverlening is bijna volledig gevestigd in Ede en Wageningen, waarbij Wageningen het overgrote aandeel bedrijven huisvest. Met name de grotere bedrijven (met meer dan 75 werknemers) in de fooddienstverlening concentreren zich in Wageningen. De Wageningen University & Research (WUR) is hierbij een belangrijke asset: bedrijven in de kennisintensieve fooddienstverlening zitten veelal graag dicht bij deze onderwijsvoorziening. Zowel de bedrijven in de foodindustrie als de bedrijven in de foodgroothandel zijn meer verspreid over de verschillende gemeenten (met name Ede en Wageningen). Hierbij valt verder een concentratie van verschillende foodgroothandel bedrijven te zien op bedrijventerreinen in het westen van Ede.

**Figuur 2: Ruimtelijke spreiding foodcluster in het Kennishart van de Foodvalley (Wageningen en Ede)**



Bron: CBS, 2020; RWS, 2020; PWE, 2020; PAR, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

## 2.3 Historische ontwikkeling kennisintensieve bedrijvigheid en locaties

### Zowel het aantal banen als vestigingen in het foodcluster in Ede en Wageningen is tussen 2010 en 2019 fors gegroeid

We focussen ons op de ontwikkeling van banen en vestigingen van het foodcluster in de gemeenten Wageningen en Ede (tabel 1). De fooddienstverlening sector bestaat uit een kern van kennisintensieve dienstverlenende bedrijven en uit een breder scala aan ondersteunende dienstverlenende bedrijven. Binnen het bredere scala aan ondersteunende dienstverlenende bedrijven maken we onderscheid tussen bedrijven die zijn gevestigd op de Wageningen Campus (WC), BSPW en het World Food Center. Hiermee krijgen we een beter beeld van de ondersteunende dienstverlenende bedrijven die gerelateerd zijn aan het foodcluster. Immers: ook dit type bedrijvigheid heeft een ruimtevrage op de kennislocaties. Tussen 2010 en 2019 is het aantal banen in de kennisintensieve en ondersteunende fooddienstverlening, in de foodindustrie en in de foodgroothandel in totaal met circa 32% toegenomen (+1.355 banen). Ter

vergelijking, de gehele werkgelegenheid binnen Ede en Wageningen groeide in de zelfde periode met circa 10%. Tegelijkertijd groeide ook het aantal vestigingen op de kennislocaties nagenoeg even hard als het totaal aantal bedrijfsvestigingen in Ede en Wageningen: het aantal vestigingen op kennislocaties in deze sectoren steeg met circa +37% (+93 vestigingen) en het totaal aantal vestigingen met circa 35%. Het beeld voor de verschillende schakels in het cluster voor de periode 2010 tot en met 2019 leest u in bijlage 2.

#### AANTAL BEDRIJVEN IN DE PRAKTIJK MOGELIJK HOGER DAN UIT DATA BLIJKT

Voor de bepaling van het aantal bedrijfsvestigingen en de werkgelegenheid binnen het Kennishart maken we gebruik van de database van provincie Gelderland (PWE, 2020). Deze database is doorgaans betrouwbaar en compleet maar registreert enkel bedrijven die daadwerkelijk op het betreffende adres zijn ingeschreven. Uit een historische cijfers van de WUR over de Wageningen Campus blijkt dat er naar verwachting meer bedrijven binnen het campus zijn gevestigd en er zich meer verhuizingen hebben voorgedaan dan uit de provinciale database blijkt. Zo blijkt uit de input vanuit WUR dat op de campus in nieuwbouw meer dan 81.000 m<sup>2</sup> bvo voor kennisintensieve bedrijven is gerealiseerd (zoals Friesland Campina, Unilever en de bedrijfsverzamelgebouwen Plus Ultra I en II). Hier noteerde de WUR veel meer nieuwvestigingen dan dat volgens de provinciale database is geregistreerd. Omdat de gehanteerde provinciale database geen bedrijfsnamen deelt, is het lastig te bepalen in hoeverre bepaalde specifieke bedrijven wel of niet zijn meegenomen. Duidelijk is wel dat de cijfers van provincie Gelderland lager liggen dan cijfers van de WUR en dat er naar verwachting dus sprake is van een onderschatting van het aantal nieuwvestigingen op deze locatie.

Voor onze analyse gebruiken we de database PWE 2020 als basis, zodat dit aansluit bij bijvoorbeeld ruimteprognoses voor regio Foodvalley. Hierbij dient dus wel in het achterhoofd te worden meegenomen dat dit voor het Kennishart mogelijke een onderschatting van het aantal vestigingen betreft.

#### Ruimtelijke weerslag: zowel aantal banen als vestigingen op Wageningen Campus, BSPW en WFC tussen 2010 en 2019 nagenoeg verdubbeld

Naast de ontwikkelingen in banen en vestigingen in de foodsector zelf, kijken we ook naar de ontwikkelingen van banen en vestigingen op verschillende locatietypen (zie ook bijlage 2). De bedrijvigheid in het foodcluster kan onderverdeeld worden in verschillende locatietypen:

- kennislocaties Wageningen Campus, BSPW en WFC
- reguliere bedrijventerrein
- buiten formele terreinen

**Tabel 1: Ontwikkeling aantal banen en vestigingen tussen 2010 en 2019 op verschillende locatietypen**

Type locatie	Procentuele groei aantal banen	Procentuele groei aantal vestigingen
Kennislocaties	94%	102%
Reguliere bedrijventerreinen	45%	15%
Buiten formele terreinen	12%	52%

De ontwikkelingen laten zien dat binnen het foodcluster met name het locatietype kennislocaties (Wageningen Campus, BSPW en WFC) in populariteit groeit, omdat het aantal banen tussen 2010 en 2019 bijna is verdubbeld en het aantal vestigingen in deze periode meer dan verdubbeld is.

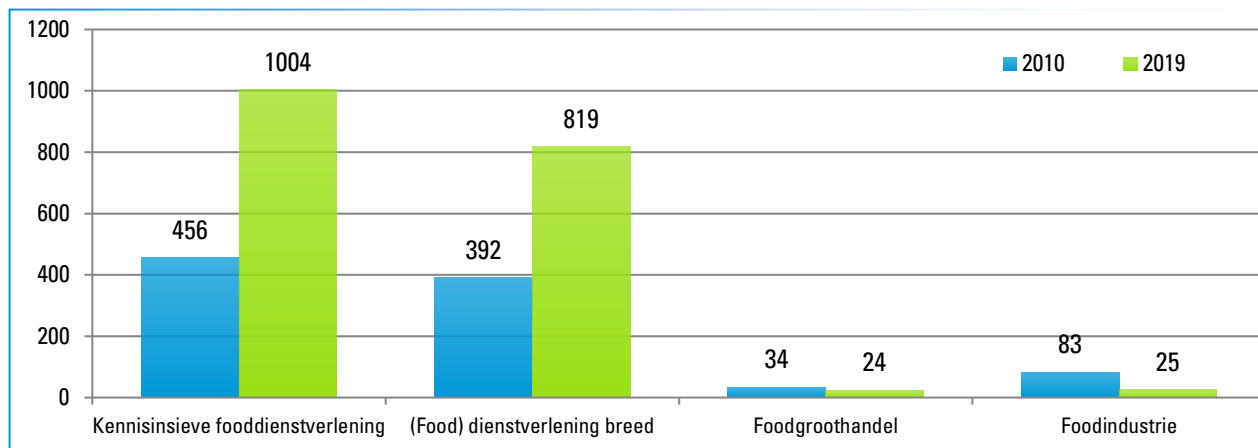
#### Voor de fooddienstverlening is sterk gegroeid op Wageningen Campus, BSPW en WFC

De verschillende locatietypen zijn vervolgens gecombineerd met de ontwikkelingen tussen 2010 en 2019 in de verschillende onderdelen van het foodcluster (zie ook bijlage 2). Op deze manier is goed te zien welk deel van het foodcluster zich op welk type locatie ontwikkelt. Zo is duidelijk te zien dat vooral de dienstverlening op de kennislocaties sterk is gegroeid (+120%), zie onderstaande figuur. Tegelijkertijd steeg het aantal vestigingen binnen de kennisintensieve fooddienstverlening met +14%. Dit wijst op relatief meer



banen per vestiging in deze sector op WC, BSPW en WFC. Het aantal banen in de foodindustrie (-70%) en de foodgroothandel (-29%) is op WC, BSPW en WFC tussen 2010 en 2019 afgenomen.

**Figuur 3: Banen ontwikkeling per onderdeel van de foodketen op Wageningen Campus, BSPW en WFC tussen 2010 en 2019**



Bron: PWE Gelderland, 2020; Stec Groep, 2020

Op reguliere bedrijventerreinen en buiten formele terreinen is het totaal aantal banen tussen 2010 en 2019 toegenomen met respectievelijk +45% en +12%. Tegelijkertijd is op deze locatietypen het aantal banen in de dienstverlening juist afgenomen: -18%.

# 3 Ruimtevraag

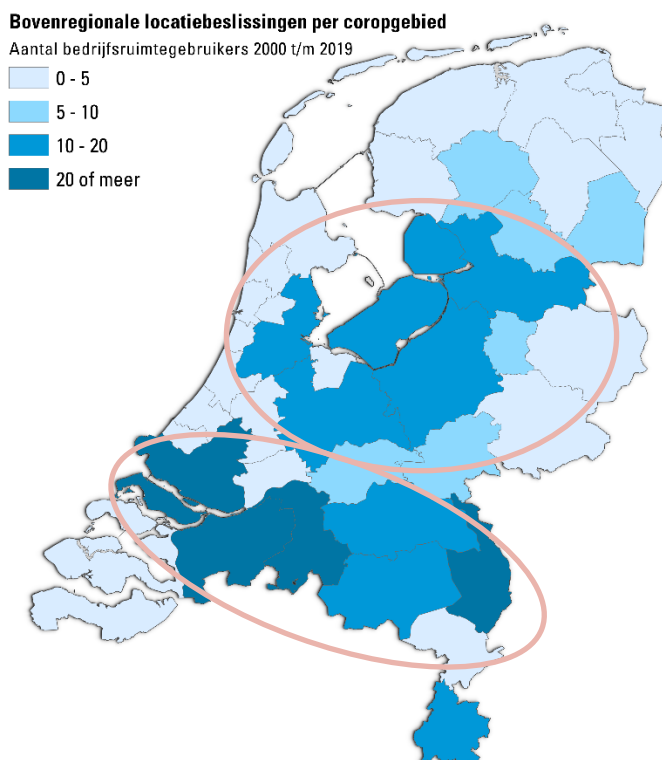
## 3.1 Locatiedynamiek Foodvalley

Bedrijven zijn veelal lokaal verankerd en sterk gebonden aan hun huidige vestigingsplaats. Het grootste deel van de bedrijven kiest bij verplaatsing of uitbreiding voor vestiging binnen de eigen gemeente. In heel Nederland gaat het gemiddeld genomen om circa 75% van de bedrijven. De gemiddelde verhuisafstand is zo'n 7 kilometer<sup>2</sup>. Binnen Regio Foodvalley herkennen we dit beeld. Hierbij geldt de lokale verbondenheid voornamelijk voor het MKB. Deze groep bestaat voornamelijk uit lokale ondernemers die een sterke binding hebben met de plaats waar zij gevestigd zijn.

### Foodvalley trekt incidenteel bovenregionale vestigers, landen voornamelijk in Wageningen en Ede

Regio Foodvalley kent sinds 2000 twaalf bovenregionale locatiebeslissingen van bedrijven met meer dan 25 werknemers die vanuit een andere regio in Nederland naar Foodvalley zijn verhuisd (bron: DLN Stec Groep, 2020). In totaal zijn deze bedrijven door de jaren heen goed geweest voor circa 2.300 nieuwe banen. Deze bedrijven noemden vaak de geografische ligging, de bereikbaarheid/infrastructuur en de aanwezigheid van klanten en kennisinstellingen als redenen om zich in Foodvalley te vestigen. Incidenteel zien we ook bedrijven vanuit het buitenland zich in Foodvalley vestigen; met name in gemeente Wageningen. Zo kwamen KWS Vegetables en Symrise vanuit Duitsland en Yili vanuit China naar Foodvalley. We zien dat deze bovenregionale en internationale dynamiek bijna altijd in de gemeenten Ede of Wageningen landt.

**Figuur 4: Bovenregionale locatiebeslissingen bedrijfsruimtegebruikers 2000 t/m 2019**



Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland (2020).

### Database Locatiebeslissingen Nederland

Nieuwe, grote vestigingen van bedrijven van 'buiten' zijn een belangrijke toevoeging aan de economische structuur van een stad of regio en goed voor het imago. Stec Groep houdt sinds 2000 de Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. Deze registreert strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar.

In Regio Foodvalley landden in de afgelopen twintig jaar zo'n 12 bovenregionale vestigers. Foodvalley valt dan ook in één van de twee concentratiegebieden voor bovenregionale locatiebeslissingen van bedrijfsruimtegebruikers in Nederland de afgelopen 20 jaar, zie figuur hiernaast.

De gemeenten Wageningen en Ede zijn in Foodvalley de regionale toplocaties waar het gaat om aantrekken van bovenregionale vestigers.

<sup>2</sup> Gebaseerd op eigen monitoring van locatiedynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland) en analyse van ruim 5.000 bedrijfsverplaatsingen van en naar bedrijventerreinen sinds 2014 in diverse provincies in Nederland. Dit beeld wordt bevestigd door eerder onderzoek van het CBS (2013): <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

### Sinds 2011 ruim 150 bedrijven, met in totaal tussen de 850 en 1260 banen, opgericht op Wageningen Campus, BSPW en WFC

Naast de bovenregionale verhuisbewegingen kijken we ook naar de gegevens van VastgoedData om de verhuizingen en oprichtingen van bedrijven in de gemeenten Wageningen en Ede in beeld te brengen. Volgens deze gegevens zijn er sinds 2011 18 bedrijven verhuisd naar de Wageningen Campus, BSPW en WFC. Deze bedrijven variëren van eenmanszaken tot bedrijven met 500 tot 800 werknemers. Er zijn sinds 2011 acht bedrijven verhuisd naar de Wageningen Campus en deze bedrijven bevatten tussen de 525 en 860 banen. Eén van deze bedrijven is het Innovation Centre van Unilever. Door een internationale reorganisatie van alle R&D activiteiten van Unilever in Nederland, Duitsland, Verenigd Koninkrijk en Polen is het Centre in Wageningen gevestigd. In deze periode zijn er naar het BSPW negen bedrijven verhuisd die tussen de 220 en 535 banen met zich mee brachten. Naast bedrijfsverhuizingen naar de Wageningen Campus, BSPW en WFC zijn er sinds 2011 ruim 150 bedrijven nieuw opgericht op deze locaties. Ook deze bedrijven variëren van één werknemer tot 500 werknemers. In totaal hebben deze nieuw opgerichte bedrijven circa 850 tot 1260 banen gegenereerd op de Wageningen Campus, BSPW en WFC.

Enkel op BSPW zijn er sinds 2011 bedrijven uit het gebied verhuisd. Het gaat om 18 bedrijven. Tien van deze bedrijven is verhuisd naar een andere locatie in Wageningen en Ede, waarvan 5 naar de Wageningen Campus zijn verhuisd. De bedrijven die verhuisd zijn naar een locatie buiten Wageningen en Ede, hadden tussen de 125 en 260 arbeidsplaatsen. Ten slotte zijn er sinds 2011 acht bedrijven op de kennislocaties opgeheven. Deze bedrijven hadden in totaal tussen de 50 en 65 banen.

Kortom, op de Wageningen Campus, BSPW en WFC zijn er door 18 bedrijfsverhuizingen naar deze locaties toe en door de oprichting van 150 nieuwe bedrijven op deze kennislocaties in totaal tussen de 1.595 en 2.655 banen gegenereerd sinds 2011. Daarnaast zijn er door 8 bedrijfsverhuizingen van de kennislocaties uit Wageningen en Ede en door de opheffing van 8 bedrijven tussen de 185 en 325 banen verdwenen. Netto komen we uit op een toevoeging van circa 152 bedrijven en tussen de 1270 en 2840 banen.

## 3.2 Kwantitatieve ruimtevraag vanuit kennisintensieve (food) bedrijvigheid

Hoeveel ruimte is in de komende jaren nodig voor kennisintensieve (food) bedrijvigheid? Daar gaan we hieronder op in. We baseren ons hierbij ten eerste op een modelmatige inschatting van de verwachte vraag en vergelijken dit daarna met de (beleids)ambities van het Kennishart.

### Autonome ruimtevraag gebaseerd op basis van historische ontwikkelingen

We bepalen eerst de autonome ruimtevraag vanuit de kennisintensieve bedrijvigheid. Dat is de vraag door economische groei en ontwikkeling van gevestigde kennisintensieve bedrijvigheid in Foodvalley, uitgedrukt in:

1. de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen;
2. de mate waarin die neerslaan op bedrijventerreinen/kennisintensieve locaties, en
3. het ruimtegebruik per baan (terreinquotiënt).

Deze systematiek is gelijk aan de systematiek die wordt gehanteerd voor de behoefteprognoses van bedrijventerreinen in de gehele Regio Foodvalley (Ecorys, 2019), die bijvoorbeeld wordt gebruikt bij het Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley. Algemene prognoses voor de vraag naar bedrijventerreinen gaan uit van algemene werkgelegenheidsontwikkelingen binnen een regio, de voorkeur voor een vestiging op een bedrijventerrein en het gemiddeld benodigde aantal vierkante meters per arbeidsplaats. De drie verschillende paramaters die bij de berekening voor deze kennislocaties is gehanteerd is volledig gebaseerd op de ontwikkeling van kennislocaties. Hierdoor verschuift de kern van de raming van top-down (vanuit algemene economische ontwikkelingen) naar bottom-up (vanuit de historische ontwikkeling van de kennislocaties). De werkgelegenheidsontwikkelingen, de locatievoorkeur en het terreinquotiënt op de kennislocaties zijn de parameters voor de raming. De hier bepaalde ruimtevraag voor kennislocaties kan hoger uitvallen dan ruimtevraag die voort komt uit de 'ruimteprognose bedrijventerreinen' omdat we hier bijvoorbeeld ook kantoor-achtige ruimtevragers, laboratoria of (gedeelde) onderzoeksfaciliteiten meenemen in de ruimtevraag. Dit type ruimtevragers

vestigt zich doorgaans niet op een bedrijventerrein en valt bij de buiten de scope van de 'ruimteprognose bedrijventerreinen'.

### Additionele vraag gebaseerd op beleidsimpuls

Naast de autonome ruimte vraag kijken we naar de additionele vraag door beleidsimpuls. Immers, de autonome raming is beleidsarm, dat wil zeggen dat, behoudens bestaand beleid en de voorgenomen maatregelen die in de WLO2-scenario's zijn verwerkt, de geraamde ruimte vraag niet wordt beïnvloed door nationale, regionale en/of gemeentelijke beleidsambities. Ook zit in deze raming slechts ten dele de bovenregionale vraag door vestiging van (kennisintensieve) bedrijven van buiten Regio Foodvalley. De additionele vraag gaat voornamelijk om de eventuele toename van het aantal arbeidsplaatsen en ruimte vraag voor de komende jaren van bedrijven van buiten Foodvalley die extra kunnen worden aangetrokken door bijvoorbeeld extra inzet op acquisitie of verbetering van de propositie. Extra inzet op aantrekken van (grote) bedrijven of de ontwikkeling van specifieke locaties kan een extra impuls geven en bedrijven van buiten doen vestigen in Foodvalley en zo tot extra ruimte vraag leiden.

### 3.2.1 Op basis van historische ontwikkeling en verwachte groei circa 14 tot 23 hectare ruimte vraag verwacht

Om de ruimtebehoefte van kennisintensieve bedrijvigheid te prognosticeren, focussen we ons op de kennislocaties in Wageningen en Ede: Wageningen Campus, BSPW en WFC. We rekenen hierbij met drie indicatoren. We lichten ze hier kort toe, in de bijlage werken we deze drie parameters verder uit. De prognose drukt de ruimte vraag uit in het totaal areaal (in hectaren) aan werklocaties.

- A. **Ontwikkeling van werkgelegenheid:** Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid hanteren we de groei van het totaal aantal werkzame personen tussen 2010 en 2019 en trekken deze groei door naar 2030. De werkgelegenheid groeit tot die tijd met 6.280 arbeidsplaatsen.
- B. **Ontwikkeling van de 'terreinquotiënt' (ruimtegebruik per arbeidsplaats):** We bepalen de gemiddelde bruto vloeroppervlak per werknemer door het totaal aan vierkante meters vloeroppervlak (binnen het foodcluster, excl. onderwijs) volgens de database Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) te delen door het totaal aantal werkzame personen werkzaam in dit vastgoed. Dit betreft dus een gemiddelde voor alle werkzame personen op de kennislocaties. De ruimtequotiënt kan daarbij per type arbeidsplaats (fors) variëren. Zo zal een kantoorbaan doorgaans een lagere quotiënt kennen dan een baan in een grootschalig laboratorium of distributiebedrijf. We hanteren één quotiënt voor alle locaties: we berekenen daarmee de totale verwachte ruimte vraag voor het Kennishart. We tekenen hierbij aan dat de locaties ieder een eigen profiel hebben (zo zal het aandeel kantoorbanen bijvoorbeeld hoger zijn op WFC en BSPW). De ruimteclaim zal per locatie verschillen door dit verschil in quotiënt maar bijvoorbeeld ook door verschil in groeipotentie en aantrekkingskracht. Daarnaast stellen we het aantal vierkante meter bvo gelijk aan het aantal hectaren. Met andere woorden: de FSI = 1. We verwachten dat dit - kijkende naar deze doelgroep – een logisch uitgangspunt is. Enerzijds kan worden gesteld dat in hectares nog met meer ruimte rekening moet worden gehouden voor het omliggende terrein (bijvoorbeeld parkeren, laden-lossen, fietsenstalling, etc.). Anderzijds kan worden gesteld dat juist minder ruimte nodig is omdat de FSI voor dit type hoogwaardige bedrijven veelal hoger kan liggen (bijvoorbeeld voor lab en kantoorachtigen). Het is bovendien – gezien de grote ruimtedruk – ook goed om een bepaalde (hoge) intensiteit na te streven. Tussen 2010 en 2019 is het totaal bruto vloeroppervlak van panden op Wageningen Campus, BSPW en WFC is fors toegenomen<sup>3</sup>. Het totale bruto vloeroppervlak van panden op de Wageningen Campus, BSPW en WFC minus de panden met een onderwijsfunctie is in 2019 circa 71% hoger dan in 2010. Naast een groei in bruto vloeroppervlak zien we een (nog) forsere groei in het aantal werkzame personen. Hierdoor zien we een afname in het bruto vloeroppervlak per werknemer. Het gemiddeld bruto vloeroppervlak per werknemer op de Wageningen Campus, BSPW en WFC is tussen 2010 en 2019 afgenomen met -20% (van 79 m<sup>2</sup> per werknemer naar 66 m<sup>2</sup> per werknemer). Ter vergelijking: de

<sup>3</sup> Deze groei is deels te verklaren door uitbreidingen van de Wageningen University & Research. Deze 'onderwijs'-ontwikkeling nemen we niet mee in de raming van de ruimte vraag naar bedrijfsruimtegebruikers.

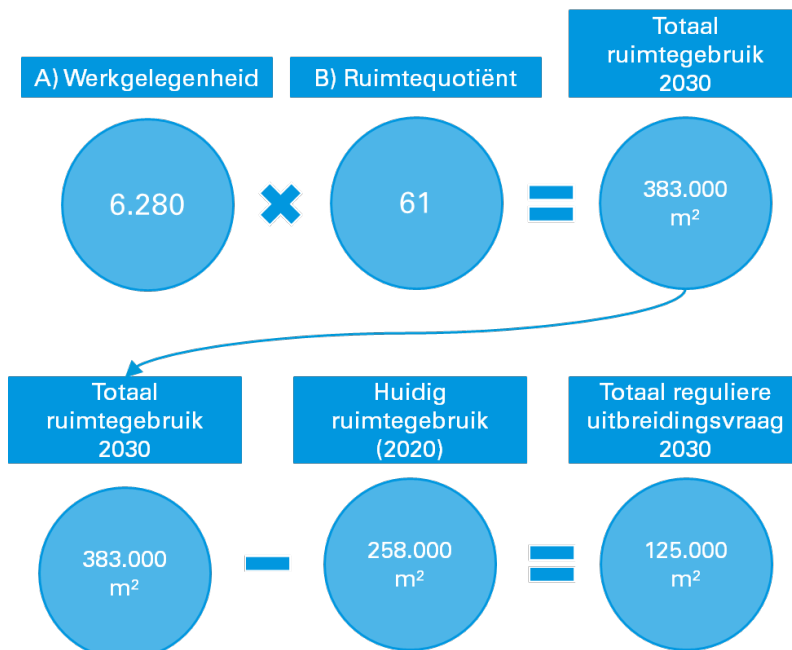
gemiddelde quotiënten op een bedrijventerrein variëren sterk en liggen tussen de 70 m<sup>2</sup> en 350 m<sup>2</sup> bvo per arbeidsplaats. Op kantoorlocaties ligt dit doorgaans tussen de 25 en 40 m<sup>2</sup> vvv. De uiteindelijke prognose drukt de ruimtevrage uit in het totaal areaal aan werklocaties.

- C. **Aandeel bovenregionale vestigers:** Op basis van onze Database Locatiebeslissingen Nederland (zie ook paragraaf 3.1), kunnen we het aandeel ruimtegebruikers (in vierkante meters) op de kennislocaties bepalen in 2010 en 2019. We zien daarbij dat het aandeel groeide van circa 8% in 2010 naar circa 25% in 2019. Trekken we deze lijn door dan zal deze bovenregionale - additionele - ruimtevrage doorgroeien tot circa 78% in 2030. Zie verder onder het kopje 'bovenregionale aantrekking groeit'.



Om de behoefte te berekenen vermenigvuldigen we het verwachte aantal werkzame personen in 2030 met de verwachte terreinquotiënt in 2030. Dit is de autonome totale ruimteclaim in 2030. Door deze totale ruimteclaim te verminderen met het huidige ruimtegebruik (2019), bepalen we de totale ruimtebehoefte tussen 2019 en 2030. De totale uitbreidingsvrage t/m 2030 is circa 125.000 m<sup>2</sup>, gelijk aan **12,5 hectare**.

**Figuur 5: Berekening Verwachte (autonome) uitbreidingsvrage t/m 2030**



Bron: Stec Groep, 2020

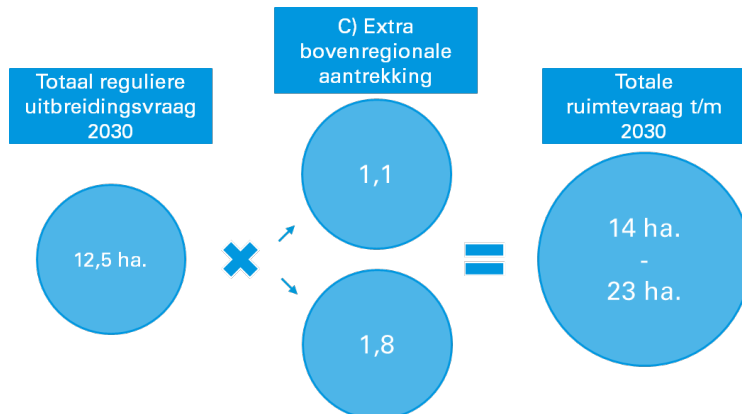
### Bovenregionale ruimtevrage is historische fors gegroeid

Naast de autonome ruimtevrage verwachten we dat de kennislocaties ook een extra bovenregionale aantrekkingskracht heeft. Dit blijkt ook uit het aandeel in het ruimtegebruik van bovenregionale vestigers. Op basis van onze Database Locatiebeslissingen Nederland (zie ook paragraaf 3.1), kunnen we het aandeel ruimtegebruikers (in vierkante meters) op de kennislocaties bepalen in 2010 en 2019. We zien daarbij dat het aandeel groeide van circa 8% in 2010 naar circa 25% in 2019. Trekken we deze groei door dan zal deze bovenregionale - additionele - ruimtevrage doorgroeien tot circa 78% in 2030. We baseren ons hierbij op de historische groei van het aandeel bovenregionale vestigers en trekken dit door naar 2030. We hanteren hierbij een bandbreedte van 10% extra bovenregionale vestigers tot 80% extra bovenregionale vestigers. 10% is gelijk aan het aandeel in bovenregionale vestigers in 2010 en 80% is (nagenoeg) gelijk aan het aandeel in 2030 wanneer we de groei tussen 2010 en 2019 doortrekken naar 2030.

Hoe groot het aandeel bovenregionale ruimtevragers zal zijn in 2030 is echter niet eenvoudig modelmatig te bepalen. Dit is zeer afhankelijk van de kwaliteit van de propositie die het Kennishart kan bieden: denk aan de kwaliteit van de kennislocaties, bereikbaarheid, kwaliteit van onderwijs en kennisdeling (we gaan hier in hoofdstuk 4 verder op in). Samenhangend met een aantrekkelijk propositie bepaalt ook het succes van de acquisitie-inspanningen in hoeverre extra bovenregionale vestigers worden aangetrokken. Hoeveel capaciteit wordt structureel beschikbaar gesteld om het Kennishart te promoten en bedrijven te verleiden

voor vestiging? Hoe profileert de regio zich naar buiten? En in hoeverre worden er - regionaal - afspraken gemaakt en nageleefd om hoogwaardige (food) bedrijvigheid naar de kennislocaties door te verwijzen of zelfs te verplaatsen?

**Figuur 6: Berekening totale uitbreidingsvraag (inclusief additionele vraag) kennislocaties**



Bron: Stec Groep, 2020

**3.2.2 Volledig waarmaken van ambities leidt tot extra plus op de geprognosticeerde ruimtevraag: totale ruimtevraag van 28 hectare dan realistisch**

**Bij verwezenlijking van ambities mogelijke extra plus op geprognosticeerde ruimtevraag**

Waar de geprognosticeerde ruimtevraag uitgaat van (een extrapolatie van) ontwikkelingen zoals deze zich in het verleden hebben voorgedaan, kan er daarnaast mogelijk nog een extra plus worden gerealiseerd door alle (beleids)ambities te verwezenlijken. Dit deel van de vraag zit deels al verrekend in de geprognosticeerde vraag van maximaal 23 hectare (door een extra groei van bovenregionale vestigers) maar kan daarnaast nog verder groeien door extra inzet op bijvoorbeeld marketing & acquisitie, extra aanzuigende werking door de vestiging van grote 'anchor tenants' en een extra impuls voor startups en scale-ups (door een groei van voorzieningen, financieringsmogelijkheden, samenwerking, etc.). Beleid - Foodvalley 2030 - is er op gericht om deze extra impulsen waar te maken. Vanuit de kennislocaties worden ter illustratie de volgende impulsen benoemd:

- Vestigers zoals Unilever en Upfield doen hun ketenpartners ook naar Wageningen kijken - dat is in de praktijk ook al gebleken na de vestiging van Unilever en ook nu lopen er diverse gesprekken. Er zijn veel (internationale) bedrijven die zich vestigen met een kleine hub. De kans is groot dat deze hubs zich (in elk geval deels) stap voor stap zullen uitbreiden.
- De (groeierende) statuur van WUR en Wageningen Campus (internationaal) maakt het aannemelijk dat er (meer dan autonome) extra vraag naar ruimte zal zijn.
- In het kader van Foodvalley 2030 wordt gewerkt aan een strategie en aanpak voor startups. Groeiende starters hebben grotere en eigen voorzieningen nodig en het aantal gesprekken daarover stijgt.
- In het kennisecosysteem wordt samengewerkt aan strategische acquisitie. De locaties Wageningen Campus, BSPW en WFC worden complementair aan elkaar 'in de markt gezet' voor partijen die zich hier willen vestigen (daar zijn in het verleden ook afspraken over gemaakt). Afgelopen maanden zijn er diverse trajecten met gegadigden opgestart. Wageningen Campus c.q. WUR is een belangrijke succesfactor voor de ambities van het kennisecosysteem in zijn geheel.

**Na het volledig verwezenlijken van ambities zal de ruimtevraag circa 28 hectare kunnen zijn**

Een specifiek getal hangen aan een relatief onzeker uitgangspunt als (beleids)ambities is lastig. Om toch een inschatting te maken van de totale extra ruimtevraag maken we gebruik van de ambitie van het programma Foodvalley 2030 om tot 2030 1.600 tot 3.200 extra banen te realiseren op de kennislocaties. In de modelmatige raming is reeds uitgegaan van een groei van 2.500 banen tussen nu en 2030. Uitgaande van het maximum zoals geformuleerd in de ambitie van Foodvalley 2030, betekent dit nog eens 700 banen extra. Dit staat – op basis van de gehanteerde ontwikkelde ruimtequotient van 61 m<sup>2</sup> bvo uit de prognose – gelijk aan circa 5 hectare extra vraag.

**We concluderen dat op basis van 'bewezen' historische parameters de ruimtevrage naar kennislocaties t/m het jaar 2030 maximaal circa 23 hectare betreft. Als daarnaast ook nog alle beleidsdoelen worden behaald kan nog een plus van circa 5 hectare worden behaald. De totale ruimtevrage komt dan uit op circa 28 hectare.**

### 3.3 Naar verwachting nog 8 tot 22 hectare uitbreidingsbehoefte aan kennisintensieve locaties

#### Beschikbaar en gepland aanbod kennisintensieve locaties in de regio is nodig om in vraag te voorzien

De totale ruimtevrage vanuit kennisintensieve (food) bedrijvigheid bedraagt 14 tot 28 hectare areaal bedrijventerrein (zie 3.2). Slechts een beperkt deel daarvan kan worden gehuisvest op de huidige beschikbare locaties op Wageningen Campus en BSPW. Zo is de direct beschikbare ruimte voor de kennisintensieve bedrijvigheid (in agro & food) beperkt tot circa 6 hectare op de BSPW locatie, zie ook tabel 9.

Kwalitatief zijn er verbeterpunten binnen het (harde) aanbod van kennisintensieve locaties. Zo is de voorradige ruimte op BSPW al een aantal jaar beschikbaar en sluit deze kwalitatief onvoldoende aan bij de wensen van (kennisintensieve) bedrijven. Deze ruimte bestaat voornamelijk uit kantoren en kennisintensieve bedrijven hebben vaak behoefte aan een ander typefaciliteiten, zoals onderzoeksfaciliteiten, pilotplants en opslag. Daarnaast speelt de bereikbaarheid, die nu als onvoldoende wordt gewaardeerd, ook een cruciale factor. 'Beter Bereikbaar Wageningen', een lopend traject, brengt daar mogelijk verandering in.

Het harde en geplande aanbod (Born-Oost en het Food Innovation District op WFC, zie tabel 10) voor kennisintensieve bedrijvigheid is kortom nodig om in de vraag te kunnen voorzien en de ambities van Foodvalley 2030 te kunnen realiseren. Dit bleek ook uit eerder onderzoek van McKinsey/Buck Consultants International (2019): bedrijven en organisaties hebben grote belangstelling voor deze locaties. Zodra er ruimte beschikbaar komt op de huidige markt (bijvoorbeeld tijdelijke locaties voor startups en MKB kennisbedrijven), wordt deze direct gevuld. Ook is er belangstelling vanuit de 'grote corporate' bedrijven maar deze kan nu (nog) niet worden voorzien.

**We concluderen dat de verwachte vraag het aanbod (fors) overstijgt. Er resteert na het volledig vullen van het harde planaanbod van kennisintensieve locaties (BSPW) een latente behoefte van circa hectare 8 tot maximaal 22 hectare.**

**Tabel 2: Tabel 2: Hard planaanbod in Wageningen en Ede**

Gemeente	Terrein	Direct uitgeefbaar (hectare)	Niet direct uitgeefbaar (hectare)	Grootste uitgeefbare kavel (hectare)	Maximale Bouwhoogte (meter)	Maximale milieucategorie
Wageningen	Wageningen Campus (Kwadranten 1 t/m 4)	0	0	0	22	3.1
Wageningen	Business en Science Park: Agro Business Park 1	0	0	-	-	2.1
Wageningen	Business en Science Park: Kortenoord	5,9	0	5,2	24	2.1
<b>Totaal</b>		<b>5,9</b>	<b>0</b>			

**Tabel 3: Zacht planaanbod in Wageningen en Ede**

Gemeente	Terrein	Beoogde omvang terrein	Grootste uitgeefbare kavel (hectare)	Maximale milieucategorie
----------	---------	------------------------	--------------------------------------	--------------------------

Wageningen	Born Oost	10,0	?	3.1
Ede	World Food Center (Kazerneterrein), 1 <sup>e</sup> fase	6,0	0,1	2.1
<b>Totaal</b>		<b>16,0</b>		

Bron: IBIS (2020), bewerking Stec Groep (2020).

### 3.4 Welke kwalitatieve ruimtevraag heeft kennisintensieve bedrijvigheid met de focus op food?

Het is belangrijk om te constateren dat 'kennisintensieve/hoogwaardige bedrijvigheid' niet alleen 'uitstraling' betreft. Een bedrijf kan heel hoogwaardig zijn qua activiteiten, maar qua uitstraling een locatie zoeken die functioneel en goedkoop is. Welk type pand en uitstraling het bedrijf zoekt, hangt vaak af van de levensfase van het bedrijf, maar ook van de samenstelling van de activiteiten. Gaat het puur om een kantoorfunctie en/of R&D, dan is het vastgoed vaak hoogwaardig qua uitstraling. Gaat het om combinaties van functies, bijvoorbeeld R&D met productie, laboratoria, opslag etc., dat is de uitstraling vaak functioneler en meer bedrijfsmatig.

De ruimtevraag bestaat voornamelijk uit een combinatie van R&D met daarnaast dienstverlening of R&D in combinatie met productie. Deze activiteiten vinden voornamelijk plaats in gebouwen met R&D faciliteiten. De kantoorfaciliteiten zijn daarbij veelal ondergeschikt. Dit is een zichtbaar fenomeen op kennisparken en campussen wereldwijd. R&D is de hoofdgebruiker, maar komt bijna altijd voor in combinatie met productie en/of dienstverlening. Ook kan R&D bijvoorbeeld in combinatie met educatie plaatsvinden. Een invulling met alleen R&D is zeldzaam. Het is belangrijk dat een kennislocatie/campus aan de eisen van deze diversiteit aan doelgroepen en activiteiten tegemoet komt om de ruimtevraag goed te kunnen faciliteren.

#### Tweedeling in ruimtevraag neemt steeds verder toe

Zichtbaar is een toenemende tweedeling in de ruimtevraag. Enerzijds is een forse en nog steeds groeiende vraag naar grootschalig bedrijfsvastgoed en kavels. Deze vraag focust zich voornamelijk op goed gelegen en bereikbare locaties. Dit zijn de reguliere, volledig voor bedrijfsruimtegebruikers bestemde locaties. Er is behoefte aan locaties waar voldoende ruimte is, niet alleen qua grond maar bijvoorbeeld ook qua milieuruimte en bereikbaarheid. Anderzijds zien we een groeiende vraag vanuit kleinschalige MKB bedrijvigheid. Deze ruimtevragers zijn vooral op zoek naar moderne, licht industriële bedrijfsruimten. We zien deze vraag dan ook in belangrijke mate landen op gunstig gelegen (binnenstedelijke) bedrijventerreinen, of andere plekken in de bestaande voorraad. De groeiende vraag vanuit kleinschalige MKB bedrijvigheid zorgt voor een groeiende vraag naar informele locaties: gemixte milieus, vaak binnenstedelijk gelegen waar allerlei vormen van lichtere bedrijvigheid samen met horeca, detailhandel, wonen en kantoorgebruikers bij elkaar zitten.



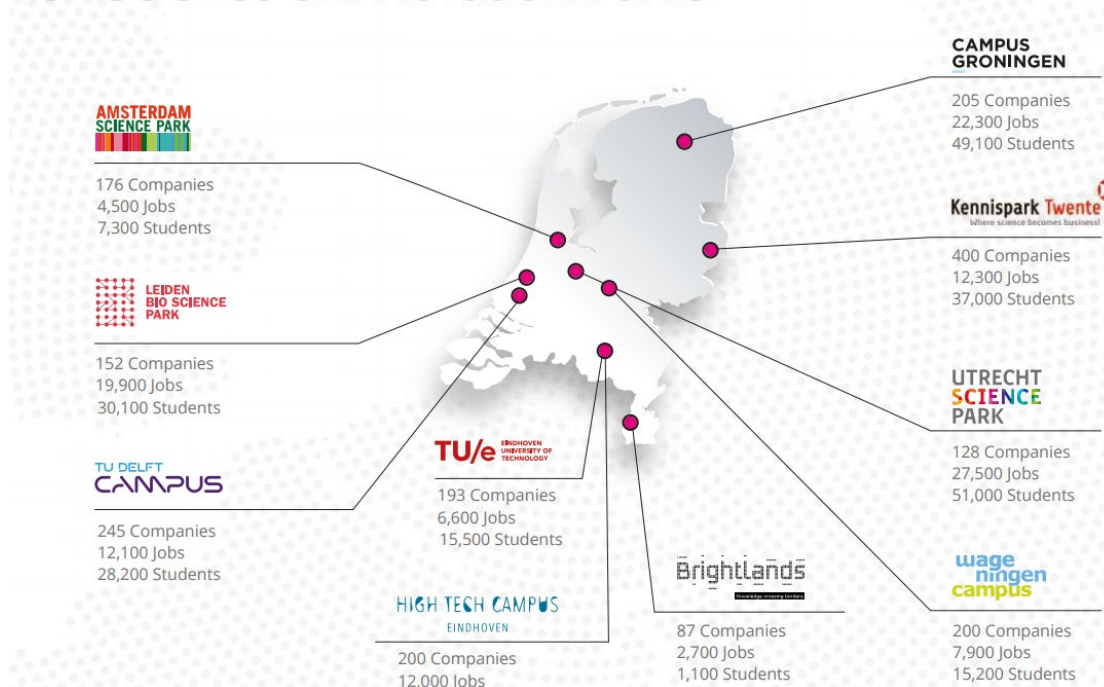
# 4 Ontwikkelkansen

## Kennishart

### 4.1 Hoe verhoudt Regio Foodvalley zich ten opzichte van andere regio's?

Regio Foodvalley, met het Kennishart Wageningen – Ede (met als kern de Wageningen Campus), is centraal gelegen in Nederland. Door deze strategische ligging is de regio zowel verbonden met de Randstad als met de landelijke omgeving van onder andere de Veluwe, de Gelderse Vallei en de Utrechtse Heuvelrug. Om de positie van het Kennishart Wageningen - Ede te beoordelen, vergelijken we het Kennishart Wageningen - Ede met 9 andere kenniscampussen in Nederland, zie ook figuur 7.

**Figuur 7: Tien Science & Innovation Parks in Nederland**  
Ten Science & Innovation Parks



Bron: Manifest Toplocaties, 2020

De selectie is gebaseerd op de negen leidende en samenwerkende kenniscampussen binnen Nederland met een sterke focus op R&D. Gezien de beperkt bovenregionale dynamiek van R&D bedrijven rondom kenniscampussen is de concurrentie vanuit andere kenniscampussen veelal beperkt. Daarnaast trekt de het Kennishart Wageningen - Ede, en de Foodvalley als geheel, voornamelijk 'food' specifieke bedrijven aan die in mindere mate aangetrokken worden door overige kenniscampussen. Utrecht Science Park is net als het Kennishart Wageningen – Ede gekoppeld aan een universiteit. De thema's biowetenschappen, gezondheid en duurzaamheid komen zowel in het Kennishart Wageningen – Ede als op het Utrecht Science Park naar voren. In het concept van de Economische Visie van de Provincie Utrecht wordt een mogelijke verbinding tussen het Kennishart Wageningen – Ede en het Utrecht Science Park beschreven. Juist doordat het segment en hierdoor de doelgroep gedeeltelijk overeenkomen en de kennislocaties zich in elkaars nabijheid bevinden, zijn er kansen voor samenwerkingen. De vergelijking van het Kennishart Wageningen – Ede met de 9 kenniscampussen in Nederland wordt weergegeven in tabel 4.

**Tabel 4: Vergelijking Kennishart Wageningen – Ede met de andere 9 kenniscampussen**

Campus / Science park	Doelgroep	UBP's (Unique Buying Points)	Vergelijking t.o.v. Kennishart Wageningen - Ede
Amsterdam Science Park	Bedrijven in de ICT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogwaardige bedrijfsomgeving</li> <li>• Nabijheid ('buzz' van) Amsterdam</li> <li>• Compleet aanbod aan faciliteiten</li> </ul>	Beperkte overeenkomsten door ander segment. Concurrereert mogelijk voor incidentiele bovenregionale vestiger
Brightlands Chemelot Campus	Bedrijven in de chemische industrie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Specifieke focus op chemie</li> <li>• Bewezen locatie</li> <li>• Eén sterke campusorganisatie</li> </ul>	Beperkte overeenkomsten door ander segment. Daarnaast op ruime afstand van Wageningen/Ede
Campus Groningen	Bedrijven in gezondheid, duurzaamheid en energietransitie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterke focus op Healthy Aging, Sustainable Society en Energy Transition</li> <li>• Nabijheid van Rijksuniversiteit Groningen</li> </ul>	Gedeeltelijk overeenkomend segment
High Tech Campus Eindhoven	Bedrijven in de (high) technologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeer sterke branding en marketing</li> <li>• Sterke relatie onderwijs/onderzoek en bedrijfsleven</li> <li>• Aanwezigheid top-anchors</li> </ul>	Beperkte overeenkomsten door ander segment. Concurrereert mogelijk voor incidentiele bovenregionale vestiger
Kennispark Twente	Bedrijven in de ICT, technologie en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestructureerde financiering van innovatie en startups</li> </ul>	Beperkte overeenkomsten door ander segment
Leiden Bio Science Park	Bedrijven in de biomedische wetenschappen en life sciences	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterke focus op life sciences</li> <li>• Zeer sterke branding en marketing</li> <li>• Ziekenhuis grenst aan campus</li> </ul>	Gedeeltelijk overeenkomend segment
TU Delft Campus	Bedrijven in de (high) technologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterke relatie technische universiteit/onderzoek en bedrijfsleven</li> <li>• Zeer sterke branding en marketing</li> <li>• Wereldleider in kwantummechanica en robotica</li> </ul>	Beperkte overeenkomsten door ander segment
Utrecht Science Park	Bedrijven in de biowetenschappen, gezondheid, duurzaamheid en toegepaste gaming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrale ligging binnen Nederland</li> <li>• Onderdeel van provinciale topsectoren</li> <li>• Ziekenhuis grenst aan campus</li> </ul>	Door nabijheid en gedeeltelijk overeenkomend segment kansen voor samenwerking

Bron: Stec Groep op basis van diverse bronnen, 2020

## 4.2 Het innovatievermogen van het foodcluster

Uit het Manifest Toplocaties 2020 komt de unieke rol van kennislocaties/campussen naar voren. Meer dan voorheen blijken campussen een voorkeusvestigingsplaats te zijn, ook voor startups. Campussen slagen er steeds beter in spin-offs te creëren en vast te houden. In de periode van 2015 en 2019 is het aantal banen op de tien campussen in Nederland toegenomen met +17%, van circa 108.800 naar circa 127.800 banen. In dezelfde periode is het aantal vestigingen op de campussen gestegen van circa 1.765 naar circa 1.985 vestigingen (+12%). Deze circa 1.985 vestigingen bestaan uit: circa 750 startups, circa 1.080 midden- en kleinbedrijven en circa 150 corporaties. De ontwikkelingen van banen en vestigingen op kennislocaties/campussen laten een sterke groei zien, die zich naar verwachting de komende jaren doortrekt.

### Succesfactoren kennislocaties/campussen

De aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van kennislocaties wordt bepaald door verschillende factoren. Het Kennishart Wageningen - Ede voldoet op verschillende onderdelen al aan deze succesfactoren en tegelijkertijd zijn er op enkele onderdelen nog duidelijk verbeteringen mogelijk. Het Kennishart functioneert hierbij als één kenniscluster, binnen dit kenniscluster zijn drie verschillende kennislocaties gevestigd. Deze kennislocaties zijn zo veel mogelijk complementair aan elkaar. Daarnaast zit er verschil in de mate van

ontwikkeling van deze kennislocaties: Wageningen Campus heeft zich al ontwikkeld tot een volwaardige en succesvolle campus terwijl het Food Innovation District pas in de kinderschoenen staat. We scoren daarom het Kennishart als één locatie aan de verschillende succesfactoren. Zie onderstaande tabel.

**Tabel 5: Score van het Kennishart op de succesfactoren voor kennislocaties/campussen**

Succesfactor	Score Kennishart
Nabijheid van talent en kennis	++
Sterke relatie met/ligging in stedelijke omgeving	+/-
Gedeelde (onderzoeks)faciliteiten	++
Toegewijd parkmanagement en organisatie	++
Aanwezigheid van een top 'anchor-tenant', bij voorkeur een universiteit, maar dit kan ook een toonaangevend bedrijf zijn zoals een Original Equipment Manufacturer (OEM-er)	++
Vastgoedmonitor (geschikt vastgoed beschikbaar)	-
Passende campusomgeving en voldoende faciliteiten	+/-
Voldoende 'funds' om startups te ondersteunen	+
Duidelijke en eenduidige propositie en proactieve marketing en acquisitie	+/-
Bepaalde kritische massa om 'place to be' te zijn	+/-

Op basis van de succesfactoren voor kennislocaties heeft het Kennishart als geheel een sterke propositie. Zeker met de vestiging van grote anchor-tenants als Friesland Campina en Unilever hebben ervoor gezorgd dat de propositie van het Kennishart sterk is. De gedeelde faciliteiten, samenwerking met de WUR en onderlinge samenwerking zijn eveneens grote kwaliteiten van het Kennishart. Ten slotte hebben ook de samenwerkingsmogelijkheden binnen de gehele 'foodketen' en binnen het 'ecosysteem' een aanzuigende werking. Peter Haring, voormalig R&D Director Foods Ecosystem bij Unilever geeft hier een aantal sprekende voorbeelden van in een interview met de Wageningen Universiteit (mei, 2020):

- Apparatuur van Shared Research Facilities; we gebruiken bijvoorbeeld de NMR-faciliteit en doen daarbij ook kennis op van de bijbehorende experts.
- Verpakkingen; wij streven naar minder verpakking en vooral naar recyclebare verpakkingen. Binnen Food & Biobased Research is daarover veel kennis aanwezig.
- Informatietechnologie; met onze verhuizing naar Wageningen zijn er ook goede contacten gelegd met het Wageningen Data Competence Center (WDCC) en OnePlanet, een samenwerking tussen IMEC, WUR en Radboud UMC.
- Samenwerking met startups en scale-ups; we zijn lid geworden van StartLife en zijn ook jaarlijks betrokken bij F&A Next.
- Stages; we hadden al veel WUR-studenten die bij ons stage lopen, maar dat is nu nog makkelijker. We waren ook betrokken bij de hackaton, georganiseerd door FarmHack. We kunnen studenten internships aanbieden op veel gebieden.
- ACT-teams; die Academic Consultancy Training is voor Unilever een mooie vorm van samenwerken met jonge mensen met verfrissende ideeën.
- De samenwerking met 'buurman' Friesland Campina.

### Monofunctionele kennislocatie/campus maakt steeds meer plaats voor 'innovatiedistrict'

Kenmerkend van veel van de huidige kennislocaties/campussen in Nederland is dat ze vaak solitair gelegen zijn, vooral aan de rand van steden liggen en relatief monofunctioneel zijn. Als reactie hierop en op de trend dat werknemers en werkgevers steeds meer zoeken naar makkelijker 'beloopbare' en levendige buurten waar woningen, banen en voorzieningen zich vermengen, zien we de dat steeds meer *innovatiedistricten* opkomen.

Ook wereldwijd vindt er een verschuiving plaats in de ruimtelijke geografie van R&D en innovatie. Geïsoleerd gelegen, monofunctionele kennislocaties/campussen, nemen in belangstelling af. De 'innovatiedistricten' zijn in opkomst: geografische gebieden waar toonaangevende instellingen en bedrijven clusteren en zich verbinden met startups, business-incubators en accelerators. Vaak fysiek compact, toegankelijk via lokaal openbaar vervoer en technisch onderling verbonden. Ze bevatten woningen, kantoren en winkels. Drie categorieën innovatiedistricten zijn daarbij zichtbaar:

1. Binnenstad van sterke, centraal gelegen steden: grootschalige *mixed-use* gebiedsontwikkeling wordt gecentreerd rond grote ankerinstellingen en een rijke basis van daaraan gerelateerde firma's, entrepreneurs en spin-offbedrijven die betrokken zijn bij de commercialisering van innovaties.
2. Heruitgevonden gebieden: dit treffen we vaak aan bij historische waterkanten waar industriële en opslagdistricten een fysieke en economische transformatie ondergaan. Vooral creatieve industrie vestigt zich hier.
3. Verstedelijkte scienceparken: voorstedelijke gebieden en groene buitenwijken, waar van oudsher geïsoleerde, uitgespreide gebieden van innovatie verstedelijken en steeds meer een mixed-use en levendig centraal district worden.

### **Wageningen Campus als 'innovatiecampus' en Food Innovation District als 'mixed-use gebiedsontwikkeling' vullen elkaar aan**

Het Kennishart Wageningen – Ede bestaat onder andere uit de Wageningen Campus, het BSPW en WFC (met het Food Innovation District). Op de Wageningen Campus is Wageningen University & Research al 100 jaar leidend op het gebied van voeding en landbouw. De campus biedt gedeelde R&D faciliteiten variërend van geavanceerde onderzoeksfaciliteiten op laboratoriumschaal tot specifieke faciliteiten voor proeven met bioraffinage, voedselconversie, 'climate rooms', kassen, aquatische onderzoeksfaciliteiten en proefakkers voor gewassenonderzoek. Deze faciliteiten worden onder andere beschikbaar gesteld door Unifarm, Phenomea, AlgeaPARC en het Wageningen Data Competence Center. Op de Wageningen Campus clusteren toonaangevende instellingen en bedrijven en verbinden zij zich met startups, business-incubators en accelerators. Deze clustering en verbinding maakt de Wageningen Campus een innovatieve kennislocatie. Daarnaast is het World Food Center, met het Food Innovation District, ook onderdeel van het Kennishart Wageningen – Ede. Dit is een plek waar bedrijven en organisaties (voornamelijk met een focus op agrofood) zich vestigen én waar mensen wonen en werken. Doordat er ook mensen (komen te) wonen, wordt er een levendig gebied gerealiseerd waar interactie ontstaat. Het Food Innovation District heeft een meer consumenten en praktische oriëntatie dan de Wageningen Campus. Hierdoor vullen de Wageningen Campus als kern 'innovatiecampus' en het Food Innovation District als onderdeel van een 'mixed-use gebiedsontwikkeling' met een meer consumentgerichte en praktische aard elkaar aan.

# 5 Conclusie

## 5.1 Kennishart Foodvalley: Kenniscluster van internationale allure

De regio Foodvalley is een van de meest innovatieve regio's binnen Nederland, en een internationale topregio op het gebied van agrofood. De regio Foodvalley zet met het programma Foodvalley 2030 in op het realiseren van 'de meest baanbrekende innovaties in landbouw en voedsel voor een duurzame en gezonde toekomst'. Om deze ambitie waar te maken, moeten de randvoorwaarden goed zijn. Een passend vestigingsklimaat voor zowel hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid als ondersteunende en uitvoerende bedrijven, speelt hierin een belangrijke rol. Vanuit Foodvalley 2030 bestaat dan ook de ambitie om kennisintensieve locaties als Wageningen Campus, het World Food Center en Business & Science Park Wageningen voor de regio te behouden en daarnaast op plekken uit te breiden. Juist deze binnenstedelijke locaties zijn ruimtelijk passend bij een kenniscluster: dicht bij onderwijsvoorzieningen, goed bereikbaar met het openbaar vervoer en gelegen in een levendige, aantrekkelijke omgeving.

## 5.2 Ruimte vraag naar kennislocaties van maximaal 28 hectare t/m 2030

Gezien langjarige en constante groei signaleren we een structurele groei van de ruimte vraag naar kennislocaties; dit geldt Nederland-breed en specifiek voor Foodvalley. Op basis van (de ontwikkeling van) de werkgelegenheid, ruimte vraag per werknemer en de locatietypevoorkeur verwachten we modelmatig nog een ruimte vraag in de komende 10 jaar van circa 14 tot 23 hectare:

- Hierbij gaat de onderkant bandbreedte uit van een minimale autonome groei van de werkgelegenheid, ruimtequotient en het vermogen om bovenlokale bedrijvigheid aan te trekken. De onderkant bandbreedte loopt gelijk aan de groei zoals die zich tot het jaar 2010 voordeed. Dit leidt tot een minimale vraag van 14 hectare.
- De bovenkant bandbreedte gaat uit van het doortrekken van de exponentiele groei in werkgelegenheid en bovenregionale aantrekkingskracht na het jaar 2020. Dit leidt tot een vraag van circa 23 hectare.

Door versterking van de propositie van het Kennishart kan de ruimte vraag nog groeien tot circa 28 hectare. Deze vraag doet zich voor wanneer beleidsambities volledig worden verwezenlijkt. De additionele vraag kan groeien door extra inzet op bijvoorbeeld marketing & acquisitie, extra aanzuigende werking door de vestiging van grote 'anchor tenants' en een extra impuls voor startups en scale-ups (door een groei van voorzieningen, financieringsmogelijkheden, samenwerking, etc.). Beleid - Foodvalley 2030 - is er op gericht om deze extra impulsen waar te maken.

We verwachten dat de bovenkant van de bandbreedte circa 23 tot maximaal 28 hectare het meest realistisch is. Hiervoor hebben we verschillende redenen:

### Kennishart is razendsnel gegroeid

Tussen 2010 en 2019 is het foodcluster over de gehele breedte fors gegroeid binnen Ede en Wageningen. Het aantal banen in de foodsector (inclusief ondersteunende dienstverlening) groeide met ruim 30% terwijl het aantal vestigingen in de foodsector nagenoeg verdubbelde (+49%). Ter vergelijking: de gehele werkgelegenheid binnen Ede en Wageningen groeide in dezelfde periode met circa 10% en het aantal vestigingen met circa 35%. Het foodcluster is een zeer belangrijke aanjager voor de economie van Foodvalley. De groei op kennislocaties is daarbij fors. Op Wageningen Campus, World Food Center, Business & Science Park Wageningen is het aantal kennisintensieve banen verdubbeld. Ook het aantal vestigingen op kennislocaties is fors gegroeid: een toename van meer dan 50%. Deze enorme groei in zowel banen als vestigingen wordt met name veroorzaakt door een sterke groei in de kennisintensieve fooddienstverlening. We zien daarbij een duidelijke magneetwerking van de kennislocaties voor kennisintensieve dienstverlening: het aantal banen in de cluster nam buiten de kennislocaties af terwijl deze op de kennislocaties juist sterk groeide.

**Externe factoren slechts van beperkte invloed op de ruimtevrage binnen het Kenniscluster**

Verschillende externe factoren zoals de coronacrisis en het toenemende 'thuiswerken' hebben doorgaans een negatief effect op de ruimtevrage. Dit zien we bijvoorbeeld terug in kantorenclusters en bij sectoren die hard worden geraakt door de coronacrisis. Uit een inventarisatie voor Regio Foodvalley blijkt dat de economische structuur binnen Foodvalley relatief goed bestand is tegen de coronacrisis. Zo lijkt ook de Foodsector over de breedte goed bestand tegen de crisis. Daarnaast leent het type bedrijvigheid dat zich binnen het Kennishart heeft gevestigd zich voor een groot deel niet goed voor het werken vanuit huis. Kennisdeling is van groot belang en het blijkt moeilijk om dit op afstand (digitaal) op een zelfde niveau te krijgen als 'fysiek' op locatie. Ook bijvoorbeeld een laboratoriumachtige omgeving is niet gemakkelijk naar huis te verplaatsen. Het aandeel thuiswerkers zal naar verwachting binnen het Kennishart relatief beperkt zijn.

**Propositie van het Kennishart is sterk, aantrekkende werking van de kennislocatie groot**

De mate waarin de kennislocaties (bovenregionale) bedrijvigheid naar de locatie weten te trekken is sterk afhankelijk van vooral de propositie van de campus. Het Kennishart voldoet grotendeels aan de succesfactoren voor kennislocaties/campussen zoals die in hoofdstuk 4 zijn geschetst. Het Kennishart voldoet grotendeels aan kwalitatieve eisen zoals open kennisdeling, nabijheid van talent, nabijheid van passend onderwijs, een 'anchor-tenant', passende campusomgeving, gedeelde onderzoeksfaciliteiten, 'funds' voor startups, goede OV-bereikbaarheid en bepaalde mate van verstedelijking.

# Bijlage 1: SBI-codes Foodcluster

**Tabel 6: Tabel 6: SBI-codes per sector in het foodcluster**

Sector Foodcluster	SBI-code	Omschrijving	
Foodproductie	01	Landbouw, jacht en dienstverlening voor de landbouw en jacht	
	02	Bosbouw, exploitatie van bossen en dienstverlening voor de bosbouw	
	03	Visserij en kweken van vis en schaaldieren	
Foodindustrie	1011	Slachterijen (geen pluimvee)	
	1012	Pluimveeslachterijen	
	1013	Vleesverwerking (niet tot maaltijden)	
	1020	Visverwerking	
	1031	Vervaardiging van aardappelproducten	
	1032	Vervaardiging van fruit- en groentesap	
	1039	Verwerking van groente en fruit (niet tot sap en maaltijden)	
	1041	Vervaardiging van plantaardige en dierlijke oliën en vetten (geen margarine en andere spijsvetten)	
	1042	Vervaardiging van margarine en overige spijsvetten	
	1051	Vervaardiging van zuivelproducten (geen consumptie-ijs)	
	1052	Vervaardiging van consumptie-ijs	
	1061	Vervaardiging van meel (geen zetmeel)	
	1062	Vervaardiging van zetmeel en zetmeelproducten	
	1071	Vervaardiging van brood en vers banketbakkerswerk	
	1072	Vervaardiging van beschuit en koekjes en van ander houdbaar banketbakkerswerk	
	1073	Vervaardiging van deegwaren	
	1081	Vervaardiging van suiker	
	1082	Verwerking van cacao en vervaardiging van chocolade en suikerwerk	
	1083	Verwerking van koffie en thee	
	1084	Vervaardiging van specerijen, sauzen en kruiden; zoutaffinage	
	1085	Vervaardiging van kant-en-klaar maaltijden en snacks	
	1086	Vervaardiging van gehomogeniseerde voedingspreparaten en dieetvoeding	
	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen (rest)	
	1091	Vervaardiging van veevoerders	
	1092	Vervaardiging van voeders voor huisdieren	
	1101	Vervaardiging van sterk alcoholische dranken door distilleren, rectificeren en mengen	
	1102	Vervaardiging van wijn uit druiven	
	1103	Vervaardiging van cider en van overige vruchtenwijnen	
	1104	Vervaardiging van overige niet-gedistilleerde gegiste dranken	
	1105	Vervaardiging van bier	
	1106	Mouterijen	
	1107	Vervaardiging van frisdranken; productie van mineraalwater en overig gebotteld water	
	2015	Vervaardiging van kunstmeststoffen en stikstofverbindingen	
	2020	Vervaardiging van verdelgingsmiddelen en overige landbouwchemicaliën	
	2830	Vervaardiging van machines en werktuigen voor de land- en bosbouw	
	2893	Vervaardiging van machines voor de productie van voedings- en genotmiddelen	
	Foodgroothandel	4611	Handelsbemiddeling in landbouwproducten, levende dieren en grondstoffen voor textiel en voedingsmiddelen

	4617	Handelsbemiddeling in voedings- en genotmiddelen
	46211	Groothandel in granen
	46212	Groothandel in zaden, pootgoed en peulvruchten
	46213	Groothandel in hooi, stro en ruwvoeder
	46214	Groothandel in meng- en krachtvoeder
	46215	Groothandel in veevoeder (geen ruw-, meng- en krachtvoeder)
	46216	Groothandel in ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten en oliehoudende grondstoffen
	46218	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeder algemeen assortiment
	46219	Groothandel in overige akkerbouwproducten
	46231	Groothandel in levend vee
	46311	Groothandel in groenten en fruit
	46312	Groothandel in consumptieaardappelen
	4632	Groothandel in vlees en vleeswaren en in wild en gevogelte (niet levend)
	46331	Groothandel in zuivelproducten en spijsoliën en -vetten
	46332	Groothandel in eieren
	4634	Groothandel in dranken (geen zuivel)
	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk
	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen (geen ruwe)
	46381	Groothandel in snacks
	46382	Groothandel in vis-, schaal- en weekdieren
	46383	Gespecialiseerde groothandel in overige voedings- en genotmiddelen (rest)
	46384	Groothandel in bakkerijgrondstoffen
	46389	Gespecialiseerde groothandel in overige grondstoffen en halffabricaten voor de voedings- en genotmiddelenindustrie (rest)
	4639	Groothandel in voedings- en genotmiddelen algemeen assortiment
	4661	Groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren
	46682	Groothandel in machines voor de voedings- en genotmiddelenindustrie
	46752	Groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen
	7731	Verhuur en lease van landbouwmachines en -werktuigen
	82991	Veilingen van landbouw-, tuinbouw- en visserijproducten
Fooddienstverlening kennisintensief	71201	Keuring en controle van agrarische producten en voedingsmiddelen
	72111	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van agrarische producten en processen
	72191	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van landbouw en visserij (niet biotechnologisch)
	72193	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van gezondheid en voeding (niet biotechnologisch)
(Food) dienstverlening breed	58	Uitgeverijen
	61	Telecommunicatie
	62	Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatietechnologie
	63	Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie
	69	Rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering en administratie
	70	Holdings (geen financiële, consorciën binnen eigen concern en managementadvisering)
	73	Reclame en marktonderzoek
	78	Arbeidsbemiddeling, uitzendbureaus en personeelsbeheer



# Bijlage 2: Ontwikkeling banen en vestigingen

**Tabel 7: Ontwikkeling banen en vestigingen per foodsector in Foodcluster (Wageningen en Ede)**

	Banen 2010	Banen 2019	Ontwikkeling (+/-)	Ontwikkeling (%)	Vestigingen 2010	Vestigingen 2019	Ontwikkeling (+/-)	Ontwikkeling (%)
Fooddienstverlening kennisintensief	1.792	2.114	+322	+18%	62	77	+15	+24%
(Food) dienstverlening breed op WC, BSPW en WFC	392	819	+427	+109%	20	54	+34	+170%
(Food) dienstverlening breed totaal	5.689	7.770	+2.081	+37%	1.618	2.464	+846	+52%
Foodindustrie	872	1.219	+347	+40%	109	146	+37	+34%
Foodgroothandel	1.245	1.504	+259	+21%	62	69	+7	+11%
<b>Totaal incl. (food) dienstverlening breed op WC, BSPW en WFC</b>	<b>4.301</b>	<b>5.656</b>	<b>+1.355</b>	<b>+32%</b>	<b>253</b>	<b>346</b>	<b>+93</b>	<b>+37%</b>
<b>Totaal incl. (food) dienstverlening breed ook buiten WC, BSPW en WFC</b>	<b>9.598</b>	<b>12.607</b>	<b>+3.009</b>	<b>+31%</b>	<b>1.851</b>	<b>2.756</b>	<b>+905</b>	<b>+49%</b>

**Tabel 8: Ontwikkeling banen en vestigingen per locatietype in Foodcluster (Wageningen en Ede) 2010-2019**

	Banen 2010	Banen 2019	+/-	%	Vestigingen 2010	Vestigingen 2019	+/-	%
Wageningen Campus, BSPW en WFC	965	1.872	+907	+94%	42	85	+43	+102%
Reguliere bedrijventerrein	3.299	4.785	+1.486	+45%	205	235	+30	+15%
Buiten formele terreinen	5.334	5.950	+616	+12%	1.604	2.436	+832	+52%
<b>Totaal</b>	<b>9.598</b>	<b>12.607</b>	<b>+3.009</b>	<b>+31%</b>	<b>1.851</b>	<b>2.756</b>	<b>+905</b>	<b>+49%</b>

**Tabel 9: Ontwikkeling banen en vestigingen per locatietype naar foodsector in Foodcluster (Wageningen en Ede) 2010-2019**

Locatie- type	Food-sector	Banen 2010	Banen 2019	Banen % van totaal 2019	Ont- wikke- ling (+/-)	Ont- wikke- ling (%)	Vestig- ingen 2010	Vestig- ingen 2019	Vestig- ingen % van totaal 2019	Ont- wikke- ling (+/-)	Ont- wikke- ling (%)
Wage- ningen Campus, BSPW en WFC	Food dienst- verlening kennisintensief	456	1004	54%	+548	+120%	14	16	19%	+2	+14%
	(Food) dienst- verlening breed	392	819	44%	+427	+109%	20	54	64%	+34	+170%
	Foodgroothandel	34	24	1%	-10	-29%	4	5	6%	+1	+25%
	Foodindustrie	83	25	1%	-58	-70%	4	10	12%	+6	+150%
	<b>Totaal</b>	<b>965</b>	<b>1.872</b>	<b>100%</b>	<b>+907</b>	<b>+94%</b>	<b>42</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>	<b>+43</b>	<b>+102%</b>
Reguliere bedrijven- terreinen	Food dienst- verlening kennisintensief	296	258	5%	-38	-13%	6	4	2%	-2	-33%
	(Food) dienst- verlening breed	1935	3098	65%	+1.163	+60%	171	199	85%	+28	+16%
	Foodgroothandel	631	883	18%	+252	+40%	20	25	11%	+5	+25%
	Foodindustrie	437	546	11%	+109	+25%	8	7	3%	-1	-13%
	<b>Totaal</b>	<b>3.299</b>	<b>4.785</b>	<b>100%</b>	<b>+1.486</b>	<b>+45%</b>	<b>205</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>+30</b>	<b>+15%</b>
Buiten formele terreinen	Food dienst- verlening kennisintensief	1040	852	14%	-188	-18%	42	57	2%	+15	+36%
	(Food) dienst- verlening breed	3362	3853	65%	+491	+15%	1427	2211	91%	+784	+55%
	Foodgroothandel	207	312	5%	+105	+51%	85	116	5%	+31	+36%
	Foodindustrie	725	933	16%	+208	+29%	50	52	2%	+2	+4%
	<b>Totaal</b>	<b>5.334</b>	<b>5.950</b>	<b>100%</b>	<b>+616</b>	<b>+12%</b>	<b>1.604</b>	<b>2.436</b>	<b>100%</b>	<b>+832</b>	<b>+52%</b>

# Bijlage 3: Input prognose ruimtevraag

Om de ruimtebehoefte van kennisintensieve bedrijvigheid te prognosticeren, focussen we ons op de kennislocaties in Wageningen en Ede: Wageningen Campus, BSPW en WFC. We rekenen hierbij met drie indicatoren:

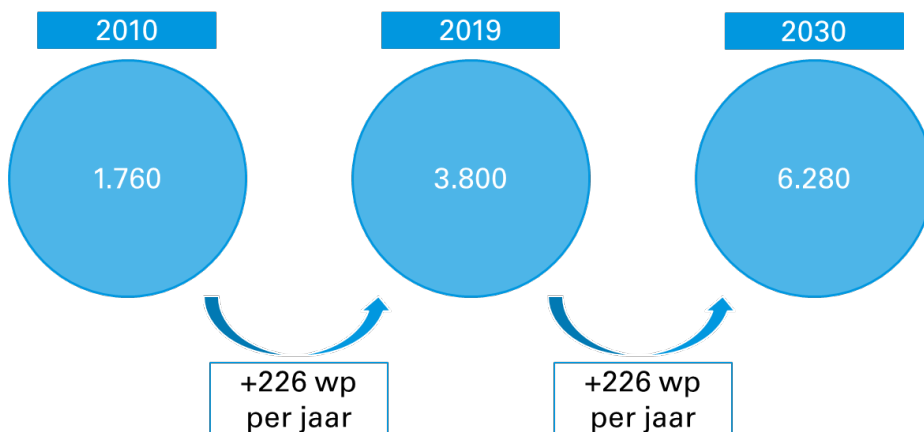
- A. Ontwikkeling van werkgelegenheid
- B. Ontwikkeling van de 'terreinquotiënt' (ruimtegebruik per arbeidsplaats)
- C. Aandeel bovenregionale vestigers

Onderstaande werken we de ontwikkeling van deze drie parameters uit.

## A) Ontwikkeling van werkgelegenheid

Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid hanteren we de groei van het totaal aantal werkzame personen tussen 2010 en 2019 en trekken deze groei door naar 2030. Tussen 2010 en 2019 groeide het aantal werkzame personen met 226 personen per jaar op de kennislocaties. Trekken we dit door naar het jaar 2030 dan neemt het aantal werkzame personen naar verwachting met een kleine 2.500 toe. Dit betekent een kleine 6.300 werkzame personen in 2030.

Figuur 8: A) Ontwikkeling van werkgelegenheid



Bron: PWE Gelderland, 2020; Stec Groep 2020

## B) Ontwikkeling van de 'terreinquotiënt'

Tussen 2010 en 2019 is het totaal bruto vloeroppervlak van panden op Wageningen Campus, BSPW en WFC fors toegenomen<sup>4</sup>. Het totale bruto vloeroppervlak van panden op de Wageningen Campus, BSPW en WFC minus de panden met een onderwijsfunctie is in 2019 circa 71% hoger dan in 2010. Naast een groei in bruto vloeroppervlak zien we een (nog) forsere groei in het aantal werkzame personen. Hierdoor zien we een afname in het bruto vloeroppervlak per werknemer. Het gemiddeld bruto vloeroppervlak per werknemer op de Wageningen Campus, BSPW en WFC is tussen 2010 en 2019 afgenomen met -20% (van 79 m<sup>2</sup> per werknemer naar 66 m<sup>2</sup> per werknemer).

We bepalen de gemiddelde bruto vloeroppervlak per werknemer door het totaal aan vierkante meters vloeroppervlak (binnen het foodcluster, excl. onderwijs) volgens de database Basisregistratie Adressen en

<sup>4</sup> Deze groei is deels te verklaren door uitbreidingen van de Wageningen University & Research. Deze 'onderwijs'-ontwikkeling nemen we niet mee in de raming van de ruimtevraag naar bedrijfsruimtegebruikers.

Gebouwen (BAG) te delen door het totaal aantal werkzame personen werkzaam in dit vastgoed. Dit betreft dan dus een gemiddelde voor alle werkzame personen op de kennislocaties. De ruimtequotiënt kan daarbij dus per type arbeidsplaats (fors) variëren. Zo zal een kantoorbaan doorgaans een lagere quotiënt kennen dan een baan in een grootschalig laboratorium of distributiebedrijf.

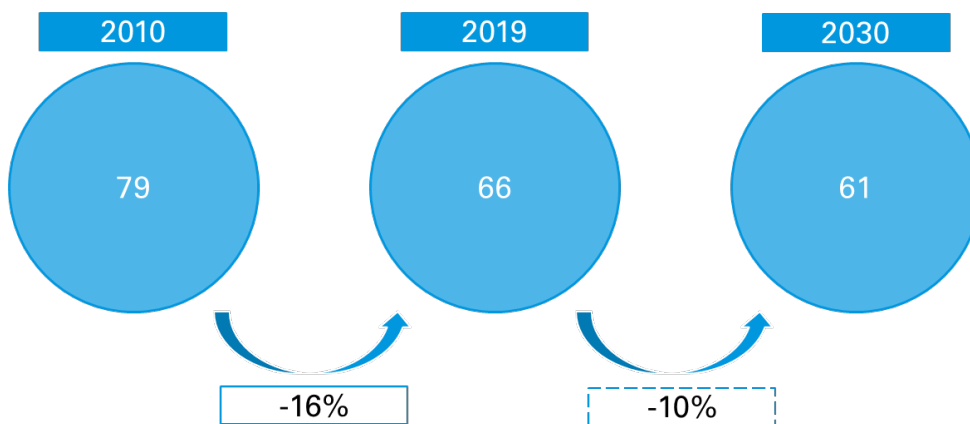
**Tabel 10: Berekening gemiddeld aantal vierkante meters per arbeidsplaats**

	2010	2019	2030*
Aantal vierkante meter vloeroppervlak (BAG)	75.800	123.000	180.600*
Aantal werkzame personen binnen foodcluster	970	1.870	2.990*
<b>Gemiddeld ruimtegebruik per arbeidsplaats</b>	<b>79</b>	<b>66</b>	<b>52*</b>

\* Inschatting op basis van extrapolatie van gegevens uit 2010 en 2019, daadwerkelijk gemiddelde ruimtegebruik per arbeidsplaats ligt na verwachting hoger, zie onderstaande tekst.

We verwachten dat de daling van het bruto oppervlak per werknemer tot 2030 nog iets verder zal dalen. Mede door corona is het aantal mensen dat (gemakkelijk) thuis werkt, fors toegenomen. Tegelijkertijd zien we dat het type werkgelegenheid op de kenniscampussen zich niet altijd leent om thuis te werken: een laboratoriumomgeving is bijvoorbeeld niet naar huis te verplaatsen. We verwachten daarom dat de krimp in vloeroppervlak afvlakt tot een krimp van nog zo'n 10% tot 2030. Om de ruimtebehoefte te prognosticeren, gaan we daarom uit van een gemiddeld bruto oppervlak van 61 m<sup>2</sup> per werknemer (een daling van -10% ten opzichte van 2019).

**Figuur 9: Ontwikkeling ruimtequotiënt**



Bron: BAG, 2020; Stec Groep, 2020

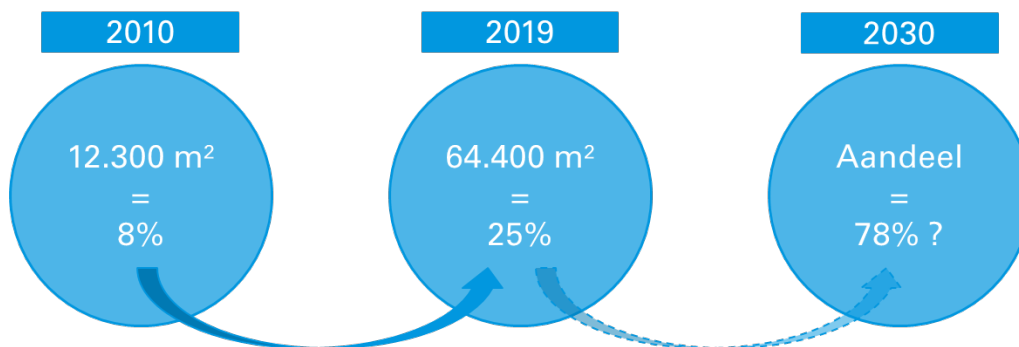
### C) Bovenregionale aantrekkíng

Op basis van onze Database Locatiebeslissingen Nederland (zie ook paragraaf 3.1), kunnen we het aandeel ruimtegebruikers (in vierkante meters) op de kennislocaties bepalen in 2010 en 2019. We zien daarbij dat het aandeel groeide van circa 8% in 2010 naar circa 25% in 2019. Trekken we deze lijn door dan zal deze bovenregionale - additionele - ruimtevraag doorgroeien tot circa 78% in 2030. Hoe groot het aandeel bovenregionale ruimtevragers zal zijn in 2030 is echter niet eenvoudig modelmatig te bepalen. Dit is zeer afhankelijk van de kwaliteit van de propositie die het Kennishart kan bieden: denk aan de kwaliteit van de kennislocaties, bereikbaarheid, kwaliteit van onderwijs en kennisdeling (zie hoofdstuk 4). Naast (of samenhangend met) een aantrekkelijk propositie van het Kennishart is ook de mate van het voeren van acquisitie van belang voor de mate waarin bovenregionale vestigers worden aangetrokken: wat is de inzet in 'fte's' voor het aantrekken van bedrijven en het promoten van het kennishart? Hoe profileert de regio zich naar buiten? In hoeverre worden er - regionaal - afspraken gemaakt om hoogwaardige (food) bedrijvigheid naar de kennislocaties door te verwijzen of zelfs te verplaatsen?

De mate waarin aan dergelijke eisen wordt voldaan is van invloed op de mate van het aantrekken van bovenregionale (additionele) vestigers. We hanteren hierbij een bandbreedte van 10% extra bovenregionale vestigers tot 80% extra bovenregionale vestigers. 10% is gelijk aan het aandeel in bovenregionale vestigers in 2010 en 80% is (nagenoeg) gelijk aan het aandeel in 2030 wanneer we de groei tussen 2010 en 2019 doortrekken naar 2030.

Het is lastig te bepalen in hoeverre deze 78% in de praktijk haalbaar is. Dit is afhankelijk van de propositie van het Kennishart, de aantrekkelijkheid van de locaties en ook van de mate van (on)beschikbaarheid van aanbod op een kenniscampus elders. De ruimt prognose betreft dan ook nadrukkelijk een inschatting van de verwachte ruimtevraag.

**Figuur 10: Ontwikkeling aandeel bovenregionale vestigers**



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep, 2020