

CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN REGIO AMERSFOORT 2011 - 2030

PARTIJEN

1. Het bestuur van de **Regio Amersfoort**, vertegenwoordigd door Jhr. M.A. Röell, voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Economische Zaken;
2. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Amersfoort**, vertegenwoordigd door de heer G. Boeve, wethouder, verder te noemen “de gemeente”
3. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Baarn**, vertegenwoordigd door mevrouw P. Laseur, wethouder, verder te noemen “de gemeente”
4. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Bunschoten**, vertegenwoordigd door de heer M. van de Groep, burgemeester, verder te noemen “de gemeente”;
5. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Eemnes**, vertegenwoordigd door de heer R. van Benthem, burgemeester, verder te noemen “de gemeente”;
6. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Leusden**, vertegenwoordigd door de heer T.G.W. Jansma, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
7. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Soest**, vertegenwoordigd door mevrouw Y.C. Kemmerling, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
8. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Woudenberg**, vertegenwoordigd door de heer J.C. Schreuder, wethouder, verder te noemen “de gemeente”
9. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Barneveld**, vertegenwoordigd door de heer G.J. van den Hengel, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
10. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Nijkerk**, vertegenwoordigd door de heer G.D. Horst, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
11. Het College van Gedeputeerde Staten van de **Provincie Utrecht**, vertegenwoordigd door de heer J.W.R. Van Lunteren, gedeputeerde, verder te noemen “de provincie”
12. De **Kamer van Koophandel** voor Gooi-, Eem- en Flevoland, vertegenwoordigd door de heer H. van Veldhuizen, directeur, verder te noemen “de kamer”



Regio Amersfoort

Samenwerkende gemeenten zijn:

• Amersfoort • Baarn • Bunschoten • Eemnes • Leusden • Soest • Woudenberg

Op onderdelen ook Barneveld en/of Nijkerk

komen overeen als volgt:



CONSIDERANS

- Regio Amersfoort bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg. De Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk worden gerekend tot natuurlijke partners. Kenmerkend voor de regio is de aantrekkelijke leefomgeving met landelijke rust en ruimte. Daarnaast is de regio een dynamische economische regio met een focus op zakelijke dienstverlening, handel en zorg. Regio Amersfoort maakt onderdeel uit van de Noordvleugel van de Randstad en levert binnen de Noordvleugel een substantiële bijdrage aan de economische ontwikkeling.
- Sinds 2009 is er sprake van intensieve samenwerking tussen de gemeenten van Regio Amersfoort. Deels komt dit voort uit de hernieuwde samenwerking binnen Regio Amersfoort zoals vastgelegd in het bestuurlijk convenant Regio Amersfoort. Deels komt dit voort uit de gezamenlijke ambitie om nauw samen te werken op economisch terrein door het besef dat in de toekomst sterke regio's alleen maar belangrijker worden en dat alle individuele gemeenten meer te winnen hebben bij regionale economische samenwerking (het geheel is meer dan de som der delen). Dit doen de gemeenten niet alleen met lokale overheden, ook met de Kamer van Koophandel, de Raad voor Economische Ontwikkeling (REO) en de Federatie van bedrijvenkringen Regio Amersfoort door middel van frequent overleg. Deze ambitie heeft in maart 2011 geresulteerd in de Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030 'Samen Sterk!' die unaniem is aangenomen door alle colleges van Regio Amersfoort als economisch ontwikkelingskader. Regio Amersfoort benadrukt de focus op werklocaties (die breder dan alleen de bedrijventerreinen tot waartoe dit convenant zich uitstrekt, ook kantorenlocaties en informele locaties) en de ambitie om te streven naar een gezonde balans tussen wonen en werken in de Regio Amersfoort. Deze aspecten van de economische samenwerking komen terug in de uitvoeringsafspraken die in de Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030 "Samen Sterk!" zijn opgenomen.
- Dit convenant bevat afspraken over het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen door herstructurering en over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde, bedrijventerreinen als onderdeel van de in de regio aanwezige werklocaties. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijk economische ontwikkeling van de Regio Amersfoort.
- Partijen erkennen dat bedrijventerreinen - en werklocaties in het algemeen - een hoge maatschappelijke en economische waarde hebben en dat daarom het behouden en verbeteren van kwaliteit, functionaliteit en waarde van bedrijventerreinen van groot belang zijn. Partijen hanteren een typologie voor bedrijventerreinen, ingedeeld naar verschijningsvorm, zoals opgenomen in bijlage A.
- Partijen hebben kennis genomen van afspraken uit het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 van Rijk/IPO/VNG, waaronder de afspraken over regionale samenwerking en het vertalen van de provinciale behoefteeraming naar een regionale bedrijventerreinenplanning. De Provincie Utrecht heeft dit convenant uitgewerkt in het Provinciaal herstructureringsplan bedrijventerreinen Provincie Utrecht 2009-2013. Dit beschrijft



de ambities van de provincie op het gebied van de herstructurering van bedrijventerreinen voor de periode 2009-2013 met een doorkijk tot 2020.

- Partijen erkennen regionale samenwerking als middel om te komen tot optimale afstemming van vraag en aanbod bij het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Partijen zijn van mening dat bij herstructurering er kansrijke mogelijkheden liggen voor private partijen om mee te investeren in het herstellen en het behoud van de kwaliteit van de bedrijventerreinen en werklocaties in het algemeen in de Regio Amersfoort.
- Gemeenten constateren dat het bij regionale samenwerking door aanbieders van bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort voor bedrijventerreinenbeleid essentieel is om concrete afspraken te maken over kwaliteitsverbetering. De geografische oriëntatie van bedrijven speelt daarbij een steeds belangrijkere rol. Een deel van de bedrijven heeft een bovenlokale oriëntatie – bijvoorbeeld door de afwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden op lokaal niveau - die vraagt om regionaal beleid en afstemming. Het grootste deel van de bedrijven is echter regionaal en zelfs lokaal georiënteerd. Door samenwerking tussen de gemeenten, de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland en de provincies Utrecht en Gelderland in de Regio Amersfoort kan de complementariteit van het aanbod aan bedrijventerreinen van de regio optimaal worden benut, inzichtelijk worden gemaakt in welk gedeelte van de vraag naar bedrijventerreinen en typen vestigingsruimte door herstructurering kan worden voorzien en het imago van de regio worden verbeterd.
- Gemeenten hebben vertegenwoordigers van private partners/marktpartijen waaronder de Kamer van Koophandel, de REO en de Federatie van de bedrijvenkringen Regio Amersfoort betrokken bij de opstelling van de samenwerkingsagenda “Samen Sterk!” en vervolgens bij de afspraken in dit convenant. Gemeenten willen ook de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht en eigenaar/gebruikers betrekken bij het opstellen en uitvoeren van de regionale bedrijventerreinenplanning.
- Partijen erkennen de essentie van het uitvoeren van de systematiek van de SER-ladder bij het streven naar een zorgvuldig en daarmee duurzaam ruimtegebruik en sluiten daarbij aan op het Convenant Bedrijventerreinen van Rijk/IPO/VNG en het provinciaal ruimtelijk beleid en instrumentarium. Door toepassing van de SER-ladder wordt een selectief en doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte nagestreefd naast verhoging van de ruimteproductiviteit. De SER ladder kent daarvoor de volgende stappen:
 1. gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor bepaalde functies en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
 2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
 3. indien de stappen 1. en 2. onvoldoende soelaas bieden is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.
- Gemeenten zijn er van op de hoogte dat een regionaal convenant voor bedrijventerreinen (regionale samenwerking) een vereiste is om nieuwe bedrijventerreinen te mogen ontwikkelen, om inzicht te krijgen waar incourant vastgoed is gelegen en om in



aanmerking te komen voor de mogelijke inzet van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht voor herstructurering in de regio. Daarnaast worden in het provinciaal ruimtelijk beleid en instrumentarium minimale kwaliteitseisen gesteld aan ontwikkeling van bedrijventerreinen (zoals het hanteren van de methodiek van de SER-ladder).

- De in dit convenant vastgelegde afspraken gelden voor de gemeenten die volledig deelnemen aan de Regio Amersfoort tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. De gemeenten Barneveld en Nijkerk maken primair afspraken in de regio FoodValley en ondersteunen door ondertekening de ambities en doelstellingen van de Regio Amersfoort als verdere uitwerking van de eveneens door deze gemeenten ondertekende Samenwerkingsagenda Werklocaties "Samen sterk". "De Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland brengt door ondertekening van dit convenant tot uitdrukking dat zij het proces van de gemeenten om de ambities en doelstellingen van de Regio Amersfoort uit de door de gemeenten ondertekende Samenwerkingsagenda Werklocaties "Samen sterk!" te realiseren ondersteunt."



AFSPRAKEN

1. Behoeftte aan bedrijventerreinen in beeld brengen

Partijen spreken af dat, in samenhang met het convenant bedrijventerreinen Rijk/IPO/VNG en de nieuwe provinciale structuurvisie, voor de regionale behoefte-ramingen voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van het Transatlantic Market (TM) scenario van de Bedrijfslocatiemonitor (CPB, 2005). De behoefte-raming voor de Regio Amersfoort is geactualiseerd en gebaseerd op een gedegen analyse van vraag en aanbod, uitgevoerd door STEC en verwoord in de Samenwerkingsagenda "Samen sterk". De gegevens voor de korte termijn (drie jaren) zijn geverifieerd door de marktconsultatie van STOGO i.o.v. Regio Amersfoort.

Gemeenten zoeken bij het uitwerken van de regionale planning, in samenspraak met de provincie Utrecht, afstemming met andere regio's binnen en buiten de provincie, in het bijzonder de gemeenten Barneveld en Nijkerk en de Regio FoodValley binnen de provincie Gelderland.

In bijlage B is de confrontatie tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen inzichtelijk gemaakt. Gemeenten spreken af dat zij voornemens zijn om aan de planningsopgave te voldoen en zo te voorkomen dat de economische ontwikkeling van Regio Amersfoort wordt gefrustreerd.

2. Faseren van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen (locatievoorstel)

Gemeenten en provincie zorgen op de volgende wijze vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid voor een blijvend gezonde balans tussen vraag van en aanbod aan bedrijventerreinen in de regio:

- a. De gemeenten in de Regio Amersfoort hebben een regionale planning voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen gemaakt. Deze is opgenomen in bijlage C. De gemeenten zijn tot deze planning gekomen na het hebben doorlopen van de SER-ladder. Deze regionale planning bevat 'zachte plannen' (locatievoorstellen) met een totale omvang van 43 ha aan nieuwe bedrijventerreinen.
- b. Deze locaties nemen GS als uitgangspunt voor de ontwerp PRS en PRV. Zie bijlage G voor een overzicht.
- c. Gemeenten spreken af dat naast deze zachte plannen vooralsnog geen nieuwe plannen voor de aanleg van bedrijventerreinen worden opgesteld.
- d. De uitgifte van bedrijfskavels binnen harde plannen¹ wordt zorgvuldig gemonitord. Gemeenten gebruiken hiervoor in ieder geval het IBIS-systeem. Indien nodig wordt de segmentering van deze harde plannen bijgesteld, afhankelijk van de periodieke geïnventariseerde vraag (marktconsultatie) naar bedrijventerreinen. Gemeenten passen bij uitgifte van harde plannen het gedachtegoed van de SER-ladder toe. Toepassing van de SER ladder is door gemeenten ofwel opgenomen in het economische beleidskader van de gemeenten ofwel in het uitgifteprotocol / uitgiftevoorwaarden voor een bedrijfsterrein.
- e. Zachte plannen² worden niet uitgevoerd wanneer er binnen de periodieke geïnventariseerde vraag (marktconsultatie) naar bedrijventerreinen geen behoefte aan nieuwe terreinen blijkt te bestaan en zal – in lijn met het gedachtegoed van de SER-ladder,

¹ Een 'hard plan' is een door de gemeenteraad (al dan niet onherroepelijk) vastgesteld bestemmingsplan;

² Een zacht plan is een plan voor ontwikkeling van bedrijventerreinen dat niet is vastgesteld en zich in de idee / planfase bevindt.

eerst nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden dat het bestaande regionale bedrijventerreinenareaal biedt.

3. Segmenteren van bedrijventerreinen

Binnen de Regio Amersfoort zijn vraag en aanbod van bedrijventerreinen naast kwantitatief (op basis van behoefte) ook kwalitatief (op basis van segmentering) afgestemd; daarbij zijn de bedrijventerreinen gesegmenteerd in terreinen met onderscheidende terreinprofielen, aansluitend bij de huisvestingseisen en wensen van ondernemers. In bijlage C is dit inzichtelijk gemaakt.

Partijen zijn overeengekomen over te willen gaan tot verruiming van de milieucategorieën op bedrijvenpark De Wieken Noord in Amersfoort (bijlage E).

4. Monitoren

Partijen monitoren het aanbod van bedrijventerreinen en maken op basis daarvan, indien noodzakelijk, jaarlijks hernieuwde afspraken over:

- het moment van planvorming en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen;
- de aangeboden kwaliteit (segmentering/profiel);
- de aangeboden kwantiteit;
- de fasering van het planaanbod/de plancapaciteit.

Voor een actueel inzicht in het aanbod aan bedrijventerreinen actualiseren de partijen jaarlijks de IBIS-database.

Gemeenten monitoren periodiek de vraag naar bedrijventerreinen, in overleg met de provincie (modelberekening, marktconsultatie, voortgang transformatie). Gemeenten en provincie maken nadere afspraken over de wijze van monitoring en het moment waarop deze plaatsvindt. Gemeenten en provincie hebben daarbij de intentie deze marktconsultatie uit te voeren volgens een uniforme werkwijze voor de hele provincie.

5. Herijking programma Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

- In overeenstemming met de afspraak in het landelijke Convenant Bedrijventerreinen om de (landelijke) planningsopgave in 2015 te herijken, zullen GS na overleg met de gemeenten bij de eerstvolgende herijking bepalen of zij het noodzakelijk achten het programma aan nieuwe terreinen aan te passen.
- Aanpassingen van het programma kunnen betrekking hebben op het wijzigen, vervallen of toevoegen van locaties en/of de geplande omvang van locaties. Hiervoor is dan een herziening van de structuurvisie en verordening noodzakelijk. Voor het toestaan van extra nieuwe bedrijventerreinen bij de herijking nemen GS daarbij ten minste in overweging:
 - de behoefte aan deze extra nieuwe terreinen op regionale schaal is aangetoond op basis van (dan) recente modelberekeningen en marktconsultatie, de ontwikkeling van de harde planvoorraad en voortgang van de transformatie;
 - de uitvoering van de herstructureringsplannen zoals omschreven in art. 6 daadwerkelijk is aangevangen en/ of de uitvoering is gegarandeerd door financiële dekking;
 - of (op basis van onderzoek) kan worden aangetoond op welke wijze en de mate waarin lokale en regionale verevening voor (extra) financiële dekking van herstructureringsplannen kan zorgen;
 - of (regionale) verevening daadwerkelijk heeft plaatsgevonden;

- of er aantoonbaar wordt geparticipeerd door het betrokken bedrijfsleven of andere marktpartijen in het realiseren van de herstructureringsplannen.

6. Herstructureringsopgave bedrijventerreinen

- Gemeenten hebben een overzicht van geprioriteerde te herstructureren bedrijventerreinen in de periode tot 2015 gemaakt, mede op basis van het Provinciaal Herstructureringsplan. Het betreft: Noordschil (gemeente Baarn), De Kronkels (gemeente Bunschoten), Kop van Isselt en Stationsomgeving op De Hoef Zuidwest (beiden gemeente Amersfoort), e.e.a. zoals verwoord in bijlage D bij dit convenant. Voor deze (en eventueel andere) terreinen zal (voor zover nog niet aanwezig) een herstructureringsplan worden opgesteld.
- Alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor zachte plannen zullen de (regionaal samenwerkende) gemeenten deze herstructureringsplannen hebben opgesteld, waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in redelijke verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van bestaande terreinen. Een herstructureringsplan kan ook betrekking hebben op de transformatie van één of meerdere bedrijventerreinen.
- Een herstructureringsplan omvat tenminste:
 - a. probleemanalyse van openbare en private ruimte en op basis daarvan een meerjarenvisie op het betreffende geprioriteerde bedrijventerrein (deels al ingevuld door bestaande onderzoeken);
 - b. betrokkenheid van het bedrijfsleven en andere maatschappelijke organisaties
 - c. aantal hectare dat aangepakt dient te worden, onderscheiden in privaat en publiek terrein
 - d. voorgenomen investeringen en de financiële onderbouwing voor de uitvoering van het herstructureringsplan
 - e. fasering van de uitvoering

En is goedgekeurd door de gemeenteraad

De provincie en/of de OMU kunnen hierbij een ondersteunende rol vervullen.



7. Regionale (proces)afspraken grondprijsmethodiek

Enkele gemeenten hanteren de residuele grondwaardemethodiek bij het bepalen van de waarde van de grond. De uitgifteprijs van (nieuwe) bedrijventerreinen worden bij deze gemeenten volgens deze grondwaardemethodiek vastgesteld.

Partijen gaan het hanteren van de residuele grondwaardemethodiek bij het bepalen van de waarde van de grond verder onderzoeken. De residuele grondprijsmethodiek wordt daarvoor verder uitgewerkt en toegelicht en ervaringen worden uitgewisseld van partijen die de residuele grondprijsmethodiek nu reeds toepassen.

8. Verevening

Gemeenten passen lokale of regionale verevening toe d.w.z. dat (indien mogelijk) de opbrengsten van uitgifte van nieuwe terreinen (mede) ten goede komen aan de herstructurering van de bestaande, te herstructureren terreinen.

Gemeenten spreken af om te onderzoeken op welke wijze en de mate waarin lokale en regionale verevening voor (extra) financiële dekking van herstructureringsplannen kunnen zorgen.

9. Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement

Gemeenten hebben in de Samenwerkingsagenda “Samen sterk” als één van de actiepunten de intentie uitgesproken om samen expertise te delen en ook samen te werken bij andere kwaliteitsverbeterende initiatieven, bv door de organisatie van masterclasses over onderwerpen parkmanagement, beheer en milieutechnische voorzieningen en beeldkwaliteit.

Gemeenten zien het belang in van een nadere verkenning van de mogelijkheden op het vlak van duurzaamheid. Gemeenten hebben daarom in de Samenwerkingsagenda “Samen sterk” als één van de actiepunten vastgesteld een verkenning van een verduurzamingslag van de werklocaties in de Regio Amersfoort.

Gemeenten hebben een regionale planning voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinen gemaakt. De gemeenten zijn tot deze planning gekomen na het hebben doorlopen van de SER-ladder.

Gemeenten passen bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen duurzaamheidsprincipes en kwaliteitsborging toe. Dit is ofwel opgenomen in het economische beleidskader van de gemeenten ofwel in het uitgifteprotocol / uitgiftevoorwaarden voor een bedrijfsterein. In bijlage E is een – niet limitatieve – opsomming gegeven van maatregelen die hieronder kunnen vallen, naar het voorbeeld van het bedrijventerein Richelleweg in Soest.

Op alle nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen (vanuit zachte plannen) is deelname aan een vorm van parkmanagement een verplichting. Gemeenten hebben een minimaal kwaliteitsniveau vastgesteld voor de bestaande bedrijventerreinen (vanuit harde plannen) en middelen gereserveerd voor onderhoud van de openbare ruimte van bedrijventerreinen.

Gemeenten hebben structurele afspraken over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte gemaakt en stellen minimale kwaliteitscriteria vast.



10. Voortzetting regionale organisatie

Gemeenten hebben middelen vrij gemaakt voor een ambtelijk secretariaat voor ondermeer de uitvoering van de Samenwerkingsagenda Samen sterk (waaronder het regionale convenant bedrijventerreinen) binnen het Bureau Regio Amersfoort. Daarnaast is een ambtelijke werkgroep samengesteld die minimaal vier keer per jaar vergadert. Op deze manier wordt het convenant verankerd in de organisatie. Het georganiseerde bedrijfsleven (Kamer van Koophandel) en de Provincie Utrecht maken naar gelang de agenda onderdeel uit van het dit overleg.

Gemeenten hebben een bestuurlijk overleg ingesteld, bestaande uit de portefeuillehouders Economische Zaken van de gemeenten die minimaal vier keer per jaar vergadert. Hiervoor maakt het ambtelijk secretariaat in samenwerking met de ambtelijke werkgroep, de agenda op.

EVALUATIE EN WERKING

- Dit convenant wordt aangegaan tot 1 januari 2030. Jaarlijks wordt geëvalueerd of de afspraken worden nageleefd en of de werking overeen komt met het doel en de verwachtingen. Indien de evaluatie of andere externe omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het convenant tussentijds worden bijgesteld.
- De bij het convenant betrokken partijen bespreken jaarlijks de voortgang van het convenant (en het bijbehorende uitvoeringsprogramma).
- Wijzigingen of aanvullingen op het convenant zijn slechts mogelijk met instemming van alle betrokken partijen. Dit convenant kan worden aangehaald als 'Convenant Bedrijventerreinen Regio Amersfoort 2011-2030.'
- Partijen kunnen op tekortkoming in de nakoming van dit convenant of van afspraken die daarmee samenhangen, bij de burgerlijke rechter geen beroep doen.
- Wanneer een partij wil toetreden of uittreden aan het convenant, wordt in overleg met de partijen besloten wanneer een partij kan uittreden of toetreden. De partijen besluiten hierover in unanimititeit en besluiten verder in onderling overleg of bijstelling van het convenant hiervoor noodzakelijk is.
- Bij onvoorziene omstandigheden treden gemeenten en provincie met elkaar in overleg en/of worden andere belanghebbenden geïnformeerd.
- Dit convenant treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening.



Aldus overeengekomen en ondertekend op 29 maart 2011, te Baarn:

Naam organisatie	Vertegenwoordiger	Handtekening	Datum besluit College
Regio Amersfoort	Jhr. M.A. Röell		
Gemeente Amersfoort	de heer G. Boeve		
Gemeente Baarn	mevrouw P. Laseur		
Gemeente Bunschoten	de heer M. van de Groep		
Gemeente Eemnes	de heer R. van Benthem		
Gemeente Leusden	de heer T.G.W. Jansma		
Gemeente Soest	mevrouw Y.C. Kemmerling		
Gemeente Woudenberg	de heer J.C. Schreuder		
Gemeente Barneveld	de heer G.J. v.d. Hengel		
Gemeente Nijkerk	de heer G.D. Horst		
Provincie Utrecht	de heer J.W.R. Van Lunteren		
Kamer van Koophandel	de heer H. van Veldhuizen		






UITVOERINGSAGENDA

Opstellen Samenwerkingsagenda Werklocaties	voltooid
1: opstellen regionaal werklocatieprogramma	voltooid
2: opstellen regionale investeringsagenda herstructurering	voltooid
3: ontwikkelen en uitvoeren Ruimtebehoefte-scan	voltooid
4: monitoren banenindex	loopt
5: kennis uitwisseling in regionaal kennisplatform	loopt
6: onderzoek welke vormen van verzakelijking mogelijk en kansrijk zijn	2012
7: opstellen profiel voor de Regio Amersfoort	loopt
8: verkennen ontsluiten nieuwe woonlocaties op glasvezel	loopt
9: verkennen verduurzamingslag werklocaties Regio Amersfoort	loopt
10: onderzoek mogelijkheden regionaal kwaliteitsfonds	2012

BIJLAGEN

- A. Segmentering bedrijventerreinen Regio Amersfoort
- B. Vraag naar bedrijventerreinen
- C. Regionale planning van bedrijventerreinen (aanbod), naar planstatus en profiel
- D. Overzicht herstructureringsopgave tot 2014
- E. Verruiming milieucategorieën op De Wieken Noord
- F. Mogelijke duurzaamheidsmaatregelen
- G. Overzicht van locaties als uitgangspunt voor ontwerp-Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Bijlage A: Segmentering bedrijventerreinen Regio Amersfoort

	1 ^e klas bedrijvenpark/hoogwaardig	Modern-gemengd terrein	Werk-/functioneel terrein
Kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsruimtevestigers met hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte, showrooms, kantoorvestigers die in semi-industriële omgeving gevestigd willen zijn. • Hoogwaardige bedrijvenparken zijn qua uitstraling vergelijkbaar met kantoorlocaties. 	<ul style="list-style-type: none"> • Brede mix van sectoren en activiteiten. • De uitstraling van het terrein is gemiddeld, het heeft duidelijk een functioneel karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reparatie/onderhoud, handel, uitplaatsers ('onderkant'). Ook: zware industrie. • Puur functionele uitstraling. Er is zodoende weinig aandacht voor kwaliteit en uitstraling van het terrein en de gebouwen erop.
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogwaardige bedrijfsruimtevestigers, meestal met een relatief hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte en een hoge toegevoegde waarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Groothandel en logistiek • Reparatie en onderhoud • Industrie en bouw • Productie 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven uit het MKB voor de lokale markt. • Vooral reparatie en onderhoud en productie, maar ook handel.
Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 1 en 2, deels 3 	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 1-3 	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 3-5
Vraag in provincie Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 10-15% van de vraag in Utrecht; 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 60-70% van de vraag in Utrecht; 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 15-20% van de vraag in Utrecht;
Voorbeelden	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijvenpark Vathorst in Amersfoort; 	<ul style="list-style-type: none"> • De Hoef in Amersfoort; • Noordschil in Baarn; 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijventerrein De Kronkels in Bunschoten; • (Delen van) Isselt in Amersfoort;
Foto			

Bijlage B: Vraag naar bedrijventerreinen

In ha netto	2010 - 2020	2020-2030	Totaal
Uitbreidingsvraag (Transatlantic Market)	38	0	38
Vervangingsvraag	41	8	49
Bovenregionale vraag	4	4	8
Totale vraag	85	12	97
Aanbod plannen	$52^3 + 43^4 = 95$		95
Totale aanbod harde plannen - vraag =	10	-12	-2
Aanbod zachte plannen		32^5	32
Totale vr. – aanb. harde+ zachte plannen =	10	20	30

Actuele behoefteeraming 2011-2013 + kwalitatieve indeling

Op basis van een steekproef door STOGO zomer 2011 onder 6000 van de 22.500 bedrijven in Regio Amersfoort. De netto respons bedraagt 29%.

De vermelde gegevens zijn een terughoudende inschatting van de actuele ruimtevraag. Zo zijn de gegevens niet opgehoogd voor de niet respondenten.

20% van de respondenten wil het bedrijf geheel of gedeeltelijk verplaatsen. Uit deze respons volgt overduidelijk een sterke lokale oriëntatie: 84% wenst binnen de gemeente een hergevestigd te worden, 5% elders in Regio Amersfoort. De geografische segmentering (voorkeur voor nabijheid) is belangrijker dan de kwalitatieve segmentering (voorkeur voor verschillende typen bedrijventerreinen). De vraag gaat vrijwel geheel uit naar modern- en functioneel gemengde bedrijventerreinen. Er is weinig vraag naar specifieke vestigingsmilieus.

Bedrijven met verhuisplannen hebben behoefte aan 35,6 ha. grond (waarvan 24,1 ha. op bedrijventerreinen) om zelf een pand te bouwen en 323.000 m² bvo in bestaande panden (waarvan 189.600 m² bvo op bedrijventerreinen). Als, na toepassing van de eerste twee treden van de SER-ladder, voor (een gedeelte van) deze 323.000 m² (resp. 189.600 m²) geen ruimte kan worden gevonden binnen bestaande ruimte (trede 1 van de SER-ladder) dan wel door meervoudig ruimtegebruik (trede 2 van de SER-ladder) dient deze 35,6 ha. (resp. 24,1 ha.) te worden verhoogd met het respectievelijke (gedeelte van) deze 323.000 m² (resp. 189.600 m²).

³ Vathorst 18,3, WiekenZuid 13,8, Isselt 0,9, Zuidwenk 0,8 Eembrugge 1,5 Spieghele 5 Richelleweg 10,1 KleinLandaas 1,5

⁴ Fliert 2,5 ParallelwegWest 7,5, Zuidpolder 2,3, Haarbrug-Zuid 13,4, Kronkels-Zuid 14, Uitbreiding Noordschil 3,5

⁵ Vathorst West 10, Nijkerkerstraat 15, ParallelwegWest 7,5

Bijlage C: Regionale planning van bedrijventerreinen (aanbod), naar planstatus en profiel



Overzicht uit IBIS januari 2011

Gemeente	Terrein	Totaal uit-geefbaar	Waarvan terstond	Jaar eerste uitgifte	profilering	Kavelgrootte	Max. hindercategorie	planstatus	Planologische status
Amersfoort	Vathorst	33	18,3	In uitvoering	Hoogwaardig	750 – 15.000 m ²	3	hard	
	Vathorst West	10	nvt	nvt	PM	PM	PM	Zacht	
	De Wieken Zuid	61,1	13,8	In uitvoering	Modern gemengd	1.800 – 5.000 m ²	5	Hard	
	De Wieken Noord	10	nvt	Nvt		PM	5		
	Isselt	130	0,9	Nvt	Functioneel	< 2.000 m ²	5	Nvt	
	Nijkerkerstraat	15	nvt	nvt	PM	PM		Zacht	
Baarn	Uitbreiding Noordschil	3,5		2014	Modern gemengd	n.n.b.	3	zacht	Voorontwerp b.p. start eind '11/begin '12
Bunschoten	Zuidwenk	19	0,8	1970	Functioneel gemengd	> 150 m ²	Geen indeling	hard	27-02-1975 gemeenteraad en 10-03-1976 GS
	Haarbrug-Zuid	13,4	n.n.b.	2012	Modern gemengd	> 1000 m ²	4.2	hard	15-09-2011 vastgesteld door gemeenteraad
	Kronkels-Zuid	14	n.v.t.	2020	Modern gemengd	> 500 m ²	4.2	zacht	
Eemnes	Zuidpolder	2,3		2013	Modern gemengd	n.n.b.	3.2	zacht	Oktober 2011 raad
	Eembrugge	11	1,5						
Leusden	De Fliert	2,5		2015	Functioneel	< 2.000 m ²	2	zacht	
	't Spieghele	5	5	2012	Modern gemengd	2.000 – 4.000 m ²	2	hard	Vaststelling b.p. eind '11
Soest	Richelleweg	10,1	10,1	2012	Modern gemengd	> 1500 m ²	4	hard	Vastgesteld
Woudenberg	Parallelweg	15		-	Functioneel	-	3	zacht	Streekplan

	West								Prov. Utr. 2005-2015 Structuurvisie raad 2010
	KleinLandaas	5	1,5	2008	Functioneel	500 – 250 m2	2	hard	Vastgesteld b.p.
Nijkerk	De Flier	27	---	2012	Modern ge- mengd	2000 – 10.000 m2	4	zacht	Eind 2011 b.p.
	Arkerpoort	4	4	2011- 2012	Hoogwaardig	2000 – 5000 m2	4	hard	Vastgesteld b.p.
Barneveld	Alle terreinen	114,2			Modern ge- mengd				

Fasering zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Fasering		
		2010-2015	2015-2020	2020-2030
Baarn	Uitbreiding Noordschil			
Barneveld	Harselaar-Zuid			
Bunschoten	Kronkels-Zuid			
Eemnes	Zuidpolder			
Nijkerk	De Flier			
Leusden	Fliert in Achterveld			
Bunschoten	Haarbrug-Zuid			
Amersfoort	Nijkerkerstraat			
Amersfoort	Vathorst West			
Woudenberg	Parallelweg West			

	= afspraak in Regio Amersfoort
	= afspraak wordt gemaakt in regio FoodValley

Bijlage D Overzicht herstructureringsopgave tot 2014

Rapportage STEC Groep d.d. 12 juli 2011 – Vastgoedkansen oude bedrijventerreinen

Bijlage E: Verruiming milieucategorieën op De Wieken Noord

Gemeente Amersfoort gaat de milieuhindercategorie voor het te ontwikkelen bedrijventerrein De Wieken-Noord verruimen. Momenteel is dit terrein bedoeld voor bedrijven met een zware milieucategorie 4 en 5. Amersfoort gaat in het nieuwe bestemmingsplan op De Wieken Noord de mogelijkheid bieden voor vestiging van bedrijven van milieucategorieën 1-5.

De economische visie Amersfoort 2030 van de commissie-Van Ek en de visie werklocaties van de gemeente opteren voor milieucategorie 3-bedrijven op deze locatie. Dit biedt meer flexibiliteit. Ook is afgewogen om (beperkt) milieucategorieën 1 en 2 toe te staan.

Het volgende is door STEC geadviseerd en door Regio Amersfoort akkoord bevonden:

Afspraken verruimen milieucategorieën op De Wieken Noord

1. Verruiming van vestiging voor bedrijven met milieucategorie 3
2. Beperkt toestaan van milieucategorie 1 en 2

1. Onderbouwing verruiming milieucategorie 3 op De Wieken Noord

Als op De Wieken Noord alleen vestiging van bedrijven met een zware milieucategorie (4 en 5) mogelijk is, levert dit een vertraagd uitgifte tempo op. Dit type bedrijven vraagt vaak specifiek maatwerk en kent relatief weinig verhuisbewegingen (immers, het verplaatsen van bedrijven met een hoge milieucategorie is geen eenvoudige opgave en is kostbaar). Bovendien is er in Amersfoort weinig vraag vanuit de markt naar kavels met een zware milieucategorie: de laatste jaren is geen enkel verzoek gekregen. Daarbij biedt Isselt west (en delen van De Wieken Zuid) ook ruimte voor bedrijven met een hoge milieucategorie.

Het verruimen van De Wieken Noord voor vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 3 zorgt voor meer marktvraag (en daarmee naar schatting ook een snellere uitgifte van het terrein). Daarnaast biedt het meer flexibiliteit: diverse type bedrijvenskavels kunnen worden aangeboden en een bredere segmentering kan worden gehanteerd.

Hiermee sluit (Regio) Amersfoort goed aan op het profiel van bedrijventerrein De Wieken Zuid, waar ook ruimte aan bedrijven met een lagere milieucategorie wordt aangeboden. Langs de Hogeweg zijn enkele bedrijfswoningen, kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd (categorie 1 en 2). Op het bedrijventerrein zelf vinden we veelal reguliere bedrijvigheid, variërend van logistiek, productie -en bouw (zoals installatie-, takel- en technische ontwikkelingsbedrijven), tot milieucategorie 3 en 4.

De Wieken Zuid is inmiddels al grotendeels uitgegeven.

De verruiming van de milieucategorie op De Wieken Noord sluit goed aan bij de bestaande bebouwing op De Wieken. Zo wordt één terrein met een vergelijkbaar profiel gecreëerd. En net als op De Wieken Zuid wordt nog steeds ruimte aan de meer functionele bedrijfsruimte gebruikers aangeboden (waarvoor een tekort aan kavels beschikbaar is in de regio).

Er is ruimte voor (innovatieve) logistiek en groothandel op De Wieken Noord. De Wieken Noord is door de ligging in de oksel van de snelwegen A1 en A28 zeker aantrekkelijk voor doelgroepen als logistiek, groothandel en productie. Een aantal van dit type bedrijfsruimte gebruikers is momenteel al op De Wieken Zuid gevestigd. Dit type functionele/moderne bedrijvigheid is samen goed voor naar schatting zo'n 50 tot 60% van de vraag in Amersfoort en de regio. Door de milieucategorie te verruimen, bieden we ook op De Wieken Noord plek aan dit soort bedrijven, die veelal een milieucategorie hebben die ligt tussen de 3.1 en 4.2 (bron: VNG, 2009)

2. Onderbouwing beperkt toestaan van milieucategorie 1 en 2 op De Wieken Noord

Grotere bedrijven (vanaf circa 3.000 m² bvo) in de lagere milieucategorieën (1 en 2) gaan we toegestaan op De Wieken Noord. Deze bedrijven zijn geschikt voor vestiging op De Wieken Noord. Bedrijven die minder oppervlakte nodig hebben, kunnen zich prima op andere locaties in Amersfoort vestigen. Zo kiezen we voor een heldere segmentering van onze bedrijventerreinen.

Vestiging van bedrijven in categorie 1 en 2 doen we in de nabijheid van de woningen aan de Oude Lageweg (aan de rand van de locatie). Zo maken we een overgangsgebied tussen de woningen die daar gevestigd zijn en de bedrijven met een hogere milieucategorie (in het middengebied en langs de Energieweg).

Op De Wieken Noord kiezen we *niet* voor vestiging van kantoren. Zo behouden we de ruimte op De Wieken Noord voor meer grootschalige (en functionele) bedrijvigheid.

Bijlage F: Mogelijke duurzaamheidsmaatregelen

Duurzaamheid is een containerbegrip dat tegenwoordig vaak wordt gebruikt bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Duurzaamheid wordt op verschillende manieren vertaald. Voor het onderwerp duurzaamheid op bedrijventerreinen is in de regio Amersfoort bedrijventerrein Richelleweg te Soest een voorbeeld. Op dat terrein wordt duurzaamheid op verschillende manieren concreet vormgegeven.

De gemeenten in regio Amersfoort streven naar toepassing van de volgende uitgangspunten bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen:

- **Intensief ruimtegebruik**
Dit kan onder andere worden gestimuleerd door het hanteren van een minimale Floor-space index (FSI), flexibele verkaveling, het verplichten tot gebouwd parkeren en gebruik van minimale bouwhoogten.
- **GPR-score voor bedrijfsgebouwen**
GPR Gebouw geeft inzicht in de duurzaamheid van een gebouw, gebruikmakend van de meest recente methodes en ontwikkelingen. Na invoer van de gegevens in een systeem worden prestaties zichtbaar op de modules Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per module verschijnt een waardering. Voor de nieuwe bedrijventerreinen is het streven om minimaal een gemiddelde score van 0,7 te halen.
- **Warmte Koude Opslag (WKO) onderzoeken**
Voor elk terrein wordt via een quick scan onderzocht wat de mogelijkheden zijn om gebruik te maken van een WKO-installatie als alternatieve energievoorziening.
- **Parkmanagement**
Parkmanagement verlengt de levensduur van een bedrijventerrein. Op alle nieuwe bedrijventerreinen wordt parkmanagement daarom verplicht gesteld.

Bijlage G: Overzicht van locaties als uitgangspunt voor ontwerp-Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

GS hanteren voor de ontwerp-PRS en PRV de volgende locaties als uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen:

- Haarbrug Zuid, Bunschoten (13,4 ha)
- Uitbreiding Noordschil, Baarn (3,5 ha)
- Zuidpolder, Eemnes (2,3 ha)

- De Kronkels Zuid, Bunschoten *
- Nijkerkerstraat, Amersfoort *
- Vathorst West, Amersfoort (gekoppeld aan woningbouwontwikkeling)*
- Parallelweg West, Woudenberg *
- Uitbreiding bedrijventerrein De Fliert (Achterveld) *

* Noodzaak en omvang te bepalen bij eerstvolgende herijking PRS en PRV.

Gedeputeerde Staten behouden hun zelfstandige verantwoordelijkheid om op basis van zienswijzen een nadere afweging van deze en eventueel andere locaties te maken.