

Visie bedrijventerreinen Veenendaal 2030



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3						
1.1 Aanleiding en doel van de visie	3						
1.2 Waarom een Visie Bedrijventerreinen	3						
1.3 Aanpak en leeswijzer	3						
2. Beleidskader	4						
2.1 Inleiding	4						
2.2 Provinciaal beleid	4						
2.3 Regionaal beleid	4						
2.4 Lokaal beleid	5						
2.4.1 Omgevingsvisie	5						
2.4.2 Programma Energieneutraal Veenendaal	6						
2.4.3 Omgevingsprogramma Openbare Ruimte (OPOR) 2022-2025	6						
2.5 Schematische weergave van de beleidskaders op verschillende bestuurlijke niveaus	7						
3. Situering en kenmerken van de bedrijventerreinen	8						
3.1 Inleiding	8						
3.2 Ambacht/Nijverkamp	8						
3.3 Faktorijs/De Vendel	10						
3.4 De Compagnie	12						
3.5 De Compagnie-Oost	12						
3.6 De Batterijen	13						
3.7 Overzicht van kenmerken per bedrijventerrein	14						
4. Trends en ontwikkelingen op werklocaties	15						
4.1 Inleiding	15						
4.2 Economische instabiliteit	15						
4.3 Next Economy: drie megatrends	15						
4.3.1 Energietransitie	15						
4.3.2 Circulaire economie	16						
		4.3.3 Digitalisering: automatisering en robotisering, groei van smart industry & logistics en E-commerce	16				
		4.4 Functiemenging op werklocaties	16				
		5. Bevindingen brainstormsessies en enquête	17				
		5.1 Inleiding	17				
		5.2 Algemene uitkomsten brainstormsessies en enquête	17				
		5.2.1 Ruimte en vastgoed	17				
		5.2.2 Verkeer, parkeren & OV	18				
		5.3 Uitkomsten per bedrijventerrein	18				
		5.3.1 Ambacht/Nijverkamp	18				
		5.3.2 Faktorijs/de Vendel	18				
		5.3.3 De Compagnie	18				
		5.3.4 De Compagnie-Oost	18				
		5.3.5 De Batterijen	19				
		6. Stip op de horizon	20				
		6.1 Inleiding	20				
		6.2 Wensbeeld van de regio	20				
		6.2.1 Verstedelijkingsstrategie	20				
		6.3 Een stip op de horizon	21				
		6.3.1 Intensiviteit	21				
		6.3.2 Duurzaamheid	22				
		6.3.3 Mobiliteit en bereikbaarheid	22				
		6.3.4 Ontwikkelingen autobranche					
		6.3.5 Duurzame mobiliteitsboulevard	22				
		6.3.6 Focus op campusontwikkeling	23				
		6.3.7 Voorzieningen	23				
		6.3.8 Ruimte	23				
		6.3.9 Haalbaarheid	23				
		7. Ambities en actiepunten	24				
		7.1 Inleiding	24				
		7.2 Ambities en actiepunten	25				
		7.3 Uitvoering	28				
		7.4 Flexibiliteit in beleid en evaluatie	28				
		8. Conclusies en aanbevelingen	29				
		8.1 Inleiding	29				
		8.2 Conclusies en adviezen	29				
		8.2.1 Profileren en nieuwe bedrijventerreinen	29				
		8.2.2 Intensivering	30				
		8.2.3 Verduurzaming	30				
		8.2.4 Gebied aanwijzen voor een duurzame mobiliteitsboulevard	31				
		9. Bijlagen	32				
		Bijlage 1 Situering bedrijventerreinen Veenendaal	33				
		Bijlage 2 Besprekingsverslag	34				
		Bijlage 3 Samenvatting uitkomsten enquête	36				
		Bijlage 4 Notitie ruimte voor banen in Veenendaal	39				
		Bijlage 5 Notitie ruimtebehoefte	42				
		Bijlage 6 Hittestress kaarten	44				
		Bijlage 7 Verslag bespreking overleg duurzame mobiliteitsboulevard	46				

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de visie

In de Omgevingsvisie 2030 heeft de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgesteld. In deze Omgevingsvisie wordt de wens uitgesproken deze ambities en beleidsdoelen verder uit te werken in een Visie Bedrijventerreinen. Doel van deze visie bedrijventerreinen is een stip op de horizon te zetten voor de bedrijventerreinen in 2040 en in samenwerking met het bedrijfsleven hier naartoe te werken door een aantal concrete actiepunten te formuleren tot de periode 2030.

Deze visie is een geactualiseerde versie. In de raad van 16 december 2021 is de Visie Bedrijventerreinen 2021-2040 vastgesteld voor de duur van één jaar. Aanleiding van tijdelijke vaststelling was een aangenomen amendement over mogelijke ontwikkeling van een duurzame mobiliteitsboulevard. Naast het uitvoeren van dit amendement zijn de paragrafen mobiliteit en bereikbaarheid en duurzame mobiliteitsboulevard toegevoegd. Ook zijn enkele paragrafen geactualiseerd door de snel veranderende omstandigheden.

1.2 Waarom een Visie Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen zijn van groot belang voor het vestigingsklimaat en de arbeidsmarkt in Veenendaal. Het zijn broedplaatsen voor innovatie, ondernemerschap en werkgelegenheid. Dat blijkt ook uit de hoge mate van arbeidsplaatsen op de terreinen in Veenendaal. De terreinen zorgen voor 56% van de werkgelegenheid, terwijl dit landelijk op 30% ligt. Het is belangrijk dat de bedrijventerreinen zodanig zijn ingericht dat bedrijven er goed kunnen ondernemen, nu en in de toekomst.

Er liggen op de bedrijventerreinen grote opgaven ten aanzien van energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en arbeidsintensiviteit. Tegelijkertijd sluit de ruimtelijke opzet van bestaande bedrijventerreinen en bedrijvigheid niet altijd aan bij de hedendaagse en toekomstige vraag. Deze ontwikkelingen gaan samen met een beperkt ruimteaanbod in Veenendaal. De beperkte ruimte resulteert niet alleen in een druk op de vraag naar woonlocaties maar ook op de vraag naar werklocaties. Een bijkomend effect is dat de enorme vraag naar woningen ertoe heeft geleid dat de afgelopen jaren steeds meer ruimte vrij is gemaakt voor transformatie van werk- naar woonlocaties. Bedrijventrein Het Ambacht is al deels getransformeerd van werken naar wonen en wordt komende jaren nog verder getransformeerd. Komende jaren verdwijnen steeds meer bedrijfslocaties uit de woonomgeving, zoals onder andere de Trivium fabriek. Deze locaties maken plaats voor woningbouw en beperken hiermee de mogelijkheid voor uitbreiding of verhuizing van bedrijven. Met de ambitie om voor iedere woning een arbeidsplaats te hebben, vastgelegd in de Omgevingsvisie en in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, betekent dit een extra druk op de toch al schaarse bestaande en nieuw uit te geven bedrijfslocaties.

De doelstellingen ten aanzien van energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en arbeidsintensiviteit in combinatie met de beperkende factor ruimte vragen om een aandachtige analyse van de bedrijventerreinen en haar gebruikers. Om de groeiende bevolking ook in de toekomst een kwalitatief goede werklocatie te kunnen bieden in de snel veranderende wereld is het nodig om nu al na te denken over de toekomst.

Afgelopen perioden zijn verschillende nationale, provinciale, regionale en lokale beleidsstukken opgesteld over bovenstaande ontwikkelingen. Als lokale overheid is Veenendaal gebonden aan hogere wetgeving en daarom fungeren deze beleidsstukken als leidraad voor deze visie. Deze visie borduurt daarom voort op de nationale, provinciale en regionale kaders.

Ondanks de benaming 'visie' kenmerkt deze visie zich dan ook meer als een visie met een programmatische aanpak. De ambities uit de verschillende beleidsdocumenten hebben impact op de bedrijventerreinen. Gezorgd moet worden dat er concrete actieplannen worden gemaakt om te zorgen dat de bedrijfslocaties in Veenendaal zich verder ontwikkelen tot toekomstbestendige bedrijventerreinen en dat ruimte wordt gevonden om de bedrijven te kunnen (her)huisvesten.

1.3 Aanpak en leeswijzer

Deze visie bestaat uit 8 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de verschillende beleidskaders van Veenendaal. Hoofdstuk 3 beschrijft de situering en de kenmerken van de bedrijventerreinen in Veenendaal. Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de trends en ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitkomsten van de brainstormsessie met de BOV en het parkmanagement plus de resultaten uit de enquête onder gebruikers van de terreinen. In hoofdstuk 6 wordt de stip op de horizon voor 2040 beschreven. Hoofdstuk 7 bevat de ambities en actiepunten voor de komende jaren en ten slotte wordt in hoofdstuk 8 conclusies en aanbevelingen genoemd.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

De dynamiek rond ruimtelijke vraagstukken is groot. Gestimuleerd door de Nationale Omgevingsvisie wordt gewerkt aan integrale, regionale en lokale kaders om alle sectorale ruimtevragen een plek te kunnen geven.

Dit hoofdstuk geeft een weergave van de verschillende provinciale, regionale en lokale beleidsstukken die daarmee het beleidskader vormt voor de gemeente Veenendaal. Dit beleidskader fungeert als leidraad in het uit te voeren beleid en vormt daarmee de basis voor het huidige maar ook toekomstige reilen en zeilen binnen en buiten de gemeente. Hiermee heeft het beleidskader invloed op de verschillende ontwikkelingen, waaronder zaken als inrichting, verduurzaming en arbeidsintensiviteit. Omdat het beleidskader invloed heeft op deze ontwikkelingen is het van belang om een goed advies uit te brengen over de toekomst van de bedrijventerreinen.

Hieronder volgt per overheidsniveau een korte uiteenzetting van de beleidsstukken die invloed hebben op de bedrijventerreinen in Veenendaal.

2.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is naast de Ontwerp Omgevingsvisie en Ontwerp Omgevingsverordening ook het kader voor regionale programmering wonen en werken provincie Utrecht vastgesteld. De provincie Utrecht heeft gekozen voor een nieuwe systematiek voor woon- en werklocaties. Doel is om te komen tot een meer flexibele programmering en kortere doorlooptijd van de benodigde planologische op processen. Hiervoor wordt door de Utrechtse gemeenten (Renswoude, Rhenen en Veenendaal) samen met de provincie Utrecht een regionaal programma wonen en werken opgesteld. Het is een instrument

om te kunnen sturen op voldoende plancapaciteit voor wonen en werken op regionaal niveau en te komen tot realisatie van de gewenste typen woningen en bedrijfshuisvesting. Daarnaast zijn in dit beleidsdocument ook de kwalitatieve opgaven voor de Utrechtse gemeenten vastgelegd.

Het regionaal programma wonen en werken provincie Utrecht (RP) is op 5 oktober 2021 vastgesteld en is adaptief. Adaptief wil zeggen dat het een groeimodel is dat steeds verder wordt aangescherpt en aangevuld. Door deze adaptieve werkwijze kan de programmering goed aan blijven sluiten op regionale trajecten.

Door Regio Foodvalley is een Regionale Ruimtelijke Verkenning opgesteld die de behoeften en prognoses in beeld heeft gebracht. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld. Verder wordt, samen met de Regio Arnhem-Nijmegen, gewerkt aan een Verstedelijkingsstrategie. Deze beschrijft waar op de korte (2025), middellang (2030) en lange termijn (2040) de extra woon- en werklocaties een plek kunnen krijgen. Dit wordt gekoppeld aan andere belangrijke opgaven zoals verduurzaming van economie, bereikbaarheid, kwaliteit van de leefomgeving, natuurversterking (stikstofopgave), energietransitie en klimaatadaptatie.

Op 25 mei 2021 is het eerste regionale programma vastgesteld door het college van gedeputeerde staten. Deze Verstedelijkingsstrategie Arnhem/Nijmegen/Regio Foodvalley is in het derde kwartaal 2021 vastgesteld door de gemeentebesturen. Op 13 oktober 2022 is door de gemeenteraad van Veenendaal een wijzigingsdocument en een onderzoeksagenda gebiedsuitwerkingen vastgesteld.

2.3 Regionaal beleid

Naast bovengenoemd RP, opgesteld door de Utrechtse Regiogemeenten Foodvalley en de provincie Utrecht, is gewerkt aan de actualisaties van de Visie Werklocaties Foodvalley 2017-2025 en de Regionale Programma Werklocaties (RPW) Foodvalley 2017-2020. Hierbij zijn alle regiogemeenten in Foodvalley betrokken en de provincies Gelderland en Utrecht. In tegenstelling tot deze eerdere documenten geven de geactualiseerde visie en afsprakenkader naast kwantitatieve doelstellingen ook meer inhoud aan kwalitatieve doelstellingen. Hierin is onder andere vastgesteld dat er een regionaal uitgiftebeleid wordt opgesteld waarin de verschillende gemeenten in de regio afspraken maken over het gezamenlijk uitgeven van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Deze documenten zijn in de gemeenteraad van 13 oktober 2022 vastgesteld.

In 2019 is de Kantorenvisie Regio Foodvalley vastgesteld. Hierin zijn afspraken vastgelegd dat nieuwe initiatieven voor het ontwikkelen van kantoorruimte geconcentreerd zullen worden in zogenoemde 'groeimilieus'. Waar in Foodvalley al centrummilieus en campusmilieus zijn, is de verwachting dat zich in Foodvalley in de toekomst ook OV-knooppuntmilieus ontwikkelen.

Daarnaast heeft Regio Foodvalley als doel om in 2050 energieneutraal te zijn. De mogelijkheden worden onderzocht om binnen de regio energie op te wekken uit zon en wind en om uiteindelijk van het aardgas af te gaan. In de Regionale Energiestrategie (RES) wordt binnen de regio onderzocht hoe de doelstelling gehaald kan worden en wat hiervoor benodigd is. Voor Veenendaal is het programma Energieneutraal Veenendaal een belangrijk programma wat hiermee verband houdt.

2. Beleidskader

2.4 Lokaal beleid

Voor de bedrijventerreinen is de komst van de gemeentelijke omgevingsvisie één van de belangrijkste beleidsdocumenten als het gaat over de inrichting en het gebruik van de ruimte. Naast de omgevingsvisie heeft ook het programma Energie-neutraal Veenendaal en het Omgevingsprogramma Openbare Ruimte een grote invloed op de bedrijventerreinen en haar gebruikers.

Hieronder volgt een korte toelichting op deze drie onderwerpen.

2.4.1. Omgevingsvisie

De gemeentelijke omgevingsvisie is naast het omgevingsplan en het omgevingsprogramma één van de instrumenten die voortkomt uit de omgevingswet. De omgevingsvisie bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Met de komst van de omgevingsvisie wordt de structuurvisie en het sectorale beleid vervangen in een nieuw document. De bundeling van wetgeving zorgt voor minder regels en een duidelijker overzicht van regels. Aan de hand van de uitgangspunten van de omgevingsvisie worden nieuwe plannen getoetst.

De Omgevingsvisie Veenendaal 2030 gaat uit van drie centrale principes waaraan plannen worden getoetst. Dit zijn de principes Gezond, Duurzaam en Veilig. Deze drie principes gaan gelijk op en vormen de drie pijlers voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente streeft naar een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Dit is een groene leefomgeving met voldoende ruimte om te kunnen werken, wonen en recreëren. Hierbij valt te denken aan een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan beweging, sociale veiligheid maar ook de aanwezigheid van groen en water.

In de omgevingsvisie wordt benoemd dat de grootste uitdagingen liggen op het gebied van energietransitie en klimaatverandering. De doelstelling om in 2050 een energieneutrale gemeente te zijn is complex als je het gegeven van de beperkte ruimte meeneemt. Dit heeft dus gevolgen voor het gebruik van de beperkte ruimte maar ook voor de manier van bouwen. Over de beperkte ruimte is het uitgangspunt van de omgevingsvisie dat de werkgelegenheid gelijke tred houdt met de bevolkingsgroei wat naast een kwalitatieve uitbreiding vooral ook een kwantitatieve uitbreiding van de arbeidsplaatsen en daarmee bedrijventerreinen vereist. Het uitgangspunt is om voor iedere woning een arbeidsplaats te hebben.

Een belangrijk aspect uit de omgevingsvisie voor de toekomst van de bedrijventerreinen is 'het juiste gebouw op de juiste plek'. Hieronder wordt niet enkel het bouwen verstaan, maar ruimtelijke ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Denk bijvoorbeeld aan het (her)inrichten van de openbare ruimte, wegen, groen en percelen rondom gebouwen. Dit heeft uiteraard gevolgen voor zaken als klimaatadaptatie, mobiliteit, soorten bouwwerken en bedrijvigheid.

In de omgevingsvisie wordt specifiek ingegaan op het thema economie, waarin een aantal uitgangspunten wordt geformuleerd. In tabel 1 zijn de doelstellingen uit de omgevingsvisie, die betrekking hebben op de bedrijventerreinen, samengevat.

Tabel 1: Doelstellingen uit Omgevingsvisie

Handhaven bedrijvigheid en arbeidsintensieve bedrijven	Stimuleren duurzame en circulaire bedrijvigheid	Optimaal ruimtegebruik door intensiveren en herstructureren
Voorkeur voor arbeids- en kennisintensieve bedrijvigheid. Extensieve bedrijven passen hier dus niet bij.	We zorgen voor optimale fietsverbindingen naar de bedrijventerreinen vanuit Veenendaal en de omliggende gemeenten.	Ruimte voor kleinere zelfstandige units, in duurzame, moderne, lichte gebouwen, op bedrijventerreinen, bij treinstations.
Voorkeur voor innovatieve ondernemers die duurzaam produceren.	- We maken ruimte voor meer groen en water om de hittestress tegen te gaan. - Stimuleren optimale benutting van bedrijfsdaken voor zonne-energie.	Stimuleren herstructurering en intensivering van bebouwing op bestaande bedrijventerreinen.
Clustering van ICT bedrijven in de vorm van een ICT Campus.	Nieuwe bedrijfsvestigingen stimuleren om bedrijfsvoering aardgasvrij in te richten.	Focus op opsplitsen van bestaande grote kantoorlocaties in kleinere units en intensivering van de werkgelegenheid.

2. Beleidskader

2.4.2. Programma Energieneutraal Veenendaal

In het Programma Energieneutraal Veenendaal 2022-2025 zijn de doelen vastgelegd die de gemeente Veenendaal wil realiseren op het gebied van energietransitie. Het programma bestaat uit een aantal 'pijlers', met verschillende doelgebieden voor energietransitie. Zo wordt binnen de pijler 'werken' onder andere ingezet op energiebesparing bij bedrijven, is het doel om in 2025 30MW aan zonne-energie op te wekken bij bedrijven en worden de eerste stappen gezet naar aardgasvrije bedrijventerreinen Faktorijs en de Vendel. Binnen de pijler 'warmte' wordt uitvoering gegeven aan het Buurtuitvoeringsprogramma (BUP) Faktorijs/De Vendel en binnen de pijler 'Duurzame mobiliteit' aan verduurzaming van mobiliteit.

Om deze doelen te kunnen realiseren, is samenwerking tussen de gemeente en andere belanghebbenden erg belangrijk. De Bedrijvenkring Ondernemend Veenendaal (BOV) is een belangrijke partner om de doelen van het programma te realiseren. Dit blijkt uit een viertal geslaagde projecten voor zon op bedrijfsdaken, de realisatie van een energieconvenant en het gezamenlijk stimuleren van elektrische- en waterstofmobiliteit.

Richting de toekomst gaat het landelijke Klimaatakkoord een steeds grotere rol spelen. Vanuit de Transitievisie Warmte ligt de uitdaging voor bedrijven om in 2050 geen aardgas meer te gebruiken. Zoals zojuist toegelicht bij het regionale beleid heeft de RES met haar onderzoek naar mogelijkheden voor opwekken van duurzame energie een belangrijke functie voor het programma Energieneutraal Veenendaal. De RES vraagt om een stevige inzet op zon op bedrijfsdaken, vergaande energiebesparing en meer energieopslag. De komende jaren zullen bedrijven hier steeds meer van gaan merken.

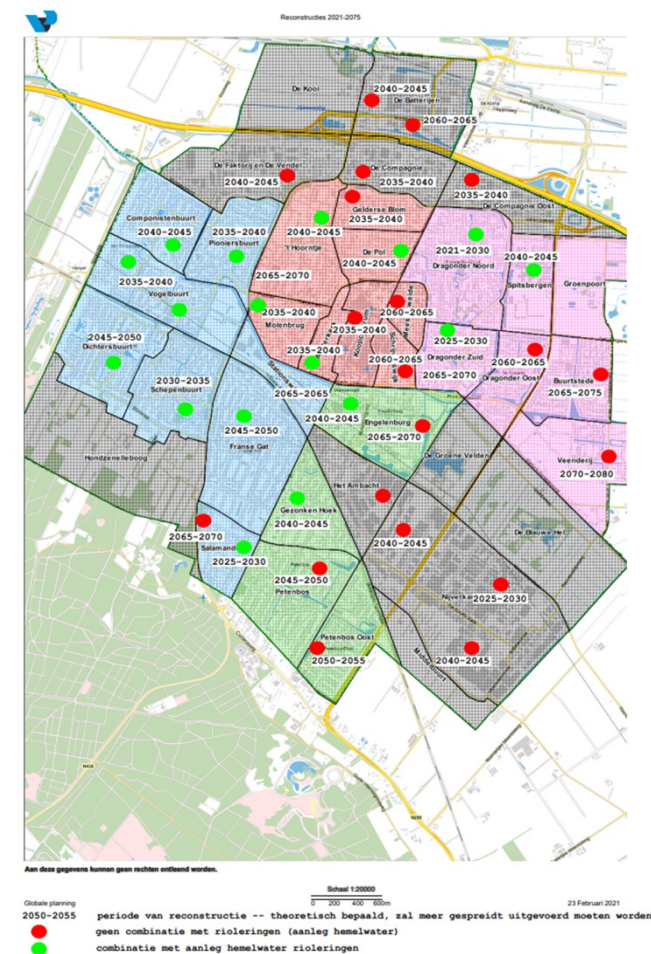
2.4.3. Omgevingsprogramma Openbare Ruimte (OPOR) 2022-2025

Elke vier jaar stelt de raad een beheerplan vast waarin de middelen voor de komende vier jaar beschikbaar worden gesteld voor het beheer van de openbare ruimte in geheel Veenendaal. Dit werd eerder vormgegeven in het integrale beheerplan en is nu opgevolgd door het OPOR. Binnen het beheer worden de doelen uit de Omgevingsvisie tot ontwikkeling gebracht.

In het OPOR is een aantal speerpunten vastgesteld. Voor de bedrijventerreinen betreffen dit klimaatadaptatie, circulair beheer, energie neutraal Veenendaal, participatie en toekomstbestendige data vast te stellen. Overeenkomstig het raadsprogramma wordt voortborduurd op schoon, heel en veilig Veenendaal door het kwaliteitsniveau voor het beheer van de openbare ruimte op een CROW B niveau voor bedrijventerreinen.

Eén van de uitgangspunten van het OPOR is om de ambities uit de Omgevingsvisie zoveel mogelijk te realiseren bij het natuurlijke vervangingsmoment van wegen, groen en riolering. Dit om de kosten zoveel mogelijk te beheersen en niet te hoeven afschrijven voor het einde van de levensduur.

Het natuurlijke moment voor de diverse gebieden is in naastgelegen kaart vastgelegd.



2. Beleidskader

2.5 Schematische weergave van de beleidskaders op verschillende bestuurlijke niveaus



3. Situering en kenmerken van de bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

Nu de beleidskaders in hoofdstuk 2 zijn toegelicht, worden in dit hoofdstuk de situering en kenmerken per bedrijventerrein beschreven. Per bedrijventerrein wordt in een tabel de sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen samengevat. Tezamen met de geldende beleidskaders vormt de huidige situering het vertrekpunt voor het toekomstig functioneren en inrichting van de bedrijventerreinen. [Bijlage 1](#) geeft een goed beeld van de situering van de bedrijventerreinen in Veenendaal.

3.2 Ambacht/Nijverkamp

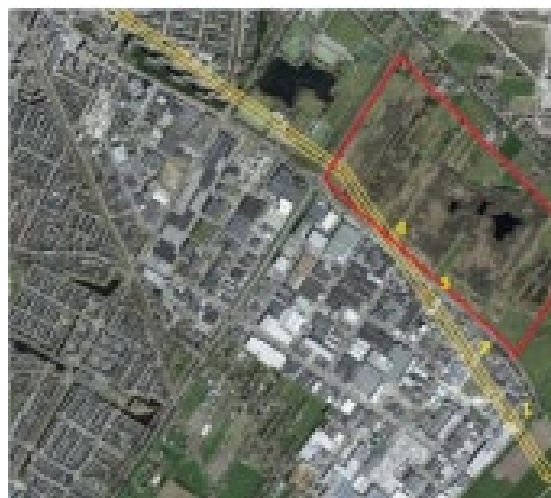
Hoewel het Ambacht-Nijverkamp vaak in één adem wordt genoemd zijn het twee bedrijventerreinen die gezamenlijk een gecombineerd bedrijventerrein vormen. Het gecombineerde bedrijventerrein is zuidelijk in Veenendaal gesitueerd en wordt gescheiden door de Rondweg-Oost ([zie bijlage 1](#)).

Op het bedrijventerrein de Nijverkamp is milieucategorie 5 van toepassing, de maximale milieucategorie. Bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie zijn in Regio Foodvalley relatief schaars, waarmee de Nijverkamp door het bedrijfsleven de stempel heeft gekregen van 'terrein om zuinig op te zijn'. Er is een hoge mate van productie/industrie gevestigd met een relatief grotere ruimtevraag ten opzichte van de andere bedrijvigheid in Veenendaal. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een aantal zeer grote loodsen van onder andere staalhandel en constructiebedrijven.

Een groot gedeelte van het Ambacht is al getransformeerd naar woningen en de wens bestaat om het gebied tussen de Kerkewijk en de Groeneveldselaan verder te transformeren tot woongebied. Dit betekent dat een groot deel van het Ambacht vervalt en slechts het deel tussen de Groeneveldselaan en de Rondweg-Oost behouden blijft als bedrijventerrein ([zie bijlage 1](#)). Om hier woningbouw te kunnen realiseren zal een groot

deel van de gevestigde ondernemingen moeten verhuizen of hun activiteiten moeten stoppen. Hoewel de planvorming voor dit gebied al in gang is, blijkt het lastig om de ontwikkelingen te versnellen zolang de gevestigde ondernemingen geen huisvestingsalternatieven hebben.

Voor de Nijverkamp zijn geen concrete plannen. Her en der is hier een aantal woonfuncties te vinden. Het betreft met name van oudsher bedrijfswoningen die bedoeld waren voor de eigenaar of de opzichter van de bedrijven. Dit had een sociaal karakter om zo de veiligheid van het bedrijventerrein te waarborgen. Met de komst van camera's en sensoren is de functie van een bedrijfswoning vaak niet meer nodig. Ook kunnen bedrijfswoningen de bedrijfsactiviteiten belemmeren in de omgeving. In de bestemmingsplannen is om deze redenen opgenomen dat nieuw te bouwen (bedrijfs)woningen niet meer zijn toegestaan. Vervanging van de bestaande (bedrijfs)woningen door sloop en nieuwbouw is wel toegestaan.



Situering hoogspanningstracé en natura 2000

Het Ambacht/Nijverkamp is het enige bedrijventerrein waarover een hoogspanningstracé loopt. Meer specifiek staan op de Nijverkamp een viertal hoogspanningsmasten (zie afbeelding 1 de gele nummers). Dit heeft als gevolg dat op bepaalde plekken rondom de hoogspanningskabels niet of beperkt gebouwd en verbouwd mag worden. Het Rijk heeft alleen voor tracés boven woonwijken geld beschikbaar gesteld om deze onder de grond te brengen. Dit betekent dat de vier hoogspanningsmasten op de Nijverkamp in tact blijven aangezien bekostiging door alleen gemeente onhaalbaar is.

Het gebied De Blauwe Hel ligt ten noordoosten van de Nijverkamp. Dit deel van het Binnenveld is in 2014 aangewezen als Natura 2000-gebied (instandhouding en verbetering van de bijzondere natuur). Omdat dit beschermde natuurgebied een stikstofgevoelig gebied is, heeft de uitspraak van de Raad van State over het ongeldig verklaren van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) gevolgen voor de bedrijvigheid op de Nijverkamp. Bedrijven moeten aantonen dat de bedrijvigheid of nieuwbouw-plannen geen significante nadelige effecten hebben voor het Natura-2000 gebied. Alle uitbreiding aan bedrijvigheid of nieuwbouw moet worden getoetst en bij eventuele extra uitstoot van stikstof moet dit elders in de bedrijfsvoering of op het bedrijventerrein worden gecompenseerd.

Op alle bedrijventerreinen is er sprake van hittestress door de relatief hoge mate van bebouwing en verstening. Dit geldt ook voor het Ambacht-Nijverkamp. Uit het overzichtskaartje in [bijlage 6](#) wordt duidelijk dat de hoge mate asfalt en parkeerterrein tot hittestress leiden. De beperkte ruimte heeft tot gevolg dat er weinig ruimte overblijft voor groen, met hittestress en wateroverlast tot gevolg. Omdat het bedrijventerrein bij hevige regenval ook last heeft van wateroverlast door de hoge mate van verstening wordt het riool aan de Smalle Zijde en de Wageningselaan gerenoveerd en de capaciteit uitgebreid.

3. Situering en kenmerken van de bedrijventerreinen

Ambacht	
Sterktes	Zwaktes
• Voldoende parkeerruimte • Zichtlocatie langs Rondweg-Oost (N233) • Dicht bij belangrijke uitvalswegen richting A12 en A15	• Relatief veel woningen gevestigd • Aantal zeer gedateerde panden • Weinig groen
Kansen	Bedreigingen
• Versterken gebied rondom meubelboulevard • Verouderde opslaghallen met weinig arbeidsplaatsen transformeren naar arbeidsintensieve bedrijvigheid • Strook langs Rondweg-Oost (233) upgraden • Meer hoogbouw langs Rondweg-Oost (N233)	• Door transformatie van bedrijven naar woningen verlies van bedrijfsruimten • Geen opvang voor (arbeidsextensieve) bedrijvigheid vanwege ontbreken uitbreidingsruimte in gemeente • Lange procedure voordat Rondweg-Oost (N233) wordt verbreed



Nijverkamp	
Sterktes	Zwaktes
• Zwaardere milieucategorie • Aantal eigenaren met veel vastgoed • Zichtlocatie langs Rondweg-Oost (N233) • Dicht bij belangrijke uitvalswegen richting A12 en A15	• Aantal bedrijfswoningen • Aantal zeer gedateerde panden • Weinig groen • Door zwaardere industrie veel laagbouw en grote panden/loodsen
Kansen	Bedreigingen
• Strook langs Rondweg-Oost (N233) upgraden • Meer hoogbouw langs Rondweg-Oost (N233) • Herontwikkeling op strategische plekken • Door gebiedsontwikkeling industrie rondom waterstof realiseren • Arbeidsintensivering • Ondergronds brengen van hoogspannings-tracé • Vergroenen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan	• Geen uitbreidingsruimte voor gevestigde bedrijven • Hittestress en wateroverlast • Beperking uitbreidingsmogelijkheden vanwege naastgelegen Natura2000-gebied (stikstof) • Zeer hoge kosten voor verwijdering hoogspanningsmasten • Lange procedure voordat Rondweg-Oost (N233) wordt verbreed



3. Situering en kenmerken van de bedrijventerreinen

3.3 Faktorijs/De Vendel

Faktorijs/De Vendel is een gecombineerd bedrijventerrein ten noord/westen van Veenendaal. Wegens de ligging van het terrein langs de A12, ter hoogte van afslag 23, is het een goed ontsloten terrein met een zichtlocatie. De uitstroom van pendel legt geregeld een behoorlijke druk op de Rondweg-West.

De Faktorijs is met milieucategorie 4 een terrein met bedrijvigheid en industrie. Recent heeft een grote uitbreiding plaatsgevonden van een logistiek bedrijf. Uit onderzoek van bureau Stec, in opdracht van de provincie Utrecht, blijkt dat dit bedrijventerrein de meeste potentie heeft om een flinke intensiveringsslag te maken. Dit is met onzekerheden omgeven en gebonden aan randvoorwaarden van financiering, kwalitatieve ambities en schuifruimte. De provincie Utrecht heeft dit bedrijventerrein aangewezen als pilot en zal, samen met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), de gemeente hierin ondersteunen. Een intensiveringsslag biedt wel kansen om gelijktijdig stappen te zetten richting aardgasreductie in 2030.

De Vendel is het enige kantorenpark in Veenendaal en de bebouwing bestaat grotendeels uit kantoorpanden. De meeste kantoorpanden zien er representatief en kwalitatief goed uit. Het enige wat hier negatief in het oog springt zijn de honingraat kantoren. Deze panden zijn verouderd en niet meer van de huidige tijd. De laatste twee jaar zijn nog enkele kantoren nieuw gebouwd op een aantal braakliggende percelen in eigendom van beleggers. Deze kantoorpanden pasten nog in Het Provinciale Inpassingsplan Kantoren van de provincie Utrecht. Hoewel momenteel geen ruimte meer is voor uitbreiding zet Veenendaal zich nog altijd stevig in op het intrekken van het Provinciale Inpassingsplan Kantoren.

Per april 2022 is het leegstandspercentage kantoren circa 3.5% in Veenendaal. Volgens gerenommeerde vastgoedadviseur Cushman & Wakefield zou de frictieleegstand voor kantoren 5% tot 7% moeten zijn. Dit betekent dat het leegstandspercentage onder de geadviseerde norm van frictieleegstand aan ligt voor een goed functionerende kantorenmarkt. Met de ambities voor Veenendaal als ICT-centrum van de regio is aandacht benodigd voor voldoende kwalitatief aanbod van kantoren.

De hittestress op de Faktorijs/de Vendel is in vergelijking met de andere bedrijventerreinen lager. Dit komt door de hogere mate van groen op het bedrijventerrein waarmee zowel de hittestress als wateroverlast beperkt blijft. Toch blijkt uit het overzichtskaartje in [bijlage 6](#) dat ook hier kansen liggen voor het verder terugdringen van hittestress.

Faktorijs	
Sterktes	Zwaktes
• Zichtlocatie langs A12 • Redelijk veel groen	• Aantal gedateerde panden • Door logistieke bedrijven arbeidsextensief
Kansen	Bedreigingen
• Herontwikkeling op strategische plekken • Uitwisseling private parkeerterreinen • Pilot intensivering provincie Utrecht • Stappen maken met aardgasreductie door onder andere inzet lokale restwarmte en aquathermie • Vergroenen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan	• Voor intensivering onzekerheden vanwege financiering, kwalitatieve ambities en geen schuifruimte



3. Situering en kenmerken van de bedrijventerreinen

De Vendel	
Sterktes	Zwaktes
• Geclusterd, modern kantorenpark • Zichtlocatie met hoogbouw langs A12 • Relatief arbeidsintensief • Veel groen en mooie uitstraling door bomenstructuur	• Grotere kantorenpanden slechter verhuurbaar vanwege de grote oppervlakte; meer behoefte aan kleinere units. • Enkele aansluiting op Rondweg-West zorgt voor verkeersopstoppen
Kansen	Bedreigingen
• Uitwisseling private parkeerterreinen • Klein gebied mogelijk geschikt voor gebiedsaanpak • Grotere kantoorpanden geschikt maken voor kleinere flexibele kantoorunits • Verdere verduurzaming o.a. kantoren-labels en stappen richting aardgasvrij • Vergroenen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan	• Geen uitbreidingsruimte voor gevestigde bedrijven • Voor aanpassing kantoorpanden is medewerking noodzakelijk van vastgoedeigenaren



3. Situering en kenmerken van de bedrijventerreinen

3.4 De Compagnie

De Compagnie ligt in het noordelijk deel van Veenendaal, ten zuiden van de A12. De Compagnie stamt uit de jaren '80 en '90. Het is een gemengd bedrijventerrein met de omvang van de menselijke maat, zoals ooit uit de positionering van de verschillende bedrijventerreinen is gekomen.

Vanwege de ligging langs de A12 is er een aantal kantoorpanden aan de rand van het bedrijventerrein gevestigd met zicht op de A12. Afgelopen jaren heeft dit terrein een beperkte revitalisering ondergaan.

Het westelijk deel van de Compagnie stond vroeger bekend als chauffeurslocatie bij het wegrestaurant De Goudreinet. Deze heeft plaatsgemaakt voor Goya Oriëntal en meerdere foodketens zoals BugerKing, KFC en De Beren. Het wordt ook wel de foodcourt van Veenendaal genoemd.

Uit het overzichtskaartje in [bijlage 6](#) blijkt dat de hittestress op de Compagnie met name aan de westzijde is geconcentreerd rondom de parkeerterreinen bij de foodcourt.

3.5 De Compagnie-Oost

De Compagnie-Oost is het bedrijventerrein ten oosten van de Compagnie en wordt van elkaar gescheiden door de Stationsstraat. De Compagnie-Oost staat bekend als een autoboulevard. Dit is in de jaren '90 ontstaan vanwege de zichtlocatie langs de A12 en de vele vraag naar autoshowrooms van verschillende dealers. Het bedrijventerrein stamt uit de jaren '90 en is daarmee jonger dan de Compagnie. Naast de autoboulevard heeft dit bedrijventerrein ook een aantal woon/werkpercelen.

Een uitdaging op dit bedrijventerrein is de beperkte ruimte voor parkeren op private terreinen. Dit is ontstaan in de periode dat er geen minimaal aantal parkeerplaatsen werd geëist bij start bouw maar een maximaal opgelegd aantal parkeerplaatsen. Het Rijk wilde bedrijven destijds stimuleren de medewerkers met het openbaar vervoer te laten komen. Dit is in de praktijk niet gelukt en met een aantal grote ICT-bedrijven in dit gebied is parkeren een groot probleem. Daarnaast worden vanwege de aard van het bedrijventerrein auto's veelal in de openbare ruimte op de weg geparkeerd.

In de oksel van de A12/Rondweg-Oost liggen plannen voor een ICT-Techcampus. Daarnaast is ook dit bedrijventerrein door de provincie Utrecht opgenomen als pilot om de ambities voor intensivering van het ruimtegebruik te verkennen. Dit wordt samen met de OMU en de provincie Utrecht uitgewerkt.

Hittestress neemt toe naarmate een terrein meer versteend en geasfalteerd is. Hoewel de Compagnie-Oost het thema autoboulevard heeft blijkt uit het overzichtskaartje dat de hittestress relatief meevalt. De concentratie van hittestress zit met name in de westzijde van het terrein



Compagnie	
Sterktes	Zwaktes
- Mix van bedrijvigheid - Foodcourt aan westzijde - Recent gerevitaliseerd bedrijventerrein	- Veel parkeren op openbare weg - Aantal gedateerde panden maar niet voldoende voor grondige aanpak
Kansen	Bedreigingen
- Herontwikkeling op strategische plekken - Hogere bouwhoogtes toestaan - Verder verduurzaming onder andere kantoorlabels - Vergroenen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan	Geen uitbreidingsruimte voor gevestigde bedrijven

Compagnie-Oost	
Sterktes	Zwaktes
- Cluster van autobedrijven - Zichtlocatie langs de A12	Parkeerproblematiek
Kansen	Bedreigingen
- Hogere bouwhoogtes toestaan - ICT-Techcampus ontwikkeling HSO - Pilot intensivering provincie Utrecht - Terreinen autobedrijven beter benutten door middel van solarcarports en in te richten met duurzame mobiliteit - Vergroenen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan	- Geen uitbreidingsruimte voor gevestigde bedrijven - Ontwikkelingen autobranche (meer internetverkoop) - Voor intensivering onzekerheden vanwege financiering, kwalitatieve ambities en geen schuifruimte

3. Situering en kenmerken van de bedrijventerreinen

3.6 De Batterijen

De Batterijen is een bedrijventerrein ten noorden van de A12. Dit is het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein van Veenendaal, waarvan de eerste panden dateren uit de jaren '00. Ook is op De Batterijen als eerste parkmanagement ingevoerd. Door een startbijdrage te innen, bij de grondverkoop ten behoeve van parkmanagement, kon er meer worden geïnvesteerd in onder andere groen. Dit blijkt ook wel uit het hoogste groenpercentage (22%) van alle bedrijventerreinen. Vanwege dit hoge groenpercentage blijkt ook dat de hittestress op dit bedrijventerrein relatief weinig problemen geeft.

Het bedrijventerrein heeft ten tijde van de ontwikkeling het ICT-thema gekregen. De strook langs de A12 was bestemd voor de ontwikkelingen van hoogwaardige kantoorpanden geschikt voor ICT-ondernemingen. Met het ingaan van het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren van de provincie Utrecht was het op de betreffende strook langs de A12 niet meer mogelijk om kantoorpanden te bouwen. Om deze reden zijn op deze strook nu met name bedrijfshallen gerealiseerd. Momenteel wordt de hand gelegd aan de bouw van de laatste percelen langs de A12.

Ondanks dat de plannen voor een bedrijventerrein met de focus op ICT-bedrijven niet volledig is gerealiseerd, kenmerkt het bedrijventerrein zich toch door het relatief hoge aantal ICT-bedrijven.

De Batterijen	
Sterktes	Zwaktes
• Relatief veel ICT-bedrijven • Moderne, jonge uitstraling • Veel energiezuinige panden, deels aardgasvrij • Zichtlocatie langs de A12 • Zeer veel groen en water	• Infrastructuur te beperkt voor logistieke bedrijven • Provinciaal Inpassingsplan Kantoren beperkt verdere uitbreiding kantoren langs A12 voor ICT
Kansen	Bedreigingen
• Verdere uitbreiding ICT-campus in The Wave	• Geen uitbreidingsruimte voor bedrijven • Vertrek bedrijven in verband met verkeersopstoppen



3. Situering en kenmerken van de bedrijventerreinen

3.7 Overzicht van kenmerken per bedrijventerrein

In onderstaande tabel zijn de kenmerken en de statistische eigenschappen per bedrijventerrein samengevat. Uit dit overzicht blijkt uit werkzame personen per km² dat de Compagnie het hoogst scoort in het aantal werkzame personen per vierkante kilometer gevolgd door

Faktorij/De Vendel en De Batterijen. Dit kan verklaard worden door het relatieve hoge aantal kantoorvestigingen op deze bedrijventerreinen. Het absolute aantal bedrijfsvestigingen is het hoogst op de Ambacht/Nijverkamp, wat verklaarbaar is vanwege de relatief grote oppervlakte.

Opvallend is te zien dat de Compagnie opnieuw het hoogst scoort bij het aantal bedrijfsvestigingen per km². Het Ambacht/Nijverkamp scoort het slechtst op het percentage groen. Van de 86 bedrijventerreinen in de provincie Utrecht eindigt het Ambacht/Nijverkamp op plek 85.

	Ambacht/ Nijverkamp	Faktorij/Vendel	Compagnie	Compagnie-Oost	Batterijen
Kenmerk	Transformatie naar woningen; Zware industrie; Hoogspannings-tracé; Natura 2000	Bedrijvigheid en Industrie/ Kantoorlocatie Zichtlocatie A12	Gemengd bedrijventerrein	Autoboulevard; Toekomstige ICT-Techcampus	ICT-thema
Ontstaan	'70/'80	'80/'90	'90	'90	'00
Bruto oppervlakte in ha	183,40	60,50	34,60	27	45
Bedrijfsvestigingen	519	302	196	106	177
%Vestigingen	41%	22%	15%	8%	13%
Bedrijfsvestigingen/km²	283	499	566	393	393/
Werkzame personen	6.135	3.975	2.655	1.197	3.375
%Werkzame personen	35%	23%	15%	7%	20%
Werkzame personen/km²	3.346	5.514	7.674	4.353	5.176
Bewoners	1.265 ²	112	119	143	139
%Groen en Water	8%	13%	12%	15%	22%

²Relatief hoog aantal bewoners Ambacht vanwege eerdere transformatie bedrijventerrein naar wonen



4. Trends en ontwikkelingen op werklocaties

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de trends en ontwikkelingen op werklocaties. Allereerst wordt de economische instabiliteit toegelicht en vervolgens de drie megatrends 'Energietransitie, Circulaire economie, Digitalisering en E-commerce'. Er wordt afgesloten met het onderwerp functiemenging op werklocaties.

4.2. Economische instabiliteit

Het zijn spannende tijden voor het bedrijfsleven. Na een enorme economische groei lijkt de wereld op zijn kop te staan. Voor enkele bedrijven zijn de uitvloeiselen van de Coronacrisis nog voelbaar. Vervolgens zijn er in een jaar tijd nieuwe crisissen ontstaan door de oorlog in Oekraïne, stijgende brandstof- en grondstofprijzen, rentestijging, inflatie en het personeelstekort.

Uit zowel enquêtes, bedrijfsbezoeken als signalen vanuit het bedrijfsleven blijkt dat de meeste gevestigde bedrijven relatief weinig last hebben gehad van Coronacrisis (met enkele uitzondering daargelaten). Er zijn zelfs geluiden dat het afgelopen jaren beter is gegaan dan daarvoor. Waar bedrijven in eerste instantie terughoudend waren in het doen van investeringen en verder uitrollen van de bedrijfsvoering bleek na een aantal maanden, nadat de Coronacrisis uitbrak, de te verwachte terugval in vraag mee viel. Met name logistieke en verpakingsbedrijven zijn enorm gegroeid vanwege de toename onlineverkoop. Ook zijn er enkele pakketbezorgers gevestigd op de bedrijventerreinen. Wel hebben veel bedrijven het hoofd boven water kunnen houden vanwege uitgestelde betaling van belasting. Hierdoor bestaat de kans dat er komend jaar toch nog een toename komt van faillissementen.

Wat de effecten op de kantoorpanden zijn van meer thuiswerken door Corona is nog onduidelijk. De verwachting is dat

thuiswerken meer gebruikelijk wordt en kantoren meer als ontmoetingsplekken functioneren. Een aantal vastgoedeigenaren heeft al laten weten dat zij hun kantoor grotendeels niet meer zullen gaan gebruiken. Anderen geven aan dat er toch behoefte is aan samenwerken op kantoren. Als je kijkt naar het kantorengebruik van afgelopen jaar dan is deze alleen maar toegenomen. De kantorenleegstand is namelijk enorm gedaald en ligt met 3,5% leegstand al ruim onder het frictieniveau van 5%-7%.

Grotere zorgen voor komende jaren zijn ontstaan door de oorlog in Oekraïne met als gevolg stijgende brandstof- en grondstofprijzen. Voor een groot aantal bedrijven heeft deze enorme kostenverhoging gevolgen voor de bedrijfsvoering. Ondanks de landelijke ondersteuning voor het MKB zal dit voor de groot energieverbruikers wellicht niet voldoende zijn, met als gevolg meer verwachte faillissementen.

Tenslotte zijn de rentestijgingen, inflatie en de personeelstekorten in allerlei branches een grote zorg. Personeel heeft te maken met hoge inflatie en eisen meer salaris. Door de hoge personeelstekorten zijn bedrijven 'genooddaakt' hierin mee te gaan uit angst vertrek van zittend personeel of aantrekken van nieuw personeel, maar hier zitten grenzen aan. Voor een groot aantal bedrijven is het plafond al bereikt en leggen bepaalde productieprocessen al stil. Grote kans dat enkele bedrijven door al deze problemen zelfs volledig moeten stoppen met hun bedrijfsactiviteiten.

4.3 Next Economy: drie megatrends

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de heden-daagse markt in hoog tempo op. Dit zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze. Zaken als het gebruik van robots, digitale innovaties en 'the internet of things' leiden tot

verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). Samenwerking en kennisuitwisseling zijn steeds belangrijker om innovatie te creëren.

Hieronder een beschrijving van drie prominente ontwikkelingen binnen 'next economy' die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen gaan of kunnen hebben.

4.3.1. Energietransitie

Energietransitie vormt één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Het doel is fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen.

Als uitvloeisel van het Klimaatakkoord is er een Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld. Hierin wordt aangegeven waar en hoe het beste duurzame energie kan worden opgewekt, zoals ook beschreven in [hoofdstuk 2](#).

De toenemende investeringen van bedrijven in de energievoorziening, zoals gebruik van isolatie, maar ook duurzame energieopwekking leidt tot nieuw uitdagingen. Veel zaken zoals zonnepanelen en isoleren zijn zelfstandig op het eigen perceel te realiseren. Andere zaken als een zonneveld, warmtenet maar ook de capaciteit van het elektranet vragen om een collectieve aanpak.

De verduurzaming van de mobiliteit verloopt door de inzet van elektrische voertuigen en waterstofvoertuigen. De trend naar elektrisch rijden voor personenauto's en busjes heeft zich al ingezet.

4. Trends en ontwikkelingen op

De grotere voertuigen zullen volgen. Volgens onze Visie openbare laadinfrastructuur 2030 wordt de laadinfrastructuur zoveel mogelijk gerealiseerd op eigen terrein. We hanteren de ladder van laden.



Een groot probleem in het behalen van de gestelde doelen voor energietransitie is de netcongestie. Tot tenminste 2028 is het niet mogelijk om nieuw aan te sluiten opwek terug te leveren aan het net en voor de elektrificering van de warmtevoorziening en laadinfrastructuur is de netcapaciteit steeds vaker een knelpunt. Dit vraagt om innovatieve oplossingen waarbij vraag en aanbod beter op elkaar worden aangesloten en/of opslag een rol speelt.

4.3.2. Circulaire economie

De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Ondanks dat dit nog redelijk in de kinderschoenen staat zijn er steeds meer ondernemers die zien dat slimme circulaire businesscases kosten besparen en noodzakelijk zijn voor een volhoudbaar systeem. Afval en restwarmte is weer grondstof voor een ander. Dit vraagt een grote omslag in denken en samenwerken over de grenzen van het eigen bedrijf. Om hier vorm aan te geven is er in Regio Foodvalley een samenwerkingsprogramma 2019-2022 gemaakt "Living Lab Circulair". Dit is een grote proeftuin waar gewerkt wordt aan circulaire experimenten en innovaties.

Op termijn is kiezen voor circulaire werklocaties een optie via vestigingscriteria. Hiervoor dien je ruimtelijke kenmerken te creëren zoals bijvoorbeeld goede bereikbaarheid, nabijheid van leveranciers, afzetmarkten en (duurzame) energiebronnen.

4.3.3 Digitalisering: automatisering en robotisering, groei van smart industry & logistics en E-commerce

In de productiesector en de logistiek nemen robots steeds meer (routine)werkzaamheden over. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven.

Met name in de bouwsector vindt er een grote verschuiving plaats naar steeds meer prefab-productie. Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Dit betreft de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things en robots.

E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. Bij e-commerce gaan goederen vaker door een distributiecentrum. Deze markt zal de komende jaren door blijven groeien. Daarnaast is het niet onwaarschijnlijk dat na de coronacrisis meer voorraden worden aangehouden door bedrijven waardoor de benodigde ruimte voor opslag en logistiek toeneemt.

4.4. Functiemenging op werklocaties

Functiemenging op werklocaties is het toevoegen van verschillende functies (zoals woon- en werkfuncties) op een werklocatie dat voorheen alleen bestemd was voor werkfuncties. Landelijk is hiervoor meer aandacht, omdat hierdoor een hogere intensiteit van binnenstedelijke ruimte kan worden gerealiseerd. Naast de noodzaak vanuit ruimtedruk kan succesvolle functiemenging leiden tot dynamische en aantrekkelijke gebieden om zowel in te wonen als te werken.

In het RP wonen en werken is opgenomen dat functiemenging moet worden gestimuleerd in stedelijk gebied. Daarnaast is ook opgenomen dat op sommige locaties bewust geen functiemenging gewenst is, als dit overige bedrijvigheid hindert of als het een ongewenste vervangingsvraag met zich meebrengt.

In Veenendaal zou functiemenging van woningen tot gevolg hebben dat nog meer bedrijven moeten vertrekken om plaats te maken voor woningen. Dit leidt tot vervangingsvraag naar werklocaties en omdat Veenendaal geen grond meer heeft is in de omgevingsvisie opgenomen dat werklocaties, met uitzondering van bedrijventerrein Ambacht (Kerkewijk tot aan de Groeneveldselaan), volledig beschikbaar blijven voor bedrijvigheid.

Functiemenging komt tegelijkertijd wel voor in andere vormen die leiden tot meervoudig ruimtegebruik. Zoals bijvoorbeeld zonnepanelen op daken, gezamenlijk gebruik van parkeerterreinen en het optoppen van bedrijfsgebouwen. Daarnaast heeft Veenendaal in het Actieplan Vitale Binnenstad 2.0 uitgesproken juist voor het centrum functiemenging te stimuleren om leegstand tegen te gaan en een levendig centrumgebied te creëren waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd.

5. Bevindingen brainstormsessies en enquête

5.1 Inleiding

Onder alle op de bedrijventerreinen gevestigde ondernemers, is een uitgebreide enquête uitgezet over de huidige en toekomstige ontwikkelingen in de bedrijfsvoering, het vastgoed en de omgeving. Hierop zijn ruim 100 reacties gekomen. Daarnaast heeft een tweetal brainstormsessies plaatsgevonden met het bestuur van de BOV en de parkmanager om de toekomst van de bedrijventerreinen te bespreken. De conceptversie van dit document is tevens voorgelegd aan het platform Ondernemend Veenendaal en de bestuurders van de coöperatieve verenigingen van alle bedrijventerreinen.

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de brainstormsessies en de enquête besproken. Hierbij zijn ook de signalen meegenomen die worden opgehaald tijdens de wekelijkse bedrijfsbezoeken aan ondernemers (gemiddeld vier per week). De volledige uitwerking van de brainstormsessies is te vinden in [bijlage 2](#). Een samenvatting van de uitkomsten van de enquête is te vinden in [bijlage 3](#) en in [bijlage 7](#) zijn de complete uitkomsten van de enquête te vinden.

Er moet rekening worden gehouden met het feit dat de brainstormsessies en enquête dateren uit begin 2021. In het jaar 2022 is de economische ontwikkeling gekanteld. Toen speelde Coronacrisis de boventoon en was er nog geen sprake van bijvoorbeeld energiecrisis. Uit bedrijfsbezoeken van afgelopen jaar blijkt dat bedrijven anders aankijken tegen de aanpak van duurzaamheid. Waar toen de ondernemers nog aangaven dat verduurzamen als ondergeschikt werd gezien ten opzichte van investeren in representativiteit van het vastgoed, staat verduurzaming nu bijna bij ieder bedrijf stip op nummer één. Ook vonden ondernemers dat de gemeente en de BOV een trekkersrol hadden op het gebied van verduurzaming en invulling aan de Transitievisie Warmte. Nu komen er steeds meer initiatieven vanuit de ondernemers zelf.

5.2 Algemene uitkomsten brainstormsessies en enquête

5.2.1. Ruimte en vastgoed

De bedrijven zijn over het algemeen tevreden met hun vestiging in Veenendaal. Ondernemers geven aan dat de centrale ligging en betaalbaarheid voor vestiging in Veenendaal belangrijke aspecten zijn. Uit de enquête komt duidelijk naar voren dat ruimte om te groeien een belangrijk onderwerp is voor ondernemers. Zowel uit de brainstormsessies als uit de enquête wordt de zorg uitgesproken over de groeimogelijkheden in Veenendaal vanwege een beperkt aanbod aan geschikte locaties en uitbreidingsruimte.

De transformatie van Het Ambacht naar wonen zorgt voor een hogere druk op de beschikbare locaties en daarmee de prijzen. Hoewel circa 85% van de ondernemers aangeeft dat het huidige bedrijfspand nog voldoende ruimte biedt voor de bedrijfsvoering, verwacht de helft van hen binnen nu en vijf jaar te groeien in zowel de bedrijfsactiviteiten als medewerkers. Dit gaat naar schatting om ongeveer 20 ha bedrijventerrein. Aangegeven wordt dat de ondernemingen de voorkeur hebben om binnen Veenendaal te blijven.

Uit de enquête blijkt dat representatie van het pand belangrijk is en dat het wenselijk is dat in bepaalde gebieden in Veenendaal hier extra aandacht voor komt. Een deel vindt dat de panden toe zijn aan vernieuwing en een frissere uitstraling moeten krijgen om Veenendaal aantrekkelijk te houden. Hoewel meer dan de helft van de respondenten aangeeft dat dit een taak is voor de vastgoedeigenaren vindt toch ruim 40% dat de gemeente in samenwerking met vastgoedeigenaren zou moeten werken aan gebiedsherontwikkeling waarbij de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) kan participeren.

Duurzaamheid wordt gezien als een belangrijk speerpunt bij eventuele aanpak van panden en terreinen. Circa 40% van de ondernemers heeft de bedrijfsvoering verduurzaamd en werkt circulair. Ruim de helft heeft al LED-verlichting en ongeveer 30% wekt energie op via zonnepanelen en gebruikt elektrisch of hybride vervoer. Gasloos, vergroenen van het terrein en verduurzamen door middel van isoleren wordt door een klein deel van de ondernemers toegepast. Hoewel een deel van de ondernemers voornemens is komende jaren te investeren in verduurzaming van het vastgoed, blijkt dat het investeren in de representativiteit van het vastgoed de voorkeur heeft. De kansen voor duurzame energie liggen volgens de ondernemers met name bij investeren in zonnepanelen op bedrijfsdaken.

Ondernemers geven aan dat een aandachtspunt is dat huurders de verantwoordelijkheid voor investeringen in duurzame maatregelen en uitstraling van het pand neerleggen bij de pandeigenaar. Ook blijkt een groot deel aan te geven dat volledig van het gas af als lastig tot niet haalbaar wordt geacht. Daarnaast verwachten ondernemers dat de gemeente en de BOV een trekkersrol hebben op het gebied van verduurzaming en invulling aan de Transitievisie Warmte.



5. Bevindingen brainstormsessies en enquête

5.2.2 Verkeer, parkeren & OV

De centrale ligging van Veenendaal aan de A12 wordt als belangrijke vestigingsfactor beschouwd en draagt positief bij aan het vestigingsklimaat in Veenendaal. De doorstroming van de op- en afritten richting de bedrijventerreinen fungeren over het algemeen goed. Aandachtspunt blijft de drukte op de Rondweg-Oost N233. Deze drukte wordt als hinderlijk ervaren en de verbreding op termijn is zeer wenselijk. Als tweede grootste verkeersknelpunt komt de Rondweg-West in lijn met de doorstroming richting de Rijnbrug in Rhenen.

Ongeveer één derde van de ondernemers is ontevreden over het aantal parkeerplekken op de bedrijventerreinen en geeft aan dat parkeren geregeld een probleem vormt. Zowel geparkeerde vrachtauto's als personenauto's op de openbare weg resulteert in overlast en onveilige verkeerssituaties.

Driekwart van de ondernemers geeft aan dat zij hun auto willen parkeren bij eigen het pand en niet op een centrale parkeerplaats in de nabijheid. Ondernemers in Veenendaal zijn over het algemeen tevreden over het OV, maar zien graag dat de OV-bereikbaarheid van de bedrijventerreinen verbetert. Er wordt relatief weinig gebruik van gemaakt van het OV door ondernemers of het personeel.

5.3 Uitkomsten per bedrijventerrein

5.3.1 Ambacht/Nijverkamp

Door onttrekking van bedrijventerrein het Ambacht wordt door ondernemers en BOV gepleit voor extra bedrijfsruimte elders. De percelen langs de Rondweg-Oost N233, tussen de Wageningse laan en de Smalle Zijde, worden gezien als interessante locaties om hoogbouw toe te staan en meer arbeidsintensieve bedrijven te huisvesten. Het overige deel van de Nijverkamp kan volgens het bedrijfsleven fungeren als bedrijventerrein

waar de milieucategorie 5 gekoesterd moet worden en waar de wens bestaat voor een uitsterfconstructie voor woonfuncties.

Er is behoefte om op individueel niveau panden op te knappen. Veel panden zijn gedateerd. Hoewel aanpak van hittestress, aanleg van nieuwe parkeerplaatsen en extra fietspaden wenselijk is, is dit volgens het bedrijfsleven enkel mogelijk in geval van gebiedsherontwikkeling. Het bedrijfsleven is teleurgesteld dat het Rijk geen cofinanciering biedt voor het ondergronds brengen van de drie hoogspanningsmasten boven de Nijverkamp. Dit zou volgens hen grote kansen bieden voor de verdere ontwikkeling van de Nijverkamp als bedrijventerrein.

5.3.2 Faktorijs/de Vendel

De bedrijventerreinen Faktorijs/de Vendel worden gezien als goed functionerende bedrijventerreinen met over het algemeen een nette uitstraling. De aandacht in dit gebied ligt met name op een aantal specifieke panden die goede kans maken op herontwikkeling en op het stimuleren van vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid. Ook verduurzaming van bestaande (kantoor-)panden biedt kansen.

5.3.3 De Compagnie

De Compagnie heeft afgelopen jaren een revitalisering ondergaan. De parkeerdruk op dit bedrijventerrein is hoog en het bedrijfsleven zou de ontwikkeling van groene parkeerplaatsen, om hittestress tegen te gaan, interessant vinden.

Daarnaast heeft het bedrijfsleven de wens om hogere bouw mogelijk te maken aan de randen. Aandachtspunt voor dit terrein is het activeren van vastgoedeigenaren op het onderhouden en verduurzamen van de panden.

5.3.4 De Compagnie-Oost

Het overgrote deel van de Compagnie-Oost is destijds ontwikkeld als autoboulevard. Het bedrijfsleven vindt clustering van sectoren op specifieke terreinen een goede ontwikkeling, maar vraagt aandacht voor de trend op het gebied van autobedrijven. Met het oog op de trends om auto's rechtstreeks op te halen uit de haven, het steeds meer online kopen van auto's en allerlei diensten digitaal aan te bieden (virtuele rondleiding door de showroom, video-presentaties van auto's die te koop staan en de proefrit aan huis) is het goed om na te denken over de toekomst van de autoboulevard.

Omdat de percelen op de Compagnie-Oost minder intensief bebouwd zijn vanwege de grote oppervlakten voor de buitenstalling van (tweedehands) auto's biedt dit kansen voor intensivering van dit bedrijventerrein op termijn.

Het bedrijfsleven vindt de ontwikkeling van een ICT-Techcampus in de oksel tussen de A12 en de Rondweg-Oost positief en ziet dit graag gerealiseerd worden. Ook voor dit gebied vraagt men aandacht voor de hoge parkeerdruk met bijbehorende problematiek.



5. Bevindingen brainstormsessies en enquête

5.3.5 De Batterijen

De Batterijen wordt door het bedrijfsleven ervaren als een goed doordacht bedrijventerrein met uitzondering van de vestiging van een groot logistiek bedrijf. Deze veroorzaakt regelmatig overlast van vrachtwagens en personenauto's in de openbare ruimte en op particulier terrein.

Behalve een dringend verzoek tot een oplossing te komen van bovenbedoeld logistiek bedrijf zijn hier, volgens het bedrijfsleven, weinig andere ingrijpende veranderingen nodig.

Over het algemeen wordt het wegvallen van de extra kantoorometers, door het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren, als gemiste kans ervaren voor de ambitie op het gebied van arbeidsintensieve bedrijvigheid en is het bedrijfsleven blij met de samenwerking en actieve lobby met de gemeente om hiertegen bezwaar te blijven maken.

Ook wordt aangegeven dat op specifieke locaties kansen liggen om het terrein nog verder te vergroenen en te verduurzamen.



6. Stip op de horizon 2040

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een ideaalbeeld geschetst van de richting waar zowel de lokale ondernemers als verschillende overheidsorganen in de toekomst met de Veenendaalse bedrijventerreinen naar toe willen. Omdat de toekomst regionaal moet worden gezien is de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley leidend. Daarin wordt de richting bepaald hoe Regio Foodvalley er in 2040 uit zou moeten komen te zien. Omdat de Verstedelijkingsstrategie belangrijk is en gevolgen heeft voor de ontwikkeling van de regio en Veenendaal, dient er een vertaalslag te worden gemaakt naar de lokale bedrijventerreinen. Belangrijke aspecten zijn hierbij de uitstraling en profilering van de bedrijventerreinen. Na het wensbeeld van de regio op basis van de Verstedelijkingsstrategie volgt kort een wensbeeld van de Veenendaalse bedrijventerreinen in 2040.

6.2 Wensbeeld van de regio

6.2.1. Verstedelijkingsstrategie

De Regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley heeft de ambitie uitgesproken om door te groeien naar een Groene Metropool van internationale betekenis. Gezamenlijk hebben de twee regio's alles in zich om zich te ontwikkelen als topregio in food, health en energy en in het logische verlengde daarvan als dé circulaire topregio van Nederland en van Europa met campusontwikkeling, logistieke hotspots en energieclusters. Een regio met een excellente leefomgeving waar het groen, gezond en schoon wonen en werken is nu en in de toekomst met een brede welvaart voor iedereen.

De Verstedelijkingsstrategie Regio Arnhem-Nijmegen Foodvalley hanteert de bouwstenen leefomgeving, economie, mobiliteit en wonen. Hoewel alle bouwstenen invloed hebben is de bouwsteen economie het meest richtinggevend voor de bedrijventerreinen.

In de bouwsteen economie wordt ingezet op de volgende zaken:

Campus

De wens is om campussen te ontwikkelen waar het bedrijfsleven en onderwijs met elkaar worden verbonden, zodat er milieus van innovatie en startups ontstaan. De focus ligt hierbij op de food-, health- en energysector, waarbij een ICT-cluster en een sterke dienstensector belangrijke onderdelen zijn om dit verder aan te jagen. Het doel is om kwalitatief hoogwaardige intensieve werklocaties te ontwikkelen met goede (internationale) verbindingen op het gebied van zowel mobiliteit als kennis.



Werklocaties

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de verstedelijkingsstrategie is om tegenover iedere nieuw te bouwen woning een baan te hebben in de nieuwe economische clusters. Hierbij bestaat de wens om nieuwe woon- en werklocaties te gaan koppelen aan met name (OV-)infrastructuur. De woon- en werklocaties worden zoveel mogelijk gerealiseerd door binnenstedelijk te bouwen en te verdichten op goed bereikbare plekken. Het uitgangspunt van de verstedelijkingsstrategie is om slim om te gaan met de ruimtevrage naar bedrijventerreinen door goed te kijken naar wat de ontwikkeling oplevert voor de lokale werkgelegenheid en waarbij het uitgangspunt is het verknopen van de 'oude en de nieuwe' economie.

Uit de provinciale economische verkenning van Gelderland van 2018 blijkt dat zowel in Regio Foodvalley als in Regio Arnhem-Nijmegen naast het grote aantal kennisbanen en banen in de zorg juist ook het aantal banen in de detailhandel, groothandel, bouw en metaal aanzienlijk is. Door de regio heen is het aantal praktijkgeschoolden ongeveer 20%. In de verstedelijkingsstrategie wordt daarom ook aandacht gevraagd voor het aanbod van praktisch geschoold werk in en nabij stedelijke woonomgevingen, om te voorkomen dat het menselijk kapitaal van de regio onbenut blijft en de tweedeling in de samenleving wordt vergroot.

Ruimtelijke toekomstvarianten

Er worden drie toekomstvarianten uitgewerkt voor de Regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley aan de hand van de twee uitersten 'geconcentreerde stedelijke ontwikkeling' en 'regionale spreiding'. Daartussen valt de varianten 'verstedelijking in/rond economische polen'.

6. Stip op de horizon 2040

Geconcentreerde stedelijke ontwikkeling

De verstedelijking gebeurt geconcentreerd en de open ruimten tussen en rondom de stedelijke regio's behouden hun openheid. In dit scenario worden Arnhem en Nijmegen de zwaartepunten in de regio qua wonen en werken. Goede verbindingen met de regio en daarbuiten zijn essentieel. Sterke groei in stedelijke gebieden vraagt extra aandacht voor de leefomgevingskwaliteit, waar het landschap van de Groene Metropool rondom deze gebieden aan bijdraagt.

Verstedelijking in/rond economische polen

De regio als geheel zet in op drie economische topsectoren: Food, Health en Energy. Verstedelijking binnen dit scenario concentreert zich vooral rondom de brandpunten van deze topsectoren, waar innovatie en creativiteit in cultuur, technologie en maatschappij samenkomen. Als een polycentrisch model rondom Arnhem, Nijmegen en Ede-Wageningen zal de regio zich verder verstedelijken, waarbij onderlinge samenwerking en verbindingen tussen een aantal grote kernen binnen en buiten de regio versterkt worden. Het landschap van de Groene Metropool zal dienen om het vestigingsklimaat te versterken.

Regionale spreiding

Wanneer de woningbehoefte wordt ondergebracht door de capaciteit regionaal te spreiden, wordt ingezet op verdichting van de bestaande kernen en de ontwikkeling van nieuwe kernen. Daarbij is een goede bereikbaarheid van deze kernen en werklocaties van groot belang. Woonmilieus met een lagere dichtheid liggen voor de hand. Wonen in de Groene Metropool betekent in dit geval wonen in of nabij het landschap.

MAX. CONCENTRATIE



GECONCENTREERDE
STEDELIJKE ONTWIKKELING

POLYCENTRISCH



VERSTEDELIJING IN / ROND
ECONOMISCHE POLEN



REGIONALE SPREIDING

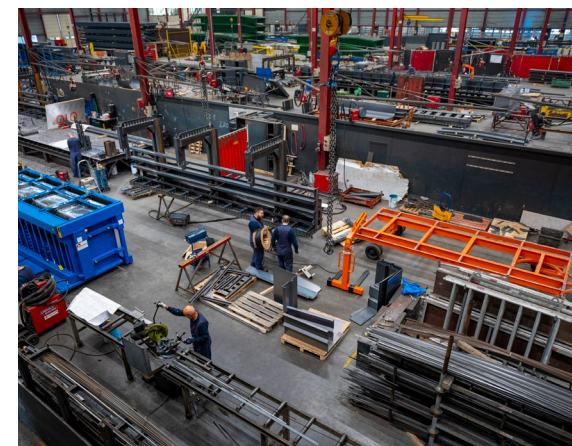
MAX. SPREIDING

6.3 Een stip op de horizon

Nu het wensbeeld van de regio, de beleidskaders en de huidige situering en stand van de bedrijventerreinen bekend zijn, wordt in deze paragraaf per thema het wensbeeld als stip op de horizon in 2040 geschetst van de bedrijventerreinen in Veenendaal.

6.3.1. Intensiviteit

Eén van de belangrijkste aspecten waar Veenendaal mee te kampen heeft en die ook in de beleidsdocumenten worden genoemd is intensiviteit van bebouwing. Het uitgangspunt voor de bedrijventerreinen in 2040 is om zoveel mogelijk gestapelde bebouwing te hebben op de bedrijventerreinen met minimaal 3 bouwlagen exclusief parkeergarages. Om de ruimte goed te benutten voor zowel bedrijvigheid als groen zal ondergronds moeten worden geparkeerd. Arbeidsextensieve bedrijven die veel ruimte in nemen en weinig werkplekken opleveren zullen in buitengebieden gehuisvest worden op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Arbeidsintensieve bedrijven met relatief veel werkplekken per vierkante meter zullen op de huidige bedrijventerreinen worden gehuisvest, waarbij het karakter vaak ligt bij kantoorfuncties.



6. Stip op de horizon 2040

6.3.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip en één van de drie pijlers uit de omgevingsvisie. Hieronder wordt niet alleen duurzame bebouwing verstaan, maar ook duurzame bedrijvigheid, duurzame opwekking van energie en een klimaatadaptieve inrichting van de bedrijventerreinen. Het uitgangspunt is dat in 2050 bedrijven op een circulaire wijze produceren en reststromen worden gebruikt als grondstoffen. De bebouwing op de bedrijventerreinen zal in 2050 energieneutraal zijn, waarbij de panden goed geïsoleerd zijn en geen gebruik meer maken van gas.

De bedrijventerreinen zijn in 2040 doorontwikkeld tot groene duurzame bedrijventerreinen. Dit betekent naast duurzame productie en panden dat er ook een groene inrichting is met veel bomen, groenperken en planten. Daarnaast zullen er ook groene wandelroutes zijn waar personeel in de pauze een wandeling kan maken. Omdat de bouwintensiteit hoog zal zijn zullen panden ook deels verticaal groen bevatten en zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van sedumdaken om hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk tegen te gaan.

6.3.3 Mobiliteit en bereikbaarheid

Op het gebied van mobiliteit is het doel om in 2050 zero emissie mobiliteit te hebben. De Rijksoverheid heeft hiervoor vastgesteld dat vanaf 2030 enkel nieuwe elektrische auto's mogen worden verkocht. Vanaf dat moment zal de hoeveelheid elektrische auto's enorm toe gaan nemen. Hierdoor wordt de brandstofauto steeds verder uit gefaseerd. Daarvoor is de aanwezigheid van goede laadinfrastructuur bij de bedrijfspanden zo mogelijk gecombineerd met solarcarports van groot belang. We verwachten dat groene waterstof verder ontwikkeld wordt en een bijdrage levert aan de verduurzaming van zware voertuigen. Deze kunnen tanken bij een waterstoftankstation in Veenendaal.

Het is hierbij belangrijk dat er mobiliteitsnetwerken en hubs ontstaan die onderling goed met elkaar verbonden zijn.

Lokaal en regionaal moeten (snel)fietspaden ervoor zorgen dat personeel en bewoners zich zeer gemakkelijk en veilig op de fiets kunnen verplaatsen. Vanuit de stations zullen, naast (snel) fietspaden, ook snelle en goede OV-verbindingen richting de bedrijventerreinen gerealiseerd zijn. De gebieden rondom de stations en de bedrijventerreinen zijn goed ontsloten. In regioverband wordt gezocht naar een parkeerterrein voor het (lang)parkeren van vrachtwagens. Deze aspecten worden nader uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Integrale Mobiliteit.

6.3.4 Ontwikkelingen autobranche en brancheverbreiding

Zoals eerder in dit document vermeld is een ontwikkeling gaande in de autobranche. De huidige autoboulevard aan de Compagnie-Oost zou hierdoor een andere invulling kunnen gaan krijgen. Dit zou een gelegenheid kunnen bieden om dit bedrijventerrein te intensiveren (zie onder 6.3.1). Gelet op de ambities van Veenendaal en de ontwikkelingen in de markt waarbij duidelijk behoefte is aan kwalitatief hoogwaardige kantoorlocaties, kan dit terrein meer worden getransformeerd naar een kantorenpark. De zichtlocatie langs de A12, het nabijgelegen station Veenendaal-De Klomp en de uitbreiding van de ICT-Techcampus op dit bedrijventerrein dragen bij aan de potentie van transformatie van dit terrein naar een kantorenpark.

Naast deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad in zijn raadsvergadering van 10 mei 2021 een tweetal moties aangenomen waarin wordt gevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken naar de effecten van brancheverbreiding van de bestemmingen voor detailhandel op dit bedrijventerreinen.

Gevraagd is te onderzoeken of een duurzame mobiliteitsboulevard gerealiseerd kan worden. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

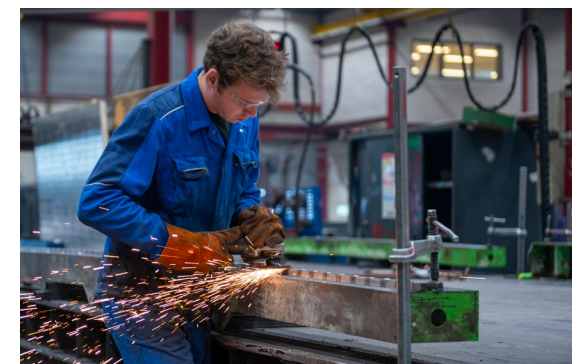
6.3.5 Duurzame mobiliteitsboulevard

Door de eerder uitgevoerde quickscan van Bureau Stedelijke Planning is gefocust op brancheverruiming van een detailhandelsbestemming met tweewielerszaken. Uit dit onderzoek bleek dat tweewielerspecialzaken op een bedrijventerrein niet past binnen het bestaande provinciale, regionale en lokaal beleid.

Uit het vervolgonderzoek door bureau RHO blijkt dat het juridisch wel mogelijk is om een mobiliteitsboulevard gestalte te geven. Een specifieke vorm van detailhandel in fietsen en LEV's kan onder voorwaarde worden ingevoegd in het bestemmingsplan binnen de andere functies dan alleen bedrijven die zijn opgesomd in het huidige bestemmingsplan.

Onder een mobiliteitsboulevard kan het volgende worden verstaan:

- Een kennis- en servicecentrum voor het stimuleren en ontwikkelen van verduurzaming van mobiliteit.
- Een knooppunt van samenkomende vervoersvormen.
- Vanuit de mobiliteitsboulevard wordt logistiek verzorgd, gericht op oplossingen voor transport voor goederen in het stedelijke gebied die slim, efficiënt en duurzaam zijn.



6. Stip op de horizon 2040

Voor het toestaan van functies die een mobiliteitsboulevard in samenhang gaan vormen, kan het volgende toetsingskader worden gehanteerd.

Een mobiliteitsboulevard is toegestaan:

- in een geconcentreerd gebied waarbij de afzonderlijke functies in samenhang worden gesitueerd binnen een afstand van maximaal 200 meter van elkaar;
- in de vorm van het aanbieden van emissievrije mobiliteit, evenals onderhoud en advies;
- in de vorm van het faciliteren van het overstappen op andere vervoersvormen;
- in de vorm van detailhandel in fietsen, LEV's en vergelijkbare goederen gericht op het stimuleren van emissieloze vervoersvormen en het kunnen verplaatsen voor eenieder.

Voorkeur bestaat om dit afgebakende gebied te concentreren op het bedrijventerrein De Compagnie-Oost waar nu de autoboulevard gerealiseerd is. Hiervoor moet het bestaande bestemmingsplan Noorderwerk worden gewijzigd.

Daarnaast is duurzame mobiliteit een onderdeel in het Programma Energieneutraal Veenendaal en wordt dit ook een onderdeel in het Omgevingsprogramma Integrale Mobiliteit. Dit programma is een strategisch document dat richting geeft aan een integrale benadering van de verschillende verkeersdeelnemers en de verschillende vervoersmodaliteiten (lopen, fietsen, openbaar vervoer en auto's).

6.3.6 Focus op campusontwikkeling

Met het uitgangspunt van arbeidsintensieve bedrijvigheid zal sterk gefocust moeten worden op bedrijven die hier onder vallen. Voor Veenendaal betekent dit automatisch dat de focus op ICT- en techondernemingen (gerelateerd aan de food-sector) een belangrijke pijler is. De campusontwikkeling die in de verstedelijkingsstrategie wordt genoemd sluit hier goed bij aan.

Het uitgangspunt is om in 2040 een cluster van ICT- en tech-bedrijven te hebben die nauw samenwerken met het onderwijs vanuit een ICT-Techcampus. Dit zorgt voor een milieu waarin startups en spin offs ontstaan die zich in Veenendaal vestigen bij voorkeur rondom stationsgebieden Veenendaal-de Klomp, waar in 2040 naast onderwijslocaties ook hoogwaardige kennisintensieve werklocaties worden ontwikkeld.

6.3.7 Voorzieningen

De bedrijventerreinen zijn in 2040 niet alleen plekken om te werken maar vooral ook plekken om te ontmoeten. Dit betekent dat er naast de groene omgeving er voldoende voorzieningen zijn in zowel de openbare ruimte om te kunnen verblijven, wandelen en overleggen. Medewerkers en gasten hebben de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten in een groene en veilige omgeving waarbij een broodje gegeten kan worden, kinderen bij een kinderdagverblijf ondergebracht kunnen worden en langs een wandelroute op een bankje overlegd kan worden.

6.3.8 Ruimte

Om zowel de groei van bestaande als nieuwe ondernemingen op te kunnen vangen is naast de intensiveringsslag ook meer ruimte nodig. Om aan de ambities van de Verstedelijkingsstrategie te voldoen, waarbij voor iedere woning een arbeidsplaats is gepland, zullen de bedrijventerreinen in 2040 uitgebreid moeten zijn met circa 46 hectare volgens de notitie Ruimte voor banen van de BOV ([bijlage 4](#)). Omdat Veenendaal vrijwel tot aan de grenzen zit betekent dit dat de behoefte aan extra werklocaties in 2040 regionaal moet zijn opgelost en er een binnen de regio de ruimte is om de economie draaiend te blijven houden. In het regionale uitgiftebeleid voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zal voor Veenendaal het gebied rondom Veenendaal als Rhenen, Renswoude en Ede belangrijk zijn. Grotere extensieve bedrijvigheid als transport zal naar verwachting rondom Barneveld landen.

6.3.9 Haalbaarheid

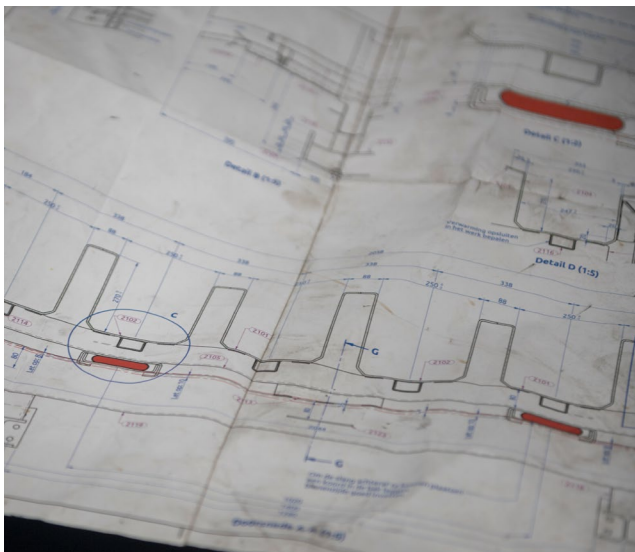
In deze paragraaf 6.3 wordt een toekomstig beeld geschetst van de bedrijventerreinen en haar gebruikers in 2040. Hoewel we realistisch moeten zijn en ons moeten beseffen dat dit waarschijnlijk niet allemaal werkelijkheid wordt, is het wel een goed uitgangspunt om naar toe te werken. Het denkbeeld is gebaseerd op de Verstedelijkingsstrategie, de verschillende beleidsdocumenten plus het beleidskader wat daaruit voortkomt en geeft richting voor de toekomstige inrichting en functioneren van de bedrijventerreinen in Veenendaal. In het volgende hoofdstuk wordt middels concrete actiepunten een start gemaakt aan het werken richting het wensbeeld in 2040.



7. Ambities en actiepunten

7.1 Inleiding

In het eerste hoofdstuk is vermeld dat dit visiedocument een programmatisch karakter kent. In de vorige hoofdstukken zijn de beleidskaders, de huidige stand van de bedrijventerreinen, de uitkomsten uit de brainstormsessies en de enquête uitgelicht. Waar in het vorige hoofdstuk de stip op de horizon is geschetst worden in dit hoofdstuk de uitkomsten puntsgewijs gecategoriseerd onder de ambities uit de omgevingsvisie van Veenendaal, waarbij een praktische vertaalslag wordt gemaakt in concrete actiepunten per ambitie. Bij de vertaling van de uitkomsten naar actiepunten wordt rekening gehouden met het beleidskader, de verschillende beleidsdocumenten en de wensen van het bedrijfsleven. Daarbij blijft de omgevingsvisie met haar drie pijlers Gezond, Duurzaam en Veilig de belangrijkste leidraad in deze visie. De actiepunten dienen als startpunt van de af te leggen koers richting de stip op de horizon in 2040 waarbij we gezamenlijk werken aan een Gezond, Duurzaam en Veilig Veenendaal, ook op de bedrijventerreinen.



7. Ambities en actiepunten

7.2 Ambities en actiepunten

Ambitie 1: Handhaven bedrijvigheid en stimuleren arbeidsintensieve bedrijven	De beperkt beschikbare ruimte en de wens om voor iedere woning een arbeidsplaats te hebben vraagt om behoud en uitbreiding van werklocaties. Dit betekent actief inzetten op arbeids- en kennisintensieve bedrijvigheid en (regionaal) zoeken naar uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen. Uitgangspunt is bestaande bedrijfsleven zo optimaal mogelijk bedienen en ruimte bieden voor uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein (intensivering/herstructurering).
	Voorkeur voor arbeidsintensieve en innovatieve ondernemingen die duurzaam produceren.
	ICT-bedrijven zijn bij uitstek arbeidsintensieve bedrijven. Door inzet hierop te continueren wordt het thematische cluster van ICT-bedrijven in Veenendaal nog verder versterkt. Belangrijk dat een ICT-Techcampus wordt ontwikkeld.
Actiepunten	1. Zet in op behoud van de bestaande bedrijventerreinen en uitbreidingsruimte van minimaal 20 ha (zie voor onderbouwing bijlagen 4 en 5).
	2. Opstellen van een prioriteitenlijst van bedrijfssectoren (SBI-codes) met hoge arbeidsintensiteit om te kunnen sturen in te verplaatsen en nieuw te vestigen bedrijven passend bij het profiel van Veenendaal.
	3. Locaties van extensieve bedrijven in kaart brengen en mogelijkheden onderzoeken tot transformatie naar arbeids- en kennisintensieve bedrijvigheid.
	4. Faciliteren en stimuleren van (her)ontwikkelen gedateerde en strategische locaties , samen met Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU).
	5. Opstellen van een herhuisvestingsplan voor bedrijven van het Ambacht .
	6. Via programma ICT-campus voortborduren op acquisitie van ICT-bedrijven die gehuisvest worden in bestaande kantoorgebouwen (voorkeur langs de A12, The Wave) en voor de ICT-Techcampus HSO.
	7. Per bedrijventerrein onderzoeken welke toekomstige profilering wenselijk is plus de gevolgen hiervan voor de bedrijventerreinen.



7. Ambities en actiepunten

Ambitie 2 Optimaal ruimtegebruik door intensivering en herstructurering	Creëren van gemiddeld minimaal 8% ruimtewinst door intensivering en herstructurering. Dit kan door uitbreidingsvraag (deels) op eigen kavel in te vullen, door te intensiveren en/of dat ruimte binnen de contouren vrijkomt door herstructurering.
	Bij intensivering kun je denken aan verruiming bouwvlak (zowel verruiming grondoppervlak als hoger bouwen toestaan). Aandacht houden voor voldoende parkeerplaatsen om de druk op de openbare wegen niet te verhogen en aandacht blijven houden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
	Bij herstructurering kun je denken aan groot onderhoud/revitalisering, herontwikkeling, herprofilering en transformatie. Hiervoor is van essentieel belang dat elders schuifruimte is.
Actiepunten	1. Gezamenlijk met de provincie Utrecht onderzoek doen naar haalbaarheid intensivering op de twee aangewezen pilot gebieden.
	2. Faciliteren en stimuleren van herontwikkeling van bestaande bedrijfspanden en kantoren .
	3. Werk actief samen met vastgoedeigenaren aan opsplitsing van grote kantoorpanden in kleinere units en maak een kansenkaart hiervoor.
	4. Onderzoek de parkeerdruk en maak een parkeerplan en combineer dit met het stimuleren van fietsen en OV
	5. Onderzoek welke bedrijven op de Nijverkamp daadwerkelijk categorie 5 nodig hebben en hoe we slim om kunnen gaan met ruimte. Hierbij rekening houdend met de ontwikkeling van circulaire economie in relatie tot een zware milieucategorie.
	6. Werk aan plan om op geschikte locaties hogere bouwwerken mogelijk te maken .
	7. Opstellen met de regiogemeenten van een regionaal uitgiftebeleid voor nieuw uit te geven bedrijventerreinen.



7. Ambities en actiepunten

Ambitie 3 Stimuleren duurzame en circulaire bedrijvigheid	Ruimte creëren voor meer groen en water om de hittestress en wateroverlast tegen te gaan en een gezonde, groene werkomgeving te creëren.
	Inzetten op functiemenging. Dit betekent optimale benutting van bedrijfsdaken door zonnepanelen en/of groene daken, optimalisatie van gebruik particuliere parkeerterreinen en bedrijven stimuleren om laadinfrastructuur op eigen terrein te realiseren.
	Stimulering van het gebruik van fietsen en het OV (door werkgevers).
	Inzetten op verduurzaming kantoren aan minimaal label-c (per 1 januari 2023 verplicht). Ook wordt door programma energieneutraal ingezet op aardgasvrij maken van Veenendaal.
	Voortzetting deelname programma Living Lab Regio Foodvalley, waarin wordt gewerkt aan circulariteit.
Actiepunten	1. Opstellen plan tegen hittestress en wateroverlast voor zowel de particuliere bedrijfspercelen (bv parkeerplaatsen vergroenen , wateropvang daken) als voor het openbaar gebied (bv ruimte voor meer bomen).
	2. Functiemenging door (ondersteuning van) project zonnepanelen op daken voortzetten en onderzoek naar mogelijkheden voor uitwisseling van gemeenschappelijk gebruik van elkaars parkeerterrein en overkappen parkeerterrein met zonnepanelen
	3. Verbeteren en aantrekkelijker maken van fietsroutes vanaf de stations richting de bedrijventerreinen incl. snelfietsverbindingen en faciliteiten en stimulans door ondernemers voor personeel op de fiets.
	4. Opstellen Omgevingsprogramma Integrale Mobiliteit . Thema's van belang voor bedrijventerreinen zijn onder andere bereikbaarheid, aanleg (snel)fietspaden, logistiek, vrachtwagenparkeren en hubs.
	5. Onderzoek functioneren en verbeteren van OV-aansluitingen .
	6. Terugdringing van aardgas vanuit programma energieneutraal voortzetten door middel van het opstellen van een Uitvoeringsplan op Wijkniveau voor één van de bedrijventerreinen.
	7. Onderzoek locatie voor het aanleggen van waterstoftank(station) en eventuele subsidiemogelijkheden.
	8. Onderzoek naar de mogelijkheden voor waterstofproductie en realiseren van aanverwante bedrijvigheid op Nijverkamp.
	9. Overleg met kantooreigenaren over energiezuinige kantoren (minimaal label c, streven naar label a).
	10. Praktische ondersteuning aan ondernemers over toepassing circulariteit. Voorzetting deelname programma Living Lab Regio Foodvalley.
	11. Bestemmingsplan Noorderwerk wijzigen voor het gebied rondom de autoboulevard en deze te verbreden naar een mobiliteitsboulevard.



7. Ambities en actiepunten

7.3 Uitvoering

De ambities en actiepunten zijn hierboven beschreven. Om de verantwoordelijkheden en het eigenaarschap te verduidelijken zijn de actiepunten per stakeholder verdeeld. Bij een aantal actiepunten is sprake van gedeelde verantwoordelijkheid en is samenwerking tussen partijen een vereiste. Daarnaast zijn er diverse acties waarbij de verantwoordelijkheid/eigenaarschap ligt binnen de gemeenten bij de verschillende afdelingen. Dit is per actiepunt aangegeven. Team economie zal de voortgang met deze afdelingen regelmatig bespreken.

Gemeente Veenendaal

- Verantwoordelijk voor de inzet op behoud van de bestaande bedrijventerreinen en uitbreidingsruimte.
- Opstellen van een prioriteitenlijst van bedrijfssectoren (SBI-codes) met hoge arbeidsintensiteit.
- Locaties extensieve bedrijven in kaart brengen/ontwikkeling van een kanskaart.
- Onderzoek herprofilering bedrijventerreinen plus de gevolgen hiervan.
- Opstellen plan tegen hittestress.
- Opstellen van een plan tegen wateroverlast.
- Onderzoek naar de parkeerdruk op de bedrijventerreinen.
- Onderzoek naar de voor- en nadelen en haalbaarheid van een centraal parkeerterrein.
- Aantrekkelijk maken fietsroutes vanaf stations richting de bedrijventerreinen.
- Terugdringing en afkoppeling van het aardgas.
- Locatieonderzoek naar de aanleg waterstofstation.
- Onderzoek naar mogelijkheden waterstofproductie Nijverkamp

- Praktische ondersteuning circulariteit en voortzetting deelname programma Living Lab Regio FV.
- Bestemmingsplan Noorderwerk aanpassen om bedrijfsactiviteiten te verbreden met een mobiliteitsboulevard, in een deel van het gebied De Compagnie-Oost

Bedrijvenkring Ondernemend Veenendaal (BOV)

- Inzet op maximale ondersteuning van innovatieve ondernemers.
- In samenwerking met vastgoedeigenaren zorgdragen voor het opsplitsen van grote kantoorpanden naar flexibelere, kleinere kantoorruimten.
- In samenwerking met vastgoedeigenaren onderzoek naar uitwisseling in het gebruik van de parkeerterreinen.
- Onderzoek doen onder de ondernemers naar het gebruik (door personeel) en behoefte van de OV-aansluitingen.
- Verdere inzet op functiemenging: project zonnepanelen/aanleggen private laadinfra
- In samenwerking met het bedrijfsleven een groenplan opstellen om parkeerterreinen en panden (verticaal) te vergroenen.

Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)

- Faciliteren en stimuleren herontwikkeling gedateerde en strategische locaties.
- Onderzoek intensivering op de bedrijventerreinen De Faktorij en De Compagnie-Oost.
- Herontwikkeling van bestaande bedrijfspanden en kantoren.

7.4 Flexibiliteit in beleid en evaluatie

We willen dat onze Visie Bedrijventerreinen actueel blijft en dat ze voldoet aan de wensen van de samenleving en onze ondernemers. Ook willen wij dat ze meebeweegt met de maatschappelijke veranderingen en wenselijke opgaven. Het zorgen voor een flexibele en adaptieve aanpak is van belang om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen.

Twee jaar na vaststelling van de Visie Bedrijventerreinen zullen wij rapporteren over de uitvoering en de monitoring. Wanneer er sprake is van ontwikkelingen die vragen om tussentijdse bijsturing, dan zal dit aan de raad worden voorgelegd. Bijvoorbeeld indien blijkt dat actiepunten uit de visie in de uitvoering niet of onvoldoende werken of indien we doelstellingen onvoldoende hebben belicht.



8. Conclusies en aanbevelingen

8.1 Inleiding

Het is duidelijk dat zowel het bedrijfsleven als de gemeente ambitieus is en grootse plannen heeft om Veenendaal aantrekkelijk te houden. Zowel de verschillende ambities op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit als de groei van het bedrijfsleven vragen om ruimte. De daarbij komende opgave vanuit de provincie Utrecht voor de opvang van woningen en hierbij behorende arbeidsplaatsen leggen hier nog een grotere druk op. Het is de uitdaging om de ambities en ruimtebehoeften te vertalen in concrete acties en plannen. Dit is gebeurd in het vorige hoofdstuk. In dit afsluitende hoofdstuk wordt een drietal conclusies getrokken op basis van de belangrijkste thema's uit deze visie en een advies gegeven over de verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

8.2 Conclusies en adviezen

8.2.1 Profileren en nieuwe bedrijventerreinen

Het is geen open deur als wordt gezegd dat inzet op behoud van bestaande bedrijven én uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen het belangrijkste onderwerp is voor de gemeente Veenendaal als het gaat over de bedrijventerreinen. Veenendaal is tot aan haar grenzen volgebouwd en de vraag naar bedrijventerreinen is vele malen hoger dan het bestaande aanbod. De vraag is niet alleen uitbreidingsvraag maar ook vervangingsvraag door transformatie en door verplaatsing, bovenregionale vraag en ruimtevraag/vervangingsvraag door Next Economy-doelstellingen.

In de concepten RP provincie Utrecht en het RPW Regio Foodvalley wordt onderbouwd dat er grote behoefte is aan bedrijfsgronden in zowel Veenendaal (43 ha tot 2030) als in de gehele Regio Foodvalley (ong 250 ha). Uit de gehouden enquête onder het bedrijfsleven wordt dit nog eens extra bevestigd door een ruimtebehoefte binnen nu en vijf jaar van

ongeveer 20 ha en op de langere termijn tot 2040 minimaal 46 ha. Eenzelfde boodschap wordt door de BOV genoemd en onderbouwd in de notitie Ruimte voor banen in Veenendaal in [bijlage 4](#) en de gemeentelijke notitie Ruimtebehoefte in [bijlage 5](#). Hierin wordt geprognosticeerd dat er ruimtebehoefte is aan circa 46 hectare extra bedrijventerreinen in 2040 voor alleen Veenendaal.

Daarnaast is voor transformatie van inbreidingslocaties naar woningbouw of voor gebieds-herontwikkeling schuifruimte nodig om de bestaande bedrijven te kunnen huisvesten. Als er geen schuifruimte is, dan heeft dit tot gevolg dat de markt 'op slot' zit en de gewenste ontwikkelingen niet plaatsvinden.

Gelet op de ambities om arbeidsintensievere bedrijven te huisvesten in onze gemeente moet worden onderzocht welke bedrijventerreinen het meest geschikt zijn voor gebiedsontwikkeling of transformatie. Dit betekent ook wellicht een herprofilering van de bedrijventerreinen gelet op de veranderende maatschappij en allerlei ontwikkelingen in de verschillende bedrijfsbranches. Dit behoeft grondig onderzoek waarbij actief gewerkt moet worden aan een regionaal uitgiftebeleid voor nieuw uit te ontwikkelen bedrijventerreinen in Regio Foodvalley.

Conclusie & Advies

Conclusie 1:

Er is op zeer korte termijn behoefte aan minimaal 20 ha extra bedrijventerrein om bestaande bedrijven te behouden.

Advies 1:

Zet maximaal in op uitbreiding van grondgebied voor Veenendaal en zoek naar eventuele mogelijkheden binnen de gemeentegrenzen.

Conclusie 2:

Door ontwikkelingen van bedrijfsbranches en vanwege veranderende ambities om meer arbeidsintensieve bedrijven aan te trekken zijn andersoortige bedrijventerreinen gewenst.

Advies 2:

Onderzoek de herprofileringen van de verschillende bedrijventerreinen.



8. Conclusies en aanbevelingen

8.2.2 Intensivering

In het Kader voor Regionale Programmering wonen en werken van provincie Utrecht is een intensiveringslag benoemd van ongeveer 9 tot 13 ha. In het RP (de regionale uitwerking van het Kader) zijn voor Veenendaal de bedrijventerreinen Faktorijs en De Compagnie-Oost aangewezen als de twee pilotterreinen voor een verkenning van deze ambitie voor intensivering van het ruimtegebruik. Het is belangrijk te beseffen dat deze intensiveringslag met onzekerheden is omgeven en gebonden is aan randvoorwaarden van financiering, kwalitatieve ambities en schuifruimte. Een tweede aandachtspunt is om er van bewust te zijn dat intensivering geleidelijk kan plaatsvinden. Door de provincie is toegezegd dat zij ondersteuning bieden door middel van overdracht van kennis, advisering en middelen. De OMU zal samen met de provincie Utrecht de gemeente hierbij ondersteunen.

8.2.3 Verduurzaming

De bedrijventerreinen moeten worden vergroend, klimaatadaptief worden gemaakt, meer circulair en een gezondere omgeving worden. Hiervoor kan grotendeels een beroep worden gedaan op de kavels in particuliere handen. Denk hierbij aan het vergroenen van parkeerplaatsen en/of daken, zonnepanelen op dakoppervlakken en uitwisseling van 'restenergie'. Dit draagt dan bij aan het voorkomen van wateroverlast en hittestress, versterkt de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Hiervoor is de gemeente afhankelijk van de bereidwilligheid van de vastgoedeigenaren. Een eerste aanzet is hieraan al gegeven door een aanvraag in te dienen voor het Nationaal Groeifonds voor het programma Groene, Gezonde en klimaatbestendige bedrijventerreinen. Hoewel Veenendaal niet binnen de selectie van de 10 gemeenten is gevallen staat Veenendaal nog altijd op de longlist.



Conclusie & Advies

Conclusie 3:

De gemeente heeft van de provincie Utrecht opdracht gekregen haar beschikbare ruimte intensiever te bebouwen en te gebruiken. Voor de uitvoering van deze taak zijn kennis en middelen nodig.

Advies 3:

Samen met de provincie Utrecht en Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht een intensiveringplan maken.

Conclusie & Advies

Conclusie 4:

De gemeente en ondernemers hebben gezamenlijk de verantwoordelijkheid om te werken aan een energie-neutraal Veenendaal en een groene werkomgeving.

Advies 4:

Maak een plan met ondernemers voor groene bedrijventerrein en leg de link met het programma Energie-neutraal Veenendaal.

8. Conclusies en aanbevelingen

8.2.4 Gebied aanwijzen voor een duurzame mobiliteitsboulevard

In Veenendaal willen we toe naar een duurzame, gezonde en goed functionerende mobiliteit. Dit vraagt om een mobiliteitstransitie, waarin we moeten inzetten op steeds minder gebruik van fossiele brandstoffen. Bestaande en nieuwe vormen van duurzame en lichte mobiliteit zijn volop in ontwikkeling.

Omdat deze ontwikkelingen passen in de strategische doelen van een duurzame, gezonde en goed functionerende mobiliteit willen wij het aanbod van deze snel ontwikkelende mobiliteitsoplossingen stimuleren.

Uit onderzoek blijkt dat er mogelijkheden zijn om een duurzame mobiliteitsboulevard te creëren. Geadviseerd wordt deze ontwikkeling mogelijk te maken in het bestemmingsplan Noorderwerk.



Conclusie & Advies

Conclusie 5:

Uit onderzoek van RHO blijkt dat er mogelijkheden zijn om een gebied aan te wijzen voor een duurzame mobiliteitsboulevard.

Advies 5:

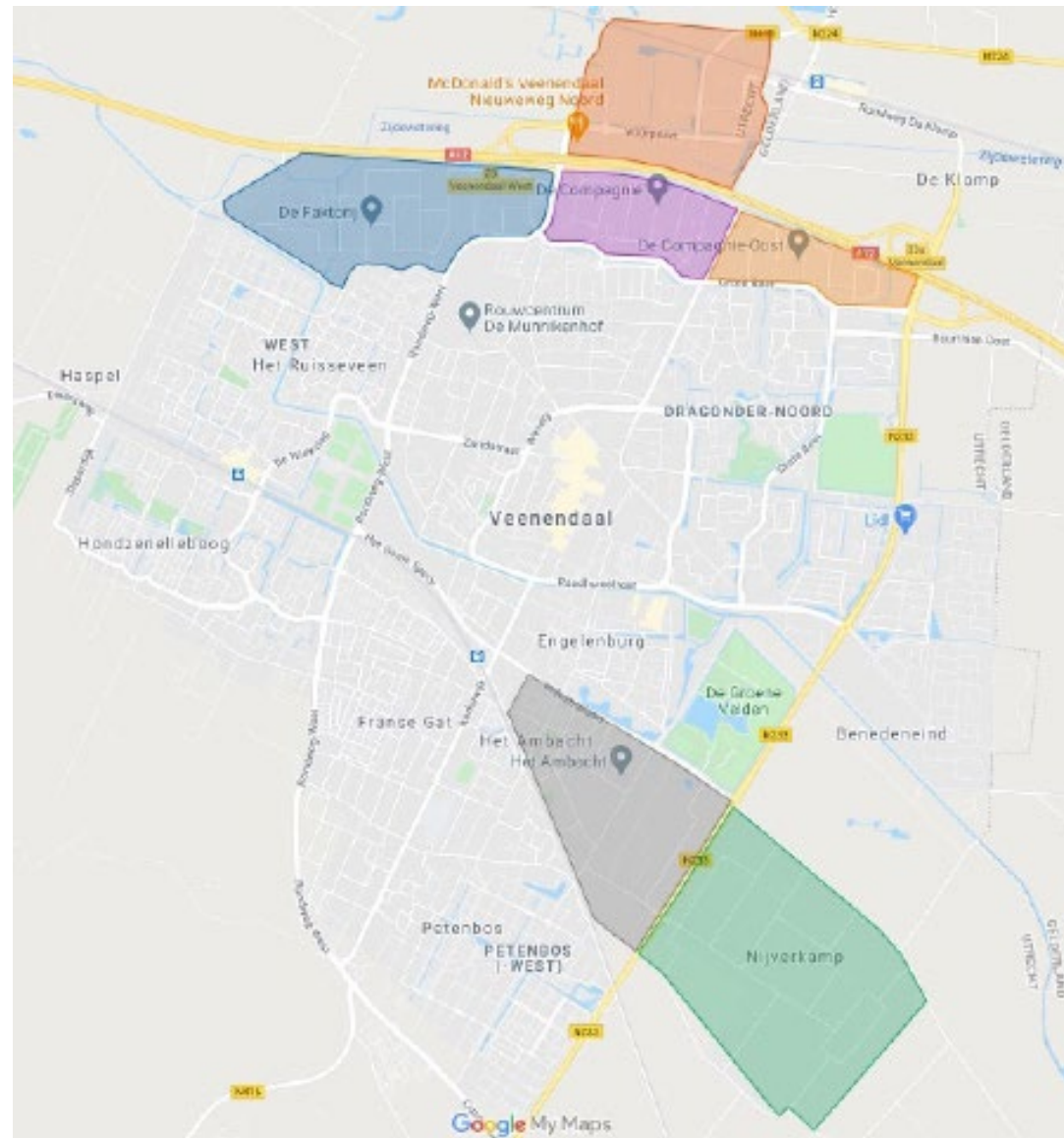
Op het bedrijventerrein De Compagnie-Oost een gebied aan te wijzen voor het mogelijk maken van een duurzame mobiliteitsboulevard. Een ondernemer kan desgewenst een aanvraag indienen om de aanpassing te verwerken in het bestemmingsplan Noorderwerk.



Bijlagen



Bijlage 1: Situering Bedrijventerreinen Veenendaal



- Nijverkamp
- Ambacht
- Faktorijs/de Vendel
- De Compagnie-Oost
- De Compagnie
- De Batterijen

Bijlage 2: Besprekingsverslag

Afdeling	Economie en Werk
Datum	1 december 2020
Onderwerp	Brainstormsessie over Visie Bedrijventerreinen Veenendaal
Samensteller verslag	Gerda van de Pol-Tettelaar
Kopie naar	aanwezigen en Danny Liemburg
Aanwezig	Sijmen van Dommelen, Gerard Heuvelman, René van Holsteijn, Casper Kok, Gerda van de Pol, Gerrit Valkenburg, Peter Visser.

Omschrijving

Inleiding

Allereerst wordt kort een overzicht gegeven van de lopende visies op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Vervolgens is per bedrijventerrein de huidige stand van zaken in beeld gebracht. Samen met de BOV en Ontwikkelingsmaatschappij OMU is het doel van deze bijeenkomst om inzicht te krijgen naar welk toekomstbeeld wij willen gaan op de verschillende bedrijventerreinen met het oog op de komende ontwikkelingen zoals benoemd in de verschillende beleidsvisies. De OMU sluit aan omdat zij wellicht iets kunnen betekenen op het gebied van optimaal ruimtegebruik.

Op dit moment staat er een enquête uit onder het bedrijfsleven over diverse thema's. De Coöperatieve Verenigingen zullen geraadpleegd worden op basis van de uitkomsten van de enquête en deze brainstorm. Hieronder per bedrijventerrein de stand van zaken en de uitkomsten uit de sessie.

Ambacht/Nijverkamp

Voor het Ambacht ligt er een transformatieopdracht van werken naar wonen. Aandacht wordt gevraagd om te zorgen dat er ook uitbreiding komt van bedrijventerreinen.

De indruk bestaat dat de aandacht zowel provinciaal als lokaal teveel ligt op wonen.

Voor de Nijverkamp worden de volgende aandachtspunten benoemd:

- Aandacht houden voor industrie. Dit is het enige terrein met een hoge milieucategorie.
- Langs de oostelijke rondweg vanaf rotonde De Smalle Zijde met de vastgoedeigenaren in gesprek om deze te upgraden en hier meer de hoogte in te gaan. Via cluster oppakken.
- Op de Wageningse laan de hoogspanningskabel ondergronds brengen zodat ook hier de hoogte in kan worden gebouwd.
- Onderzoeken hoe meer ingezet kan worden op arbeidsintensieve bedrijven. Kan je als gemeente hierop sturen?
- Intensiveren waar mogelijk is. Is dit beleidsmatig vast te leggen?
- Her en der woon-werkpercelen. De bedrijfshallen zijn veelal zeer gedateerd. Voorkeur is om alle woningen te laten verdwijnen.
- Collectief gebiedsontwikkeling voor wat betreft integraal warmtenet wordt een ingewikkelde klus. Er moet meer gekeken worden over individuele aanpakken.
- Bedrijventerrein moet aantrekkelijker worden voor medewerkers door bijvoorbeeld kinderopvang, sportscholen, daghoreca, wandelpaden etc.
- Aanpak van hittestress kan pas bij herontwikkeling. Bijvoorbeeld aanleg van nieuwe parkeerplaatsen of nieuwe fietspaden. Wel wordt onderkend dat een hoop bedrijfspanden vergroend zouden kunnen worden. Er is veel achterstallig onderhoud.

Er is financiering nodig en alternatieve locatie voor herontwikkeling. OMU kan hier iets in betekenen. De OMU heeft een leefstands/herstructureringskaart van alle bedrijventerreinen in Utrecht. Op basis van die kaart kan een aantal plekken worden aangewezen om verder te onderzoeken.

Faktorij/De Vendel

Een ieder is van mening dat buiten de honinggraat panden en het Ibis-hotel het een goed bedrijventerrein is. Tien jaar geleden is wel eens gesproken om hier een techcampus te ontwikkelen maar niet van de grond gekomen. Dat wordt als een gemiste kans gezien, omdat daar prachtige internationale bedrijven zitten.

Gekeken moet worden wat nodig zou zijn zodat deze terreinen over 20 jaar veel arbeidsintensiever zijn. Bv bekijken in welke SBI-codes de toekomst zit van de arbeidsmarkt.

Intensivering gaat niet alleen om kantoren maar ook op productie-/technische bedrijven.



Bijlage 2: Besprekingsverslag brainstormsessie Bedrijvenkring Ondernemend Veenendaal

De Compagnie

Dit bedrijventerrein heeft afgelopen jaren al een revitalisering ondergaan. Ook enkele nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwbouw Mitutoyo en naastgelegen nieuwbouw van Bruil. Verdere aandachtspunten:

- Ondernemers aanspreken op onderhoud van hun panden, bv lijke verf.
- Hogere bouwhoogte mogelijk maken en dit communiceren.
- Zorgen voor voldoende parkeerplaatsen. Dit blijft daar een probleem. Uitwisseling van elkaars terreinen lukt niet vanwege inrichting percelen (veelal afgesloten met een hek).
- Is er geen mobiliteitshub te creëren? Misschien combineren met de woonwijk Gelderse Blom?
- Mooi zou zijn de Stationsstraat weer te verbinden.
- Om hittestress tegen te gaan zou je kunnen werken met laaghangend fruit door parkeerplaatsen groen te maken. Hier wil de BOV graag een bijdrage aan leveren.

De Compagnie-Oost

Kracht van dit terrein is nog altijd de clustering van automobilititeit. Verdere aandachtspunten:

- Zorg dat HSO zoveel mogelijk wordt ondersteund in zijn toekomstplannen.
- Houdt de trend van autobedrijven in de gaten. Dealerbedrijven worden meer mobiliteitscentra. Clustering van één soortige bedrijven is nog altijd een goede ontwikkeling.
- Groot probleem is hier wel het vele parkeren op de openbare weg.
- Groot leisurebedrijf had nooit op een bedrijventerrein mogen worden toegelaten. Veel parkeeroverlast.

De Batterijen

Dit bedrijventerrein is een goed doordacht bedrijventerrein met uitzondering van DPD. Hier had nooit een logistiek bedrijf zich mogen vestigen volgens het bedrijfsleven. Ingrijpende veranderingen zijn hier niet aan de orde.

Aan de OMU wordt gevraagd welke bijdrage zij kan leveren voor verplaatsing hoogspanningskabel op de Wagingselaan en voor verplaatsing bedrijven of opknappen van oude bedrijfspanden. Hier is financiering voor nodig maar ook alternatieve locaties.

De OMU heeft een leegstands/herstructureringskaart van alle bedrijventerreinen. Op basis van die kaart kan een aantal plekken worden aangewezen wat potentie biedt om hiermee aan de slag te gaan. Afhankelijk van de uitkomsten van deze visie wordt dit besproken.

Tenslotte wordt gevraagd of er eerst een terugkoppeling kan worden gegeven van het uitgewerkte concept voordat deze wordt besproken met de CV's. Dit wordt toegezegd.

De eerste bevindingen op basis van dit overleg en de enquête zullen worden uitgewerkt en met het bestuur BOV worden besproken voordat het met de CV's besproken wordt.



Bijlage 3: Samenvatting uitkomsten enquête

Opzet

De vragenlijst is uitgezet onder circa 1.300 bedrijven gevestigd op de vijf bedrijventerreinen van Veenendaal. Hierop is een respons gekomen van 110 ingevulde vragenlijsten. Dit is een response van 8.5% wat over het algemeen als representatief wordt beschouwd bij een grootte van deze onderzoeksgroep. Respondenten maakten kans op één van de 10 verlootten lokale tegoedbonnen te besteden in het centrum van Veenendaal.

Algemene uitkomsten

De meeste respons kwam van ondernemers van Faktorijs/ De Vendel met 31 reacties, gevolgd door de Nijverkamp met 29 reacties. Opvallend was het relatief lage aantal reacties van ondernemers gevestigd op Het Ambacht. Dit kan verklaard worden vanwege de relatief kleine omvang van dit bedrijventerrein.

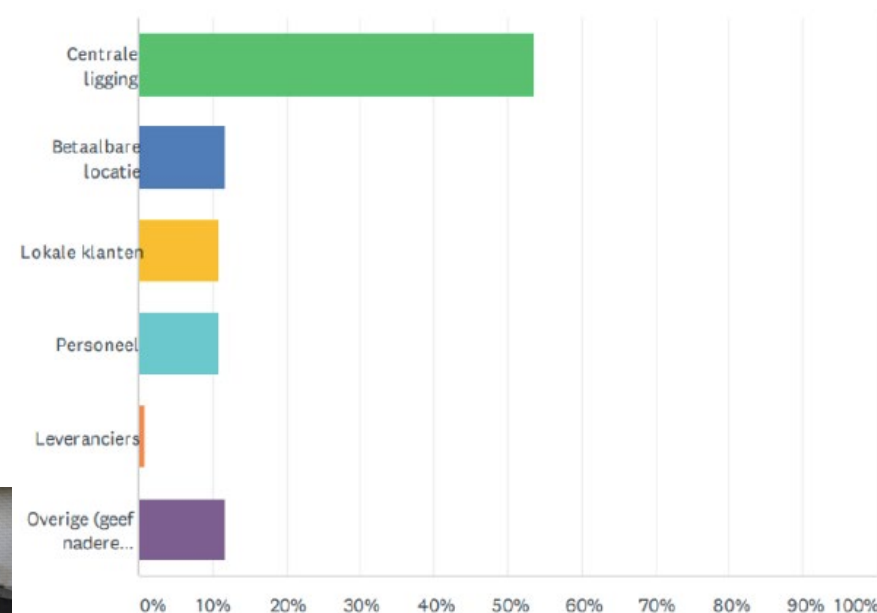
Vestiging bedrijventerrein respondenten	
De Batterijen	11.82%
De Compagnie	16.36%
De Compagnie-Oost	10.91%
De Faktorijs – de Vendel	28.18%
Het Ambacht	6.36%
Nijverkamp	26.36%
Totaal	100%

De ondernemers zijn vooral actief in de ICT, Zakelijke & Financiële dienstverlening (30%) gevolgd door Handel, reparatie en/of onderhoud (19%), bouwnijverheid (10%) en Industrie/productie (10%). De categorie overig was met 14% een aanzienlijke, maar diverse groep. De respondenten zitten hier veelal al ruim 25 jaar (circa 40%). Slechts 19 (17%) geeft aan tussen de 0 en 5 jaar in Veenendaal gevestigd te zitten.

Periode van vestiging in Veenendaal	
0 – 5 jaar	17.27%
5 – 10 jaar	15.45%
10 – 25 jaar	28.18%
> 25 jaar	39.09%



De belangrijkste vestigingsfactor is veruit de centrale ligging. Ruim de helft van de respondenten geeft dit aan. De betaalbaarheid van de locatie, lokale klanten en personeel scoren allen ongeveer 10% als belangrijkste vestigingsfactor.



Het afzetgebied van de ondernemers is veelal nationaal (44%). De rest van de ondernemers geeft aan regionaal actief te zijn (24%), internationaal actief te zijn (27%) en een kleine groep enkel lokaal actief te zijn (4%). Gemiddeld hebben deze ondernemingen 36 fulltime medewerkers in dienst (>34 uur) en 13 parttime medewerkers in dienst (12 tot 34 uur).

Bijlage 3: Samenvatting uitkomsten enquête

Antwoordkeuzen	Gemiddelde aantallen
Aantal medewerkers fulltime (> 34 uur per week)	36 medewerkers
Aantal medewerkers parttime (12 tot 34 uur per week)	13 medewerkers
Verwachting medewerkers fulltime over 5 jaar	43 medewerkers
Verwachting medewerkers parttime over 5 jaar	17 medewerkers
Verwachting medewerkers fulltime over 15 jaar	67 medewerkers
Verwachting medewerkers parttime over 15 jaar	25 medewerkers

De verwachtingen van de ondernemers voor de toekomst zijn rooskleurig. Men verwacht in de nabije toekomst van 5 jaar gemiddeld 43 fulltime medewerkers in dienst te hebben en 17 parttime medewerkers. Op de langere termijn toekomst van circa 15 jaar verwacht men zelfs 67 medewerkers fulltime in dienst te hebben en 25 medewerkers parttime. Hoewel de ondernemers aangeven zowel nu als in de toekomst over het algemeen voldoende aan geschikt personeel te kunnen komen (53%), blijkt toch één derde van de ondernemers zowel nu als in de toekomst lastig aan personeel te komen.

Vastgoed

Het merendeel van de respondenten geeft aan het pand waar zij in gevestigd zitten te huren (57%). Ongeveer 43% geeft aan het pand in eigen bezit te hebben. Een bedrijfshal met kantoorruimte heeft veruit het grootste aandeel in type vastgoed met 41% gevolgd door kantoor (31%) en bedrijfsverzamelgebouw (20%). Productieruimte, showroom/winkel en Overig wordt door circa 11% gebruikt en slechts 7% heeft opslag of distributieruimte in gebruik.

Men is over het algemeen tevreden over de functionaliteit en representativiteit van het pand. Ook de bereikbaarheid per auto wordt als goed ervaren. Circa 33% is ontevreden tot zeer ontevreden over het aantal parkeerplekken. Dit komt ook naar voren in de drie belangrijkste verbeterpunten. Hier scoort parkeren met 40% ruim het hoogst, gevolgd door de uitstraling van de openbare ruimte (24%) en de OV-bereikbaarheid (24%). Ondanks de verbeterpunten geven de respondenten gemiddeld een 7.8 voor hun locatie als plek van vestiging voor het bedrijf. Slechts 4% geeft een onvoldoende hiervoor.

Voor wat betreft ruimte blijkt dat circa 88% van de respondenten aangeeft dat het bedrijfspand op dit moment voldoende ruimte biedt. Toch blijkt 50% van de respondenten op termijn uitbreidings- of verhuisplannen te hebben. De redenen die vaak gegeven worden is dat er meer ruimte nodig is en dat dit niet altijd kan op de huidige locatie. Hoewel het merendeel van de ondernemers aangeeft geen extra locatie in of buiten Veenendaal te openen, heeft nieuwbouw of verhuizing binnen de gemeente toch de voorkeur.

Opvallend is dat ondernemers het liefst in Veenendaal blijven, maar toch overwegen eventueel te verhuizen naar een locatie elders in Regio FoodValley. Belangrijkste redenen voor ruimtevraag zijn groei aan bedrijfsactiviteiten, gevolgd door groei van het aantal medewerkers. Ondernemers hebben behoefte aan panden met een representatieve uitstraling (27%) en geen specifieke eisen aan een pand (24%). Respondenten geven aan de representativiteit van het pand het belangrijkste aspect te vinden gevolgd door voldoende buitenruimte en een zichtlocatie.

Uit de enquête blijkt dat 58% van de respondenten vindt dat er voldoende voorzieningen op de bedrijventerreinen zijn. Circa 33% mist horecavoorzieningen voor een broodje in de pauze en 19% mist wandelpaden. Iets meer dan de helft (57%) van de respondenten geeft aan dat de gemeente en particuliere vastgoedeigenaren niet moeten samenwerken aan gebiedsherontwikkeling tegenover 43% die vindt dat deze samenwerking er wel zou moeten zijn.



Bijlage 3: Samenvatting uitkomsten enquête

Duurzaamheid

Op de stelling over ontwikkelingen die de komende drie jaar leiden tot investeringen in het bedrijf wordt duidelijk dat ondernemers het meeste verwachten van investeringen in de kwaliteit van de werkomgeving (47%). Meer de helft geeft aan niet te verwachten komende jaren te investeren in hergebruik van materiaal, benutten van restwarmte, digitalisering, automatisering, samenwerking in clusters of slimmere bedrijfsprocessen.

Circa 66% van de respondenten heeft LED-verlichting. Ook blijkt het verduurzamen van het bedrijfsproces door circa 39% al te zijn doorgevoerd evenals gebruik van zonnepanelen (31%). Warmte-koude opslag (4%) en gasloos (12%) zijn minder populaire maatregelen. Hoewel een groot deel van de ondernemers aangeeft komende jaren niet of in beperkte mate te gaan investeren in duurzaamheidsmaatregelen geeft iets meer dan de helft aan toch te investeren in één of meerdere zaken. Het populairst blijkt investeringen in zonnepanelen (26%) gevolgd door duurzame mobiliteit (22%) en verduurzamen van het bedrijfsproces (18%).

Op de vraag wat de plannen zijn voor investeringen in vastgoed komende jaren blijkt dat 32% wil gaan investeren in de uitstraling van het vastgoed, 26% in de functionaliteit van het vastgoed en slechts 23% in verduurzaming van het vastgoed. Opvallend is dat een groot deel (48%) aangeeft niet te investeren in vastgoed.

Op de vraag over warmtelevering bijvoorbeeld in de vorm van restwarmte geeft slechts 8% aan kansen te zien. De overige respondenten geven aan het niet te weten (40%), geen kansen te zien (34%) of weinig kansen te zien (17%).

Circa 38% van de respondenten gaat er van uit dat de gemeente samen met de BOV invulling moeten geven aan de Transitievisie Warmte. Slechts 20% geeft aan dat het bedrijventerrein hiermee in samenwerking met de gemeente aan de slag wil om dit te organiseren. Uit de reacties komt geregeld het signaal dat een aantal bedrijven niet van het gas willen en hier niet de nut en noodzaak van inzien.

De respondenten geven aan (in max. twee antwoorden) vooral kansen te zien in zonnepanelen op bedrijfsdaken (82%), aardwarmte (37%) gevolgd door windmolens (19%).

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid vanaf de A12 zowel vanuit het westen als het oosten wordt over het algemeen goed tot uitstekend ervaren (72%). Slechts een zeer kleine groep ervaart deze bereikbaarheid als slecht (3%). Voor wat betreft de doorstroming wordt door een groot deel geen tot af en toe hinder ervaren (64%). De voornaamste hinder wordt ervaren op de Rondweg-Oost (N233). Naast de hinder op de Rondweg-Oost blijkt de Rondweg-West en de Grote Beer een veel genoemd knelpunt. Het blijkt dat circa 70% van de werkgevers en het personeel vrijwel nooit gebruik maken van de trein voor woon/werkverkeer. Slechts 22% geeft aan dit soms te doen, 5,4% geeft aan dit regelmatig te doen en 3,6% vaak.



Bijlage 4: Notitie ruimte voor banen in Veenendaal

Een baan is voor de meeste mensen de basis voor hun welzijn. Het is daarom goed dat Veenendaal in haar omgevingsvisie heeft gekozen voor een gelijke tred tussen het bouwen van nieuwe woningen en het creëren van ruimte voor nieuwe banen. Het is daarom ook van belang dat we ons daarvan bewust zijn bij alle nieuwbouw en herontwikkelingsplannen. Dat als we die maken we ook direct ruimte geven aan initiatieven of initiatief nemen om die banen te kunnen blijven bieden.

Het is goed om dan de uitgangspunten helder te hebben zodat ambities op woongebied ook altijd gepaard zullen gaan met ambities op werkgelegenheidsgebied.

In 2019 waren er 31.155 arbeidsplaatsen in Veenendaal waarvan 17.389 (55,8%) op de bedrijventerreinen. In onderstaand overzicht is zichtbaar hoeveel arbeidsplaatsen op welk terrein beschikbaar zijn en wat het aantal arbeidsplaatsen per hectare is. Het blijkt dat de bedrijventerreinen waar veel MBO-banen zijn (welke de gemeente, en ook de BOV, als belangrijk heeft bestempeld in de omgevingsvisie) gemiddeld een laag aantal arbeidsplaatsen per hectare hebben.

Er is een aantal factoren die ons zorgen geven over de toekomst voor wat betreft de arbeidsplaatsen in Veenendaal. Dit zijn de volgende zaken:

- Het Ambacht wordt steeds meer omgeturnd naar wonen. In de huidige prognose loopt het aantal voor bedrijven beschikbare ha terug van ca 57 ha nu naar 36 ha op langere termijn. Daar raken we dus een fors aantal arbeidsplaatsen kwijt.
- Centrumlocaties van industriële bedrijven zijn in beeld om gesloten of verplaatst te worden. Nu is dit al concreet voor Trivium Ardagh, de oude Boxal locatie. Deze werkgelegenheid verdwijnt uit Veenendaal.

Arbeidsplaatsen bedrijventerreinen in Veenendaal				
Bedrijventerrein	Arbeidsplaatsen	Aantal bedrijven	Hectares	Arbeidsplaatsen
	2019	2019		Per hectare
Ambacht-Nijverkamp	6167	516	222	27,7
De Compagnie	2687	196	37	72,6
De Compagnie-oost	1223	103	26	47,4
De Faktorij	2358	142	60	39,3
Vendel	1603	162	14	118,7
Batterijen	3351	174	65	51,4
Totaal	17389	1293	424	41,1

- Er liggen al nieuwbouwplannen in Veenendaal voor ongeveer 4.000 woningen. Waar gaan de bewoners een arbeidsplaats krijgen?
- In 'De Groene Metropool' zijn plannen opgenomen om in Regio Foodvalley 40.000 woningen te realiseren. De verdeling is nog niet vastgesteld, maar bij gelijke verdeling zijn er 8.270 extra woningen in Veenendaal nodig.
- Uit enquêtes bij bestaande bedrijven blijkt de komende jaren een groei van 5-10 procent in arbeidsplaatsen verwacht. Het is echter steeds moeilijker binnen Veenendaal te verhuizen en nog lastiger om nieuwbouw te realiseren
- Start ups moeten een belangrijke groeimotor voor de banen van de toekomst zijn. Hebben deze veelbelovende bedrijven wel perspectief voor uitbreiding?
- Aanvragen voor vestiging van bedrijven van buiten Veenendaal moeten nu al regelmatig worden afgewezen. Dit vermindert de noodzakelijke dynamiek en groei van werkgelegenheid.



Bijlage 4: Notitie ruimte voor banen in Veenendaal

Om de belofte in te lossen dat iedere woning voor de werkende bewoners ook een baan betekent is het dus, naast het bouwen van woningen, nodig om aan ruimte voor arbeidsplaatsen te werken. Om meer arbeidsplaatsen te bieden kan worden gekeken naar de volgende oplossingen:

- Intensivering op bestaande terreinen (meer arbeidsplaatsen per hectare).
- Ontwikkelen kantoren bij stationslocaties.
- Bij ontwikkelen van woonwijken ook bedrijfsruimten creëren.
- Uitbreiding bedrijventerreinen.

Over de omvang van de groei in woningen is nog niet alles duidelijk, maar de impact is schaalbaar uit te drukken, oplopend van reeds geplande groei naar de ambitie van de 'De Groene Metropool'. In de berekening is uitgegaan van één extra benodigde arbeidsplaats binnen Veenendaal voor iedere extra woning. Mogelijk dat dit aan de lage kant is.

Met intensivering is de verwachting dat bij een stevige strategische inzet op langere termijn 10 arbeidsplaatsen per hectare (is 25% meer dan nu) gewonnen zouden kunnen worden. Onderstaand wordt echter ook gerekend met een toename van 4 arbeidsplaatsen per ha (10% meer dan nu), wat zeker voor de middellange termijn realistischer is. Omdat op Het Ambacht 21 ha bedrijfsterrein verdwijnt rekenen we voor de lange termijn op 403 ha beschikbare bedrijventerreinen. Intensivering van het gebruik kan dan ruimte bieden voor 1612 (+10%) resp. 4030 (+25%) extra arbeidsplaatsen.

Door de oprukkende woningbouw op Het Ambacht verdwijnt de ruimte voor ca 581 arbeidsplaatsen (uitgaande van het gemiddelde voor Nijverkamp/Het Ambacht). Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat de verplaatsing van industriële bedrijven uit

de binnenstad uiteindelijk 200 arbeidsplaatsen kost. Herplaatsing van deze bedrijven zal dus een extra druk leggen op de behoefte aan bedrijventerreinen.

Uitbreiding van bedrijventerreinen is niet mogelijk binnen de gemeente Veenendaal zelf. Hier zal dus een beroep moeten worden gedaan op de ruimte van aangrenzende gemeenten binnen Regio Foodvalley.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is een berekening gemaakt van de behoefte aan arbeidsplaatsen en vervolgens de ruimtelijke behoefte aan bedrijven-terreinen (zie volgende pagina). De horizon daarbij is de langere termijn, gemakshalve 2040.

Daarbij moet bedacht worden dat het realiseren van bedrijfsgebouwen op nieuw te ontwikkelen bedrijven-terreinen, zeker als nog niet duidelijk is waar deze moeten komen, minstens tien jaar kost. Ook het intensiveren van het gebruik van bestaande bedrijven-terreinen met gemiddeld 10% of zelfs 25% vergt een grote inspanning en zal pas op langere termijn gerealiseerd kunnen worden.

In de berekening is uitgegaan van een gelijk aandeel van de banen op de bedrijventerreinen t.o.v.

de totale werkgelegenheid in Veenendaal in 2019, dus afgerond 56%.

Dit betekent dat ook de werkgelegenheid buiten de bedrijventerreinen zal moeten groeien, onder meer door binnen woonwijken bedrijfsruimten te realiseren.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Benodigde ha bedrijventerreinen					
Aantal woningen	4000	6000	8000	10000	12000
Benodigde banen	4000	6000	8000	10000	12000
Benodigde extra banen bedrijventerreinen (BT) i.v.m. groei bevolking (56%)	2240	3360	4480	5600	6720
Benodigde extra banen buiten terreinen i.v.m. groei bevolking (44%)	1760	2640	3520	4400	5280
Benodigde extra banen BT incl. krimp Het Ambacht en verplaatsing binnenstad	3021	4141	5261	6381	7501
Benodigde resp. tekort hectares zonder intensivering (41.1 banen per hectare)	-73	-100	-128	-155	-182
Extra banen door intensivering op BT met 10%	1612	1612	1612	1612	1612
Extra banen door intensivering op BT met 25%	4030	4030	4030	4030	4030
Ruimte/tekort banen na intensivering 10%	-1409	-2529	-3649	-4769	-5889
Ruimte/tekort banen na intensivering 25%	+809	-111	-1231	-2351	-3471
Benodigde ha resp. tekort na intensivering met 10% (45 arbeidsplaatsen/ha)	-31	-56	-81	-105	-130
Benodigde ha resp. tekort na intensivering met 25% (51 arbeidsplaatsen/ha)	+15	-2	-24	-46	-68

Bijlage 4: Notitie ruimte voor banen in Veenendaal

Conclusies

Uitgaande van de ambitie van de gemeente Veenendaal (en Regio Foodvalley) om te groeien zijn er belangrijke conclusies te trekken m.b.t. de gewenste werkgelegenheid voor deze (toekomstige) bewoners en de daarvoor noodzakelijke bedrijventerreinen:

- Er is een **zeer ernstig tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen met voldoende arbeidsplaatsen**. Dit tekort kan worden ingeschat op **minimaal 46 ha in 2040**. Er moet nu echter al 'nee' worden verkocht bij bedrijfsverplaatsingen en verzoeken voor vestiging door bedrijven van buiten Veenendaal.
- Het is duidelijk dat, als we niet stevig **aan de slag gaan met intensivering** van het gebruik van **bedrijventerreinen**, het aantal beschikbare arbeidsplaatsen per inwoner binnen de gemeente Veenendaal (sterk) zal afnemen.
- **Belemmeringen** die de ambities van de gemeente Veenendaal voor wat betreft de werkgelegenheid voor de eigen inwoners in de weg staan zullen zoveel mogelijk moeten worden weggenomen. Voorbeelden daarvan zijn de Kantorenvisie van de provincie en de hoogspanningslijn over Nijverkamp (als deze ondergronds is kan dit grootste bedrijventerrein beter intensiveren). Ook zal de uitbreiding van woonwijken ten koste van bedrijventerreinen tot een minimum beperkt moeten worden.



Bijlage 5: Notitie ruimtebehoefte

Deel 1: Overzicht ruimtebehoefte van diverse rapporten tot 2020

Er worden diverse rapporten geschreven over ruimtebehoefte. Als Utrechtse gemeenten (Renswoude, Rhenen en Veenendaal) van de Regio Foodvalley hebben wij in Regio Foodvalley onze Regionale Programmering Werklocaties (RPW) 2017-2020, waarin vraag en aanbod is onderzocht. Deze is onlangs gemonitord door bureau RuimteMensen.

In oktober 2018 is het rapport "Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht" door de provincie Utrecht vastgesteld. Dit rapport geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de provincie Utrecht zo dus ook de regiogemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal.

Op 17 december 2019 heeft provincie Utrecht het concept Ontwerp Omgevingsvisie provincie (POVI) vastgesteld. Dit is een tussenstap op weg naar de uiteindelijke Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Regio Foodvalley is meegenomen maar er is alleen een uitspraak gedaan over de behoefte van de Utrechtse gemeenten binnen deze regio.

Om inzicht te krijgen in alle ramingen hieronder korte samenvattingen van bovenstaande rapporten.

Regionale Programma Werklocaties (RPW) Foodvalley

In het RPW maken de Regio Foodvalley-partnergemeenten met elkaar en de provincies Gelderland en Utrecht 'bindende afspraken' omtrent te ontwikkelen werklocaties. Volgens de rekenmethode, die voor deze planning is gebruikt, heeft de Regio FV een uitbreidingsvraag van 74 ha tot 2025. Daarnaast is er een additionele ruimtevraag van (minimaal) 40 ha tot 2025 in verband met de vele beleidsimpulsen en geen vervangingsvraag. De Regio FV gaat dan uit van een totale

vraag van minimaal 114 ha tot 2025. Het harde aanbod is 134,2 ha met 51,6 ha als overige plannen. In totaal is het aanbod dan 185,8 ha ofwel een kwantitatief overaanbod van 71,8 ha. Er moet rekening worden gehouden dat niet alle beschikbare kavels courant zijn.

Monitoring RPW 2017

In het RPW is afgesproken dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen worden gemonitord. Dit is in 2018 gebeurd in opdracht van de provincie Gelderland. Hieruit blijkt dat er een tekort is van 86 tot 97 ha (gegevens 2017).

Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht

Stec heeft bij dit onderzoek 2018 gebruik gemaakt van de studie Welvaart en Leefomgeving (WLO) 2015. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de provincie Utrecht bij een laag scenario WLO een overaanbod van 10 ha is. In een hoog scenario is er een kwantitatief tekort van 212 ha. In deze tijd is een hoog scenario het meest realistische.

Confrontatie vraag/aanbod Regio FV (voor alle Gelderse en Utrechtse gemeenten): Er is een uitbreidingsvraag die varieert van 23 tot 42 ha tot en met 2030. Er is een hard aanbod van 2 ha. Er is dus een kwantitatief tekort van 21 tot 41 ha. Op basis van de huidige plannen is er geen sprake van een vervangingsvraag. De kwalitatieve match van vraag en aanbod moet in samenhang met de Gelderse gemeenten worden bekeken. Er staat geen nadere onderbouwing hoeveel tekort er is voor de Utrechtse gemeenten. Verder blijkt dat er in Regio FV geen grotere kavels dan 2/3 ha meer beschikbaar zijn.

De ruimtebehoefte voor informele werklocaties (locaties buiten de bedrijventerreinen) voor de Regio FV tot en met 2030 is bij:

- WLO laag 310 m2 bvo (bij afnemende locatievoorkeur) en 4.160 m2 bvo (bij gelijkblijvende locatievoorkeur)
- WLO hoog 7.210 m2 bvo (bij afnemende locatievoorkeur) en 11.420 m2 bvo (bij gelijkblijvende locatievoorkeur).

De ruimtevraag voor de Regio Foodvalley neemt na 2030 af (WLO laag -3 ha en bij WLO hoog +8 ha).

Concept-Provinciale omgevingsvisie (POVI)

In de concept-POVI van de provincie Utrecht wordt aangegeven dat voor de Utrechtse gemeenten tot 2030 6 tot 9 ha aanvullende behoefte is aan bedrijventerrein. Verder is opgenomen dat de inzet van de provincie vooral gericht is op herstructurering, verduurzaming en efficiënt ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen en accommodatie van het lokaal en regionaal gevestigde bedrijfsleven. Over de omvang en de wijze van accommoderen gaat de provincie komend jaar in gesprek met de gemeenten en de Regio FV om te komen tot een regionaal programma bedrijventerrein.

Hoe de provincie aan de aanvullende behoefte komt van 6 tot 9 ha is niet duidelijk. Wat is bv de vraag en wat het aanbod? Een regionaal programma is er al in de vorm van het RPW 2017-2020. Hierbij is de provincie Utrecht nauw bij betrokken geweest maar koppelt geen formele bestuurlijke afspraken tussen Regio Foodvalley en de provincie Utrecht. PRV/PRS en de thematische Structuurvisie Kantoren zijn richtinggevend.

Bijlage 5: Notitie ruimtebehoefte

Samenvatting van bovenstaande prognoses

Hieronder kort samengevat de ruimtevraag uit de verschillende rapporten:

	RPW 2017-2020	Monitoring RPW 2018	Prognose Bedrijventerreinen Utrecht	POVI (alleen Utr. gemeenten in Regio FV)
Ruimtevraag	Overaanbod 71,8 ha	Tekort 86 tot 97 ha	Tekort 21 tot 40 ha	Tekort 6 tot 9 ha

Deel 2: Ruimtebehoeftenoverzicht vanaf 2020

Concept Regionaal Programma wonen en werken (vaststelling ong Q3 2021)

In Kader Regionaal Wonen en Werken provincie Utrecht is gekozen voor een nieuwe systematiek voor woon- en werklocaties. Doel is een meer flexibele programmering en kortere doorlooptijd van de benodigde planologische processen. Hiervoor moesten de Utrechtse Regio FV gemeenten (Renswoude, Rhenen en Veenendaal) samen met de provincie Utrecht een regionaal programma wonen en werken opstellen.

Onderstaand tabel geeft de confrontatie weer tussen vraag en aanbod naar tijdperiode.

Tijdperiode	Aanbod ha	Vraag ha	Waarvan intensivering	Vraag intensivering	Confrontatie vraag/aanbod
T/m 2024	2,6	23,5	0	23,5	-21,5

Aangezien intensivering niet in een paar jaar is gerealiseerd wordt tot 2025 de intensiveringsopgave niet meegenomen.

Conclusie uit concept RP wonen en werken is dat er een tekort is aan werklocaties voor de Utrechtse FV-gemeenten van ongeveer 40-45 ha (inclusief vervangingsbehoefte van Veenendaal

van ongeveer 15 ha). Al op korte termijn dienen nieuwe bedrijventerreinen aan de RP te worden toegevoegd. Waar deze locaties binnen het Utrechtse deel van FV zullen liggen wordt verkend in het kader van de Verstedelijkingsstrategie A/N/FV. Dat zou uiteraard ook in de Gelderse gemeente kunnen komen te liggen vanwege beperkt grondgebied van onze drie Utrechtse FV-gemeenten.

Het provinciaal kader biedt de ruimte om voor max 24 ha aanvullend bedrijventerrein te accommoderen. Dit RP is adaptief en wordt jaarlijks geactualiseerd en bijgesteld waarbij de ontwikkelingen van intensivering van bestaande terreinen, de behoefte aan bedrijventerreinen en de vervangingsbehoefte bezien.

Concept Regionaal Programma Werklocaties (RPW) (alle FV-gemeenten)

In Regio FV met alle regiogemeenten wordt momenteel gewerkt aan het afsprakenkader van de Visie Werklocaties via het RPW. Ook dit rapport wordt door Stec begeleid en kan zo goed afstemmen dat dezelfde rekenmethodiek wordt gebruikt.

Vraag

Uitbreidingsvraag uit bedrijventerreinenprognose Gelderland (Utr gemeenten meegenomen in berekening): 141-199 ha
Vervangingsvraag door transformatie: 20 tot 36 ha (waarvan 15 ha voor Veenendaal)

Vervangingsvraag door verplaatsingsopgave naar bedrijventerrein: 10 tot 15 ha (voor Veenendaal nvt)

Ruimtevraag door Next Economy-doelstellingen: 20-35 ha
Bovenregionale vraag: 15 tot 25 ha (voor Veenendaal alleen arbeidsintensieve bedrijven)

Kennisintensieve bedrijven naar campuslocaties: 14-23 ha
In totaal benodigde ruimte van ong. 264-310 ha.

Aanbod

Harde plannen: 66 ha

Zachte plannen: 78 ha

Ruimtwinst door verdichten is voor Utrechtse gemeenten in kaart gebracht voor de Gelderse nog niet.

Tekort

Ongeveer 200 tot 250 ha

Ook hier advies dringend nieuwe bedrijventerreinen aan RP toevoegen.

Regio Foodvalley, Behoeften en prognoses voor middellange en lange termijn

Gebaseerd op Ecory (2019); langdurig prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland; Regio FV (2019) Kantorenvisie FV 2019-2027; Stec Groep (2020) Visie Werklocaties FV (concept).

2025-2030 Ruimtevraag bedrijventerreinen gemiddeld 172 ha.

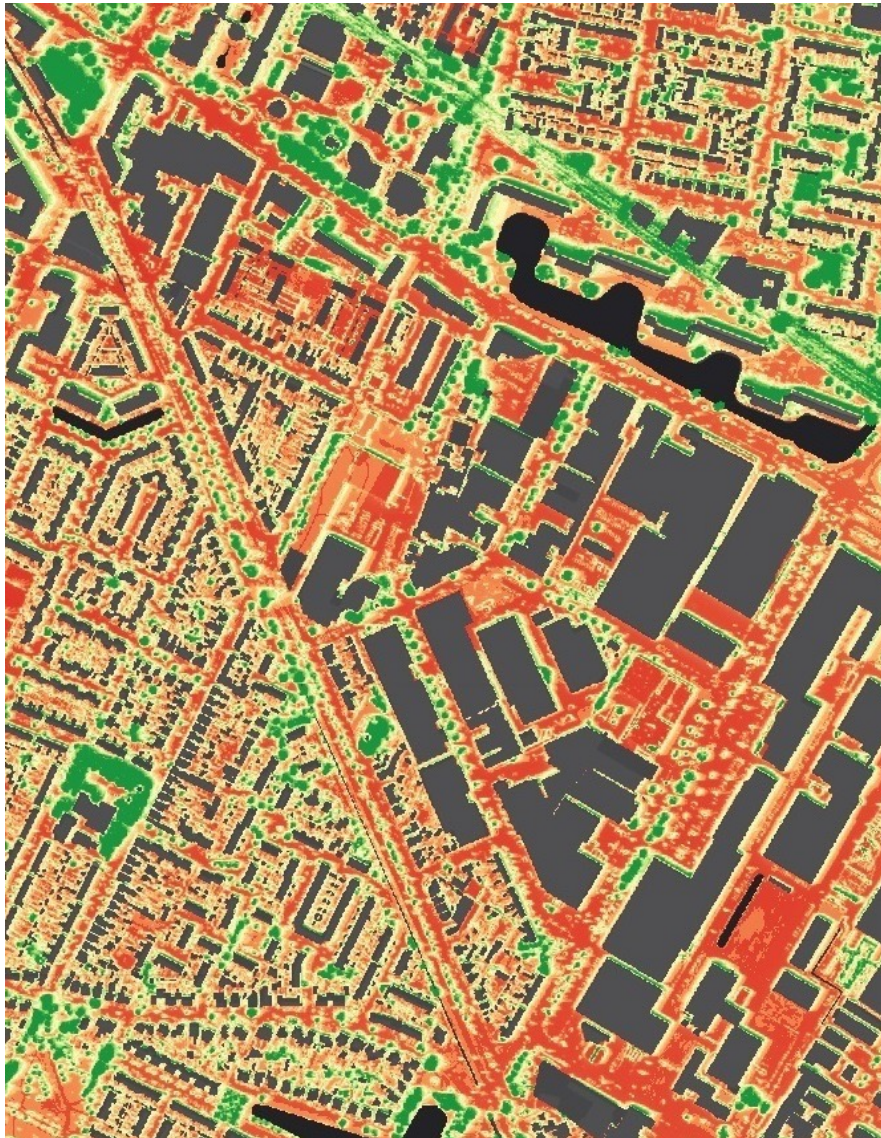
2025-2030 Ruimtevraag kantoren gemiddeld 74 ha.

2040-2050 Ruimtevraag bedrijventerreinen FV gemiddeld 372 ha.

Bijlage 6: Hittestress kaarten



Bijlage 6: Hittestress kaarten



Bijlage 7: Besprekingsverslag overleg duurzame mobiliteitsboulevard

Opening

Gerda opent de vergadering. De gemeente neemt aan dit overleg deel als neutrale partij, waarbij Gerda het voorzitterschap op zich neemt en Herman de notulen.

Voorstelronde

De deelnemers wordt verzocht zich voor te stellen, voor zover nog niet bekend. Daarbij worden alvast de volgende opmerkingen genoteerd:

Aad: Heeft vanuit zijn functie veel contact met gemeenten in het hele land, onder meer de herbestemming van leegstaande garages. Hij is tijdens deze werkzaamheden in contact gekomen met de Antea-groep die hij van harte zou willen aanbevelen.

Route

Herman geeft de beoogde route aan op basis van de Visie Bedrijventerreinen en het bijbehorende amendement:

- Van het overleg vandaag worden notulen gemaakt en voorgelegd aan betrokkenen. Daarna zullen deze notulen als bijlage aan de consultatiememo voor de raadscommissie van 14 juni worden toegevoegd.
- In juni een offerte uitvraag aan een drietal (juridische) onderzoeksbureaus.
- In september een concept-rapportage en bestuurlijke bespreking.
- In oktober de definitieve rapportage verwerken in de Visie Bedrijventerreinen.
- In de raad van 15 december een definitief besluit van de raad.

Doel

Gerda geeft toelichting op het doel van deze bijeenkomst. De vraag is:

Duidelijkheid krijgen wat er onder een duurzame mobiliteitsboulevard verstaan wordt en waar deze duurzame mobiliteitsboulevard gerealiseerd zou moeten worden.

Presentatie

Gerda toont een presentatie met achterliggend beleid uit de Omgevingsvisie en de Visie Bedrijventerreinen, zie bijlage 2. Vraag aan de drie partijen is of we op basis van deze informatie gezamenlijk tot een conceptvraag aan het bureau kunnen komen die eerst voorgelegd wordt aan de raadscommissie?

Gerrit: Duurzaamheid en bereikbaarheid zijn twee verschillende zaken.

Henny: Los van juridische mogelijkheden, blijft precedentwerking nog wel een belangrijk aspect, dat zou je niet moeten willen.

Aad: Het juridisch goed afdichten is inderdaad heel belangrijk, het is eigenlijk jammer dat het destijds op 1 bedrijf werd toegespitst. Wellicht zou de fiets uit de functie detailhandel gehaald kunnen worden, maar dat is voor BOVAG geen wenselijke oplossing omdat daardoor kleinere fietsbedrijven zich niet meer in een centrum zouden kunnen vestigen. We hebben in de fietsbranche met een grote variëteit aan bedrijven te maken van klein tot heel groot. En allemaal verdienen ze een passende plek!

Discussie

Gerda: Bezoekt de komende weken ook een aantal autodealers om hen te vragen hoe zij de toekomst zien.

Henny: Niet alleen de dealers vragen, maar de autofabrikanten, zij hebben een belangrijke rol aangaande de dealers.

Aad: Veel van die kennis is bij BOVAG al aanwezig. Het is ons dagelijks werk. Hij weet dat fabrikanten steeds vaker een ander type overeenkomsten maken. Bijvoorbeeld agentuur overeenkomsten die hen minder bescherming biedt. Fabrikanten en importeur zijn aangesloten bij de RAI vereniging. De rol van de dealers is aan het veranderen.

Arie: Ook de verkoop online van auto's gaat hard. Soms komt men niet eens meer in de showroom.

Henny: We moeten deze ontwikkeling eigenlijk los zien van 1 bedrijf, het gaat om de grotere ontwikkeling dat er minder "daken" komen (minder fysieke dealers).

Aad: Het hele karakter gaat wijzigen: veel meer experience. Anderzijds zijn er natuurlijk nog steeds heel veel auto's op fossiele brandstof op de weg. Die verdwijnen niet zomaar.

Bijlage 7: Besprekingsverslag overleg duurzame mobiliteitsboulevard

Discussie

Aad: Hij ziet een mobiliteitsboulevard voor zich als een locatie waar alle producten en diensten rond mobiliteit samen komen, over de volle breedte van al die producten en diensten. Ook de (stads-) logistiek gaat veranderen in de vorm van elektrische bakfietsen voor bezorging. De organisatie BOVAG verandert ook vanwege branches die steeds meer overlap vertonen. Zo kijken we ook naar het keuren van voertuigen die als vervoersmiddel worden ingezet maar buiten de APK vallen, denk aan LEV's (light electric vehicles) zoals de Stint. Ook deelauto's komen steeds meer in beeld. Gemeenten moeten de autobestemmingen niet beklemmend opleggen zodat je daar niets anders meer mag uitvoeren. Ondernemers in de mobiliteit zullen steeds vaker een breder pallet aan producten en diensten willen aanbieden.

Gerda: Als het gaat om de bestemming dan is ABC niet klemmend opgelegd in Veenendaal. De hoofdbestemming blijft bedrijf, het college heeft de bevoegdheid om ABC toe te staan.

Henny: Ziet twee belangrijke ontwikkelingen: Afnemend aantal autobedrijven en toenemende belangstelling voor duurzame mobiliteit.

Gerrit: Een duurzame mobiliteitsboulevard is prima, maar hoeft in zijn opinie niet speciaal naar Veenendaal gehaald te worden. Als er "daken" vrij komen kan invulling met kantoren voor ICT-Campus ook een mooie invulling zijn. Dat dan de overgebleven autobedrijven overstappen naar duurzaam is een goede ontwikkeling, maar dat doet de markt vanzelf wel. Duidelijk dat er ruimte moet zijn voor grote fietswinkels, maar dat zou wat hem betreft ook gewoon in de buurt kunnen.

Op een mobiliteitsboulevard zou B2B en aan consumenten verkocht kunnen worden, maar de huidige autoboulevard moet niet worden uitgebreid. Verder hoeft Veenendaal zich niet per se te profileren met een duurzame mobiliteitsboulevard. Dat doen wij al met een ICT-campus en dat wil hij graag zou houden.

Aad: Wil je daar als Veenendaal een regiofunctie in pakken, want veel dealers zijn vooral regio gericht?

Sijmen: Mobiliteitsboulevard is niet per se een uitdaging, de overgebleven autodealers zijn veel interessanter want je zou deze autodealers kunnen combineren met kantoor er boven. Het zou fijn zijn als je allerlei functies bij elkaar hebt op een bedrijventerrein: Hubs met fietsreparatie, dag-horeca, kinderopvang. Een servicepakket. Een duurzame mobiliteitsboulevard geeft ook een stempel op een bedrijventerrein, waardoor andere bedrijven wegblijven. Je zou eigenlijk hubs moeten creëren op alle bedrijventerreinen.

Aad: Je zou op de korte termijn autobedrijven moeten blijven clusteren en op de lange termijn kleiner moeten vanwege de afname van de behoefte aan vierkante meters bij de dealers.

Henny: Het beeld is nu dat we leegstaande autodealers vullen met elektrische scooters, maar je hebt de keuze om deze ook met andere functies in te vullen.

Aad: Je hebt de korte en lange termijn, maar het zijn uiteindelijk de eigenaren van de panden die hier ook een bepaalde visie op hebben.

Henny: Hoe ziet mobiliteit er uit in de toekomst? Dan moet je feitelijk een stap terug doen en kijken hoe je de stad inricht. Eigenlijk een strategische discussie. Eigenlijk moet je daarvoor met alle partijen samenwerken, waar is in de toekomst vraag naar?

Sijmen: Eigenlijk zou ABC functie mobiliteit moeten worden en wat versta je daaronder?

Aad: Er is krimp bij de autodealers en groei bij de fietswinkels en ook wel behoefte aan locaties waar ondernemers twee vestigingen kunnen samenvoegen in één.

Henny: Sommige concepten passen ook niet in de binnenstad, zoals One2gotrading. Dat is heel groot maar ook geen traditionele fietswinkel.

Aad: Stella heeft bijvoorbeeld een experience center: uitproberen en dan online bestellen en thuis afleveren. Dat gebeurt nu in veel gemeenten op bedrijventerreinen. Uitgaan van de consument, proefritten in het Centrum is lastig, onveilig en onwenselijk.

Arie: Waar we mee blijven zitten is de precedentwerking.

Gerrit: Daar zijn we het over eens, geen grootschalige detailhandel op de bedrijventerreinen.

Aad: Ook de duurzaamheid van de panden zelf is belangrijk. Hoe kan een pand hergebruikt worden als de huidige functie vervalt?

Bijlage 7: Besprekingsverslag overleg duurzame mobiliteitsboulevard

Discussie

Gerda: Het gaat nu om de vraag wat er in die panden gebeurt.

Aad: De trend is minder autodealers en meer fietsenwinkels: hoe ga je daar mee om?

Sijmen: Er zijn ook goede combi's bekend, vooral in de B2B.

Gerda: Vraag aan Aad of er juridische mogelijkheden bekend zijn?

Aad: Tot nu toe geen rechtszaken, maar er zijn verschillende voorbeelden van fietsenhandel op bedrijventerreinen en daar is geen tendens waargenomen dat zich andere branches dan ineens ook willen vestigen, maar vooral belangrijk om de bestemming bedrijf overeind te houden, geen detailhandel. Want niemand wil dat er na vertrek van het fietsbedrijf ineens een Action zou komen. Hij ziet de ontwikkeling landelijk nu overal plaatsvinden. BOVAG is niet bij al die gevallen betrokken omdat men er onderling al uitkomt. De zaken waar hij bij geholpen heeft werden door de gemeentes opgelost onder een goed omschreven uitzondering voor specifiek dat doel. Voor een bepaald gebied of alleen voor een bepaalde eigenaar.

Gerrit: Oplossing zou kunnen zijn om specifiek een paar panden met ABC mogelijk te maken, niet alle bedrijfspanden. En dan aan ABC ook duurzame mobiliteit toe te voegen voor elektrische fietsen.

Aad: Niet-elektrische fietsen zijn natuurlijk nog duurzamer.

Henny: Dit zou je dan juridisch heel hard moeten maken.

Aad: Er loopt nu ook een discussie over opslag van accu's i.v.m. veiligheid. Bij autodealers is dit vaak goed geregeld door de fabrikant, maar voor fietsen nog niet altijd. Dit is wel iets om te volgen. Deze discussie gaat hier nog door heen. Om reden van veiligheid werd namelijk destijds toegestaan om bromfietsen buiten detailhandels-locaties te gaan verkopen. In veel provincies onder een specifiek benoemde uitzondering.

Gerrit: Je moet dan heel goed dicht timmeren dat het alleen voor de huidige ABC panden op de autoboulevard kan.

Henny: De occasions verdwijnen natuurlijk niet, gaan die straks naar de autoboulevard?

Aad: Dat klopt, juist de autodealers verkopen steeds meer occasions. Overigens zitten autodealers vaak op meerdere locaties. Ook in Veenendaal zitten er flink wat buiten het gebied waarover we het hier hebben.

Gerda: Maar je ziet ook dat zichtbaarheid steeds belangrijker wordt?

Aad: Ja, die is zeker van belang en daar speelt de eigenaar natuurlijk een grote rol in. Zij blijven vaak gewoon in het bestaande pand zitten ongeacht ontwikkelingen, zelfs als het pand te groot wordt. Toch is de functie van de showroom enorm veranderd, deze wordt steeds minder bezocht. Vroeger ging een consument tot wel 10 keer naar de dealer vóór hij een auto kocht. Nu is dat 1,2 keer en afnemend.

Arie: Leasemaatschappijen hoeven ook helemaal niet meer op locatie te komen. Is een duurzame mobiliteitsboulevard echt nodig om deze ontwikkeling tot stand te brengen?

Gerrit: Dit kan alleen als je naar de huidige ABC panden op de autoboulevard kijkt en de definitie van ABC. Maar de markt doet waarschijnlijk vanzelf z'n werk.

Aad: Belangrijk dat we een goed voorstel aan de raad voorleggen.

Sijmen: Dan moeten we het dus beperken in de ruimte, maar ook in het totale aandeel van de oorspronkelijke branche bedrijven.

Gerrit: Als je het tot een aantal panden kunt beperken kan je het beheersbaar houden.

Henny: Wat zijn de juridische uitgangspunten en hoe voorkom je precedentwerking? Maar de vraag is eigenlijk breder: duurzaam en bereikbaarheid is weer een andere vraag.

Gerrit: Als er bijvoorbeeld 20 panden zijn op de autoboulevard en er komen er 10 leeg, dan zou je in de vrijkomende panden elektrische fietsen kunnen verkopen, maar het is niet echt nodig om dat regionaal uit te gaan venten.

Aad: Vraag is of je het toe kunt staan om in het kader van duurzame mobiliteit meer branches toe te staan in de huidige ABC panden?

Bijlage 7: Besprekingsverslag overleg duurzame mobiliteitsboulevard

Discussie

Gerrit: Ik zou het ook prima vinden om een showroom in het Centrum in te richten en een keuze te maken en dan online bestellen.

Aad: De verwachting is dat het uitproberen van fietsen ook steeds minder wordt, want nu zijn er veel eerste aankopen van elektrische fietsen en willen mensen kennismaken met het product. Maar dat wordt op een gegeven moment ook minder. Wat gaat er verder met het verdienmodel van dealers gebeuren. Er wordt bijvoorbeeld nu al veel geld verdiend door fabrikanten die data aan Rijkswaterstaat leveren van sensoren in auto's die informatie over de wegkwaliteit opleveren. Dat levert geld op waardoor ook voor dealers een andere afhankelijkheid ontstaat.

Henny: Er zou spontaan best een duurzame mobiliteitsboulevard kunnen komen. Is daar behoefte aan bij het bedrijfsleven en hoe gaan de toekomstige ontwikkelingen?

Arie: Bestemming op bedrijventerreinen zo flexibel mogelijk, maar detailhandel voor het Centrum.

Gerrit: Vastleggen in de definitie en grondgebonden: Niet voor alle ABC, alleen de ABC op de autoboulevard.

Henny: De functie van boulevards verandert sowieso, woonboulevards worden nog wel redelijk bezocht, maar bezoek aan autoboulevard is sterk verminderd. Men zoekt online.

Gerrit: ICT Campus op die locatie was onze eerste inzet.

Sijmen: Zou graag hubs zien, soort servicecentrum op elk bedrijventerrein. Maar dan gaat het meer om fietsreparatie, kinderopvang, daghoreca.

Aad: Heeft in andere gemeenten niet gelijk een precedentwerking gezien.

Arie: Ik ben toch bang dat je het niet helemaal dicht kan timmeren.

Gerrit: Als een duurzame mobiliteitsboulevard een echt uithangbord wordt in de regio, dan zou de BOV graag een behoefteonderzoek zien of er daadwerkelijk vraag naar is.

Gerda: Dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en bijdrage. Zij geeft een samenvatting van de discussie. De aanwezige partijen lijken redelijk op 1 lijn te zitten:

Conclusie

Er is niet direct behoefte aan een duurzame mobiliteitsboulevard. Dit zou ook ten koste kunnen gaan van onze ICT-campus.

Wel worden er ontwikkelingen in de autobranche gesignaleerd, zoals afname aantal autodealers en toename van duurzame mobiliteit (met name elektrische fietsen en steps). De verwachting is dat de markt hierin zijn werk zal doen.

Er is dus wel ruimte voor duurzame mobiliteitsconcepten in de bestaande ABC panden mits er aandacht is voor onderstaande aspecten om precedentwerking te voorkomen:

- **Beperking in de definitie duurzame mobiliteit (welke extra branches worden toegestaan).**
- **Beperking in ruimte (locaties aanwijzen waar dan alleen de duurzame mobiliteit mag worden verkocht).**

Een uitgave van

Gemeente Veenendaal

Adres

Raadhuisplein 1
Postbus 1100
3900 BC Veenendaal

Telefoon

(0318) 538538

Auteur

G.M. van de Pol-Tettelaar

**Vastgesteld door de
Gemeenteraad op**

26 januari 2023

Website

www.veenendaal.nl