



Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0481591.127

12 december 2025

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

projectnummer 0481591.127

12 december 2025

Opdrachtgever

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.

Postbus 233

7400 AE DEVENTER

datum

12 december 2025

beschrijving

vrijgave

Inhoudsopgave

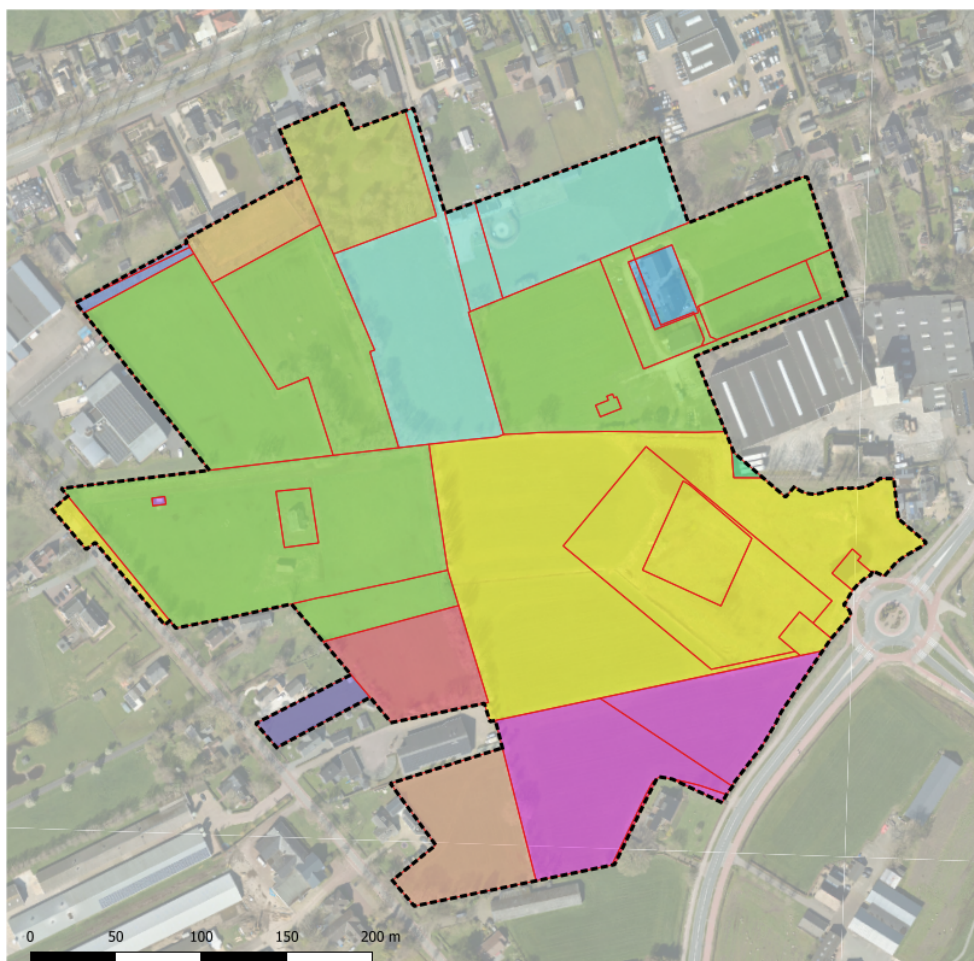
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Barneveld heeft voor diverse percelen globaal gelegen tussen de Verbindingsweg, de Baron van Nagellstraat en de Hoofdstraat in Voorthuizen plannen om het woon-werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen te ontwikkelen. Voorafgaand hieraan heeft de gemeente samen met de Ondernemersvereniging Voorthuizen, grondeigenaren, initiatiefnemers en omwonenden nagedacht om dit zogeheten werklandschap te ontwikkelen. Dit heeft geleid tot de Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen (in 2014). Recent is dit project door de gemeente en ontwikkelaars weer opgepakt. De gemeente is voornemens om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken middels een TAM-IMRO plan. In dit kader dient de ontwikkeling getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Hierna: Ladder).

1.2 Locatie

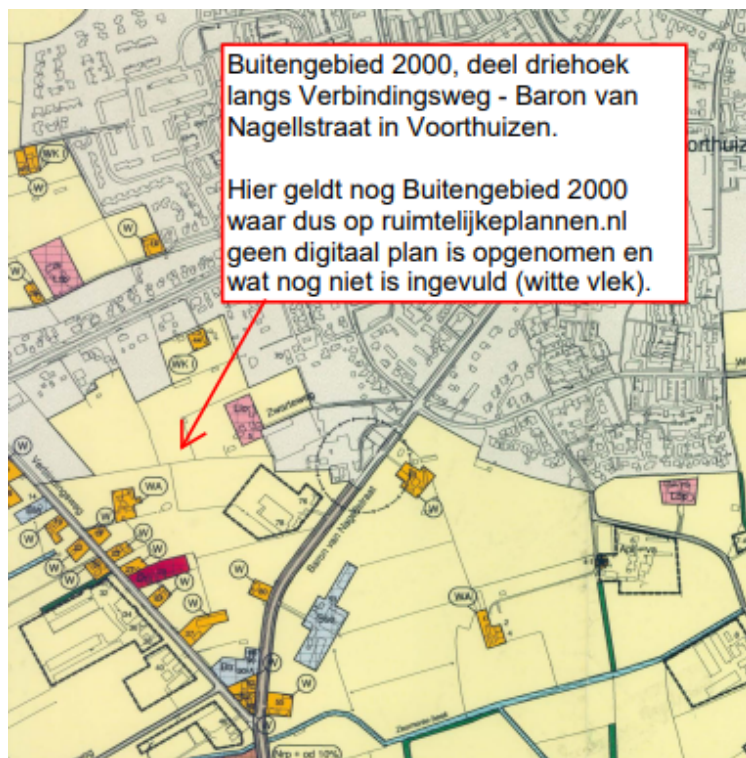
Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Voorthuizen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het bebouwingslint aan de Hoofdstraat. Verder naar het oosten vormen de woonpercelen aan de Jan van Galenlaan en De Ruijterlaan, de nieuwe woonbebouwing op het voormalig terrein van Vreugdehil en de Baron van Nagellstraat de grens van het plangebied. Aan de zuid- en de westzijde vormt bebouwing aan de Verbindingsweg de grens van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1: Plangebied

1.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt in tijdelijke omgevingsplan van rechtswege (hierna: het omgevingsplan). Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt binnen dit tijdelijke omgevingsplan hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Buitengebied 2000". Op grond van het tijdelijk omgevingsplan heeft het plangebied grotendeels een agrarische functie.



Figuur 2: Uitsnede plankaart

1.4 Bouwplan

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van diverse woningen, woonwerkkavels en bedrijfskavels. Voor het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Barneveld een duidelijke verdeling van prijsklassen, gebaseerd op het prijspeil van 2025. Minimaal 66% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn, waarvan 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Sociale huur valt onder een huurprijs van minder dan €900,07. Binnen de koopsector wordt onderscheid gemaakt tussen sociale koop laag (tot €280.000) en sociale koop hoog (tot €340.000). Daarnaast is er de categorie betaalbaar 1, met een maximum van €405.000, en betaalbaar 2, tot €450.000. Voor middenhuur geldt een grens van €1.184,82 per maand. Woningen boven €450.000 vallen in het duurdere segment. In onderstaande tabel zijn de functies weergegeven.

Bouwplan wonen	Aantallen
Vrijstaand (of kavel verkoop)	36
Appartementen sociale huur	89
Appartementen koop	23
Appartementen arbeidsmigranten	24
2-onder-1-kap woningen	42
Hoekwoning	24
Rugwoning	10
Middenwoning	42
Rijwoningen	16
Totaal	306

Bouwplan woon/werken	Aantallen
Kavels huur	3
Kavels koop	19
Bedrijfskavels	3
Totaal	25

1.5 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als dusdanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

In 'beginsel' is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij nieuwbouw of een uitbreiding van het bruto vloeroppervlakte vanaf 500 m² voor bedrijfsmatige functies. Voor woonfuncties ligt de ondergrens op basis van jurisprudentie op 12 woningen.

Binnen het vigerende omgevingsplan is de functie wonen niet toegestaan. De voorliggende ontwikkeling voorziet daarbij in meer dan 12 woningen. Hiermee is sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling conform de definitie van de ladder. Ook bedrijvigheid en een gemengde woonwerkfunctie is onder het vigerend planologisch regime niet toegestaan. Omdat er sprake is van een totale toevoeging van meer dan 500 m² bedrijfsoppervlak wordt geconcludeerd dat er ook hier sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Het heeft de voorkeur om ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. Als een plangebied zich (deels) buiten de contouren van bestaand stedelijk gebied bevindt, dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen stedelijk gebied spelen hierbij een rol. Redenen dat binnen stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte bijvoorbeeld woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid, zoals in de omgevingsvisie, worden beoogd, bijvoorbeeld park, maatschappelijke functie, andere woonplannen die later worden beoogd
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld voor milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties

De huidige functie van het gebied is voornamelijk agrarisch. Uit jurisprudentie blijkt dat de functie agrarisch altijd als buitenstedelijk gebied beschouwd dient te worden. Ook als dit aan bestaande stedelijke functies grenst of hierdoor omringd wordt. De locatiekeuze dient om deze reden aanvullend gemotiveerd te worden.

2. Wonen

2.1 Marktgebied

Het onderzoeksgebied van de 'ladder' baseren we op de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Barneveld waartoe de kern Voorthuizen behoort. Circa 43% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Barneveld. Dit is hoger dan het landelijke gemiddelde van 37%. Het aantal gevestigde personen (31%) ligt circa 4% hoger dan het aantal vertrokken personen (27%).

Tabel 1: Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing, gemiddeld 2021-2023 (Bron: CBS, 2025)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen gemeente Barneveld	3.077	43%
Gevestigde personen	2.197	31%
Vertrokken personen	1.927	27%
Totaal	7.201	100%

In tabel 2 zijn de verhuisbewegingen van de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2023. Opvallend is dat veel gemeenten zowel herkomst- als bestemmingsemeente zijn. Dit geldt voor bijvoorbeeld Ede, Amersfoort, Nijkerk, Apeldoorn, Veenendaal, Putten, Utrecht en Amsterdam. Onder de herkomstgemeenten geldt dit alleen niet voor Scherpenzeel en Woudenberg. Onder de bestemmingsgemeenten geldt dit niet voor Arnhem en Ermelo.

Tabel 2: Verhuisbewegingen van en naar de gemeente Barneveld in 2023 (herkomstgemeente betreft verhuizingen naar Barneveld; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Barneveld) (bron: CBS, 2025)

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Ede	456	19%	1	Ede	359	19%
2	Amersfoort	170	7%	2	Amersfoort	110	6%
3	Nijkerk	125	5%	3	Apeldoorn	77	4%
4	Apeldoorn	91	4%	4	Nijkerk	77	4%
5	Veenendaal	84	4%	5	Utrecht (gemeente)	74	4%
6	Putten	62	3%	6	Veenendaal	74	4%
7	Utrecht (gemeente)	60	3%	7	Putten	52	3%
8	Scherpenzeel	58	2%	8	Amsterdam	39	2%
9	Amsterdam	49	2%	9	Arnhem	39	2%
10	Woudenberg	37	2%	10	Ermelo	38	2%
	Totaal	1.192	50%		Totaal	939	49%

Op basis van de verhuisstromen mag geconcludeerd worden dat de gemeente Barneveld sterk verbonden is met de directe omgeving. Het gaat hierbij voornamelijk om kernen binnen de provincie Gelderland en de regio Foodvalley zoals begrensd in de regionale woondeal. Binnen dit gebied vallen onder andere de gemeenten Ede, Nijkerk, Veenendaal en Scherpenzeel welke allen voorkomen in de top 10.

2.2 Kwantitatieve behoefte

De woningbouwopgave in Nederland is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Prijzen van koop- en particuliere huurwoningen zijn flink gestegen. De bevolking is sterk gegroeid en groeit door. De vraag naar woningen is groot, het aanbod beperkt. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Het oplossen van het woningtekort vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht wordt door de Rijksoverheid met 'Programma Woningbouw' nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030.

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden. De Randstad schuift op naar het Oosten en steeds meer alleenstaanden zoeken een huis. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 nieuwe woningen worden gebouwd in Gelderland. De komende 5 jaar

wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen, hiervoor is het 'Actieplan Wonen' opgesteld. In dit plan gaat het vooral om het ondersteunen van afspraken die al gemaakt zijn in de zes Gelderse woondeals.

2.2.1 Woondeals

In de regionale woondeals zijn afspraken gemaakt omtrent woningbouw binnen de verschillende provincies. Binnen de provincie Gelderland zijn binnen de woondeal regio verschillende subregio's aangemerkt. De gemeente Barneveld valt onder de subregio Foodvalley welke aangemerkt kan worden als het primaire marktgebied. Daarnaast is de gemeente Barneveld eveneens opgenomen in de Woondeal regio Amersfoort.

Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley

Voor de regio Foodvalley is de totale behoefte in de periode van 2022 tot 2030 vastgesteld op 25.383 woningen, waarbij de gemeente Barneveld met zo'n 5.400 mag groeien. De regio Foodvalley wordt door het kabinet aangewezen als één van de 17 grootschalige woningbouwlocaties. De woondeal zorgt ervoor dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Er wordt gewerkt aan een Verstedelijkingsstrategie Arnhem, Nijmegen, FoodValley, waarbij er in de periode 2020-2040 in FoodValley zo'n 40.000 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Voor gemeente Barneveld zal dit een opgave van tenminste 8.000 woningen betekenen.

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Bruto plan- capaciteit</i>	Betaalbaarheid			
			<i>Sociale huur²</i>	<i>Midden- huur³</i>	<i>Betaalbare koop⁴</i>	<i>Betaalbaar- heid totaal</i>
Barneveld	5.380	5.380	1.325	148	1.964	3.437
Ede	7.000	5.835	2.087	183	1.267	3.537
Nijkerk	3.857	3.857	1.279	249	528	2.056
Renswoude	324	545	67	3	79	149
Rhenen	431	452	106	46	124	276
Scherpenzeel	841	841	237	82	156	475
Veenendaal	4.800	5.043	1.278	409	1.169	2.856
Wageningen	2.750	2.169	814	296	332	1.442
2022 t/m 2025	13.295	13.588	4.007	873	2.918	7.798
2026 t/m 2030	12.088	10.534	3.186	543	2.701	6.430
Totaal	25.383 100%	24.122 95%	7.193 28%	1.416 6%	5.619 22%	14.228 56%

Figuur 3: Huidig regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave (2022 t/m 2030)

Van de te realiseren woningen in de regio Foodvalley dient minimaal 56% in het betaalbare segment te vallen, waarvan 28% sociale huur. Gestreefd wordt naar tweederde betaalbare woningen in iedere gemeente, inclusief een substantiële bijdrage van woningcorporaties in lijn met de Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond.

Woondeal 2022-2030 Regio Amersfoort

In de regio Amersfoort is behoefte aan 27.000 woningen in de periode van 2022 tot 2030. In regio Amersfoort loopt een soortgelijke studie als in de regio Foodvalley, namelijk het 'Ontwikkelbeeld regio Amersfoort' en wordt een woninguitbreiding met 36.000 in 2020-2040 als opgave gezien. De woningbouwopgave in Barneveld is hier mede input voor.

Woonvisie Barneveld 2025-2027

Met de Herijkte Woonvisie 2025-2027 met doorkijk tot 2030/2040 'Wonen voor jong & oud' geeft de gemeente Barneveld nieuwe energie aan het woonbeleid, met meer focus, daadkracht en samenwerking. De gemeente voelt de urgentie om te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen voor jong en oud, starters, gezinnen en senioren. In de woonvisie is een streefprogramma woningbouw opgenomen om te voorzien in de woningbehoefte van de hier woonachtige en werkzame bevolking. In verband met de grote woningbouwopgaven in Nederland is in de Woondeal met het Rijk voor Barneveld tot en met 2030 een programma van circa 6.000

woningen voor Barneveld overeengekomen. Tot 2040 bedraagt dit circa 8.000 woningen, gerekend vanaf 2022. Daarmee komt de programmering op gemiddeld 600 woningen per jaar die gerealiseerd moeten worden.

De grootste groei voor de gemeente is geprognostiseerd in Barneveld (50%) en in Voorthuizen (20%) voor de nieuwbouw. De overige dorpen groeien gestaag mee naar behoefte. Daarnaast wordt er ingezet op meer functiemening in de dorpen en woonwijken. In elke wijk wordt een mix van wonen, werken en voorzieningen mogelijk gemaakt.

aantal woningen	huidig	niet in projecten	projecten	Eindtotaal
Barneveld	13660	700	3300	17660
De Glind	315	80	30	425
Garderen	845	200	100	1145
Kootwijk	140	20	0	160
Kootwijkerbroek	1805	500	300	2605
Stroe	605	350	150	1105
Voorthuizen	4710	600	1000	6310
Terbroek/				
Terschuur	1154	400	200	1754
Eindtotaal	23234	2850	5080	31164

Figuur 4: Woningbouwplannen gemeente Barneveld

Volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen (2025), komt de woningbehoefte voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 5% nu naar 2% in 2030. Dit leidt tot een behoefte van minimaal 3.560 extra woningen in de periode van 2023 tot en met 2030 en nog een 4.385 woningen in de periode daarna tot 2040.

	2023 - 2030	2031 - 2040
Aandeel huur	22%	18%
Aandeel sociale huur*	25%	22%
Aandeel betaalbaar	60%	60%
Aandeel appartementen	49%	57%
Woningbehoefte	+3.560	+4.385

Figuur 5: Additionele woningbehoefte

Voor het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Barneveld een duidelijke verdeling van prijsklassen, gebaseerd op het prijspeil van 2025. Minimaal 66% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn, waarvan 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Sociale huur valt onder een huurprijs van minder dan €900,07. Binnen de koopsector wordt onderscheid gemaakt tussen sociale koop laag (tot €280.000) en sociale koop hoog (tot €340.000). Daarnaast is er de categorie betaalbaar 1, met een maximum van €405.000, en betaalbaar 2, tot €450.000. Voor middenhuur geldt een grens van €1.184,82 per maand. Woningen boven €450.000 vallen in het duurdere segment.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van cijfers over zowel het marktgebied als geheel als specifiek de gemeente Barneveld is duidelijk dat er sprake is van een ruime behoefte aan woningen. De kwantitatieve behoefte kan op basis van de verschillende onderzoeken en beleidsstukken als volgt geraamd worden:

Gebied	Behoefte tot 2040
Marktgebied (Regio Foodvalley)	40.000
Marktgebied (Regio Amersfoort)	36.000
Gemeente Barneveld	8.000

De voorgenomen ontwikkeling past met 306 woningen binnen de behoefte van 8.000 woningen. Van de 8.000 woningen zijn er reeds circa 1.000 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling van 306 woningen past binnen de resterende behoefte van circa 7.000 woningen en levert een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort.

2.3 Kwalitatieve behoefte woningen

Vanuit de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de regionale woondeals en de gemeentelijke woonvisie ontstaat een beeld van de kwalitatieve vraag. Deze vraag bestaat met name uit woningen in het sociale en betaalbare segment. In de woondeal is afgesproken dat minimaal 56% in het betaalbare segment dient te vallen, waarvan 28% sociale huur. In de gemeentelijke woonvisie staat dat er wordt ingezet op minimaal 66% betaalbare woningen, waarvan 30% bestaat uit sociale huurwoningen.

Volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen (2025) blijft de grootste kwalitatieve vraag de komende jaren naar koopwoningen uitgaan: ruim driekwart van de vraag. Dit is niet verwonderlijk gezien de huidige woningvoorraadsamenstelling (bijna 70% koopwoningen) en typering van de gemeente Barneveld: eigen woningbezit wordt als belangrijk beschouwd. Daarnaast is de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd groot.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat voor 29% uit sociale huur appartementen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke en provinciale uitgangspunt om tussen de 28% en 30% sociale huur te realiseren. Hiermee wordt kwalitatief een bijdrage geleverd aan de gestelde provinciale en gemeentelijke doelen. Het overige deel van het programma bestaat uit koopwoningen, zowel appartementen als grondgebonden, en sluit aan bij de kwalitatieve behoefte van de gemeente Barneveld. De appartementen en rijwoningen die worden gerealiseerd in het voorgenomen plan, bestaat uit 67% betaalbare woningen. Het overige deel van de woningen bestaat uit vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen. Dit programma sluit aan bij de provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan betaalbare woningen.

3. Werken

3.1 Marktgebied

Het onderzoeksgebied voor de 'ladder' baseren we voor de functie werken op beleid dat betrekking heeft op de regio. Voorthuizen is gelegen in de provincie Gelderland en valt onder de regio Foodvalley en regio Amersfoort. De voorgenomen ontwikkeling betreft een woon-werklandschap waar 3 bedrijfskavels worden ontwikkeld. Er wordt aangesloten bij het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen.

3.2 Ruimtelijke context

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De huidige omgevingsvisie Gaaf Gelderland is niet meer actueel. Daarom wordt deze omgevingsvisie vernieuwd. Echter is deze op het moment van schrijven nog niet beschikbaar. Er wordt aangesloten bij het beleid uit de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

De Gelderse economie heeft grote behoefte aan voldoende en kundige mensen. De concurrentie op de arbeidsmarkt is groot. We willen onze strategische ligging en de aantrekkingskracht van onze Gelderse regio's vergroten, zodat mensen hier willen (blijven) wonen en zich willen binden aan Gelderland. Sterke stedelijke netwerken en toegankelijke ontmoetingsplekken zijn van vitaal belang. Plekken waar mensen elkaar makkelijk kunnen vinden om kennis, ideeën en plannen uit te wisselen en elkaar vooruit te helpen. Plekken die goed ontsloten zijn, zoals innovatieve campussen, bruisende binnensteden en dynamische bedrijventerreinen. Het concentreren en combineren van activiteiten heeft daarbij onze voorkeur, boven versnippering door de hele provincie. Activiteiten die elkaar versterken, brengen wij met elkaar in contact en willen wij zoveel mogelijk bij elkaar in de buurt of in dezelfde voorziening plaatsen. Zo houden we Gelderland, naast dynamisch, ook open, groen en gezond. Het omvormen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties heeft de voorkeur, boven de aanleg van nieuwe terreinen. Pas als er geen andere mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen. En: we kijken naar hoe we de inrichting van de Gelderse werklocaties zo duurzaam mogelijk kunnen maken in termen van energie en klimaat.

Visie werklocaties Regio Foodvalley 2020-2030

Onze werklocaties zijn de belangrijkste dragers onder de economie van Foodvalley. We willen ruimte blijven bieden voor groei van ons bedrijfsleven, maar vooral ook de kwaliteit en vitaliteit van onze (bestaande) werklocaties hoog houden. Deze opgave vertaalt zich naar een ruimtevraag, kwantitatief maar zeker ook kwalitatief. Het bedrijfsleven heeft te maken met verschillende trends die enorme impact hebben op de bedrijfsvoering en de (vereiste) kwaliteit van werklocaties. Ook de omvang en het soort ruimtevraag verandert daarbij, denk aan een circulaire economie, energietransitie, robotisering en digitalisering. Het goed begrijpen en kunnen vertalen van de impact van deze trends op de ruimtevraag van bedrijven is cruciaal voor een toekomstbestendige voorraad werklocaties.

De kwalitatieve opgave van de regio Foodvalley omvat het zo duurzaam en circulair mogelijk maken en houden van werklocaties. Veranderingen op het vlak van energietransitie, klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, mobiliteit en (digitale) bereikbaarheid en 'Next Economy' (digitalisering, circulair) zijn daarbij het meest prominent. Bedrijventerreinen moeten toekomstig bestendig zijn.

De urgentie om wonen en werken te mengen is hoog door de toenemende ruimtedruk. Dit komt doordat bestaande binnenstedelijke ruimte door mengen intensiever en dus efficiënter wordt gebruikt. Circa 70% van de huishoudensgroei tot 2040 (landelijk 1.000.000) landt in de Randstad. Het merendeel van de rest landt in de overige G20 steden. Het benutten van het buitengebied beantwoordt de ruimtevraag in veel gevallen onvoldoende of is ongewenst vanwege conflicterende belangen (natuur, energie, recreatie, landbouw). Een doelmatiger gebruik van bestaand stedelijk gebied is dus nodig. Mengen van wonen en werken is hiermee relevant voor vrijwel alle stedelijke gebieden. De werkgelegenheidsgroei vindt niet alleen plaats op nieuwe, maar juist ook op bestaande, binnenstedelijke werklocaties in deze steden. Binnenstedelijke werklocaties zullen door bovenstaande ontwikkelingen in toenemende mate mengbare vormen van bedrijvigheid aantrekken. Zwaardere (en moeilijker mengbare) bedrijvigheid met bijvoorbeeld een hogere milieucategorie of een grote ruimtebehoefte zullen zich in toenemende mate op meer perifere monofunctionele bedrijventerreinen vestigen

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de Utrechtse Foodvalley gemeenten in de periode 2019 tot en met 2030 is 23 tot 42 hectare (dit is dus onderdeel van de totale ruimtevraag voor Foodvalley van maximaal 199 hectare). Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 1,9 – 3,5 hectare. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag in de regio komt voort uit de logistiek en de industrie. Daarnaast is er de ambitie om wonen en werken gelijk te laten lopen. Voor ieder van de 40.000 nieuwe woningen die in de regio worden gerealiseerd tussen 2020 en 2040, dient een baan binnen de regio te worden toegevoegd. Hiervoor is grofweg 300 hectare bedrijventerrein voor nodig. Wanneer we kijken naar het huidige beschikbare aanbod valt op dat er in bijna elke gemeente aanbod beschikbaar is maar de ruimte binnen een aantal gemeenten ook zeer beperkt is of ontbreekt. De plannen die resteren bieden ruimte aan verschillende typen bedrijven(terreinen). In totaal is er circa 58 hectare direct uitgeefbaar aanbod op bedrijventerreinen in de regio Foodvalley. Van de totale netto voorraad van ruim 1.100 hectare bedrijventerreinen is dus nog 5% uitgeefbaar. Naast de harde plannen zijn er in enkele gemeenten ook plannen die uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal beogen maar nog niet alle benodigde (plan)procedures hebben doorlopen. Dit gaat om grofweg 115 tot 120 hectare.

Gemeente	Terrein	Type terrein	Beoogde omvang terrein (hectare)
Barneveld	Stroe	Regulier gemengd	3,5
Barneveld	Voorthuizen	Regulier gemengd	2,5
Barneveld	Harselaar-Zuid 1b	Regulier gemengd	20,0
Barneveld	Harselaar-Zuid fase 2		18,0
Barneveld	Thorbeckelaan-Noord	Kleinschalige bedrijvigheid	13,7
Ede	Food innovation district	Food gerelateerd	5,0 - 7,0
Ede	Harskamp	Regulier gemengd	3,9
Ede	De Stroet IV	Regulier gemengd	15,0
Ede	Kievietsmeent 2	Circulair	5,0 - 10,0
Renswoude	Groot Overeem II	Regulier gemengd	3,5
	2 zoeklocaties van 5 hectare per locatie		10,0
Rhenen		Regulier gemengd	
Scherpenzeel	't Zwarte Land II	Grootschalig en regulier gemengd	5,0
Wageningen	Born Oost	Hoogwaardig	10,0
Wageningen	Kwadrant 3	Kleinschalig	0,5
Totaal			

Figuur 6: Zachte plannen in Foodvalley (januari 2021)

Binnen Regio Foodvalley is er een tekort aan werklocaties. Er resteert binnen de regio – na de realisatie van alle harde plannen – nog steeds een tekort van grofweg 260 tot 290 hectare. Het is van groot belang op korte termijn tenminste de zachte plannen voor Nieuwe bedrijventerreinenlocaties te realiseren.

Economische visie gemeente Barneveld 2030

Ondernemers zijn van groot belang voor de gemeente Barneveld. De sterke groei die de gemeente Barneveld heeft doorgemaakt is van oudsher gebaseerd op ondernemerschap. De gemeente moet een plek zijn waar het goed ondernemen is, en blijft. Omdat een sterke economie essentieel is voor de welvaart en het welzijn van inwoners van de gemeente Barneveld. In 2040 staat Barneveld bekend als dé ondernemende gemeente van innovatieve makers met focus op agrifood, bouw en metaal, in het midden van het land en in het hart van de internationaal bekende Regio Foodvalley. We zien een gemeente die erin is geslaagd om de groei van inwonertal, gelijk op te laten gaan met een groei van de economie van innovatieve makers, met de belangrijke ondersteunende sectoren zakelijke dienstverlening en logistiek. In 2040 werken de meeste Barnevelders nog steeds dicht bij huis. Daar zijn de banen te vinden die de inwoners zoeken, vaak op fietsafstand van huis. Banen die aansluiten bij de kwaliteiten in de Barneveldse beroepsbevolking. Dat betekent een diversiteit van banen, van praktisch tot theoretisch geschoold, maar vaak wel met een accent op 'maken' met een mentaliteit van 'doen'. Bevolking, banen en ook het type woningen sluiten op elkaar aan.

De gemeente streeft naar voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen, vitale kernen met een rijk voorzieningenniveau, en een buitengebied waar economie, natuur en leefbaarheid elkaar versterken. Toekomstbestendige bedrijventerreinen worden gerealiseerd door de uitbreiding van Harselaar en kleinere uitbreidingen bij Voorthuizen, Kootwijkerbroek, Terschuur en Stroe. De bedrijventerreinen zijn prettige werkomgevingen die bijdragen aan de werkgelegenheid, aan een duurzame economie en waar de ruimte intensief wordt benut.

In Voorthuizen is er sprake van kleinere uitbreidingen van bedrijventerreinen. Dit zorgt ervoor dat mkb zich kan blijven ontwikkelen. Door de kleine uitbreidingen in de kernen Voorthuizen en Stroe, ontstaat ook weer ruimte voor nieuwe starters op de daar achtergelaten plekken. Het draagt bij aan de vitaliteit van de detailhandel en horeca. Daarnaast streeft de gemeente ernaar dat wonen, werken en leven in de gemeente Barneveld samengaan. Banen en beroepsbevolking moeten goed op elkaar aansluiten, zodat inwoners een baan kunnen vinden dichtbij huis, en ondernemers hun medewerkers kunnen vinden in de omgeving van het werk.

Waardevol Human Capital is een belangrijk thema in de economische visie. Bij human talent valt ook de inzet van arbeidsmigranten niet meer weg te denken, aangezien de meeste bedrijven te maken hebben met een krapte op de arbeidsmarkt. Huisvesting van arbeidsmigranten kan niet los worden gezien van hun betekenis voor de arbeidsmarkt, zo ook in Barneveld. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven zal dan ook aandacht worden gevraagd voor de huisvesting van deze werknemers. Streven naar een goede aansluiting van wonen, werken en leven doen we ook door regionaal in te zetten. De regio Foodvalley heeft veel te bieden en daarin vervult Barneveld een belangrijke rol. Regio Foodvalley heeft de Human Capital Agenda ontwikkeld, om daarmee een bijdrage te leveren aan de structurele versterking van zowel arbeidsmarkt als de economie. De gemeente Barneveld sluit aan op de Human Capital Agenda, die voorziet in gezamenlijke acties gericht op arbeidsmarktbeleid. De gemeente wil ondernemers een helpende hand bieden om op het gebied van human talent en sociaal-maatschappelijk, hun bijdrage te kunnen leveren aan onze gemeente.

3.3 Kwantitatieve behoefte werken

In de Visie werklocaties Regio Foodvalley wordt de brede kwantitatieve behoefte voor de regio benoemd. Binnen de regio Foodvalley is er een te kort aan werklocaties. In de periode 2019 t/m 2030 wordt de ruimtebehoefte vanuit bedrijventerreinen geraamd op circa 141 tot 199 hectare (uitbreidingsvraag). De behoefte aan werklocaties in de Regio Foodvalley wordt gekwantificeerd op basis van uitbreidings-, vervangings-, bovenregionale- en additionele vraag:

- Uitbreidingsvraag: 199 hectare
- Vervangingsvraag door transformatie: circa 40 tot 45 hectare
- Vervangingsvraag door verplaatsingsopgave naar een bedrijventerrein: circa 15 tot 20 hectare
- Ruimte vraag/vervangingsvraag door Next Economy-doelstellingen: 24 tot 34 hectare
- Bovenregionale vraag: tenminste 15 tot 25 hectare
- Vraag vanuit kennisintensieve bedrijven en naar campuslocaties: 14 tot 28 hectare

Tegenover de behoefte staat per 1 januari 2021 een aanbod van zo'n 58 hectare aan harde plannen. Het zachte planaanbod bestaat uit circa 120 hectare.

De Regio Foodvalley heeft tot 2030 een forse kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein, met een totale ruimteclaim van 320 tot 350 hectare. Het huidige aanbod (hard en zacht) is onvoldoende om aan deze vraag te voldoen, waardoor een aanzienlijk tekort dreigt. De ontwikkeling in Voorthuizen is al onderdeel van de zachte voorraad. Daarmee voorziet het planvoornemen in de kwantitatieve behoefte.

3.4 Kwalitatieve behoefte werken

Op basis van de verschillende onderzoeken en beleidsstukken kan een goed beeld gevormd worden van waaraan een nieuw bedrijventerrein moet voldoen. Het gaat hier zowel om kaders, voornamelijk uit beleid, als de kwalitatieve behoefte die in de regio en gemeente bestaat. Uit de Regio Foodvalley kan de kwalitatieve behoefte als volgt worden samengevat:

- Toekomstbestendige werklocaties: ambitie om bedrijventerreinen zo duurzaam en circulair mogelijk te maken.
- Herstructurering en optimalisatie van de bestaande voorraad

Deze ambities sluiten ook aan bij de economische visie van de gemeente Barneveld. Hierin staat centraal dat de gemeente Barneveld de ondernemende gemeente wil blijven die ze nu zijn. Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het belangrijk dat deze toekomstbestendig zijn. Alle bedrijventerreinen moeten duurzaam, efficiënt en aantrekkelijk zijn voor werkgelegenheid. De combinatie van wonen, werken en leven is belangrijk in de gemeente. De gemeente Barneveld wilt graag dat haar inwoners in dezelfde gemeente gaan werken, hiervoor moet er voldoende aanbod zijn.

In zowel het beleid van de regio Foodvalley als het beleid van de gemeente wordt benadrukt dat de voorkeur van nieuwe bedrijventerreinen moeten worden ontwikkeld binnen bestaand stedelijk gebied of op bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wordt er benoemd dat functiemenging mogelijk is, maar wel onder voorwaarden. Dit gaat met name over bestaande bedrijventerreinen waar wonen aan wordt toegevoegd. Dit is voor het planvoornemen niet van toepassing.

Daarnaast biedt het planvoornemen huisvesting voor arbeidsmigranten. Uit beleid blijkt dat arbeidsmigranten nodig zijn om de economie te kunnen versterken in de gemeente Barneveld. De arbeidsmigranten die zich zullen vestigen kunnen wonen in de buurt doordat er een woon-werklandschap wordt ontwikkeld. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij de kwalitatieve behoefte.

Het planvoornemen sluit aan bij de kwalitatieve behoefte op het gebied van functiemenging en het behouden van de inwoners in dezelfde gemeente. Door wonen en werken te combineren, zullen inwoners eerder dichtbij huis gaan werken. Hierdoor blijft de kennis (human capital) binnen de gemeente en voldoet het hiermee aan het beleid van de gemeente. Echter dient er wel rekening te worden gehouden met extra voorwaarden voor het combineren van wonen en werken. Dit moet mee worden genomen in de verdere planvorming.

4. Buiten bestaand stedelijk gebied

Omdat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt dient de gekozen locatie goed onderbouwd te worden in vergelijking met eventuele andere locaties.

Uit jurisprudentie blijkt evenwel dat het niet noodzakelijk is om alle mogelijke inbreiding- en transformatiemogelijkheden te bebouwen voordat besloten kan worden tot uitbreiding buiten het bestaande stedelijke gebied. De gemeente Barneveld heeft een totale opgave van 8.000 woningen tot 2040. Het is gezien de omvang van de gemeente Barneveld niet realistisch dat al deze woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden zonder dat hier een aanzienlijke investering van tijd en geld tegenover staat. Dit laat zich lastig verenigen met de concrete en acute behoefte aan (betaalbare) woningen. Om deze reden wordt binnenstedelijke ontwikkeling niet als realistisch alternatief gezien voor dit project.

Het plangebied is gelegen aan de rand van Voorthuizen. De gronden binnen het plangebied zijn in de huidige situatie agrarisch in gebruik. In de Regio Foodvalley zijn 22 bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Een van deze sleutelprojecten betreft Voorthuizen-Zuid, waar 900 woningen worden ontwikkeld. Hier is de voorgenomen ontwikkeling, 'Woonwerklandschap', onderdeel van. De ontwikkeling voorziet daarmee in de woningbehoefte in Voorthuizen.

Uit het beleid voor werken blijkt dat herstructurering en verplaatsing op bestaande bedrijventerreinen de voorkeur heeft boven nieuwbouwlocaties. Echter kan geconstateerd worden dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is naar bedrijvigheid waar sprake is van functie-menging. Er dient rekening te worden gehouden met extra voorwaarden voor het combineren van wonen en werken. Dit moet mee worden genomen in de verdere planvorming.

Het huidige stedelijke gebied van Voorthuizen biedt onvoldoende ruimte om een woonwijk van deze omvang met wonen en werken te realiseren. Op de visiekaart behorend bij de Omgevingsvisie van Barneveld is de locatie van de voorgenomen ontwikkeling aangewezen als Woon-werklandschap. Dit betekent dat de woningbouwlocatie zorgvuldig is afgewogen door de gemeente.

5. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in Voorthuizen voorziet in de realisatie van 306 woningen en 25 woon-/werkkavels, passend binnen de totale behoefte van circa 8.000 woningen voor de gemeente Barneveld tot 2040. Deze behoefte is vastgesteld op basis van regionale woondeals (Foodvalley en Amersfoort) en de gemeentelijke woonvisie, waarin een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 600 woningen wordt nagestreefd. Ook voor werklocaties is er een aanzienlijke kwantitatieve vraag: de regio Foodvalley kent een tekort aan bedrijventerreinen, met een totale ruimteclaim van 320 tot 350 hectare tot 2030. De ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels in het plangebied draagt bij aan het verkleinen van dit tekort en sluit aan bij de regionale en gemeentelijke doelstellingen.

De kwalitatieve behoefte richt zich vooral op betaalbare woningen en functiemenging. Minimaal 66% van de nieuwbouw in het plan valt in het betaalbare segment, waarvan 30% sociale huur, conform de gemeentelijke en provinciale afspraken. Het programma biedt een mix van sociale huurappartementen, koopwoningen en woon-/werkkavels, waarmee wordt ingespeeld op de vraag van starters, gezinnen, senioren en arbeidsmigranten. Voor werken ligt de nadruk op toekomstbestendige, duurzame en circulaire bedrijventerreinen, met aandacht voor functiemenging en het behouden van human capital binnen de gemeente. De combinatie van wonen en werken in het plan sluit aan bij de beleidsmatige wens om inwoners dichtbij huis te laten werken en versterkt de lokale economie.

Doordat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en de buitenstedelijke locatie positief beoordeeld is voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is daarmee niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot onacceptabele leegstand of anderszins onaanvaardbare sociaaleconomische effecten.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH Deventer
Postbus 321
7400 AH Deventer

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl