



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

SILODAM 1E
1013 AL AMSTERDAM
020-6254267
WWW.STEDPLAN.NL
AMSTERDAM@STEDPLAN.NL



Marktstudie commercieel vastgoed Ede

Eindrapportage

26 mei 2010

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 – 6254267
www.stedplan.nl
Amsterdam@stedplan.nl

Teams Economie & Commercieel Vastgoed en Detailhandel & Leisure:

- Drs. Toine Hooft
- Drs. Pieter van der Heijde
- Drs. Hans Huurman
- Karin Blokzijl MSc.

Voor meer informatie: Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Ede

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor dit document is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2009A.502

Referentie: 2009.A.502 Ede, marktstudie commercieel vastgoed 260510e

Inhoudsopgave

	pag.
Inleiding	5
1. Marktverkenning kantoren en kantoorachtigen	7
2. Marktverkenning leisurevoorzieningen	29
3. Afstemming projecten: programma kantoren en leisure	47
4. Globale uitwerking Veluwse Poort	57

Inleiding

De gemeente Ede is volop in ontwikkeling. De komende jaren staan er binnen de gemeente zeer interessante ruimtelijke projecten op de agenda, variërend van de Veluwe Poort tot nieuwe bedrijventerreinen aan de rijkswegen (A12 De Klomp-Oost, Oksel A12/A30).

Het huidige economisch tij en de aard en omvang van alle plannen en projecten vragen echter om een nadere, zorgvuldige afweging van programma's. De gemeente Ede heeft behoefte aan een actueel en samenhangend advies omtrent:

- De marktmogelijkheden voor kantoor- en kantoorachtige functies en leisurevoorzieningen. Deze twee commerciële functies zijn tot op heden onderbelicht geweest.
- Een optimale afstemming van alle commerciële programma's in de verschillende projecten, rekening houdend met lopende initiatieven, de uitkomsten van de marktstudies en de beleidsuitgangspunten.

Ruimtelijk(-economisch)e ontwikkelingen in Ede:

- Veluwe Poort (Ede-Oost). De benodigde middelen zijn bij elkaar - het Rijk draagt € 40 miljoen bij, de gemeente Ede en de provincie Gelderland € 131 miljoen - om het station Ede-Wageningen aan te pakken. Er is naast een nieuw HOV-station en woningbouw ook fysiek ruimte om een fors programma (> 120.000 m²) aan commerciële voorzieningen toe te voegen;
- Bedrijventerrein A12 De Klomp-Oost. De uitgifte is gestart;
- Oksel A12/A30, waar kantoren en kantoorachtige bedrijvigheid zijn voorzien;
- De aanleg van een recreatieplas in Ede-West, het gebied tussen Ede en Veenendaal bij de N224 en ten westen van de Kade, waar ook leisurevoorzieningen zijn gepland;
- Kernhem (Ede-Noord), een nieuwbouwwijk met ongeveer 3.000 woningen en ook het bijzondere project Het Nieuwe Landgoed.

Bij de invulling van een aantal projecten wordt aangesloten op **Food Valley**, een initiatief om de Gelderse Vallei als kennishart te ontwikkelen tot de Europese top voor innovatie op het gebied van gezonde en duurzame voeding. Doel is om kennis, innovatie en bedrijvigheid verder te bundelen, ook in ruimtelijk context. De initiatiefgroep stimuleert gemeentes en de provincie Gelderland hun ontwikkelingsplannen hierop af te stemmen.

Beoogde doelgroepen zijn:

- R&D (kennisintensief);
- Pilot productie (kleinschalig testen, lab);
- Verwerkende industrie (Aviko, Nutreco);
- Toeleveranciers en diensten;
- Starters, midden- en kleinbedrijf en internationaal.

Hoofdvraag

De hoofdvraag van het onderzoek luidt als volgt:

Wat zijn de markttechnische mogelijkheden voor kantoor- en kantoorachtige functies en leisurevoorzieningen in Ede voor de komende 15 jaar? En, wat is de optimale onderlinge verhouding van de programma's in de verschillende projecten?

Belangrijke afgeleide vraag is of de Veluwse Poort zich qua locatie en marktpotentie leent voor een fors commercieel programma van 120.000 m² bvo en een daarbij passend(e) station(somgeving) dan wel veel kleinschaliger van opzet dient te zijn. En meer specifiek, wat is de ontwikkelingspotentie van de verschillende kwadranten van Veluwse Poort: het kazerneterrein, ENKA-terrein, en stationsomgeving noord en zuid?

Leeswijzer

Het rapport begint met een tweetal verkenningen naar de marktmogelijkheden, allereerst voor kantoren en kantoorachtigen in hoofdstuk 1, gevolgd door de verkenning voor leisurevoorzieningen in hoofdstuk 2. Beide hoofdstukken resulteren in een programma tot 2025, gespecificeerd naar doelgroepen en prijsniveaus. In hoofdstuk 3 zijn deze programma's geprojecteerd op de diverse ontwikkellocaties. Hoofdstuk 4 bevat een globale uitwerking van het programma voor de verschillende deellocaties binnen de Veluwse Poort.

1. Marktverkenning kantoren en kantoorachtigen

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de huidige en toekomstige markt voor kantoren en kantoorachtigen in Ede en de regio. De analyse mondt uit in de marktruimte voor toekomstige kantoorontwikkeling in Ede voor de komende 15 jaar, gespecificeerd naar doelgroepen, segmenten, grootteklassen en specifieke vestigingscriteria.

1.1 Landelijk beeld

Kantoren

De Nederlandse kantorenmarkt verkeert al enige tijd in een ongezonde situatie. Sinds 2002 worden er substantieel meer meters aangeboden dan de markt kan opnemen. Als gevolg staat een groot aantal panden leeg. Vijf krachten spelen hierbij een rol:

- Veroudering kantoorvastgoed: verander(en)de wensen en eisen ten aanzien van locatie en vastgoed maken dat een deel van de bestaande voorraad niet meer in trek is bij kantoorgebruikers. In de eerste plaats kiezen kantoorhoudende bedrijven in toenemende mate voor moderne nieuwe kantoorgebouwen met een eigentijdse uitstraling. De kantoorgebouwen die achterblijven zijn minder aantrekkelijk en daardoor lastiger te verhuren. Vooral panden daterend van de jaren '60 tot en met '80 voldoen minder goed aan de wensen en eisen. Hierdoor ontstaat in toenemende mate een incurante voorraad kantoren. Daarnaast spelen ook hogere technische eisen aan het vastgoed (klimaatbeheersing, akoestiek, ICT-netwerken) een rol in de veroudering van bestaand vastgoed.
- Kantoorhoudende bedrijven prefereren in toenemende mate een multifunctionele, stedelijke locatie nabij openbaar vervoersknooppunten boven een monofunctionele snelweglocatie. Daarnaast spelen, in aanvulling op de traditionele locatiefactoren (bereikbaarheid en prijs), zachte locatiefactoren als de aanwezigheid van voorzieningen, het lokale arbeidspotentieel, woonklimaat, culturele klimaat en imago een steeds belangrijker rol. Voor werknemers is de werkomgeving een belangrijke secundaire arbeidsvoorwaarde geworden. Steeds vaker blijkt zelfs dat 'werken wonen volgt'.

Werken volgt wonen. In steden waar mensen graag willen wonen neemt ook de werkgelegenheid toe. Aan de aantrekkelijkste woonsteden van Nederland gaat niet alleen de bevolkingskrimp voorbij, ze doen het ook economisch beter. Uiteindelijk maakt een gunstige ligging in combinatie met goede stedelijke voorzieningen een stad aantrekkelijk. Tot deze conclusie komt Gerard Marlet in zijn proefschrift 'De aantrekkelijke stad', waarop hij op 4 december promoveerde aan de Universiteit Utrecht. (Persbericht Universiteit van Utrecht, 30 november 2009)

Recessie: de economische recessie verergert de situatie. In 2009 overtrof het aanbod ruim zesmaal de opname¹. De leegstand nam toe tot 13,3%. In tijden van recessie worden vooral de stadsranden en randgemeenten hard getroffen.

¹ Een belangrijke indicator voor het functioneren van een kantorenmarkt is de verhouding tussen vraag en aanbod (waarbij de vraag wordt uitgedrukt in het aantal vierkante meters dat gedurende een kalenderjaar is opgenomen (gehuurd of gekocht) door gebruikers en het aanbod wordt uitgedrukt in het aantal aangeboden meters op 1 januari van datzelfde kalenderjaar). Bij een evenwichtige markt is het aanbod 1,5 maal zo groot als de opname. Deze ruimte maakt verhuisbewegingen mogelijk. Een gezonde markt kent dan ook enige frictieleegstand (5 à 7%).

- Krimp beroepsbevolking: de komende decennia zal als gevolg van de vergrijzing de beroepsbevolking afnemen. Dit zal een negatief effect hebben op de vraag naar kantoorvloeroppervlak.
- Kleinere metrage per werknemer: door de opkomst van flexwerk, thuiswerk, toenemend gebruik van 'third places' (thuis = first place, werk = second place) en digitalisering (van bijvoorbeeld archieven) kunnen kantoorgebruikers gemiddeld toe met een steeds kleiner metrage kantoorvloeroppervlak.

Dwars hierop staat een ontwikkeling die het aantal kantoorbanen positief beïnvloedt: de nog steeds actuele tertiarisering (verdienstelijking) van onze samenleving. Daarnaast is kwalitatief goed vastgoed op goede locaties nog steeds schaars. Geslaagde nieuwbouwprojecten kunnen dus wel degelijk worden opgenomen. In veel gevallen is dit echter 'bouwen voor de leegstand'. Temporisering van de nieuwbouw (regionale afstemming) en onttrekken van incourant vastgoed is hiervoor de oplossing. Transformatie van incourante kantoren wordt echter veelal gefrustreerd door hoge boekwaarden en belemmeringen in de wet en regelgeving.

Kantoorachtigen

Binnen de productie, handel en transport neemt het aandeel kantoorgerelateerde werkgelegenheid toe. Als gevolg hiervan is binnen het vastgoed een mengvorm ontstaan tussen kantoren en bedrijven. Deze worden wel 'gemengde objecten' genoemd, kantoorachtigen of hoogwaardige bedrijven. Het betreffen bedrijven met zowel kantooractiviteiten als bedrijfsactiviteiten (productie, reparatie, opslag, distributie).

Ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan het ontstaan van de kantoorachtigen zijn:

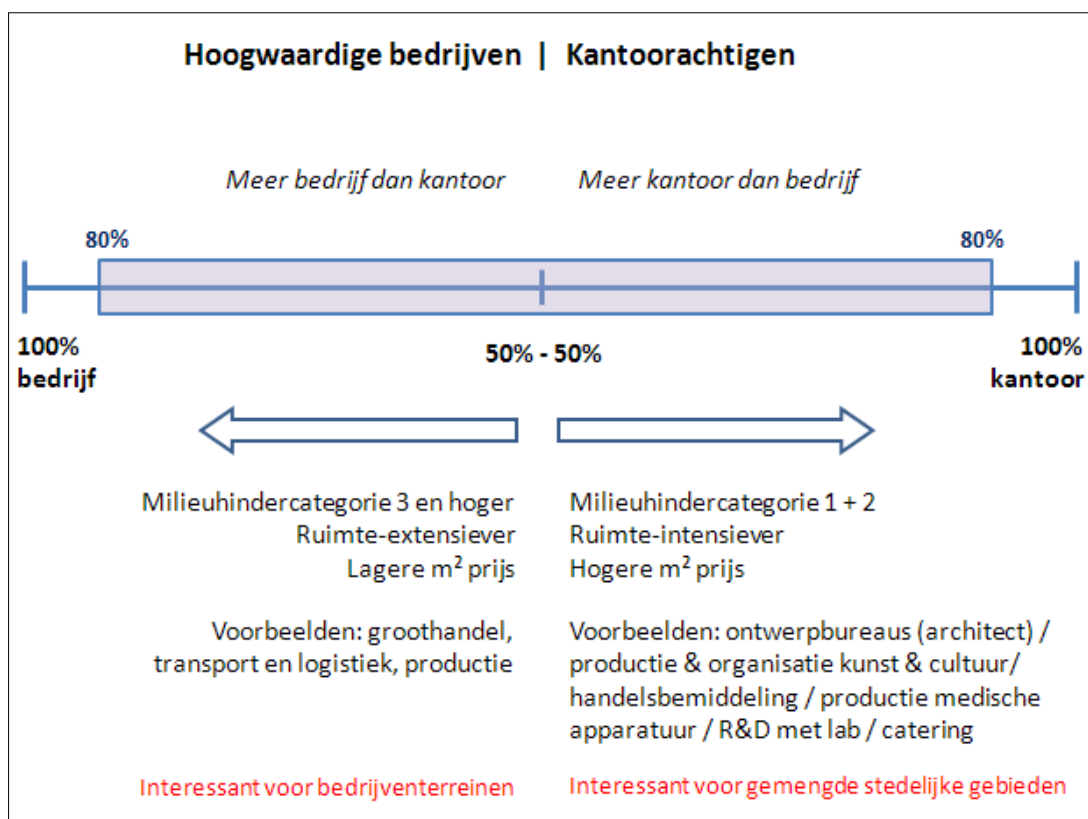
- De verschuiving van productie naar dienstverlening waardoor de verhouding tussen het bedrijfsgedeelte en het bijbehorende kantoorgedeelte verandert;
- De kennisintensivering van de industrie;
- De opkomst van researchcentra;
- Het toenemend belang van imago, en daardoor opkomst van hoogwaardige bedrijven (met de verschijningsvorm van een kantoor);
- De opkomst van de creatieve industrie: activiteiten die een combinatie van denken en maken zijn en een multifunctionele bedrijfsruimte behoeven (zowel kantoor als werkplaats).

Operationalisatie kantoorachtigen

Voor opname- en transactiecijfers baseert deze studie zich op gegevens van Vastgoedmarkt. Vastgoedmarkt registreert een object met tenminste 80% kantooroppervlak (en maximaal 20% bedrijfsoppervlak) als kantoor. Omgekeerd is een object met tenminste 80% bedrijfsoppervlak (en maximaal 20% kantooroppervlak) een 'bedrijfspand'. Alles daartussen wordt aangemerkt als 'gemengd object'.

Binnen deze bandbreedte (tenminste 20% kantoorruimte – maximaal 80% kantoorruimte, figuur 1.1) zijn tal van varianten denkbaar. In de context van deze studie is een onderverdeling naar twee categorieën bruikbaar: de categorie 'links van het midden' en de categorie 'rechts van het midden', waarbij het midden de kantoorachtige met een gelijke verhouding tussen bedrijfs- en kantooroppervlak representeert (50/50). Links van het midden representeert de gemengde objecten met een relatief sterke bedrijfscomponent (meer bedrijf dan kantoor), hierna aan te merken als de 'hoogwaardige bedrijven'. Rechts van het midden heeft betrekking op de gemengde objecten met een sterkere kantoorcomponent (meer kantoor dan bedrijf), hierna aan te merken als 'kantoorachtigen'.

Figuur 1.1 Operationalisatie gemengde objecten: hoogwaardige bedrijven en kantoorachtigen



Voorbeelden van hoogwaardige bedrijven: gemengde objecten met een relatief sterke bedrijfsruimtecomponent. Boven: Ceasar projectinrichting, ict hosting & software - Frankeneng 63 te Ede. Onder: Bedrijfsverzamelgebouw Matchbox 2, Amsterdam

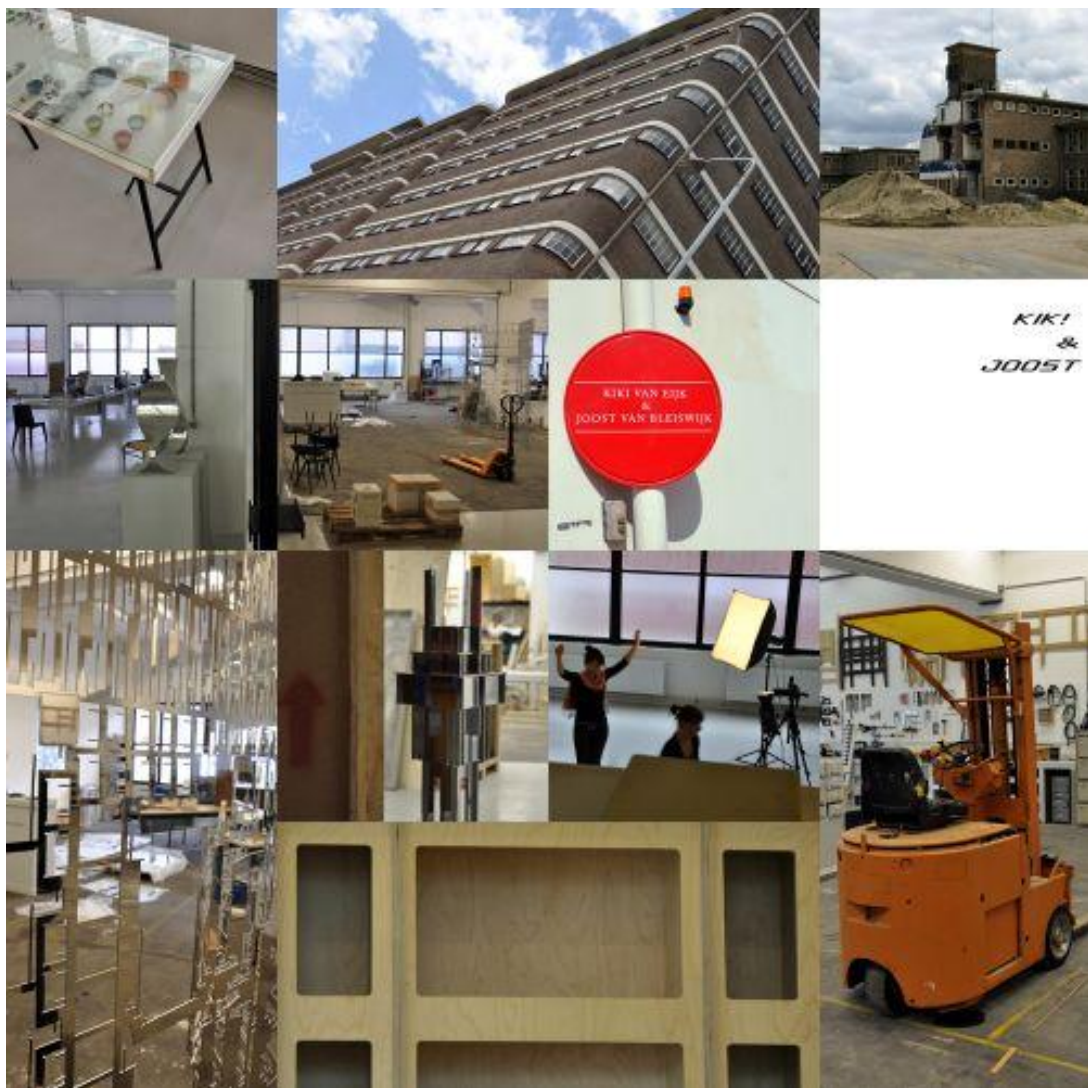


Hoogwaardige bedrijven herbergen een combinatie van productie, reparatie, opslag of distributieactiviteiten in de hogere milieuhindercategorieën (vanaf 3) en kantooractiviteiten, waarbij de kantoorcomponent in hoge mate de uitstraling van het object (aan de straatzijde) bepaalt.

Kantoorachtigen zijn kantooractiviteiten in combinatie met relatief stille, schone en kleinschalige productie, reparatie, opslag of distributie, met een maximale milieuhindercategorie van 2. Typische kantoorachtigen zijn: een industrieel ontwerpbureau, een architectenbureau, een fotostudio, handelsbemiddeling (in- en verkoop met showroom, zonder grootschalige opslag), R&D met lab en pilot productie (kleinschalig testen en productie).

De analyse heeft zich gericht op de categorie kantoorachtigen. Bedrijven met een uitstraling die sterk lijkt op die van kantoren met functies die weinig overlast veroorzaken en zich goed laten mengen met andere vormen van ruimtegebruik. Het betreft vastgoed dat zich vanwege het grote aandeel kantoorvloeroppervlak met betrekking tot de prijs per m² duidelijk onderscheidt van de bedrijfsruimtemarkt.

Studio Kiki & Joost, Strijp S Eindhoven - voorbeeld van kantoorruimte annex bedrijfsruimte annex showroom



1.2 Regionaal krachtenveld

Ede is gelegen in de WERV (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal) en in de Valleiregio (Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel, Ede, Wageningen). Beide regio's zullen naar verwachting in 2010 samengaan in een nieuwe regio. Het gebied kent een centrale ligging tussen de oostelijke Noordvleugel van de Randstad (Utrecht en Amersfoort) en het knooppunt Arnhem-Nijmegen en profiteert daarnaast van haar ligging aan internationale vervoerscorridors (A12, A1, Neder-Rijn). De regio is eveneens ontsloten via twee intercitystations (Ede-Wageningen en Veenendaal-De Klomp). Een beeldbepalende kwaliteit van het gebied is de landschappelijke waarde van De Veluwe. De sterke arbeidsmoraal, de aanwezigheid van onderwijsinstellingen (met de Wageningen UR als belangrijkste speler) en lagere grondprijzen dan in de Randstad en het KAN zijn daarnaast positieve factoren voor het aantrekken van bedrijven.

Een grote aantrekkingskracht gaat uit van Wageningen, dankzij de aanwezigheid van de WUR. Hieromheen is een cluster van kennisintensieve foodgerelateerde bedrijvigheid ontstaan. Onder de noemer Food Valley wordt gepoogd dit cluster verder uit te bouwen in de gehele Valleiregio. Door de rijksoverheid is de Valleiregio aangewezen als gebied met een bovengemiddelde economische potentie (Pieken in de Delta). Belangrijke troef is de beschikbaarheid van ruimte voor ontwikkeling.

Met uitzondering van Wageningen wordt de Valleiregio overigens gekenmerkt door een aanzienlijk groter aandeel laagopgeleiden dan landelijk. Opvallend is ook de negatieve ontwikkeling van het aantal kantoorbanen.

De contouren van het regionale krachtenveld worden gevormd door de steden Utrecht, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen. De omvang, ontwikkeling en karakteristieken van deze kantorenmarkten zijn samengevat in tabel 1.1. De interactie met de genoemde steden in termen van verplaatsingen (concurrentie, overloop) is vrij beperkt. Het zijn kantorenmarkten van een andere orde, meer geschikt voor de vestiging van hoofdkantoren. Een beweging die wel gaande is, is het vertrek van grote (inter)nationale spelers uit de Valleiregio naar de grote steden als gevolg van fusies, overnames en centralisering.

Binnen de Valleiregio is sprake van de volgende (reserveringen voor) ontwikkelingen van kantoren of kantoorachtigen:

- Barneveld: Columbiz Park. Grondreservering voor 60.000 m² kantoren.
- Veenendaal: ontwikkeling van kantoren- en bedrijvenstrook Het Vizier aan de A12 (als onderdeel van nieuw bedrijventerrein De Batterijen). Het plan omvat drie deelprojecten met een combinatie van bedrijfsruimte op de eerste drie lagen en kantoorruimte op de vier lagen daarboven. Deelproject De Generaal (ruim 7.000 m² kantoor) is reeds verhuurd, van project De Majoor start de bouw dit jaar en voor project De 4 Grenadiers (vier torentjes, samen 10.000 m², waarvan circa 60% kantoorruimte) worden huurders gezocht.
- Wageningen heeft nog 29 hectare (bruto) terrein beschikbaar voor bedrijfsruimte-ontwikkelingen. Het betreft 17 hectare bij de WUR-Campus en 12 hectare nabij het Agro Business Park. Hiervan is netto 12 hectare (7,5 op de WUR-campus en 4,5 nabij het Agro Business Park) in ontwikkeling, dat wil zeggen tussen nu en 2013 op de markt. De overige 4 hectare betreft zachte plancapaciteit. Wageningen heeft al deze gronden uitsluitend bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid in de food of daaraan gerelateerde branches. Daarnaast komen door clustering van WUR-activiteiten op de Campus panden verspreid over heel Wageningen vrij (ca. 15.000 m²). Dit is veelal een combinatie van kantoor- en labruimte, uitermate geschikt voor R&D-activiteiten.

Tabel 1.1 Kantorenmarkt Utrecht, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen in cijfers

	Utrecht	Amersfoort	Apeldoorn	Arnhem	Nijmegen
voorraad	3,5 milj. m ²	870.000 m ²	754.000 m ²	1,1 milj. m ²	480.000 m ²
aanbod 1 jan 2010	615.000 m ²	270.000 m ²	116.300 m ²	153.000 m ²	80.000 m ²
planvoorraad 2009 (hard en zacht)	437.000 m ²	267.000 m ²	112.100 m ²	255.900 m ²	142.600 m ²
grote ontwikkelingen	Stationsgebied, Leidsche Rijn	Podium, The Works	Business Park Apeldoorn	Stationsgebied, Meander, Eusebiushof	
leegstand	11,2%	n.b.	15%	12%	19%
mediane huurprijs	€ 168 (Centrum) € 156 (Maliebaan) € 188 (Oost) € 140 (Zuid)	€ 131 (Centrum) € 138 (Noord) € 123 (West) € 143 (Zuid)	€ 160 (Centrum) € 139 (Overig)	€ 175 (Centrum) € 150 (Noord, Oost, Zuid) € 165 (West)	€ 150 (Centrum) € 120 (Oost) € 95 (West)
huurprijs: ondergrens	€ 90 (Lage Weide)	n.b.	€ 50	€ 90 (Zuid)	€ 90 (Lindenholt)
huurprijs: bovengrens	€ 255 (Maliebaan)	n.b.	€ 160	€ 160 (Centrum)	€ 175 (Centrum)
huurprijs stationsgebied	€170 tot € 205	€125 tot € 303	€ 70 tot € 120	€ 60 tot € 265	€ 113 tot € 184

Bron: Dynamis, 2010 (voorraad, aanbod, mediane huurprijs); Nieuw Commercieel Vastgoed, 2009 (planvoorraad); DTZ Zadelhoff, 2010 (leegstand, huurprijs ondergrens en bovengrens), Gemeente Apeldoorn (leegstand, bovengrens en ondergrens huurprijs Apeldoorn).

1.3 Positie Ede

Kantoren

Met een huidige voorraad van circa 250.000 m² kantoren is Ede het zwaartepunt binnen de regio (De Vallei / WERV). Deze meters zijn sterk verspreid over verschillende locaties. Daarmee biedt Ede een diversiteit aan vestigingsmilieus: centrumstedelijk (Ede Centrum), hoogwaardig kantorenpark in het groen nabij station Ede – Wageningen (Horapark), hoogwaardig bedrijvenpark op snelweglocatie (De Vallei) en kantoorvastgoed op gemengde terreinen (Heestereng en Frankeneng).

De kantorenmarkt in Ede heeft een regionaal karakter. De gemeente telt enkele landelijke spelers (waaronder RVS, Besam, Siemens), maar de meeste kantoorhoudende bedrijven hebben een afzetmarkt die zich beperkt tot de regio. De interactie met de kantorenmarkten van Veenendaal, Wageningen en Barneveld is beperkt. De relatief hoogwaardige en nieuwe kantorenvoorraad in Ede in combinatie met een goede bereikbaar (ligging aan A12 en Intercitystation), maken dat Ede binnen de regio als kantorenlocatie over goede kaarten beschikt. Toch staat Ede nog te weinig als zodanig bekend. Waar Wageningen internationale bekendheid geniet, staat Ede zelfs op landelijk schaalniveau nauwelijks op de (economische) kaart.

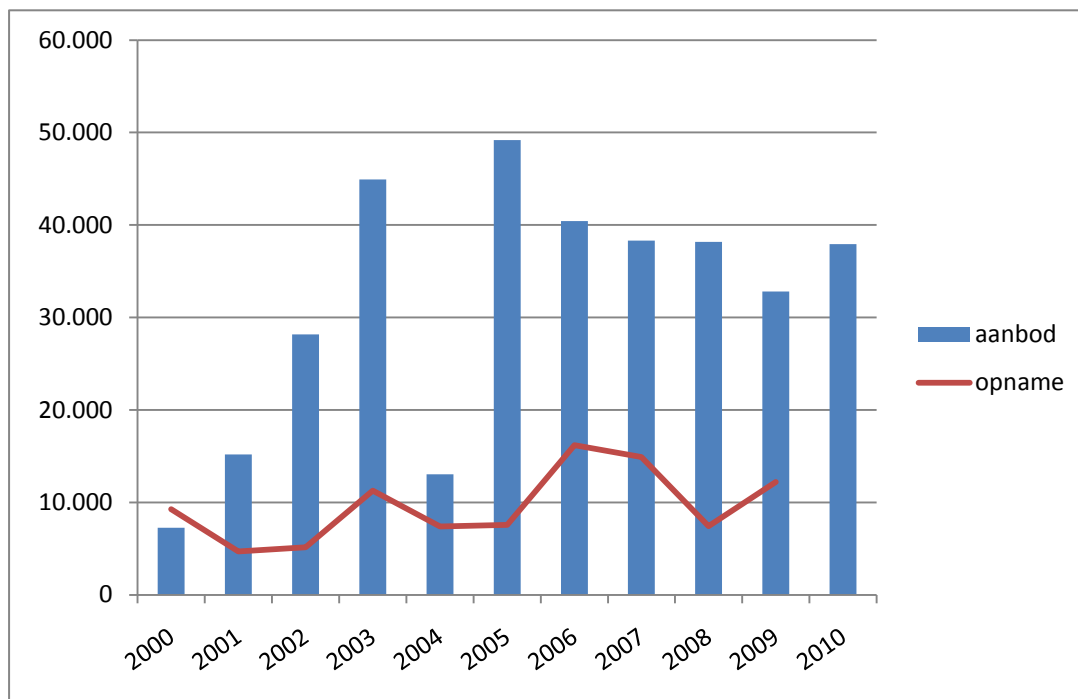
Opname en aanbod

Gemeente Ede heeft een ruime kantorenmarkt (huurdersmarkt). In 2009 was het aanbod 2,7 maal groter dan de vraag. Daarmee was 2009 nog een relatief gunstig jaar: het vijfjarige gemiddelde van de aanbod-opnameratio is 3,9 en het tienjarig gemiddelde bedraagt 3,5. Deze langjarige gemiddelden zijn in lijn met het landelijke beeld.

Beschouwd over een periode van tien jaar heeft Ede een gemiddeld opnameniveau van 10.000 m² per jaar.

In 2009 steeg het aanbod in Ede naar circa 38.000 m². De huidige planvoorraad² telt 29.500 m².

Figuur 1.2 Aanbod en opname kantoren Ede 2000 - 2009



Bron: Vastgoedmarkt Data Online (maart 2010)

Nieuwbouwwontwikkeling De Manen,
Valley Center



Opgeleverd in 2009: Rabobank hoofdkantoor
Vallei en Rijn, Frankeneng



² concrete bouwplannen, harde en zachte planstatus

Leegstand

Volgens recente cijfers van DTZ staat (naar schatting) 18% van het kantoorvastgoed in Ede leeg. Hiermee is Ede 14^{de} in de rangorde van gemeenten met het hoogste leegstandspercentage. Overigens is bij buurgemeente Veenendaal de situatie veel slechter met een leegstandspercentage van 26% (2^{de} in de rangorde). Dit verschil houdt verband met de sterkere mate van veroudering in Veenendaal. In Ede heeft naar schatting van DTZ slechts 20% tot 25% van het leegstaande vastgoed een incurante status. Ter controle van deze inschatting is het 'structurele aanbod' in Ede in beeld gebracht: vastgoed dat drie jaar of langer aaneensluitend als aanbod geregistreerd staat en dus vermoedelijk leegstaat.

Het structurele aanbod in Ede omvat ruim 19.000 m², ofwel 50% van het aanbod (38.000 m²). Het betreft 17 objecten (of delen daarvan), allen weergegeven in figuur 1.3. Het merendeel van de panden is gesitueerd op de gemengde terreinen van Ede: Heestereng en Frankeneng. Deze gemengde terreinen waar productieruimten en kantoren zich naast elkaar bevinden, zijn voor kantoren kwetsbare locaties in tijden van overaanbod, een situatie waarvan in de huidige kantorenmarkt structureel sprake is. Daarnaast is de niet geringe leegstand op Horpark opmerkelijk. Het gaat hier echter om een beperkte mate van veroudering die met revitalisatie te verhelpen is.

Voor het overige 'structureel aangeboden' vastgoed geldt eveneens dat dit beperkt verouderd is. Het merendeel van de panden is van recente datum en lijkt courant. Overigens zal het volledige beeld iets ongunstiger zijn dan nu geschetst, aangezien langdurig leegstaand vastgoed soms (tijdelijk) uit de markt wordt genomen en daardoor niet zichtbaar is in aanbodgegevens.

Figuur 1.3 Structureel aanbod (3 jaar of langer) kantoren Ede in kaart



Bron: Vastgoedmarkt Data Online (2010), Google Maps (2010), bewerking Bureau Stedelijke Planning bv

Structureel aanbod in Ede in beeld



Van links naar rechts, van boven naar beneden: Amperestraat 25 (189 m²), Heestereng; Amsterdamsestraat 34 (989 m²), Ede Noord; Burg. Van Dijkplein (750 m²), Ede Centrum; Horapark 9 (3.352 m²); Celsiusstraat 34-40 (750 m²), Heestereng; Horapark 6 (1.395 m²); Galvanistraat 117 (4.000 m²), Heestereng; Galvanistraat 9 (1.712 m²), Frankeneng; Marconistraat 13 (900 m²), Frankeneng; Stationsweg 46 (825 m²), Ede Centrum; Max Planckstraat 24^E (124 m²), Heestereng; Ohmstraat 5 (143 m²), Frankeneng

Huurprijsniveaus

De huurprijzen van kantoren in Ede beginnen bij € 95 en bedragen ten hoogste € 130 (m²/jaar). Deze onder- en bovengrens zijn gelijk aan die in Veenendaal. In Wageningen ligt het prijsniveau iets hoger.

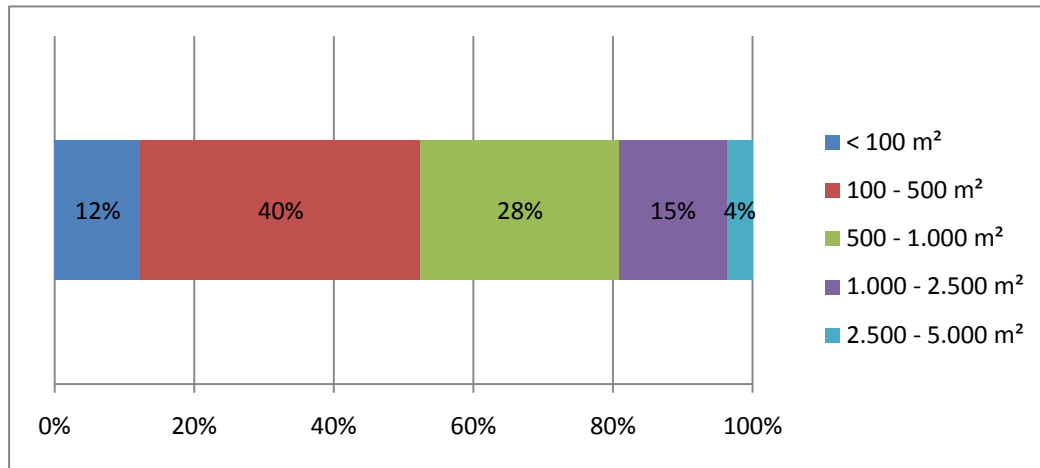
Grootteklassen

In Ede worden met name kleinschalige kantoorruimten opgenomen. Tussen 2000 en 2009 had ruim 80% van de transacties betrekking op een kantoorruimte kleiner dan 1.000 m², waarbij het zwaartepunt lag op de eenheden tussen 100 en 500 m². In tien jaar tijd vonden zes transacties van kantoren groter dan 2.500 m² plaats. In de grootteklasse 1.000 tot 2.500 m² telt Ede jaarlijks gemiddeld zo'n 3 transacties.

Geteld in meters ontstaat een ander beeld. De vraag naar eenheden van 1.000 - 2.500 m² genereerde de grootste ruimtevraag, gevolgd door eenheden van 500 tot 1.000 m². De vraag naar eenheden van 100 - 500 m² genereerde slechts 4% van de ruimtevraag.

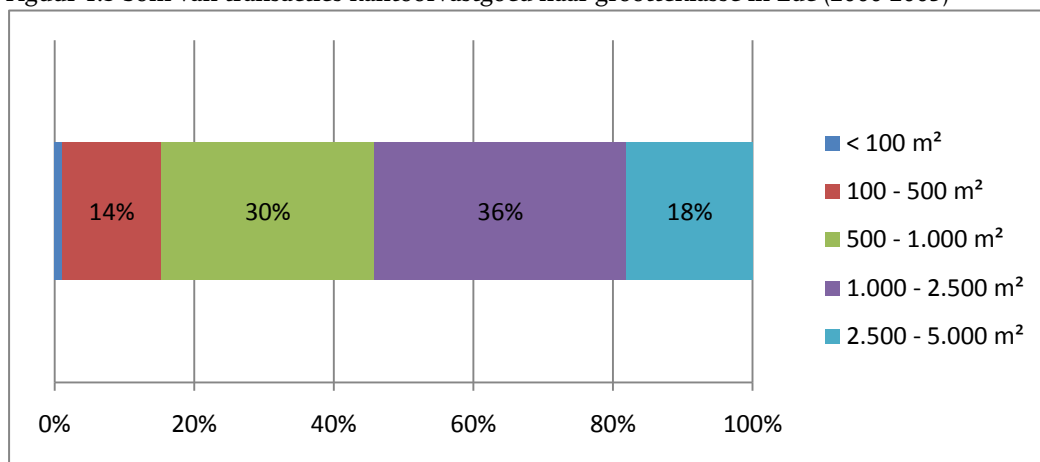
De totale vraag naar eenheden tot 1.000 m², goed voor ruim 80% van het aantal transacties tussen 2000 en 2009, genereerde zo'n 45% van de totale ruimtevraag in die periode.

Figuur 1.4 Aantal transacties kantoorvastgoed naar grootteklasse in Ede (2000-2009)



Bron: Vastgoedmarkt Data Online (2010)

Figuur 1.5 Som van transacties kantoorvastgoed naar grootteklasse in Ede (2000-2009)

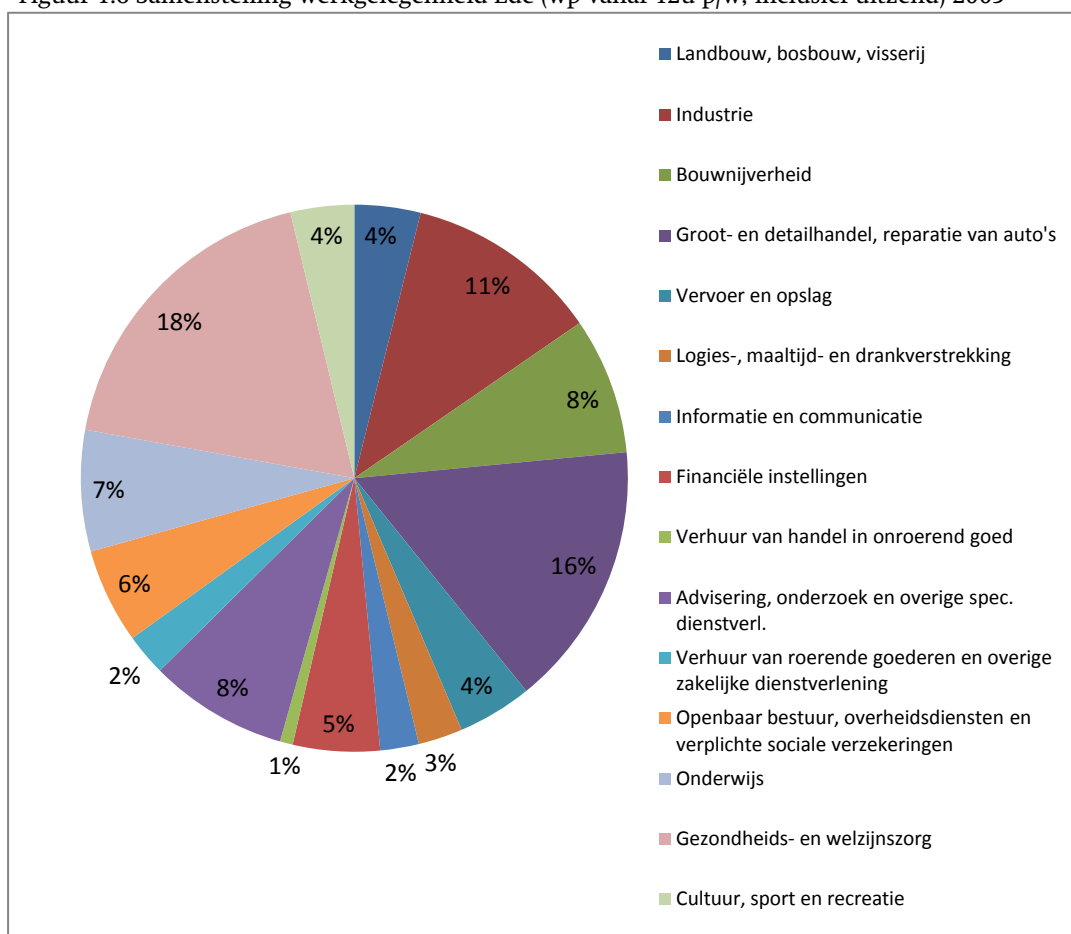


Bron: Vastgoedmarkt Data Online (2010)

Werkgelegenheid: omvang, ontwikkeling en prognose

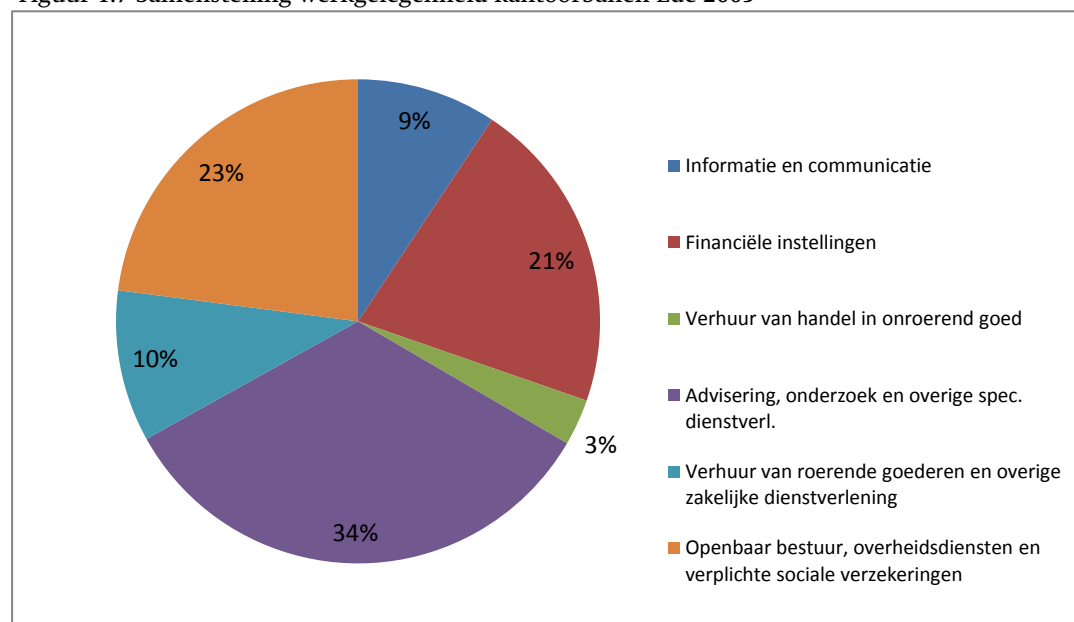
Ede is geen typische 'kantorenstad'. Haar economie kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan activiteiten. Dominant zijn de zorgsector, groot- en detailhandel en industrie (figuur 1.6). Van de 45.000 banen (netto, vanaf 12 uur per week) is 24% (ofwel 11.000) kantoorhoudend. Het betreffen de sectoren: Informatie & communicatie, Financiële instellingen, Verhuur van en handel in onroerend goed, Advisering, onderzoek en overige specialistische dienstverlening, Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen. Het zwaartepunt van de kantoorwerkgelegenheid ligt bij het Advies en onderzoek (34%), gevolgd door de overheidssector (23%) en financiële sector (21%) (figuur 1.7).

Figuur 1.6 Samenstelling werkgelegenheid Ede (wp vanaf 12u p/w, inclusief uitzend) 2009



Bron: PWE, Provincie Gelderland (2009)

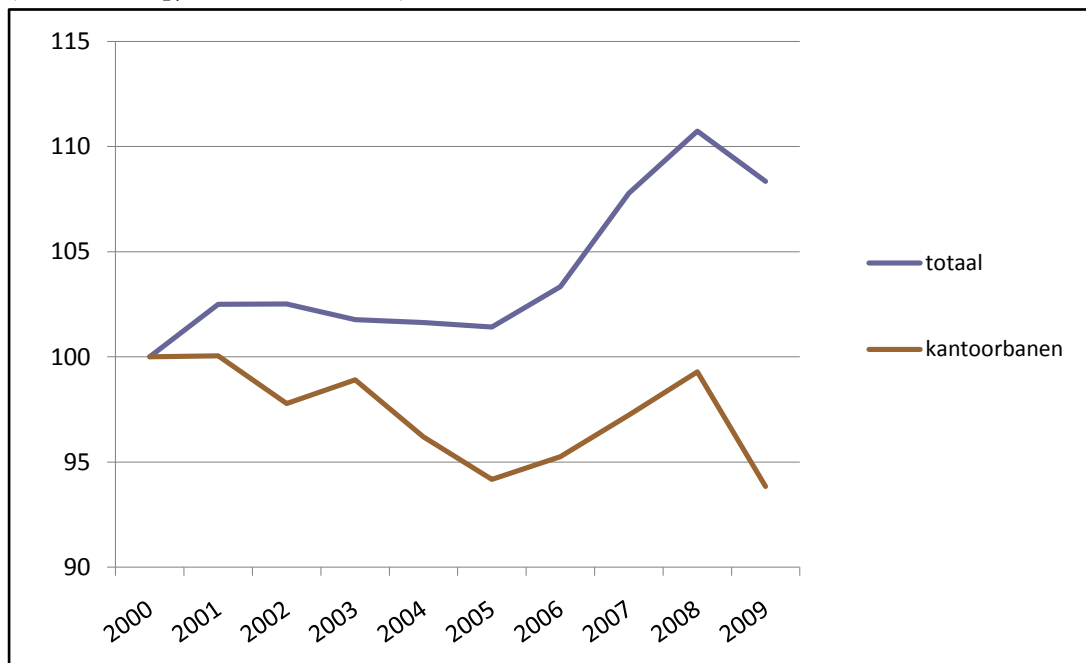
Figuur 1.7 Samenstelling werkgelegenheid kantoorbanen Ede 2009



Bron: PWE, Provincie Gelderland (2009)

De werkgelegenheid in Ede heeft zich de afgelopen tien jaar per saldo positief ontwikkeld (+8%). De fluctuaties volgden daarbij op hoofdlijnen de landelijke conjuncturele trend. Het aantal kantoorbanen daarentegen vertoonde echter een negatieve trend: per saldo nam dit aantal in tien jaar af met 9%. Deze daling werd veroorzaakt door de negatieve ontwikkeling van de werkgelegenheid in de overheidssector. Met name het vertrek van defensie speelde hierbij een dominante rol. Wanneer deze buiten beschouwing wordt gelaten, is er per saldo sprake van 7% groei.

Figuur 1.8 Ontwikkeling totaal banen, kantoorbanen
(vanaf 12 uur p/w, inclusief uitzend) Ede 2000 - 2009



Bron: PWE, Provincie Gelderland (2009), bewerking Bureau Stedelijke Planning (2010)

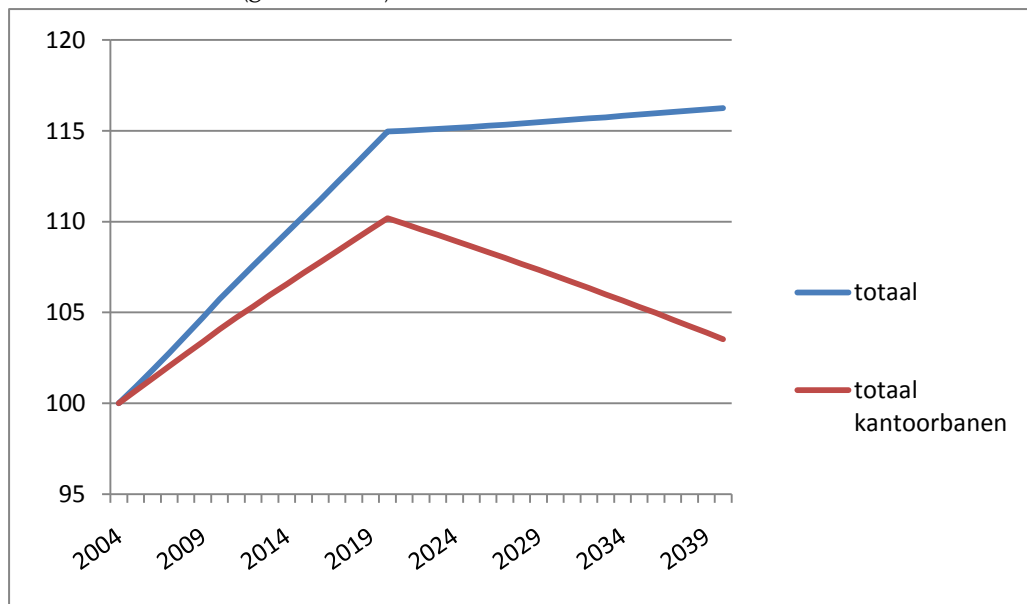
De laatste prognose voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid op de lange termijn dateert van 2005 en is van de provincie Gelderland. Volgens vier economische scenario's wordt de ontwikkeling van de werkgelegenheid tot 2040 geschetst. In 2004 ging de provincie nog uit van het model Global Economy (GE), inmiddels acht de provincie Transatlantic Market (TM) het meest waarschijnlijk, een scenario dat uitgaat van minder economische groei.

De provincie Gelderland prognosticeert voor Ede tussen 2004 en 2020 volgens het scenario TM een groei van de werkgelegenheid van in totaal 15%. Voor de periode daarna verwacht de provincie dat de werkgelegenheid afvlakt, maar wel licht blijft stijgen (figuur 1.9). De prognose van het aantal kantoorbanen³ is minder gunstig. De verwachting is dat deze tot 2020 blijft groeien, maar minder sterk dan de totale werkgelegenheid. Daarna zet volgens de provincie een daling in. Volgens de prognose telt Ede in 2025 circa 19.000 banen in kantoorhoudende sectoren. Met aftrek van de activiteiten daarbinnen waar feitelijk geen sprake is van kantoorhoudende bedrijvigheid resteert een aantal van 11.400 arbeidsplaatsen in 2025. De prognose voorspelt daarnaast een sterke groei (87%) van de zorgsector tot 2040. Deze groei zal eveneens een (beperkte) vraag naar kantoorruimte genereren.

³ Tot de kantoorbanen zijn hier gerekend: de (samengestelde) sectoren Exploitatie en onroerend goed, Communicatiebedrijven, Bank en verzekeringswezen, Uitzendwezen en Tertiair overig en Overheid.

Naast de algemene werkgelegenheidsprognose is door de provincie onderzocht in welke mate het Food Valley-concept extra banen kan genereren. Volgens het middenscenario van deze prognose zal tot 2020 de werkgelegenheid door Food Valley 2.200 extra banen bedragen. Het betreffen overigens niet alleen kantoorbanen, maar ook arbeidsplaatsen in de industrie, logistiek en transport.

Figuur 1.9 Werkgelegenheidsprognose totaal aantal banen en kantoorbanen volgens scenario Transatlantic Market (geïndexeerd)



Bron: Hedenmorgen 2006-2040, Vier toekomstscenario's voor de Gelderse economie, Provincie Gelderland (2004), bewerking Bureau Stedelijke Planning (2010)

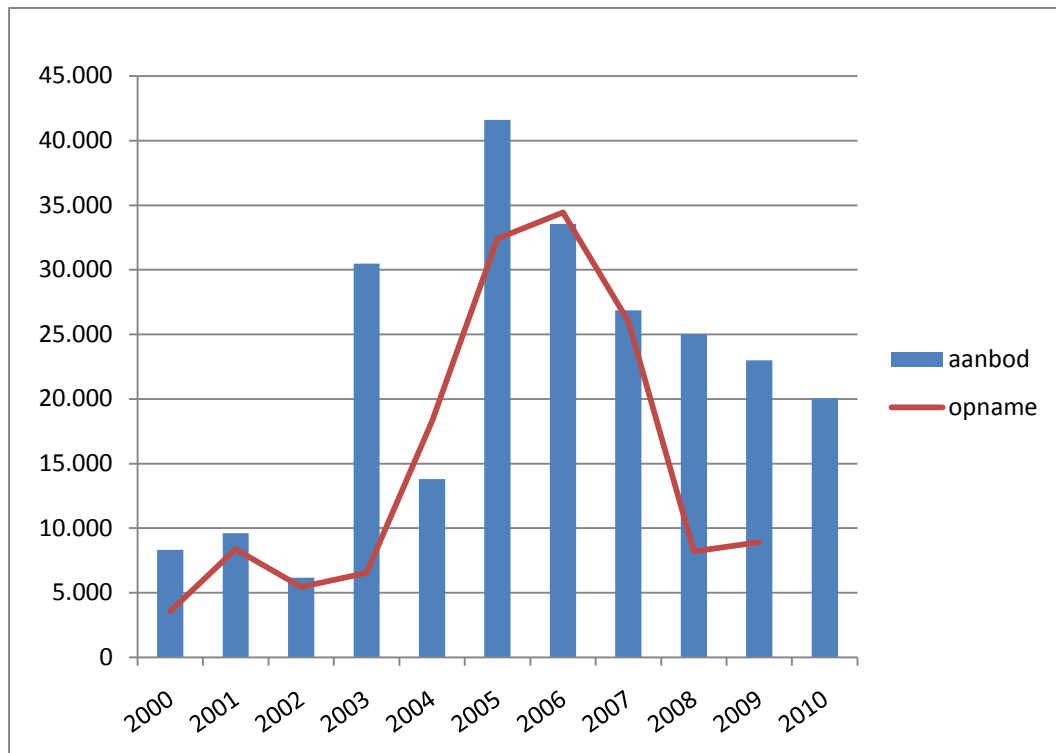
Kantoorachtigen

Opname en aanbod

Figuur 1.10 geeft een indicatie van de opname en het aanbod van gemengde objecten in Ede tussen 2000 en 2009. Het beeld is wisselend: in 2000, 2003 en de afgelopen twee jaar overtrof het aanbod meer dan andermaal de vraag, de overige jaren was sprake van een krappe markt. De hoge opnamecijfers in 2005 - 2007 zijn deels te verklaren door gronduitgifte op bedrijventerrein Kievietsmeent. De gemiddelde vraagaanbodverhouding in de afgelopen tien jaar is met 1,6 gunstig.

De gemiddelde opname in de afgelopen 10 jaar is ruim 15.000 m² per jaar. Het gros hiervan (90%), betreft gemengde objecten met een relatief sterke bedrijfsruimtecomponent, de hoogwaardige bedrijven. Een aandeel van 10% ofwel 1.500 m² betrof transacties van kantoorachtigen.

Figuur 1.10 Aanbod en gebruikerstransacties gemengde objecten Ede 2000 -2010



Bron: Vastgoedmarkt Data Online (2010)

Werkgelegenheidsontwikkeling en -prognose

De werkgelegenheid in kantoorachtigen is moeilijk te destilleren omdat dit onderdeel uitmaakt van sectoren waar zowel sprake is van reguliere bedrijfsruimten als bedrijfsruimten met een (substantieel) aandeel kantoorvloeroppervlak. Wel is geanalyseerd hoe de werkgelegenheid zich naar verwachting zal ontwikkelen in de sectoren waar de kantoorachtigen onderdeel van uitmaken. Enkele conclusies zijn:

- Industrie: de industriële werkgelegenheid is het afgelopen decennium licht gedaald met 6%, maar neemt tot 2025 niet veel verder af.
- Bouwnijverheid: het aantal banen in de bouw kende met 12% een aardige groei, maar zal tot 2025 niet veel meer toenemen.
- Transport en logistiek: kende een bescheiden groei (4%) maar gaat tot 2025 een forse groei (20%) tegemoet.
- Handel & reparatie: kende een aardige groei met 14% en gaat tot 2025 een forse groei van 26% tegemoet.

Tabel 1.2 Werkgelegenheidsontwikkeling per sector, Ede 2000 – 2009

Sectie (volgens SBI-2008)	2000	2009	verschil
Landbouw, bosbouw, visserij	2.399	1.734	-28%
Industrie	5.424	5.109	-6%
Productie, distributie, handel in elektriciteit, aardgas, stoom, gekoelde lucht	22	45	105%
Winning en distributie van water, afval- en afvalwaterbeheer en sanering	153	193	26%
Bouwnijverheid	3.209	3.591	12%
Groot- en detailhandel, reparatie van auto's	6.095	6.976	14%
Vervoer en opslag	1.875	1.957	4%
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	945	1.164	23%
informatie en communicatie	1.403	1.015	-28%
Financiële instellingen	3.048	2.282	-25%
Verhuur van handel in onroerend goed	286	336	17%
Advisering, onderzoek en overige spec. dienstverl.	2.319	3.646	57%
verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	749	1.101	47%
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	3.786	2.496	-34%
Onderwijs	2.501	3.182	27%
Gezondheids- en welzijnszorg	5.597	8.174	46%
Cultuur, sport en recreatie	1.422	1.672	18%
Totaal	41.241	44.681	8%

Bron: PWE Provincie Gelderland (2009)

Tabel 1.3 Werkgelegenheidsprognose per sectie, Ede 2004 – 2040 (volgens TM-scenario)

prognose per sector	2004	2025	verschil
Landbouw	2.080	1.439	-31%
Voedings- en genotmiddelenindustrie	930	927	0%
Overige industrie	1.810	1.884	4%
Chemische industrie	570	434	-24%
Metaalindustrie	1.440	1.561	8%
Bouwnijverheid	3.090	3.145	2%
Exploitatie onroerend goed	350	356	2%
Handel en reparatie	6.760	8.511	26%
Transport- en opslagbedrijven	1.410	1.694	20%
Communicatiebedrijven	290	331	14%
Bank en verzekeringswezen	2.940	3.252	11%
Uitzendwezen	1.150	1.147	0%
Tertiair overig	6.500	7.314	13%
Zorg	7.270	10.771	48%
Overheid	6.270	6.612	5%
Totaal	42.870	49.388	15%

Bron: Hedenmorgen 2006-2040, Vier toekomstscenario's voor de Gelderse economie, Provincie Gelderland (2004)

1.4 Marktmogelijkheden

Kantoren

Op basis van voorgaande analyse is een inschatting gemaakt van de potentiële marktruimte voor kantoren in Ede tot 2025. Het voornaamste uitgangspunt daarbij is de historische opname van kantoren in Ede. Deze geeft een feitelijk beeld van de vraag naar kantoren in het verleden. Met name omdat in het afgelopen decennium vrijwel doorlopend voldoende aanbod aanwezig was. Met andere woorden, er was geen dempend effect op de vraag door gebrek aan aanbod. Naast de historische opname is tevens een berekening gemaakt op basis van de werkgelegenheidsprognoses van de provincie. Aangezien een prognose veel onzekerheden bevat is deze slechts gebruikt om de prognose op basis van historische opname bij te stellen.

Marktruimte op basis van historische opname

De afgelopen tien jaar kende Ede een gemiddelde opname van 10.000 m². Dit metrage kan niet volledig als uitbreidingsvraag worden beschouwd, aangezien een deel van de transacties interne verplaatsingen (binnen Ede) betreft. Verplaatsingen die op de plek van vertrek nieuw aanbod creëren (achterlaten) en dus per saldo geen nieuwe ruimte vraag genereren. Over het algemeen ligt de verhouding tussen verplaatsingsvraag en uitbreidingsvraag op 40% - 60%. De gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag in Ede is op basis van de historische opname zo'n 6.000 m² per jaar.

Marktruimte afgeleid uit werkgelegenheidsprognose

In 2025 voorspelt de provincie volgens het scenario Transatlantic Market een aantal van 19.000 banen in de kantorensector. Na aftrek van niet kantoorhoudende activiteiten resulteert een aantal van 11.400 arbeidsplaatsen. Hiermee komt de totale benodigde kantoorruimte in 2025 uit op 228.000 m². Hier dient de additionele werkgelegenheidsprognose op basis van het Food Valley-concept nog bij geteld te worden. Het middenscenario hiervan voorspelt tussen nu en 2020 een werkgelegenheidsimpuls van 2.200 extra banen in alle sectoren in De Vallei. Er van uitgaande dat 50% daarvan kantoorbanen betreft en 50% in Ede landt⁴, is de additionele kantorenbehoefte tot 2020 11.000 m², ofwel 700 m² per jaar. De totale benodigde kantoorruimte is dan 239.000 m². De huidige voorraad kantoren in Ede bedraagt circa 250.000 m². Na aftrek van de incurante voorraad resteert circa 239.000 m². Dit betekent dat op basis van de werkgelegenheidsprognose er in Ede geen behoefte is aan additionele kantoren. Overigens gaat deze berekening voorbij aan de verplaatsingsmarkt waardoor er wel degelijk behoefte bestaat aan nieuwe kantoren.

Varianten

De historische opname van kantoren in Ede bedraagt gemiddeld zo'n 10.000 m² per jaar. In de komende jaren zal de recessie echter zijn weerslag hebben op de vraag. De aanname is dat hierdoor de gemiddelde opname van kantoren de helft lager zal zijn. Dit zou betekenen dat de opname in de komende vijf jaar gemiddeld 5.000 m² per jaar zou bedragen om vervolgens weer terug te komen op 10.000 m² per jaar. Tot 2025 betekent dit een opname van 125.000 m². Van dit metrage betreft 60% uitbreidingsvraag. Dit impliceert een uitbreidingsbehoefte van 75.000 m² tot 2025. Dit is 5.000 m² per jaar. Echter, het huidige aanbod bedraagt 38.000 m² waarvan circa 27.000 m² met een courante status. Om het bestaande aanbod te vullen zou 1.800 m² per jaar opgenomen dienen te worden. Indien we dit metrage aftrekken van de uitbreidingsvraag resteert een uitbreidingsvraag van 3.200 m² per jaar.

⁴ met name Ede en Wageningen zullen als kantorenlocatie in beeld komen, waarbij een evenredige verdeling het meest waarschijnlijk is

Bovenstaande berekening resulteert in twee varianten. *De eerste variant* gaat uit van een opname van 3.200 m² per jaar waarbij rekening wordt gehouden met volledige opname van het huidige aanbod. Dit resulteert in een totaal kantorenprogramma voor Ede van 48.000 m² bvo. We noemen dit de **veilige variant**. In de praktijk zal echter niet snel sprake zijn van een volledige opname van het aanbod.

De tweede variant gaat uit van een opname van gemiddeld 5.000 m² per jaar. Hierbij is het uitgangspunt dat het huidige aanbod in deze periode gelijk blijft. Dit resulteert in een totaal kantorenprogramma voor Ede van 75.000 m². We noemen dit de **maximale variant**. Aangezien de berekening op basis van de werkgelegenheidsprognose een negatief beeld schetst ten aanzien van de uitbreidingsruimte op de kantorenmarkt in Ede is het twijfelachtig of deze variant reëel is. Anderzijds biedt de Veluwe Poort perspectief, aangezien deze ontwikkellocatie beschikt over goede kaarten als potentiële kantorenlocatie. Op de vraag in hoeverre goed en onderscheidend aanbod extra vraag kan creëren, wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan. In ieder geval vereist deze variant een forse acquisitie-inspanning om forse leegstand in het bestaande vastgoed te voorkomen.

Vanuit dit perspectief is het zinvol een derde variant op te voeren die in het midden ligt van de veilige en maximale variant. Het uitgangspunt bij deze variant is dat in de komende 15 jaar de leegstand aanzienlijk wordt teruggedrongen, zonder deze volledig te willen opheffen. In deze variant is uitgegaan van een uitbreidingsbehoefte van 4.000 m² per jaar. Dit resulteert in een totaal kantorenprogramma voor Ede van 60.000 m². We noemen dit de **tussenvariant**.

Doelgroepen en vestigingseisen

De vraag naar kantoorruimte in Ede is vooral afkomstig van kleine (1 - 50 werknemers) regionaal opererende bedrijven met een ruimtebehoefte tot 1.000 m². Zij genereren 80% van de transacties en circa 50% van de feitelijke ruimtevraag. Ede is daarnaast een geschikte locatie voor regiokantoren en back office functies (call centers, Shared Service Centers, R&D) van nationale ondernemingen. Op basis van historische transactiecijfers is de verwachting dat zich elke vijf jaar een speler groter dan 2.500 m² (125 werknemers) zal aandienen. Daarnaast mag bijna elk jaar één speler met een ruimtebehoefte van 1.000 tot 2.500 m² (50 tot 125 werknemers) worden verwacht. De aantrekkingskracht van Ede op nationaal of zelfs internationaal opererende bedrijven is beperkt. Mogelijk kan in het kader van Food Valley en als buur van Wageningen een of enkele grote speler(s) worden aangetrokken. Wij verwachten echter dat het merendeel van de kennisintensieve bedrijven in de food(gerelateerde) sector(en) de directe nabijheid van de WUR zal zoeken. De uitwisseling van impliciete (niet-gecodeerde) kennis vereist face-to-face contact en werkt zo clustering in de hand. Ook imago kan een motief voor clustering zijn. Overigens zal door sommige bedrijven een afstand van 8 km als verwaarloosbaar worden beschouwd en kunnen factoren als de betere bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, de aanwezigheid van bepaalde faciliteiten of mogelijkheden/eigenschappen van de specifieke ontwikkelingslocatie, bedrijven doen besluiten zich te vestigen in Ede.

Met betrekking tot het type activiteiten dat de ruimtevraag naar kantoren zal genereren wijzen actuele en historische werkgelegenheidscijfers met name in de richting van de onderzoeks- en adviesdiensten, overheidsfuncties en de financiële sector. Binnen de onderzoeks- en adviesdiensten zijn specifiek onderstaande activiteiten interessant, vanwege hun relatief grote omvang en sterke groei tussen 2000 en 2009:

- Rechtskundige dienstverlening, accountancy en belastingadvies;
- Holdings, interne concerndiensten, management & organisatieadviesbureaus;
- Architecten, ingenieurs en technisch ontwerp en advies;

- Speur- en ontwikkelingswerk;
 - Reclame en marktonderzoek;
- Dit geldt ook voor de activiteit 'Facility management, reiniging en landschapsverzorging', onderdeel van de sector 'verhuur van en handel in onroerend goed en overige zakelijke diensten'.

De afgelopen tien jaar werden daarnaast veel kantoorruimtes door de zorgsector en de ict-sector opgenomen. De vraag in de zorgsector was afkomstig van diverse stichtingen (Opella, Kruiswerk West-Veluwe, GGZ Eleos) en Ziekenhuis de Gelderse Vallei.

In paragraaf 1.1 werden al enkele algemene trends met betrekking tot de (veranderende) locatiekeuzefactoren van kantoorgebruikers benoemd. Kantoorgebruikers geven in toenemende mate de voorkeur aan stedelijke, multifunctionele locaties nabij knooppunten van openbaar vervoer. Gebruikers stellen daarnaast hogere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit van vestigingslocaties. Met betrekking tot het vastgoed is flexibiliteit een steeds belangrijkere vereiste. Flexibiliteit in ontwerp geeft gebruikers de ruimte om naar eigen voorkeur een combinatie van verschillende typen werkruimten (kantoortuinen en afgesloten ruimten) te creëren.

Met betrekking tot bovengenoemde doelgroepen zijn de volgende specificaties aan te brengen:

- Back offices en niet-commerciële diensten zijn veelal sterker georiënteerd op de bereikbaarheid per openbaar vervoer, dan de bereikbaarheid per auto.
- Regiokantoren van nationale ondernemingen hechten veel waarde aan de representativiteit van locatie en vastgoed en geven in dat kader de voorkeur aan een eigen, solitair pand (single tenant).
- Kennisintensieve bedrijvigheid zoekt vaak een campusachtige setting met onderscheidende (of zelfs iconische) solitaire bebouwing en daarmee een diversiteit in architectuur maar samenhang in stedenbouw, aandacht voor de landschappelijke inrichting, en de aanwezigheid van gedeelde voorzieningen.
- Architecten en andere ontwerpers (reclame en marktonderzoek) worden ook wel aangemerkt als creatieve ondernemers, die op hun beurt locatie en vastgoed als onderdeel van hun identiteit en tevens inspiratiebron beschouwen (en zodoende voor onderscheidende en karakteristieke objecten gaan). Juridische en financiële diensten verlangen daarentegen vaak een meer gangbare, zakelijke (of klassieke) uitstraling.

Horapark: in het bijzonder geschikt voor regiokantoren



Stationsweg: in het bijzonder geschikt voor juridische en financiële dienstverlening



Kantoorgebruikers in Ede betalen tussen de € 95 tot € 130 per m². Non-profit diensten, back office functies en meer laagwaardige diensten zullen daarbij de onderkant van deze bandbreedte benaderen. De commerciële partijen, front offices en hoogwaardiger

diensten bevinden zich qua prijsniveau aan de bovenkant. Overigens gaan dergelijke huurprijzen in de praktijk gepaard met forse incentives: kortingen in de vorm van huurvrije perioden of een tegemoetkoming in de inrichtingskosten. De afgelopen vijf jaar zijn deze incentives opgelopen van 10% naar 25%. Dit als gevolg van overaanbod op de kantorenmarkt.

Parkeren is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor alle bovengenoemde doelgroepen, hetzij in iets mindere mate voor de non-profit functies. De standaardnorm vanuit het oude ABC-parkeerbeleid is 1 parkeerplaats per 100 m² bvo, maar dit is in de praktijk heel krap. Wanneer de exploitatie parkeren op maaiveld toestaat, verdient een aantal van 2 parkeerplaatsen per 100 m² de voorkeur. Zeker gezien de regionale context: gebruikers verlangen buiten de economische zwaartepunten van Nederland ruimere parkeervoorzieningen.

Kantoorachtigen

Het tienjarige gemiddelde opnameniveau van alle gemengde objecten (hoogwaardige bedrijven en kantoorachtigen) in Ede bedraagt circa 15.000 m² per jaar. Het gros hiervan betreft transacties van hoogwaardige bedrijven: gemengde objecten met een relatief sterke bedrijfscomponent en een hogere milieuhindercategorie. Deze categorie is vooral geschikt voor huisvesting op de reguliere bedrijventerreinen. Kantoorachtigen (gemengde objecten met een sterke kantoorcomponent) zijn geschikt voor gemengde stedelijke gebieden en interessant voor bijvoorbeeld de Veluwe Poort. Naar verwachting bedraagt het aandeel van kantoorachtigen 10%. De gemiddelde opname van kantoorachtigen zou dan in de afgelopen 10 jaar gemiddeld 1.500 m² per jaar zijn geweest. Op basis hiervan zou de opname tot 2025 een metrage van 22.500 m² bedragen. Gezien de prognose van de werkgelegenheid in de betreffende sectoren lijkt dit waarschijnlijk. Dit metrage kan niet volledig als uitbreidingsvraag worden beschouwd, aangezien een deel van de transacties interne verplaatsingen (binnen Ede) betreft. Verplaatsingen die op de plek van vertrek nieuw aanbod creëren (achterlaten) en dus per saldo geen nieuwe ruimtevraag genereren. Over het algemeen ligt de verhouding tussen verplaatsingsvraag en uitbreidingsvraag bij kantoren op 40% - 60%. Indien we deze verhouding ook voor kantoorachtigen aanhouden is de uitbreidingsvraag in Ede op basis van de historische opname zo'n 900 m² per jaar. Tot 2025 is dit een metrage van 13.500 m². Het huidige aanbod bedraagt 20.000 m². Er van uitgaande dat wederom 10% van dit metrage kantoorachtigen betreft is het aanbod hiervan 2.000 m². Als we dit aftrekken van de uitbreidingsvraag resteert een metrage van 11.500 m² tot 2025.

Doelgroepen en vestigingseisen

Voor de invulling van kantoorachtige bedrijfsruimten in Ede kan de gedachte uitgaan naar de volgende doelgroepen:

- Handelsbemiddeling (inkoop en verkoop, showroom, geen grootschalige opslag);
- Pilot productie en R&D met lab;
- Kennisintensieve (high tech) industrie;
- Creatieve zakelijke dienstverlening: industrieel ontwerp en architectuur;
- Beeldende kunsten, kunstgerelateerde dienstverlening en galerieën en exposities.

De twee laatstgenoemde doelgroepen, behorende tot de creatieve ondernemers, verlangen een karakteristieke omgeving en dito vastgoed – als bron van inspiratie en als onderdeel van hun 'bedrijfsidentiteit'. Passend industrieel erfgoed of nieuwe, spannende architectuur (of de combinatie van en het contrast tussen beiden).

Ontwerp Matchbox, Amsterdam



Westergasfabriek, Amsterdam



Bovengenoemde doelgroepen zijn veelal bedrijven van klein formaat en zullen overwegend ruimten tot 500 m² vragen.

De parkeerbehoefte van bovengenoemde doelgroepen is gelijk aan die van de kantoorgebruikers: circa 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Passende huurprijsniveaus voor kantoorachtigen liggen dicht in de buurt van de onder- en bovengrens van reguliere kantoren en variëren van € 90 tot € 130. Gebruikers werkzaam in culturele branche zullen zich aan de onderkant van dit spectrum bevinden.

1.5 Conclusies

In onderstaande tabellen is een samenvatting gegeven van de belangrijkste conclusies.

Tabel 1.4 Conclusies kantoren

Programma kantoren tot 2025			
Marktruimte	<i>Veilige variant:</i>	48.000 m ² bvo	(3.200 m ² per jaar)
	<i>Middenvariant:</i>	60.000 m ² bvo	(4.000 m ² per jaar)
	<i>Maximale variant:</i>	75.000 m ² bvo	(5.000 m ² per jaar)
Grootteklassen	In oppervlakte:		
	50%	< 1.000 m ²	
	35%	1.000 – 2.500 m ²	
	15%	> 2.500 m ²	
Voornaamste doelgroepen	Met name: regionaal opererende bedrijven (1-50 werknemers)		
	Regiokantoren van nationale spelers		
	Back office functies van nationale spelers		
	Onderzoek en advies		
	Overheid		
	Zorg		
	ICT		

Vestigingseisen	Algemeen: toenemende voorkeur voor stedelijke, multifunctionele locaties nabij hoogwaardige OV-knopen; hoge eisen aan ruimtelijke kwaliteit, voorkeur voor flexibiliteit in vastgoed (indeling). Specifiek: optimale OV-bereikbaarheid (back office, non-profit); representativiteit en single tenant (regiokantoren nationale ondernemingen); campusachtige setting (kennisintensief); onderscheidend en karakteristiek (creatieve ondernemers); zakelijk en klassiek (juridische en financiële diensten)
Huurprijsniveaus	€ 95 tot € 135 (incentives oplopend tot 25%)
Parkeernormen	1 parkeerplaats per 50 m ² bvo

Tabel 1.5 Conclusies kantoorachtigen

Programma kantoorachtigen tot 2025	
Marktruimte	11.500 m ² (770 m ² per jaar)
Grootteklassen	Overwegend ruimten tot 500 m ²
Voornaamste doelgroepen	Handelsbemiddeling Kennisintensieve (pilot) productie Creatieve zakelijke diensten Kunsten
Huurprijsniveaus	€ 90 tot € 130 (incentives oplopend tot 25%)
Parkeernormen	1 parkeerplaats per 50 m ² bvo

2. Marktverkenning leisurevoorzieningen

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van de huidige en toekomstige leisuremarkt, beschouwd op verschillende schaalniveaus (landelijk, regionaal, lokaal). De tien meest kansrijke leisurevoorzieningen voor Ede zijn uitgewerkt in paragraaf 2.4.

2.1 Landelijk beeld

De vrijetijds- of leisure-industrie is een belangrijke pijler van onze economie geworden. Ongeveer 20% van ons huishoudbudget wordt besteed aan vrije tijd. Vrijetijdsvoorzieningen kunnen een stad of regio zowel maatschappelijk, sociaal als economisch op de kaart zetten, waarbij de wijde omgeving kan meeprofiteren.

Leisure is een containerbegrip. Voor dit onderzoek sluiten we ons aan bij de definitie zoals gehanteerd in de publicatie van NVM Business en Bureau Stedelijke Planning (2009) 'De rol van leisure in gebiedsontwikkeling'. Leisure betreft:

- 'Alle vormen van betaalde vrijetijdsbesteding buitenshuis' (vraagzijde);
- 'Alle publieksverzorgende vrijetijdsvoorzieningen waar een vastgoedcomponent en exploitatie in besloten zit' (aanbodzijde).

In deze marktverkenning ligt de focus op leisuretrekkers. Voorbeelden van leisuretrekkers zijn musea, attracties, bioscopen, wellnesscentra, poppodia en (top)sportvoorzieningen. Deze focus heeft de volgende redenen:

- Ze trekken veel bezoekers (100.000 of meer) en de (economische) impact is groot.
- Ze leveren een belangrijke bijdrage aan het imago van de stad Ede en ook de Veluwe als vakantiegebied.
- Zogenaamde 'all weather'-vrijetijdsvoorzieningen dragen bovendien bij aan seizoensverbreding.
- Niet alleen voor bezoekers, maar ook voor de eigen bewoners en ondernemers wordt Ede en de regio aantrekkelijker. Bewoners en bedrijven laten hun vestigingsplaatskeuze namelijk mede afhangen van het voorzieningenaanbod.

De leisuresector is een van de snelst groeiende sectoren, zowel nationaal als wereldwijd. Pine & Gilmore gaan er in hun boek Experience Economy vanuit dat leisure de motor is van de economie in de 21^{ste} eeuw, waar wereldwijd 1 op de 12 mensen hun brood mee verdienen.

Hoewel de bestedingen sterk zijn gestegen tot 20% van het huishoudbudget, is sinds 1985 de beschikbare vrije tijd juist met 10% afgenomen, vooral door een toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen. De combinatie van meer middelen maar minder vrije tijd betekent dat we met z'n allen steeds hogere eisen aan vrijetijdsbeleving stellen. Het aanbod van vrijetijdsvoorzieningen groeit met de vraag mee. Er is een vrijetijds- of leisure-industrie ontstaan, met een werkgelegenheid van 400.000 banen en een omzet van € 37 miljard.

Veel leisurevoorzieningen zijn ongepland ontstaan en op solitaire plekken geland. Er is een groeiend besef dat door clustering van functies en voorzieningen synergievoordelen zijn te behalen. Door functies te combineren en massa te creëren, ontstaat weer draagvlak voor nieuwe voorzieningen. Leisure wordt nu steeds vaker ingezet bij gebiedsontwikkeling.

Toch zijn er enkele remmende factoren die leisure-ontwikkelingen compliceren:

- De sector is relatief jong, sterk heterogeen, met veel kleine bedrijven en kent mede daardoor een vrij lage kennis- en organisatiegraad.
- Investeerders en financiers zijn terughoudend. De (grond)opbrengsten zijn in de regel lager dan bij kantoren, woningen of detailhandel. De exploitatie wordt als risicovol geclassificeerd. En de alternatieve aanwendbaarheid van gebouwen met een specifieke leisure-invulling is gering.

2.2 Regionaal krachtenveld

Bevolkingskenmerken

Ede en de omliggende gemeenten (Apeldoorn, Arnhem, Renkum, Wageningen, Rhenen, Veenendaal, Renswoude, Scherpenzeel en Barneveld) omvatten in totaal ruim 620.000 inwoners. De bevolkingskenmerken komen vrijwel overeen met het Nederlandse gemiddelde. De bevolkingsprognose van het CBS gaat uit van een bevolkingsomvang van ruim 650.000 in 2025 (+ 5%).

Vakantiegebied de Veluwe

Leisure en vrijetijdsbesteding in de regio rond Ede staan ook in het teken van de Veluwe. De Veluwe is met 8% van het aantal overnachtingen de op één na populairste vakantiebestemming in Nederland, na de Noordzeebadplaatsen. De Veluwe is vanuit geheel Nederland binnen acceptabele reisafstand te bereiken en daarmee meteen ook een goede uitvalsbasis voor uitstapjes. De relatieve nabijheid is ook een nadeel: de noodzaak om te overnachten is veelal niet direct aanwezig.

Er zijn ruim 100.000 slaapplekken in Veluwe en Veluwerand. Dit is ruim 8% van alle slaapplekken in Nederland. Verblijfsrecreatieve accommodaties (kampeerterreinen, groepsaccommodaties en bungalowparken) maken 89% uit; hotels/pensions 11%. Het aandeel hotels/pensions is beduidend lager dan landelijk (17%).

Kröller-Müller Museum Ede



De Veluwe wordt vooral bezocht door jonge gezinnen en ‘empty-nesters’, gezinnen waarvan de kinderen uit huis zijn. Ze komen voor de rust, en de groene omgeving. Het oorlogsverleden is een secundair bezoekmotief.

Binnen de jonge gezinnen is er een groeiende groep anderhalf- en tweeverdieners die hun schaarse tijd zo efficiënt en waardevol mogelijk besteden; ze vragen om *kwaliTijD*. De eveneens talrijker wordende groep empty-nesters (55-plussers) heeft de luxe van tijd en geld, en willen daar graag *comfort* voor terug.

Het aanbod aan verblijfsaccommodaties zal (beter) op de wensen van beide doelgroepen moeten worden afgestemd. Dit geldt ook voor het voorzieningenniveau. Vakantiegeangers laten de keuze van de vakantiebestemming namelijk ook afhangen van het voorzieningenaanbod.

Leisuretrekkers regio Ede

Het Nationaal Park de Hoge Veluwe trekt ruim 500.000 (betalende) bezoekers op jaarbasis. In Ede en omliggende gemeenten zijn de nodige publiekstrekkers te vinden op het gebied van cultuur en entertainment. De musea in de regio spreken de doelgroep 50-plussers vooral aan, de dierentuinen de jonge gezinnen. Onderstaande tabel bevat de belangrijkste leisuretrekkers in de regio Ede.

De Reehorst: congres- en vergadercentrum, hotel, restaurants en theater



Tabel 2.1 Leisuretrekkers in de Edese regio

Naam	Sector	Voorziening	Plaats	Aantal bezoekers
Burgers Zoo	Entertainment	Dierentuin	Arnhem	1.540.000
Gelredome	Sport	Voetbalstadion	Arnhem	1.000.000
Ouwehands Dierenpark	Entertainment	Dierentuin	Rhenen	900.000
NL Openluchtmuseum	Cultuur	Museum	Arnhem	450.000
Apenheul	Entertainment	Dierentuin	Apeldoorn	400.000
CineMec	Entertainment	Bioscoop	Ede	370.000
Paleis Het Loo	Cultuur	Museum	Apeldoorn	316.000
Kröller Müller	Cultuur	Museum	Otterlo	252.000
Museonder	Cultuur	Museum	Otterlo	200.000
De Reehorst	Divers	Theater, congres, hotel	Ede	n.b.

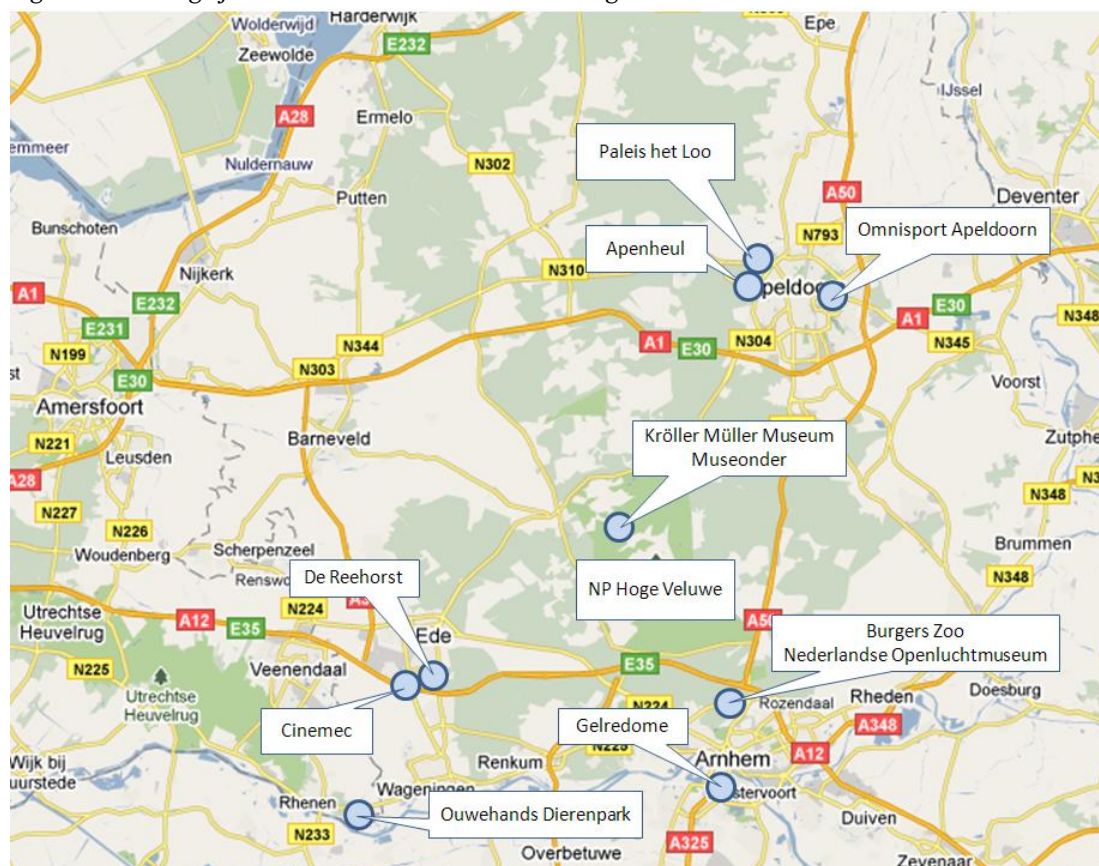
Het valt op dat de regio ruim bedeed is met maar liefst drie diertuinen, die zich alle in de top 10 van Nederland bevinden: Burgers Zoo (plaats 2, vlak achter de nummer 1 Diergaarde Blijdorp), Ouwehands Dierenpark in Rhenen (plaats 5) en de Apenheul in Apeldoorn (plaats 8). Ook Amersfoort heeft een diertuin met 735.000 bezoekers in 2009.

De stad Arnhem heeft naast Burgers Zoo nog een aantal grote publiekstrekkingen:

- Stadion het Geldredome, thuisbasis van Vitesse, maar ook podium voor evenementen als popconcerten, congressen en beurzen.
- Het Nederlands Openluchtmuseum, 450.000 bezoekers op jaarbasis. Naast het Openluchtmuseum verrijst het nieuwe Nationaal Historisch Museum (geplande opening 2014).
- De binnenstad van Arnhem is in bezoekersaantallen en bestedingen de vijfde winkelstad van Nederland.

De combinatie van bos (de Veluwe), publiekstrekkingen (musea en diertuinen), en grote binnensteden (Arnhem en Deventer) onderscheidt de regio van de meeste Noordzeebadplaatsen (vakantiebestemming nummer 1) en de Groningse, Friese en Drentse zandgronden (vakantiebestemming nummer 3).

Figuur 2.1 Belangrijkste leisuretrekkingen in de Edese regio



2.3 Positie Ede

Bevolkingskenmerken

Met zo'n 32.000 hectare is Ede qua grondoppervlak één van de grootste gemeenten van Nederland. De gemeente Ede bevat naast de gelijknamige hoofdkern de woonkernen Bennekom, Deelen, Ederveen, Harskamp, Hoenderloo (deels), De Klomp, Lunteren, Otterlo en Wekerom evenals enkele buurtschappen. De gehele gemeente valt binnen de grenzen van de Veluwe. De gemeente telt bijna 108.000 inwoners. Ede groeit de komende jaren naar verwachting naar bijna 118.000 in 2025 (+ 9%). De twee belangrijkste woningbouwlocaties zijn:

- Kernhem, aan de noordkant van Ede. Het betreft de jongste woonwijk van Ede en telt momenteel 1.100 woningen. De komende jaren komen daar nog ongeveer 1.900 woningen bij.
- Veluwe Poort. Dit is een nieuw stadsdeel aan de oostzijde van Ede. Hier worden onder andere 4.000 woningen gerealiseerd.

Ede kent een relatief jonge bevolking, met een groot aandeel gezinnen. Dit uit zich ook in de gemiddelde huishoudgrootte van 2,4. Dit is 0,2 persoon groter dan het nationale gemiddelde. Mede door de forse nieuwbouwproductie blijft Ede in trek bij jonge gezinnen en zal de vergrijzing minder hard toeslaan.

Tabel 2.2 Bevolkingskenmerken Ede en Nederland

	Inwoners 2009	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	% Niet- westerse allochton en	Inkomen/ inwoner*
Ede	108.000	20%	14%	26%	26%	15%	7%	€ 12.900
NL	16.500.000	18%	12%	27%	28%	15%	11%	€ 13.300

	Eenpersoons- huishouden	Huishoudens zonder kind	Huishoudens met kind(eren)	Gemiddelde huishoudgrootte
Ede	32%	30%	39%	2,4
NL	36%	30%	35%	2,2

*inkomensgegevens uit 2007
Bron: CBS Statline, maart 2010

Verblijfsaccommodaties Ede

In totaal telt de gemeente ruim 34.000 slaappleatsen en jaarlijks vinden er ruim 2 miljoen overnachtingen plaats⁵. De gemeente Ede herbergt ruim een derde van alle overnachtingcapaciteit op de Veluwe en Veluwerand. Het aandeel hotel/pensions is slechts 3% en blijft daarmee ver achter bij het Nederlands (17%) en het Veluwe's gemiddelde (11%). Circa de helft van de verblijfsrecreatieve logiesvormen bestaat uit vaste (stand)plaatsen.

Leisuretrekkers en subtrekkers in Ede

Ede kent enkele leisudefaciliteiten die een nationale of regionale functie hebben, en daarmee de functie van trekker vervullen. Dit zijn:

- Kröller-Müller Museum, Museonder en Nationaal Park de Hoge Veluwe.

⁵ Bron: De Toerist naar de Stad. Kamer van Koophandel, 2007.

- CineMec. CineMec is zowel een bioscoop (7 zalen) als congreslocatie (grote zaal). De grote zaal kan worden gebruikt als expohal, of voor theatervoorstellingen met een capaciteit van 1000 stoelen. Het gebouw en de nieuwe parkeergarage zijn in de geluidswal gerealiseerd.
- De Reehorst. De Reehorst is een multifunctioneel complex met een congres- en vergadercentrum, een 3 sterren hotel, een tweetal restaurants, en een theater.

Sportcluster Peppelensteeg kan worden bestempeld als subtrekker vanwege de combinatie van sportvelden en -hallen plus zwembad Aqua Indoor. Het zwembad is thuisbasis van waterpolovereniging Polar Bears (meervoudig Nederlands en Europees waterpolokampioen).

Tabel 2.3 Leisuretrekkers en subtrekkers in Ede

Naam	Functie	Sector	Voorziening	Aantal bezoekers
CineMec	Trekker	Entertainment	Bioscoop	370.000
Kröller Müller	Trekker	Cultuur	Museum	252.000
Museonder	Trekker	Cultuur	Museum	200.000
De Reehorst	Trekker	Divers	Theater, congres, hotel	n.b.
Sportcl. Peppelensteeg	Subtrekker	Sport	Sportvelden/-hallen + zwembad	n.b.

Figuur 2.2 Belangrijkste leisurefaciliteiten in Ede



Alle andere leisurevoorzieningen zijn meer lokaal verzorgend of ondersteunend van aard. Het vermelden waard zijn:

- Openluchttheater, dat tevens dienst decor voor diverse evenementen als de Heideweek en als ijsbaan gedurende twee maanden in de winter.
- Cultura, cultuurcentrum met openbare bibliotheek, kunstuitlen en de Herman Krebberszaal.
- Drie kleinere streekmusea, in volgorde van bezoekersaantal: het Kijk- en Luistermuseum (13.000 bezoekers), het Tegelmuseum (9.000 bezoekers) en het Historisch Museum (5.500 bezoekers).
- Landgoed Kernhem, met het Huis Kernhem (culturele activiteiten), een kruidentuin en pannenkoekenrestaurant (voormalig koetshuis).
- Diverse molens, de Doesburger molen (halverwege Ede en Lunteren), Walderveense molen, De Hoop, Concordiamolen en de De Keetmolen.
- Sportcluster De Hoeklumse Eng, sportvelden en atletiekbaan.

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het centrumgebied van Ede. Overigens is hiermee voornamelijk de detailhandelsfunctie versterkt. Op leisuregebied heeft betrekkelijk weinig vernieuwing plaatsgevonden de afgelopen tien jaar. Er is een uitzondering: CineMec, geopend in 1999 en in 2009 verder uitgebreid met extra zalen en een parkeergarage. Diverse leisurevoorzieningen, zoals de Reehorst, zijn gedateerd en in hun levenscyclus toe aan opwaardering ergens in de komende tien jaar.

Leisure-initiatieven in Ede

Momenteel spelen de volgende initiatieven op het gebied van leisure in Ede:

- Exposeum: er zijn plannen voor een multifunctioneel museum in de Veluwe Poort. Het museum biedt nieuwe huisvesting voor enkele plaatselijke musea, expositieruimten en ateliers. Deze combinatie wordt als kans gezien om het cultureel klimaat in Ede te versterken en om hoogopgeleiden en creatieve bewoners aan te trekken. Gedacht wordt aan ca. 30.000 à 40.000 bezoekers per jaar. Als referenties worden de DRU fabriek in Ulft, Twentse Welle in Enschede en de Kulturbrauerei in Berlijn genoemd. Het Exposeum fungeert als 'poort naar de Veluwe' en als opmaat naar het Kröller Müller museum.
- Food Experience Center: een infotainment-centrum (vergelijkbaar met bijvoorbeeld Naturalis in Leiden) op het gebied van voeding (voedselproductie, gezonde voeding e.d.). Het concept zweeft al een tijd boven de markt en zou aanvankelijk elders in Nederland worden gerealiseerd, maar is nu in beeld voor Food Valley.
- Hotel: bij de gemeente is reeds enkele keren aangeklopt door marktpartijen die mogelijkheden zien om in Ede een hotel te ontwikkelen. De locaties A30-Oost, Food Valley/CineMec, en Otterlo zijn concreet in beeld.
- Billy Bird: een kinderattractiepark dat momenteel een vestiging heeft in Volkel. Het park bestaat uit een groot strandbad met daaromheen de twee gethematiseerde binnenspeeltuinen Zeeroversland en de Kinderkermis, een achtbaan, een survivalgebied, verkeersspeeltuin, poppentheater. Billy Bird heeft aangegeven interesse te hebben in een locatie in Ede-West ingeklemd tussen het spoor en de N224.
- De Reehorst: theater- en congrescentrum De Reehorst heeft plannen om uit te breiden en mogelijk te verplaatsen naar het ENKA-terrein.
- Zwem- en waterpolovereniging Polar Bears: in 2010 maakte de zwemclub bekend dat ze een 'eigen' zwembad gaan realiseren in de nieuw te bouwen ENKA wijk, waar de club ooit begon.

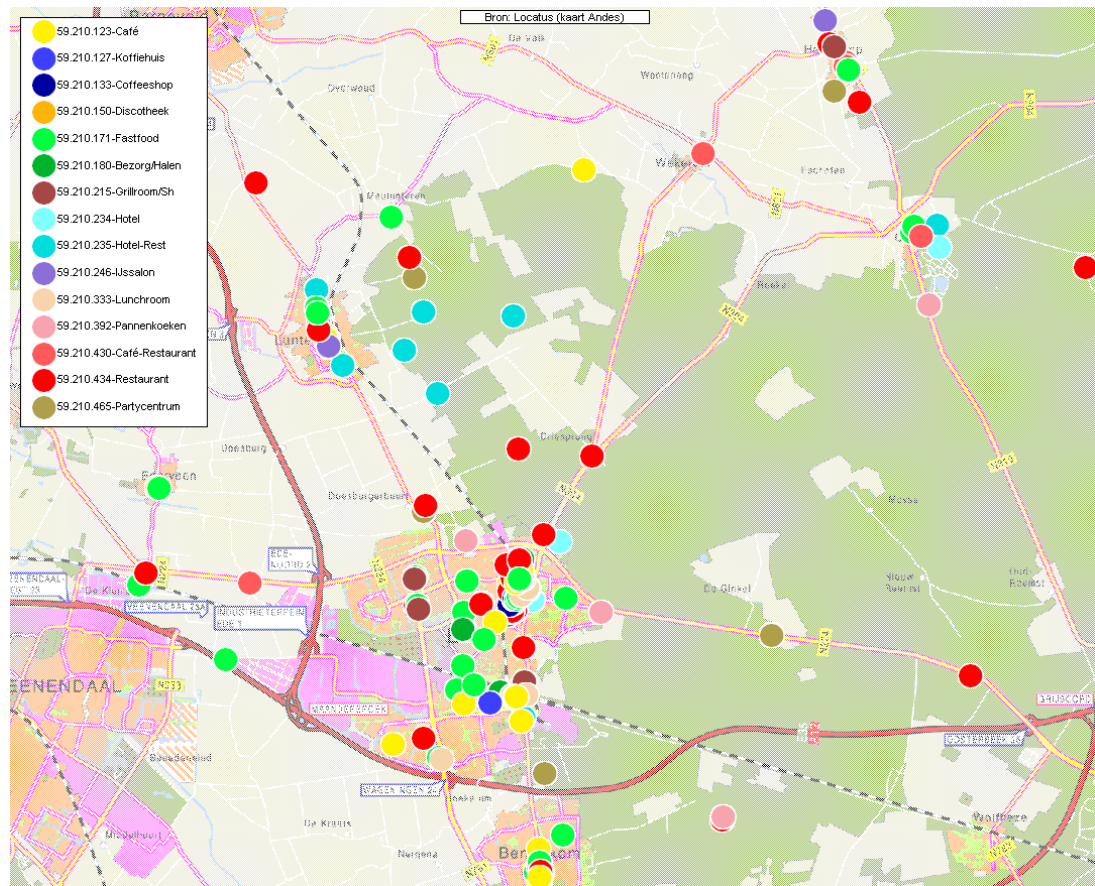
Bioscoopcomplex CineMec Ede



Horeca in Ede

Naast de hierboven genoemde leisurefuncties wordt nu stilgestaan bij het horeca-aanbod in Ede. Horeca heeft een ondersteunende functie. De gemeente Ede kent 204 horecagelegenheden, waarvan ruim de helft (135) in de kern Ede, en de rest in de omliggende kernen. Het horeca-aanbod is sterk versnipperd, zie kaart 2.3.

Figuur 2.3 Horecavoorzieningen in Ede



Bron: Locatus Retailverkenner 2010

In vergelijking met de regio en een aantal benchmarkgemeenten heeft Ede relatief weinig horecavoorzieningen, namelijk 18,9 per 10.000 inwoners. In de regiogemeenten zijn er gemiddeld 20,5 en in de benchmarkgemeenten 21,6 horecagelegenheden per 10.000 inwoners. Er zijn opvallend weinig cafés, (café-)restaurants en fastfoodgelegenheden. Het aantal partycentra, grillroom/shoarma en pannenkoekenhuizen ligt een fractie boven het gemiddelde. Nadere analyse leert dat het buitengebied zeer ruim bedeed is met horecagelegenheden, en Ede-Centrum sterk achterblijft. Het centrum van Ede telt 65 horecagelegenheden, waaronder 19 restaurants, 15 cafés en 10 lunchrooms. In vergelijking met vijf centrumgebieden van soortgelijke gemeenten valt op dat het centrum van Ede vooral als het gaat om eet- en drinkgelegenheden lager scoort dan de benchmarkgemeenten. Dit duidt op een uitbreidingsruimte in de horecasector.

Tabel 2.4 Benchmark horeca aanbod in centrumgebieden (per 10.000 inw van de gehele gemeente)

	Centrum Ede	Benchmark- gemiddelde	Centrum Amersfoort	Centrum Apeldoorn	Centrum Arnhem	Centrum Deventer	Centrum Hilversum	Centrum Veenendaal
Inw. Aantal	107.623	114.751	143.212	155.332	145.574	97.892	84.422	62.072
Café	1,39	2,82	2,86	2,38	3,78	2,66	3,32	1,93
Koffiehuis	0	0,05	0	0,06	0	0	0,24	0
Discotheek	0,09	0,27	0,14	0,06	0,48	0,2	0,59	0,16
Fastfood	0,56	1,02	0,7	0,77	1,17	0,72	1,3	1,45
Bezorg/Halen	0,09	0,24	0,07	0,13	0,14	0	0,95	0,16
Grillroom/Sh	0,56	0,69	0,35	0,84	0,55	0,82	0,47	1,13
Hotel	0	0,08	0,14	0	0,07	0,1	0	0,16
Hotel-Rest	0	0,12	0	0,06	0,21	0,31	0,12	0
IJssalon	0,09	0,29	0,14	0,32	0,34	0,2	0,24	0,48
Lunchroom	0,93	1,32	1,05	0,77	1,65	1,63	1,54	1,29
Pannenkoeken	0	0,04	0,07	0	0,07	0,1	0	0
Café-Restaurant	0,28	1,39	1,05	1,22	1,85	1,84	1,42	0,97
Restaurant	1,77	2,86	2,72	2,19	3,3	3,06	4,62	1,29
Partycentrum	0	0,02	0	0	0,14	0	0	0
Horeca Ov	0	0,01	0	0	0,07	0	0	0

2.4 Marktmogelijkheden

Ede is toe aan een verdere opwaardering en uitbreiding van het leisueraanbod:

- Er is een fors en groeiend potentieel van inwoners en bezoekers aan de plaats en regio.
- Ede en regio hebben relatief veel gezinnen en relatief veel kinderen.
- Met uitzondering van de realisatie van CineMec en de recente uitbreiding zijn er geen spraakmakende lesiure-ontwikkelingen geweest in het afgelopen decennium.
- Diverse bestaande vrijetijdsvoorzieningen zijn in hun levenscyclus toe aan vernieuwing.
- Er zijn een groot aantal ontwikkellocaties, waarbij leisure een belangrijke rol kan vervullen in de gebiedsontwikkeling.
- Leisure draagt bij aan versterking van het imago van Ede, dat nu wat kleurloos is.

Op basis van de eerste analyses en in samenspraak met de opdrachtgever zijn een elftal leisurevoorzieningen als kansrijk betiteld. Deze zijn in deze paragraaf verder uitgewerkt. Het gaat daarbij om de volgende leisurevoorzieningen:

Tabel 2.5 Meest kansrijke leisurevoorzieningen Ede

Leisurevoorziening	Sector	Functie
Museum	Cultuur	(Sub)trekker
Hotel	Verblijfsacc.	Subtrekker
Vergader-/conferentieoord	Cultuur	(Sub)trekker
Horeca	Horeca	Ondersteunend
(Familie) attractiepark	Entertainment	(Sub)trekker
Wellness	Wellness	Subtrekker
Indoor lifestyle center (klimmuur, skihal, kartbaan)	Sport	(Sub)trekker
Ijsbaan	Sport	Subtrekker
Dag- en buitenrecreatie		(Lokaal) verzorgend
Poppodium	Cultuur	(Sub)trekker
Leisure i.c.m. zorg	Divers	(Sub)trekker

Aan de verschillende typen voorzieningen is een score toegekend voor de landelijke, regionale en lokale context. De totaalscore geeft aan wat de marktpotentie is voor een bepaalde leisurevoorziening in Ede. De lokale en regionale context wegen zwaarder dan het landelijk beeld. Hieronder zijn de belangrijkste uitkomsten van de analyse weergegeven. De uitgebreide analyses zijn opgenomen in een apart bijlagenrapport.

Tabel 2.6 Beoordeling meest kansrijke leisurevoorzieningen

Voorziening	Functie	Landelijk beeld	Regionale context	Potenties Ede	Totaalscore Ede
Museum	(Sub)trekker	+	0	0/+	0/+
Hotel	Subtrekker	+ / ++	0/+	+	+
Vergader-/conferentieoord	(Sub)trekker	+	+	+	+
Horeca	Ondersteunend	+ / ++	++	++	++
(Familie) attractiepark	(Sub)trekker	+	0/+	+	+
Wellness	Subtrekker	+ / ++	+	0/+	+
Indoor lifestyle	(Sub)trekker	+ / ++	+	+ / ++	+ / ++
Ijsbaan	Subtrekker	+	+	0/+	0/+
Dag- en buitenrecreatie	(Lokaal) verzorgend	+	0/+	0/+	0/+
Poppodium	(Sub)trekker	++	+	+ / ++	+ / ++
Leisure i.c.m. zorg	(Sub)trekker	+ / ++	++	++	++

Perspectief:

0 = ongunstig 0/+ = gering + = redelijk + / ++ = gunstig ++ = zeer gunstig

Museum – (sub)trekker – totaalscore 0/+

Er zijn in Nederland meer dan 800 musea, variërend van kleine streekmusea tot grote trekkers als het Van Gogh met 1,5 miljoen bezoekers. Op de vrijetijdsmarkt is het museum slechts één van de vele aanbieders en krijgt het te maken met sterk toenemende concurrentie. De consument vraagt om unieke ervaringen die onderscheidend en gedenkwaardig zijn. Ook in het museum worden beleving, interactiviteit en sfeer belangrijker. Bezoek aan winkel en restaurant vormen een vanzelfsprekend onderdeel van het museumbezoek: gastvrijheid behoort tegenwoordig tot het museale kernproduct.

Aan musea is in Ede en de aangrenzende gemeenten geen gebrek. Er zijn in totaal 33 musea. Ede voert de lijst aan met 11 musea, waarvan het Kröller-Müller de grootste is. Arnhem volgt met 9 musea, waaronder het Nederlands Openluchtmuseum.

In vergelijking met de benchmarkgemeenten blijkt dat Ede ruim twee maal zoveel musea heeft.

Conclusie

Gelet op het relatief grote aantal musea in Ede en omgeving en de toenemende concurrentie lijken de mogelijkheden voor toevoeging van nieuwe musea beperkt. Opwaardering en concentratie van musea, wellicht gepaard gaande met sanering van noodlijdende musea, ligt meer voor de hand. Een initiatief als het **Exposeum**, een multifunctioneel museum in de Veluwe Poort aangevuld met expositieruimtes en ateliers, past in dit beeld.

Historisch Museum Ede



Hotel – subtrekker – totaalscore +

Nederland telt momenteel bijna 3.000 hotels met 100.000 kamers⁶. Dit komt neer op 600 kamers per 100.000 inwoners. Het aantal hotelovernachtingen neemt toe door de toenemende populariteit van korte vakanties en de groei van het zakelijke segment. De economische laagconjunctuur heeft echter ook zijn weerslag op de sector. Schaalvergroting is een dominante trend: sinds 2000 neemt het aantal hotels af en het

⁶ Logiesverstrekkers zonder sterclassificatie (van 1 tot 5 sterren) mogen zich geen hotel noemen.

aantal kamers toe. Er ontstaan steeds meer nieuwe hotelvormen gericht op specifieke doelgroepen, van het Eftelinghotel tot het zorghotel. De regio Ede telt 73 hotels met in totaal ruim 3.000 kamers, nog geen 500 kamers per 100.000 inwoners. Het is opmerkelijk dat op de Veluwe, de op één na populairste vakantiebestemming, het aantal hotelkamers 20% achter blijft bij het landelijk gemiddelde. Dit wordt deels worden verklaard door de sterke vertegenwoordiging van verblijfsrecreatieve logiesvormen (kampeerterreinen, bungalows, groepsaccommodaties). Ook speelt mee dat de Veluwe betrekkelijk weinig zakelijke overnachtingen heeft, meerdaagse congressen uitgezonderd. Er is een tendens dat steeds meer kampeerterreinen uitbreiden met of omgebouwd worden naar bungalow- en tweede woningenparken al dan niet met een hotel of pension. Ede neemt in regionaal perspectief een middenpositie in met 13 hotels en 550 kamers.

Conclusie

Gegeven de transformatie van kampeerterreinen naar 'elk weer'-accommodaties en het feit dat Ede (en de Veluwe) 20% achterblijft in het aantal hotelkamers en de hotelmarkt groeiende is, lijkt uitbreidingspotentieel aanwezig. We schatten de uitbreidingsbehoefte in op 50 tot 150 kamers (een plus van 10-30% ten opzichte van de huidige situatie). Mede afhankelijk van de toevoeging van congresfaciliteiten en/of leisurevoorzieningen met een overnachtingsmogelijkheid (bijvoorbeeld wellnesscomplex) kan dit aantal nog iets oplopen. Transformatie van kampeerterreinen kan worden aangemoedigd. Zo ook de toevoeging van meer kleinschalige 'bed & breakfast', zowel in het buitengebied als in de kern.

Vergader-/conferentieoord – (sub)trekker – totaalscore +

De conferentie- en zalenbranche is een heterogene sector: van gespecialiseerde bedrijven op specifieke thema's (bijvoorbeeld dans- en partycentra), tot hotel(-restaurants), theaters (als de Reehorst) en bioscopen (als CineMec).

In zaalcapaciteit springt Apeldoorn eruit, onder andere door de aanwezigheid van conferentieoord Americahal. Ede heeft in totaal acht zalencentra met in totaal een capaciteit van bijna 5.000 zitplaatsen. CineMec is veruit de grootste met een 9 multifunctionele zalen met een totale capaciteit van 2.400 plaatsen. De grote zaal heeft een capaciteit van 1.100 zitplaatsen (2.300 staanplaatsen).

In vergelijking met de regiogemeenten en de benchmarkgemeenten scoort Ede iets lager dan gemiddeld in zaalcapaciteit per 1.000 inwoners.

Conclusie

Met de nieuwe expohal in CineMec heeft Ede een duidelijke inhaalslag gemaakt, maar loopt nog steeds iets achter bij de regio- en benchmarkgemeenten. Er is daarom nog enige uitbreidingsruimte van naar schatting 500 zitplaatsen. Mede gelet op het feit dat het zalenaanbod in Wageningen beperkt is en nieuwe bedrijvigheid nieuwe vraag genereert, kan de capaciteit in een meer ambitieus scenario nog wat verder toenemen (maximaal 1.500 zitplaatsen).

Horeca - ondersteunend – totaalscore ++

Sinds midden jaren negentig is er een opvallende stijging van het aantal horecabedrijven. Er zijn ruim 30.000 horecagelegens in Nederland, hotels en verblijfsaccommodaties niet meegerekend. Het laatste anderhalf jaar is sprake van stagnatie (en ook uitval) vanwege de conjuncturele dip en het rookverbod. De lange termijnvooruitzichten blijven gunstig: de trend is dat buitenhuisconsumptie groeit. Consumenten hebben in toenemende mate behoefte aan luxe en service en betalen daar graag wat meer voor, ook onderweg. Een andere ontwikkeling is de gezondheidstrend, met meer behoefte aan gezonde voeding en minder vet.

Ede telt 204 horecagelegenheden, 18,9 per 10.000 inwoners. In vergelijking met de regio en benchmarkgemeenten is dit laag. In de regiogemeenten zijn er gemiddeld 20,5 en in de benchmarkgemeenten 21,6 horecagelegenheden per 10.000 inwoners. Het gaat omgerekend naar het aantal inwoners in Ede om een verschil van 20 tot 30 horecagelegenheden. Vooral cafés, (café-)restaurants en fastfoodgelegenheden zijn ondervertegenwoordigd.

Conclusie

Er is in de huidige situatie een cijfermatig tekort van 20 tot 30 horecagelegenheden in Ede. In een veilig scenario wordt het tekort voor de helft ingelopen (+ 10 tot 15 units), in een meer ambitieuze variant geheel (+ 20 tot 30 horecagelegenheden). Er is vooral behoefte aan cafés, (café-)restaurants en fastfoodgelegenheden.

(Familie) attractiepark – (sub)trekker – totaalscore +

In familie-attracties zijn de activiteiten gericht op vermaak en amusement voor het gehele gezin, dan wel specifiek op de kinderen. De voorzieningen met een bovenlokaal bereik en die dus als trekker of subtrekker kunnen fungeren zijn eruit gelicht. De regio is rijkelijk bedeeld met attracties voor het gezin: drie grote dierenparken die zich in de top 10 van Nederland bevinden zijn gesitueerd in de regio (Burgers Zoo, Ouwehands Dierenpark, Apenheul). Ook Schateiland Zeumeren, attractiepark Koningin Julianatoren en het familiepark Kinderparadijs Malkenschoten zijn op het gezin/de kinderen gericht. Ede beschikt niet over een familieattractie van deze omvang. Van de benchmarksteden hebben Deventer en Hilversum eveneens geen grote familieattractie binnen de gemeentegrenzen.

Vrijwel alle grote plaatsen in de regio en de benchmarkplaatsen beschikken over een binnenspeeltuin. Dit gaat ook op voor Ede (Kinderspeelparadijs Fantasy).

Conclusie

Op het gebied van binnenspeeltuinen is Ede voorzien, maar een grote familie-attractie ontbreekt. Er is stevige concurrentie in de regio op het gebied van grotere familie-attracties. Alleen een sterk onderscheidend concept is kansrijk. Een themapark als Billy Bird, dat momenteel een vestiging heeft in Volkel, past in dit beeld. Het park bestaat uit een groot strandbad met daaromheen de twee gethematiseerde binnenspeeltuinen Zeeroversland en de Kinderkermis, een achtbaan, een survivalgebied, verkeersspeeltuin en een poppentheater. De haalbaarheid hangt sterk af van de interesse van exploitanten.

Wellnessaccommodatie – subtrekker - totaalscore +

Wellness (gezondheid) is een breed omarmd begrip in Nederland. Oorspronkelijk komt het woord wellness uit de fitnesswereld en is ontstaan uit wellbeing en fitness.

Nederland telt 4 echte kuuroorden (met thermaal water), circa 400 grotere thermen- en wellnessaccommodaties en 2.000 kleinere sauna's, fitnesscentra, en solaria. De allergrootste complexen beslaan tussen de 30.000 en 60.000 m².

Wellness is een trend in Nederland. Toch blijft Nederland achter bij de Scandinavische landen en Centraal Europa. Duitsland kent 1 saunabedrijf per 10.000 inwoners, Nederland 1 per 100.000.

De Veluwe Bron in Emst is een recent geopende grootschalige wellnessaccommodatie van 21 hectare sauna, beauty en wellness. Er lijkt geen ruimte voor een tweede, soortgelijk initiatief.

Plaatsen van gelijke omvang als Ede kennen in de regel een saunacomplex (sauna, baden, beauty). Vaak zijn er nog enkele kleinere sauna's, soms onderdeel van een fitness- of sportaccommodatie.

Ede heeft een sauna- en beautycomplex (De Veluwe in Lunteren) en loopt daarmee in de pas met soortgelijke plaatsen en het landelijk gemiddelde. Daarnaast zijn er in Ede 5 fitnesscentra en 3 zonnestudio's, minder dan in de benchmarkgemeenten.

Conclusie

De Veluwe in Lunteren is een volwaardig sauna- en beautycomplex. Het is de vraag of er markt is voor een tweede complex van enkele sauna's, zwembad, bubbelbaden, massage- en beautyvoorzieningen. Dit zou nader moeten worden onderzocht, bijvoorbeeld in combinatie met zorg en/of een (zorg)hotel. Voor een middelgroot saunacomplex is 5.000 tot 10.000 m² nodig. Bij een meer kleinschalige sauna kan worden volstaan met circa 2.500 m².

Indoor lifestyle – (sub)trekker – totaalscore +/-

Indoor lifestyle centra zijn centra waar in een veilige en gecontroleerde omgeving uitdagende sporten zoals klimmen, skiën en duiken kunnen worden beoefend. De indoor lifestyle branche is sinds het eind van de jaren '80 sterk in opkomst en wordt steeds populairder.

Er zijn in Nederland 8 kunstsneeuwbanen, alle gelegen in de Randstad en het zuiden van het land. In het midden, noorden en oosten zijn er geen kunstsneeuwbanen. De provincie Gelderland is wel rijkelijk bedeed met 7 indoor rolbanen en outdoor borstelbanen. De dichtstbijzijnde is in Arnhem (Sportcentrum De Grote Koppel: zwemmen, skiën en squashen).

Nederland kent verhoudingsgewijs een groot aantal klimhallen. Er zijn 25 grotere klimcentra in Nederland, waarvan Mountain Network Arnhem (1.200 m², 17 m.) en Klimcentrum Nijmegen (1.900 m², 21 m.) in de invloedssfeer van Ede liggen. In de regio bevinden zich de nodige kleinere en middelgrote binnen- en buitenmuren, vaak onderdeel uitmakend van een sportcomplex. De dichtstbijzijnde zijn in Wageningen (Mountain Network en De Bongerd) en Veenendaal. Ede heeft geen klimmuur.

Conclusie

Er is in ieder geval ruimte voor een kleine of middelgrote binnen- of buitenklimmuur in Ede, bij voorkeur deel uitmakend van een sportcomplex. De mogelijkheden voor een groot klimcentrum, een kunstsneeuwbaan of andere indoor life style concepten (bijvoorbeeld duiktoren) dienen nader te worden verkend door concrete gegadigden te benaderen.

Ijsbaan – (sub)trekker – totaalscore +

Schaatsen is een zeer populaire sport in Nederland. Er zijn momenteel 23 ijsbanen in Nederland. De meeste ijsbanen hebben een lengte van 400 meter en zijn daarmee geschikt voor wedstrijden. Andere banen zijn meestal 200 of 250 meter lang. De meeste kunstijsbanen in Nederland zijn overdekt en meestal 6 maanden per jaar open. Een aantal banen is niet overdekt of juist indoorbanen en het hele jaar open.

Er zijn overdekte kunstijsbanen zijn in Deventer, Nijmegen en Utrecht. In Enschede ligt de dichtstbijzijnde indoorbaan.

In Ede er jaarlijks een tijdelijke kunstijsbaan in december en januari in het Openluchttheater (Friends on ice).

Conclusie

De mogelijkheden voor een overdekte of een indoor ijsbaan dienen nader te worden verkend. Concrete kandidaten moeten worden getraceerd en benaderd. Voor een kunstijsbaan is in de regel een bijdrage in de investering noodzakelijk (subsidie, reductie op grondprijs, toevoegen commerciële dragers. De exploitatie is veelal wel sluitend te krijgen.

Dag- en buitenrecreatie – (lokaal) verzorgend – totaalscore 0/+

Tot de dag- en buitenrecreatievoorzieningen worden gerekend: speeltuin/kinderboerderij, natuurpark en buitensport (openbaar).

In de regio Ede zijn er diverse mogelijkheden voor dag- en buitenrecreatie, gemiddeld 0,7 voorzieningen per 10.000 inwoners. Het aanbod in Ede ligt zelf iets daarboven met gemiddeld 1 voorziening per 10.000 inwoners. Zowel het aantal speeltuinen / kinderboerderijen als het aantal buitensportmogelijkheden in Ede is iets hoger dan gemiddeld. Een grote uitschieter is Renswoude (Park Kasteel Renswoude). In regionaal opzicht vormt Nationaal Park de Hoge Veluwe, dat in 2008 meer dan 500.000 bezoekers trok, de grootste attractie. Daarnaast is Recreatiegebied Zeumeren te Voorthuizen (Barneveld) een noemenswaardig recreatiegebied met jaarlijks zo'n 220.000 bezoekers, voornamelijk uit de regio afkomstig. Naast zwemmen en wandelen zijn hier verschillende outdooractiviteiten mogelijk. Out2play is een 7,5 hectare groot terrein voor outdoor-evenementen in Apeldoorn.

Op het gebied van dag-en buitenrecreatie scoort Ede bovengemiddeld, in verhouding tot de benchmarkgemeenten. Alleen Arnhem – waar het hoge cijfer vooral veroorzaakt wordt door het aantal natuurparken (maar liefst acht!) en het aantal kinderboerderijen/speeltuinen - kent meer voorzieningen per 10.000 inwoners.

Conclusie

Gebaseerd op de cijfers van de regio Ede en die van de benchmarkgemeenten lijkt het aanwezige aanbod aan dag- en buitenrecreatie heel redelijk in Ede. Vooral het aanbod aan buitensportmogelijkheden is drie keer zoveel als gemiddeld in de benchmarkgemeenten. In dat opzicht lijkt uitbreiding, gezien het bevolkingsaantal, niet noodzakelijk. Maar ook hier geldt dat vernieuwde concepten, die bijdragen aan de citymarketingdoelstellingen (groen, actief en gezond), welkom zijn.

Openluchttheater Eder Kuil



Poppodium – (sub)trekker – totaalscore +/-

In Nederland zijn zo'n 100 gespecialiseerde poppodia, die beschikken over een zaal van ten minste 150 personen (staanplaatsen). In 2008 was de totale omzet in branche € 80,5 miljoen en het totale aantal bezoekers ca. 3,2 miljoen. Poppodia fungeren steeds vaker als boegbeeld voor de stad, net als theaters. Denk hierbij aan 013 in Tilburg. Het bezoek

aan poppodia is meer dan verdubbeld in twaalf jaar tijd. Ook worden stadions vaak gebruikt als poppodium, zoals dat bijvoorbeeld gebeurt in het Gelredome. Er zijn vier poppodia in de regio: Luxor Live (2 zalen van 150 en 700 personen) en Willemeen (1 zaal 300 personen) in Arnhem, Gigant in Apeldoorn (1 zaal 500 personen) en Escape in Veenendaal (300 personen). Ook vrijwel alle benchmarkplaatsen hebben een klein of middelgroot podium. De poppodia zijn vaak gecombineerd met cafés (die ook dienst doen voor kleine optredens), oefen- en cursusruimtes en andere culturele voorzieningen (bioscoop, theater). Ede heeft geen poppodium. De Reehorst en CineMec bieden wel theaterfaciliteiten. Overigens heeft CineMec recent een grote zaal geopend met een optilbare tribune. Oogmerk is deze zaal ook als poppodium te gaan gebruiken voor grotere gezelschappen (1.000 zitplaatsen, 2.300 staanplaatsen).

Conclusie

Een plaats met de omvang van Ede rechtvaardigt een eigen poppodium van kleine of middelgrote omvang (150 tot 500 personen). Idealiter is het podium gecombineerd met een café (die ook dienst doen voor kleine optredens), oefen- en cursusruimtes en andere culturele voorzieningen (Exposeum?). Voor grotere optredens zijn CineMec en de Reehorst geschikt.

Zorg i.c.m. leisure – (sub)trekker – totaalscore ++

Er is sprake van een forse groei van de zorgsector als gevolg van de vergrijzing en hogere leeftijden. Ook de vastgoedmarkt voor leisure ondervindt invloed van deze trend. Een sprekend voorbeeld is de groeiende aandacht voor zorghotels. Dit is een groeimarkt. DTZ Zadelhoff schat dat het aantal kamers in zorghotels van 440 in 2004 in 2012 zal zijn gestegen tot ruim 1.200. In Ede springt, als het gaat om leisure en zorg, vooral de locatie Veluwe Poort in het oog. Hier lijken zich, gelet op de kwaliteit van de omgeving (rust en authentieke uitstraling), mogelijkheden voor te doen op het gebied van zorg en leisure. Wij denken hierbij vooral aan zorghotels, waarbij eveneens gedacht kan worden aan een combinatie met wellness.

Conclusie

Ede leent zich goed voor ontwikkelingen op het snijvlak van zorg en leisure (wellness). De groene omgeving en het monumentale vastgoed van de Veluwe Poort zijn belangrijke dragers voor het ontwikkelen van initiatieven waarin zorg wordt gecombineerd met leisure. Vooral zorghotels in combinatie met wellness zijn kansrijk.

2.5 Conclusies

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van de belangrijkste conclusies.

Tabel 2.7 Conclusies leisure-functies

Branche	Uitbreiding m² bvo	Toelichting
Museum		Concentratie van enkele lokale musea met exporuimte en ateliers (Exposeum), in combinatie met klein podium (150-500 personen), cursus- en oefenruimte en café(s).
(Sub)trekker Eindoordeel 0/+	1.500 – 2.500	
Hotel		Potentie voor 50 tot 150 kamers. Diverse locaties komen in beeld: Veluwe Poort, Valley Center, A30-oost ⁷ , buitengebied (Otterlo)
Subtrekker Eindoordeel +	2.000 - 6.000	Ook kleinschalige bed & breakfast stimuleren.
Vergader-/conferentie		Beperkte uitbreidingscapaciteit.
(Sub)trekker Eindoordeel +	500 - 1.500	In beginsel toewijzen aan bestaande accommodaties CineMec en de Reehorst.
Horeca		
Ondersteunend Eindoordeel ++	1.000 - 4.500	Circa 10 tot 30 extra units. Locaties: centrum, Veluwe Poort, Valley Center
(Familie)attractiepark		Bijzonder concept (afwijkend van bestaand aanbod). Sterk afhankelijk van gegadigden.
(Sub)trekker Eindoordeel +	Nader te bepalen	Initiatief Billy Bird past.
Wellness		Midsized complex met sauna's, baden, beauty. Koppeling met hotel (ca. 50 kamers/4-sterren) en zorg.
Subtrekker Eindoordeel +	2.500 - 10.000	Locatie Veluwe Poort, aansluitend op groen.
Indoor lifestyle		Kleine klimmuur mogelijk. Groot klimcentrum, kunstsneeuwbaan, duiktoren nader verkennen.
(Sub)trekker Eindoordeel +/-	500-1.000	Sterk afhankelijk van gegadigden.
Ijsbaan		
Subtrekker Eindoordeel 0/+	10.000	Overdekte ijsbaan of indoor ijsbaan. Interesse bij kandidaat-exploitanten peilen.
Dag- en buitenrecreatie		
Lokaal verzorgend Eindoordeel 0/+	n.v.t.	Vernieuwende concepten mogelijk. Vastgoedcomponent verwaarloosbaar.
Poppodium		
(Sub)trekker Eindoordeel +/-	Onderdeel Exposeum	Klein podium (150-500 personen), cursus- en oefenruimte en café(s).
Zorg i.c.m. leisure		Zorghotels in combinatie met wellness Veluwe Poort zeer geschikte locatie
(Sub)trekker Eindoordeel ++	Nader te bepalen	Nieuw segment, professionalisering noodzakelijk

⁷ Indien het sportthema op de A30-Oost locatie niet van de grond komt zijn alternatieve toepassingen mogelijk. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan een wegrestaurant.

3. Afstemming projecten: programma kantoren en leisure

Ede beschikt over een groot aantal ontwikkellocaties. Dit is een troef: initiatieven uit de markt kunnen veelal worden gefaciliteerd. Aan de andere kant is er ook de noodzaak tot sturing en afstemming om de potenties van de locaties ten volle te benutten.

In paragraaf 3.1 passeren allereerst de diverse ontwikkellocaties in Ede de revue.

Paragraaf 3.2 gaat vervolgens in op het belang van strategisch locatiebeleid voor Ede en maakt keuzes: waar kunnen de in hoofdstuk 1 en 2 verkende marktmogelijkheden, ofwel de kantorenmeters en leisurefuncties en -concepten het beste landen? Op welke locaties kunnen functies elkaar versterken? In paragraaf 3.3 volgt tot slot een uitwerking van de beoogde programma's per locatie.

3.1 Ontwikkellocaties

Het areaal uitgeefbaar terrein in Ede is niet gering. In totaal gaat het om bijna 240 hectare, als volgt samengesteld (zie ook figuur 3.1):

- 140 hectare voor een combinatie van woon-, werk- en leisurefuncties (Veluwe Poort);
- 80 hectare bedrijventerrein (BT A12 en De Vallei);
- 16 tot 17 hectare voor recreatieve bedrijvigheid (Ede-Oost)
- 5.000 m² voor leisure, retail of kantoren (Valley Center)

Veluwe Poort

De Veluwe Poort is met een oppervlakte van 140 hectare veruit de grootste ontwikkellocatie in Ede. De locatie is gesitueerd aan de oostrand nabij het station. Het gebied strekt zich uit over het Kazerneterrein (ten noorden van het spoor), het ENKA-terrein (ten zuiden van het spoor) en de directe omgeving van het station. Op het Kazerneterrein zal circa de helft van de bestaande bebouwing – de monumentale en karakteristieke panden – een nieuwe invulling krijgen. De rest wordt gesloopt (zie ook figuur 4.2). Ook op het ENKA-terrein zullen enkele oude, karakteristieke opstallen blijven staan. Met betrekking tot het intercistation zijn er plannen voor een forse opwaardering, waarbij het station oostwaarts wordt verplaatst. Daarnaast wordt het gebied met realisatie van de Parklaan direct ontsloten via de A12. De gemeente Ede heeft voor de Veluwe Poort een gemengd milieu voor ogen: “nieuwe woonwijk met ruimte voor zorg, kleinschalig wonen en werken in het landschap en natuurtoerisme en in de omgeving van het station wat intensievere, stedelijke functies, zoals hoofdkantoren van kennisintensieve bedrijven in de food- en agrisector, in een parkachtige omgeving”. De ontwikkeling van de Veluwe Poort zal zeker tien tot twintig jaar in beslag nemen.

Bedrijventerreinen A12

Aan de westkant van Ede bevinden zich de bedrijventerreinen van de gemeente. De bestaande terreinen Heestereng, Frankeneng en Kievietsmeent beslaan samen 280 hectare en zijn volledig uitgegeven. Op het hoogwaardige bedrijvenpark De Vallei is nog 5 van de 25 hectare uitgeefbaar. In de zone tussen het spoor en de A12, ten westen van de A30 is nog veel ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Bedrijventerrein A12 De Klomp-Oost, A12 Noord en A12 Zuid zullen samen 100 hectare beslaan, 25 hectare is reeds uitgegeven. Eerstgenoemde bevindt zich, net als het Veenendaalse De Batterijen (nog 11 ha uitgeefbaar), op loopafstand van intercistation Veenendaal-De Klomp. A12 Noord en Zuid zijn gelegen in de oksel van de A12 en A30. Alle BTA12-locaties zijn bestemd als gemengde terreinen; zowel bedrijven (groothandel, logistiek,

productie en foodgerelateerd) als kantoren en alle vormen daartussen (hoogwaardige bedrijven en kantoorachtigen) kunnen zich er vestigen. Over de wenselijkheid van de realisatie van zelfstandige kantoren op die plek bestaat overigens nog discussie met de provincie.

A30-Oost

De A30-Oost is de belangrijkste entree vanaf de A30 naar de stad. De locatie is nog ongebruikt en bestemd voor recreatieve bedrijvigheid. Ten zuiden bevindt zich de rioolwaterzuiveringsinstallatie en daarnaast, ten oosten, sportcluster Peppelensteeg. In het verleden hebben verschillende retailers en een wegrestaurant zich bij de gemeente gemeld voor vestiging. De gemeente heeft daar niet aan meegewerkt.

Valley Center

Valley Center is het entreegebied van Ede vanaf de A12. De bioscoop CineMec is de blikvanger. Hier kan nog 5.000 m² aan commerciële voorzieningen (winkels, kantoren, infotainment, hotel en/of expohal) gerealiseerd worden om dit entreegebied te versterken. Stedenbouwkundige ingrepen (realisatie van een plein) moeten daarnaast de samenhang in het gebied, met onder meer winkelcentrum StadsPoort, versterken.

Figuur 3.1 De verschillende ontwikkellocaties in Ede



3.2 Belang van strategisch locatiebeleid

Strategisch locatiebeleid is in essentie het maken van keuzes ten aanzien van de ontwikkeling van locaties. Hierbij is de centrale vraag welke functies bij voorkeur op welke locatie tot stand dienen te komen. Strategisch locatiebeleid gaat daarmee verder dan het faciliteren van initiatieven vanuit de markt. Het betreft een sturingsmechanisme waarbij gestreefd wordt naar ontwikkeling van vastgoed op de meest geschikte locaties.

Een dergelijke strategie is om twee redenen van belang:

1. *Om optimaal aan te kunnen sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve marktvraag.*
Voor het functioneren van bedrijven is het van belang dat de kenmerken van een locatie (locatiecriteria) optimaal aansluiten op de vestigingseisen van bedrijven. Daarnaast dient ook de omvang van deze vraag optimaal afgestemd te zijn op het metrage dat op de betreffende locatie gerealiseerd kan worden.
2. *Om de ruimtelijk-economische kwaliteit van Ede als geheel te versterken.*
De juiste functie op de juiste plaats draagt bij aan de kwaliteit van Ede als vestigingsplaats voor bedrijven en bewoners, en voor het aantrekken van bezoekers. Door economische functies op specifieke locaties te accommoderen kan de leefbaarheid verbeteren en ontstaat economische synergie.

Verdeling van de functies over de ontwikkellocaties

Kantoorhoudende bedrijven en de vastgoedmarkt hechten in toenemende mate waarde aan een multifunctioneel vestigingsklimaat (Bureau Stedelijke Planning, 2008)⁸. Dit is ook een van de redenen waarom de huidige leegstand in kantoren zich met name voordoet op monofunctionele kantorenlocaties die veelal aan de snelweg zijn gelegen. Ook in Ede bevindt het huidige (structurele) aanbod zich met name op de monofunctionele snelweglocaties Frankeneng en Heestereng.

Vanuit dit perspectief is het van belang om in Ede terughoudend te zijn met de ontwikkeling van kantoren op de bedrijventerreinen langs de A12. Zeker ook omdat het hier gemengde bedrijventerreinen betreft. Door de aanwezigheid van een mix aan bedrijfssectoren is het moeilijk om hier een vestigingsmilieu te creëren dat, ook naar de toekomst toe, aantrekkelijk is voor kantoorhoudende bedrijven. Deze stellen immers zeer hoge eisen aan de omgeving. De bedrijventerreinen langs de A12 zijn wel zeer geschikt voor hoogwaardige bedrijven (gemengde objecten met een relatief sterke bedrijfscomponent). Aangezien deze bedrijven naast de kantorenfunctie tevens een productie, transport of reparatiefunctie hebben passen deze veel beter dan reguliere kantoren op een bedrijventerrein. De overlast van deze activiteiten is hier immers geen probleem.

Met de ontwikkeling van de Veluwse poort doet zich in Ede de mogelijkheid voor om een multifunctioneel gebied te ontwikkelen rond een intercystation. Voor veel kantoorhoudende bedrijven is dit een aantrekkelijk perspectief. In toenemende mate hechten deze aan de nabijheid van voorzieningen en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor veel doelgroepen binnen de kantorenmarkt in Ede is de Veluwse poort aantrekkelijker dan een locatie op een bedrijventerrein langs de A12. Voor de overheid, zorg en back offices is met name de aanwezigheid van het intercystation een belangrijke locatiefactor. Voor de regiokantoren en onderzoek en adviesbranche zijn de mogelijkheden die de Veluwse Poort biedt voor een representatief vestigingsmilieu van groot belang. Voor de ICT-sector komen ook de bedrijventerreinen langs de A12 in aanmerking.

Ook vanuit het perspectief van de gemeente Ede biedt een concentratie van kantoren in de Veluwse poort voordelen. In de eerste plaats ontstaat zo **economische synergie** omdat de werknemers van kantoren gebruik maken van de omliggende voorzieningen. Daarnaast remt de situering van kantoren rond een intercystation de **mobilititeit** over de weg. In de derde plaats biedt de mogelijkheid voor stapeling van kantoren de mogelijkheid om rond het station te voorzien in een **intensief en multifunctioneel**

⁸ Heijde, van der P.; A. Otgaar en F. Pieters (2008), Meer vraag naar multifunctionele centra. In: Vastgoedmarkt maart 2008

gebruik van de ruimte. Dit biedt voordelen voor een duurzame ontwikkeling van de stad.

Een ander element in de afweging is dat de totale marktruimte voor de nieuwbouw van kantoren in Ede beperkt is. Dit impliceert dat een kantorenontwikkeling van de ene locatie ten koste gaat van de mogelijkheden op een andere locatie. Zoals aangegeven is de Veluwe Poort de meest geschikte kantorenlocatie in Ede. Het gebied dient echter nog wel als kantorenlocatie op de kaart gezet te worden. Om voldoende agglomeratie-effect te creëren is een zekere **kritieke massa** nodig. Vanuit deze optiek adviseren wij om de volledige marktruimte voor zowel kantoren als kantoorachtigen te ontwikkelen in de Veluwe Poort. Een minder leidende doch niet te verwaarlozen factor is daarnaast de exploitatielast die op het gebied rust.

Hoewel bedrijventerrein A12 De Klomp-Oost vanwege de goede OV- en autobereikbaarheid ook interessant is voor kantoorontwikkelingen, bevelen wij om bovengenoemde redenen aan om hier uiterst terughoudend mee om te gaan. Alleen bij hoge uitzondering zouden kantoren op het bedrijventerrein kunnen worden gefaciliteerd. Dit is alleen aan de orde indien een specifieke kantoorgebruiker een expliciete voorkeur heeft voor een van de bedrijventerreinen aan de snelweg en deze niet direct schadelijk is voor de ontwikkeling van Veluwe Poort. In een dergelijke situatie zal allereerst beoordeeld moeten worden of deze gebruiker in een van de bestaande, courante panden geacommodeerd kan worden. Pas in laatste instantie is nieuwbouw aan de orde.

Wij beschouwen deze en de andere A12-bedrijventerreinen wel als heel geschikte locaties voor gemengde bedrijventerreinen, waar ook hoogwaardige bedrijven gehuisvest kunnen worden. De historische gemiddelde jaarlijkse opname van hoogwaardige bedrijven in Ede bedroeg circa 13.500 m². Nadere studie dient uit te wijzen wat, gezien in regionale context, de daadwerkelijke marktruimte voor hoogwaardige bedrijven in Ede is.

Ook Valley Center is in theorie een kansrijke locatie voor meer kantoren; het betreft een gemengde locatie (hoewel de integratie van functies beperkt is) met een goede autobereikbaarheid en zichtbaarheid. De resterende 5.000 m² zou een interessante locatie voor een of enkele potentiële Food Valley-spelers of zakelijke dienstverleners kunnen zijn. Daarbij is het de vraag of 5.000 m² minder kantoren op Veluwe Poort 'schadelijk' is. Desondanks raden wij ook hier aan om niet in te zetten op een kantorenontwikkeling. Reden hiervoor is dat in onze optiek de economische spin off van een of meerdere leisurefuncties in dit gebied veel groter zal zijn. Valley Center heeft namelijk een extra publieksfunctie nodig om haar potenties beter te benutten. Valley Center is vanwege de verschijningsvorm van Cinemec vanaf de snelweg een echte 'eyecatcher', maar stelt bij betreding teleur. Het gebied zou in de sfeer van CineMec, met een eigentijdse uitstraling, verder uitgebouwd kunnen worden met horeca en leisurevoorzieningen die qua profiel aansluiten bij de bioscoop, het winkelcentrum StadsPoort en de snelweg A12. Hierbij kan sprake zijn van horeca, een hotel, en een meer kleinschalige indoorattractie. De kruisbestuiving tussen horeca een bioscoop is groot: de helft van de bioscoopbezoekers doet vooraf en na een bioscoopbezoek een horecagelegenheid aan.

Voor de overige leisure-voorzieningen hebben wij de volgende locaties voor ogen: A30-Oost is geschikt voor extensieve leisurevoorzieningen die gebaat zijn bij een goede autobereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid, goede zichtbaarheid en die in staat zijn te functioneren op een solitaire locatie (voldoende autonome trekkracht). In onze ogen leent de locatie zich voor spraakmakende sport- en sportgerelateerde

voorzieningen, zowel indoor als outdoor. Hierbij kan sprake zijn van een grote klimhal met buitenmuur, een ijsbaan, een mountainbike- of skateparcours. Ook een grote sportzaak past in dit beeld, mist een duidelijke connectie wordt gemaakt met de omgeving (play grounds, try & buy). Een alternatief of aanvulling kan zijn een grote familieattractie. Ook een wegrestaurant komt in beeld.

In de Veluwe Poort zijn de authenticiteit (cultureel erfgoed) en groene kwaliteiten de bijzondere karakteristieken van het gebied die optimaal moeten worden benut. Omdat stad en bos hier direct op elkaar ingrijpen zijn hier op het gebied van leisure zowel stedelijke functies (cultuur, horeca) als de wat meer op rust, natuur en ruimte georiënteerde functies (zorghotel, wellness) gewenst. Het intercitystation is de uitvalsbasis of de Poort naar het Kröller-Müller Museum, Museonder en Nationaal Park de Hoge Veluwe. Hierbij passen faciliteiten als toeristeninformatie (VVV/ANWB), horeca en fietsverhuur.

De kwaliteit en aantrekkingskracht van het centrum van Ede kunnen worden versterkt met horecafuncties. Het centrumgebied is de afgelopen jaren flink vernieuwd, waarbij vooral de retailfunctie is versterkt. Het centrum kan in onze optiek nog aan kracht, levendigheid en gezelligheid winnen door de toevoeging van andere publieksfuncties, zoals dag- en avondhoreca, met terrassen.

3.3 Programma per locatie

Op basis van voorgaande keuzes komen wij tot de volgende programmatische uitwerkingen per locatie.

Veluwe Poort

Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven adviseren wij de volledige marktruimte voor kantoren en kantoorachtigen toe te wijzen aan de Veluwe Poort. In tabel 3.1 wordt uitgegaan van de tussenvariant (60.000 m² in 15 jaar) voor kantoren. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de vraag of en onder welke voorwaarden de maximale variant - 75.000 m² - gezien de bijzondere potenties van de locatie haalbaar is. In hoofdstuk vier wordt ook een verdiepingsslag gemaakt als het gaat om de programmering en referenties voor de Veluwe Poort. Hierbij zal tevens aandacht besteed worden aan aspecten als ruimtelijke randvoorwaarden, flankerende beleidsmaatregelen en fasering.

Tabel 3.1 Kantoren en kantoorachtigen Veluwe Poort

	Metrage (m ²)	Verdeling naar deelgebieden
Kantoren	60.000**	Stationsomgeving: > 60%, Kazerneterrein overig: < 20%; ENKA-terrein overig: < 20%
Kantoorachtigen	11.500	Kazerneterrein: 100%

*Huurniveaus casco oplevering, nuance: momenteel worden incentives tot 25% gehanteerd

** Tussenvariant

Tabel 3.2 Leisureprogramma Veluwe Poort

Voorziening	Uitbreiding m ² bvo	Toelichting
		Concentratie van enkele lokale musea met exporuimte en ateliers (Exposeum), in combinatie met klein podium (150-500 personen), cursus- en oefenruimte en café(s).
Museum	1.500 – 2.500	

Hotel	2.500	Circa 50 kamers en vier sterren, in combinatie met wellness en zo mogelijk zorg. Ook kleinschalige bed & breakfast stimuleren.
De Reehorst	onbekend	Verplaatsing en uitbreiding van de Reehorst.
Horeca	1.000	Circa 5-8 units
Infotainment	onbekend	Infotainment-centrum rondom voedselproductie, gezonde voeding ,e.d.. Bij voorkeur gecombineerd met loket/kantoor/infocentrum van Food Valley

Referentie Veluwe Poort - zorg i.c.m. leisure: Zorglandgoed Hilverhoeve in Tilburg, aan de rand van het stedelijk gebied, aan de A58. Combinatie van Long Care (zorgappartementen en villa's voor chronisch zieken en ouderen), Short Stay (zorghotel met alle luxe, zwembaden, sauna's e.d.) en Medische zorg (i.s.m. Elisabeth Ziekenhuis). Te midden van 60 hectare natuur/park. Begin 2011 gereed.



Centrum Ede

Tabel 3.3 Leisureprogramma Ede-Centrum

Voorziening	Uitbreiding m ² bvo	Toelichting
Horeca	1.000	Circa 5-8 units, dag en avondhoreca, voorkeur dag-rondexploitaties (lunch, borrel, diner, uitgaan, terras)

Referenties Centrum Ede 1. Grand Café “De Bunckman”, Voorthuizen. Pleisterplaats voor toerisme op de Veluwe. 2. Brasserie de Plantage Ede. Warme, karakteristieke inrichting in modern gebouw.



Valley Center

Tabel 3.4 Leisureprogramma Valley Center

Voorziening	Uitbreiding m ² bvo	Toelichting
Hotel	1.500	Circa 40 kamers, 2/3-sterren, eigentijdse uitstraling (vergelijk CineMec, Intell Zaandam)
Horeca	500	Kleine horecaboulevard met circa 3 units, bij voorkeur 'gezond' (Food Valley, citymarketing), met aansprekende gebouwen en exploitanten: lokale grootheden en landelijk bekende formules (La Place, Jamie Oliver)
Indoorattractie	1.500	Kleinschalige indoorattractie (skating, klimhal, kinderspeelparadijs).

Referenties Valley Center: 1. Intel Hotel in Zaandam. Onlangs geopend gewaagd hotel geïnspireerd op lokale bouwstijl. 2. La Place. Self-service restaurantconcept waarbij alles vers en vrij samen te stellen is, met circa 200 vestigingen in Nederland en België. 3. Restaurant Fifteen Londen. Restaurant concept van Jamie Oliver, waarbij kansloze jongeren opgeleid worden tot kok. Vier restaurants, waarvan één in Nederland, Amsterdam. 4. CineMec Ede. Grote bioscoop en congrescentrum gelegen aan de A12. Opvallende architectuur in de geluidswal.



A30-Oost

Tabel 3.5 Leisureprogramma A30-Oost

Voorziening	Uitbreiding m ² bvo	Toelichting
Indoor lifestyle	500-1.000	Kleine klimmuur mogelijk. Groot klimcentrum, kunstsneeuwbaan, duiktoren nader verkennen. Sterk afhankelijk van gegadigden.
Ijsbaan	10.000	Overdekte ijsbaan of indoor ijsbaan. Interesse bij kandidaat-exploitanten peilen.
Buitensport		Buitenklimmuur, mountainbike- en/of skateparcours.
Sportgerelateerde voorzieningen	5.000	Grote buitensportzaak, die in directe relatie staat met sportvoorzieningen binnen en buiten en niet concurreert met het centrum,
(Familie)attractie	Nader te bepalen	Bijzonder concept (afwijkend van bestaand aanbod). Sterk afhankelijk van gegadigden. Initiatief Billy Bird past.
Wegrestaurant	Nader te bepalen	Als alternatief of aanvulling op voorgaand programma.

Referenties A30-Oost: 1. De Uithof Den Haag. Sport- en evenementencentrum met schaatsbaan, kartbaan, skibaan en klimwand. 2. BillyBird Park Hemelrijk te Volkel. Speeltuin en recreatieplas met pretparkattracties. 3. Snowworld Zoetermeer. Indoor Skipiste met echte sneeuw, sinds opening in 1996 met een derde piste uitgebreid, een vierde piste wordt in 2011 opgeleverd. 4. Stappegoor Tilburg. Nieuw-Stappegoor een gebied waar wonen, sport, uitgaan en studeren samenkomen. Hier zijn gevestigd: ROC, bioscoop, sporthal, schaatsbaan en ijshockeybaan en diverse sportzaken.



5. Voetbalexperience (sportattractie) te Zep Middelburg (attracties, winkels, horeca en sportvoorzieningen onder één dak) 6. Roosendaal-de Stok: naast de Indoor Sky Dive – een echt vernieuwend concept – is er op het terrein De Stok ook een kart center, golfbaan en zwembad. FOC Rosada ligt om de hoek. 7. Enschede Go Planet, de grootste leisureboulevard van Nederland met multiplexbioscoop, kartbaan, duiktoren, kinderspeelparadijs, horecagelegenheid en feestzalen tussen het stadion van FC Twente (de Grolsch Veste) en de Ijsbaan Twente. 8. Apeldoorn Omnisport, multifunctioneel sportcomplex (volleybal, baanwielrennen, atletiek, ROC Aventus, BSO Sport / Kinderopvang en binnenkort ook schaatsen en skeeleren).



3.4 Conclusies

De belangrijkste conclusie is het advies om de volledige marktruimte voor kantoren en kantoorachtigen zoals geraamd in hoofdstuk 1 te ontwikkelen in de Veluwe Poort. Dit impliceert tevens dat de gemeente uiterst terughoudend dient om te gaan met kantoorontwikkelingen op de overige locaties. De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan deze keuze:

- a) *Optimaal aansluiten bij de marktvraag:*
 - Kantoorgebruikers hechten in toenemende mate waarde aan een multifunctioneel vestigingsklimaat.
 - Kantoorgebruikers hechten in toenemende mate waarde aan de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer.
 - Gemengde bedrijventerreinen zijn, vanwege de moeilijkheid om hier aantrekkelijke vestigingsmilieus te creëren, minder geschikt voor kantoorhoudende bedrijven.
- b) *Versterken ruimtelijk-economische kwaliteit van Ede:*
 - Concentratie van kantoren op de Veluwe Poort leidt tot economische synergie.
 - Concentratie van kantoren op de Veluwe Poort nabij het NS-station remt de mobiliteit over de weg.
 - Concentratie van kantoren op de Veluwe Poort biedt mogelijkheden voor de stapeling van kantoren rond het station en daarmee voor intensief en multifunctioneel ruimtegebruik.

- De marktruimte voor kantoren in Ede is beperkt; het op de kaart zetten van Veluwe Poort als nieuw gebied en het creëren van voldoende agglomeratie-effecten vraagt een zekere kritische massa.
- Op de Veluwe Poort rust een zware exploitatielast.

In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat Ede toe is aan een verdere opwaardering en uitbreiding van het leisueraanbod. Met uitzondering van de realisatie van CineMec (en de recente uitbreiding) zijn er geen spraakmakende lesiure-ontwikkelingen geweest in het afgelopen decennium. Het potentieel is groeiende. Ede beschikt over een groot aantal ontwikkellocaties die zich lenen voor leisurfuncties. Daarbij kan leisure ook als aanjager fungeren in gebiedsontwikkeling en het imago van betreffende locaties en Ede als geheel versterken. Een attractief voorzieningenaanbod is van belang bij de uiteindelijke vestigingsplaatskeuze voor bewoners en bedrijven.

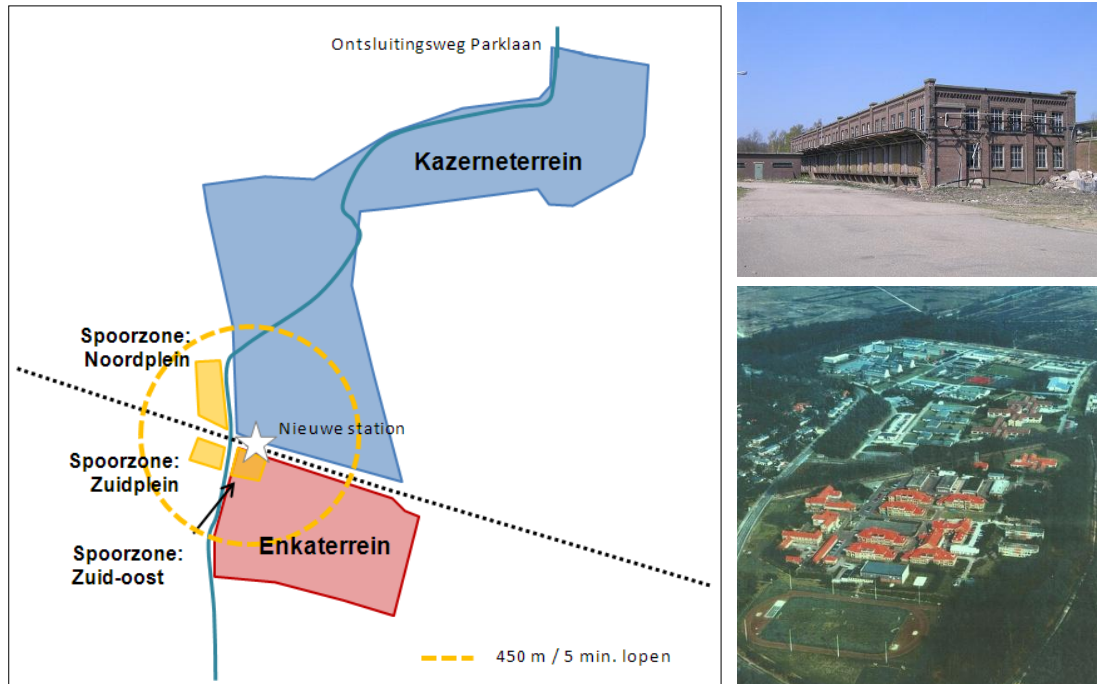
De verschillende ontwikkellocaties lenen zich in onze optiek het best voor de volgende leisurfuncties:

- Valley Center: extra publieksfunctie(s) in het verlengde van CineMec, te weten eigentijds hotel, (weg)horeca en indoorattractie (indoor skating, klimmen of kinderspeelparadijs).
- A30-Oost: spraakmakende sport- en sportgerelateerde voorzieningen, zowel indoor als outdoor. Bijvoorbeeld een grote klimhal, ijsbaan, skihal, duiktoren, een mountainbike- of skateparcours en een grote sportzaak die een connectie heeft met de omgeving (play grounds, try & buy). Een alternatief of aanvulling kan zijn een grote familieattractie en/of wegrestaurant.
- Veluwe Poort: zowel stedelijke leisure (podium, museum, horeca) als de wat meer op rust, natuur en ruimte georiënteerde functies (zorghotel, wellness).
- Ede-Centrum: versterking van de kracht, levendigheid en gezelligheid van het centrum door de toevoeging van andere publieksfuncties, in het bijzonder horeca (dag- en avondhoreca, zo mogelijk te combineren, zo mogelijk met terras).

4. Globale uitwerking Veluwe Poort

Veluwe Poort is veruit de grootste (her)ontwikkellocatie in de gemeente Ede. Het gebied bestaat uit het voormalige kazerneterrein, het voormalige ENKA-terrein en de directe omgeving van het station – in totaal circa 140 hectare. De herontwikkeling van dit gebied zal zeker tien tot twintig jaar in beslag nemen.

Figuur 4.1 Deelgebieden Veluwe Poort (rechtsboven: Enka, rechtsonder: Kazerneterrein)



In dit hoofdstuk wordt eerst een globale visie op de Veluwe Poort geschetst (paragraaf 4.1), waarna een specificatie van het programma naar de verschillende deelgebieden volgt (paragraaf 4.2). In paragraaf 4.3 komen de ruimtelijke randvoorwaarden en de strategie aan de orde.

4.1 Globaal perspectief Veluwe Poort

De Veluwe Poort heeft alle ingrediënten om uit te groeien tot een, ook voor nationale begrippen, uniek woonwerkmilieu:

- Rondom het station kan een nieuw, gemengd centrummilieu worden gecreëerd;
- Daarbuiten is er de mogelijkheid tot het combineren van industrieel / cultureel erfgoed en spannende nieuwe architectuur, op een duurzame en flexibele wijze;
- Aan de rand van een van de grootste en belangrijkste natuurgebieden. Het groene karakter van de Veluwe kan in het gehele plangebied worden doorgetrokken;
- Landelijk gezien zeer centraal gelegen en;
- Goed ontsloten per hoogwaardig openbaar vervoer (intercitystation) en per auto. De Veluwe Poort wordt direct ontsloten via de A12 door realisatie van een nieuwe afslag, die wordt geïntegreerd in de bestaande op- en afrit 'Poortwachter' nabij Valley Center.

De directe omgeving van het station beschouwen wij als het toekomstige zwaartepunt en kerngebied van de Veluwe Poort. Dit gebied bevindt zich grofweg binnen 5 minuten loopafstand (maximaal 450 meter, zie afbeelding 4.1) van het station. Het kerngebied leent zich voor een hoogwaardige, multifunctionele invulling in relatief hoge dichtheden. De huur- en koopsommen behoren tot de top van Ede. Hierbij is uitgegaan van een forse opwaardering van het station, een hoogwaardige omgeving en bebouwing, voldoende parkeren en een directe ontsluiting voor het autoverkeer vanaf de A12. Buiten het kerngebied worden de dichtheden lager naarmate de afstand tot het station toeneemt, en ligt het accent meer op de woonfunctie.

Kantoren Veluwe Poort

Zoals reeds voorgesteld in hoofdstuk 3 adviseren wij het volledige programma kantoren en kantoorachtigen toe te wijzen aan de Veluwe Poort. Van alle ontwikkellocaties in Ede heeft de Veluwe Poort het beste perspectief, vanwege de ligging nabij het intercitystation Ede-Wageningen, het toekomstige multifunctionele karakter, de (groene) omgeving en de cultuurhistorische elementen. In de tussenvariant gaat het om een uitbreiding van 60.000 m² (of 4.000 m² per jaar), in de maximumvariant 75.000 m² (5.000 m² per jaar). Realisatie van de maximumvariant vraagt, zeker gezien de huidige marktomstandigheden, maximale inspanningen ten aanzien van:

- de totstandkoming van een zeer attractief product (milieu, vastgoed en parkeren);
- actieve marketing, pro-actieve marktbenadering (acquisitie);
- een restrictief beleid ten aanzien van andere locaties.

Wanneer Ede op deze manier voldoende vraag weet te creëren voor de maximale variant, is dit een prestatie. Meer marktruimte is in onze optiek niet aanwezig.

In onderstaande tabel is kort ons advies weergegeven met betrekking tot het programma aan kantoren en kantoorachtigen voor de Veluwe Poort, inclusief huurniveau en bruto aanvangsrendement (BAR).

Tabel 4.1 Kantoren en kantoorachtigen Veluwe Poort

	Metrage (m ²)	Huurniveau* (€/m ² /jaar)	BAR	P-norm	Waar
Kantoren	75.000**	€ 120 – € 140/€ 150	8-8,5%	1 pp / 50 m ²	Station: > 60%; Kazerne overig: < 20%;
Kantoorachtigen	11.500	€ 90 - € 120	8,5-9,5%	bvo	ENKA overig <20%; Kazerneterrein

* Markthuur, casco oplevering, exclusief incentives, exclusief beperkte parkeerbijdrage

** Maximumvariant

Met betrekking tot de huurprijsniveaus achten wij huurprijzen net boven het actuele topniveau in Ede (€ 130) haalbaar voor Veluwe Poort. Indien aan de zo eerder geschetste randvoorwaarden – een zeer attractief product, actieve marktbenadering en restrictief beleid ten aanzien van andere locaties – wordt voldaan achten we het mogelijk de tophuren voor kantoren nog iets op te rekken tot € 150. Een hoger niveau is niet aannemelijk, gegeven de regionale (concurrentie)verhoudingen. Huren tot € 180 worden alleen gehaald in de ‘typische’ kantoorsteden in de regio als Utrecht en Arnhem. De huurniveaus voor kantoorachtigen zijn sterk afhankelijk van de opstal en het type gebruiker. Culturele instellingen zullen zich aan de onderkant van het spectrum bevinden (€ 90), architectenbureaus aan de bovenkant (€ 140).

De parkeernorm van 1 plaats per 50 m² bvo is te beschouwen als kritische ondergrens. Kantoorgebruikers zullen veelal bereid zijn om, bovenop de huurprijs, een bescheiden jaarlijkse bijdrage van enkele honderden euro's per parkeerplaats te betalen.

Leisure Veluwe Poort

Leisure staat in onze visie op de Veluwe Poort in het teken van de authenticiteit en kwaliteit van het gebied, niet alleen het kazerne- maar ook het ENKA-terrein. De stad en het bos- en buitengebied grijpen direct op elkaar in. Stedelijke functies (cultuur, horeca) kunnen een plek krijgen rondom het station. Voor de wat meer op rust, natuur en ruimte georiënteerde functies als wellness is plaats aan de Veluwezoom. De locatie is de uitvalsbasis of de poort naar het Kröller-Müller Museum, Museonder en Nationaal Park de Hoge Veluwe. Hierbij passen faciliteiten als toeristeninformatie (VVV/ANWB), horeca en fietsverhuur.

In tabel 4.2 staan de beoogde functies, meters, huur- en BAR-niveaus op een rij. Sommige leisurefuncties als horeca, fitness, hotel of een bioscoop genereren een acceptabele (grond)opbrengst. Het zijn vrij courante beleggingsobjecten. Bij andere leisureproducten, zeker culturele functies, bepaalt de financiële bijdrage van derden de haalbaarheid. De huurniveaus zijn dan relatief laag; het bruto aanvangsrendement hoog. Overigens wordt voor veel leisureproducten niet zozeer gerekend met huurniveaus en bruto aanvangsrendementen maar veelal met kavelprijzen, die sterk samenhangen met de investering/exploitatie van de leisurevoorziening zelf. De financiering van leisureproducten omvat veelal de complete investering/exploitatie, en niet alleen de grond of het vastgoed. Het vastgoed is daarmee vaak niet gescheiden verhandelbaar (incourant). Kleinere units kennen hogere huurniveaus dan grotere. Niet alleen functie en oppervlak, maar ook de kwaliteiten van de locatie, opstal/gebouw en de gebouwde omgeving bepalen de uiteindelijke vastgoedwaarde.

Tabel 4.2 Leisure Veluwe Poort

Voorziening	Metrage (m ²)	Huurniveau* (€/m ² /jaar)	BAR	Waar	Bijzonderheden
Cultuurcluster	1.500-2.500	€ 90	>9%	Kazerne	Combi Expomuseum, podium, en oefenruimtes
Wellness	2.500-10.000	€ 90 - € 125	>9%	Kazerne	Midsized complex met sauna's baden, beauty
Hotel	2.500	€ 120 - € 165	8-9%	Kazerne	Min. 50 kamers/4-sterren
De Reehorst	?	?	?	ENKA	icm wellness (en evt. zorg)
Horeca	1.000	€ 150 - € 175	8-9%	Divers	Verplaatsing/uitbreiding
					5-8 units

*Huurniveaus casco oplevering

4.2 Uitwerking naar deelgebied

Station en omgeving

Er worden in het stationsgebied drie 'kwadranten' onderscheiden:

- Zuidoost kwadrant: beoogde plek voor het busplein/station en de taxistandplaats en zoekgebied voor P+R.
- Zuidwest kwadrant: het Zuidplein waar de fietsenstalling (ruim 7.500 plaatsen) is geprojecteerd.
- Noordwest kwadrant: het Noordplein, het huidige parkeerterrein.

Bureau Stedelijke Planning definieert de stationsomgeving breder: het gebied binnen een straal van 450 meter ofwel 5 minuten lopen van het station. Zoals figuur 4.1 laat zien vallen de drie bovengenoemde kwadranten hierin, maar ook een deel van zowel het Kazerneterrein als het ENKA-terrein. Dit gehele gebied is ons inziens bij uitstek geschikt voor een hoogwaardige centrumstedelijke milieu. Daarbij bestaat een wezenlijk verschil tussen het functieprofiel van de zuidelijke kwadranten en het noordelijk kwadrant:

- In de twee zuidelijke kwadranten komen alle vervoersstromen (trein, bus, taxi, K+R, P+R) en alle functies (werken, voorzieningen, wonen, informatie) samen. Het zuidelijk stationsgebied is het visitekaartje voor stad en regio, de poort naar de Veluwe (groen), Food Valley en de WUR (life sciences, food). Hierbij past een hoogwaardige, centrumstedelijke invulling met onderscheidend profiel, architectuur (van internationale allure!) en groenvoorzieningen. De onderbouw (de begane grond en eventueel de eerste verdieping) zal een publieksfunctie moeten krijgen.
- Het noordelijke kwadrant, waar overigens fysiek de meeste mogelijkheden voor toevoeging van programma zijn (circa 20.000 m²), is ons inziens geschikt voor hoogwaardige woonwerkmilieus, in een parkachtige setting.

Kantoren

We stellen voor minimaal 60% van het totale kantorenprogramma in de maximumvariant te reserveren voor de stationsomgeving. Dit komt neer op circa 45.000 m², of 3.000 m² per jaar. Doelgroepen zijn niet-commerciële diensten (vanwege OV-bereikbaarheid), regiokantoren, en back office functies van nationale ondernemingen. Qua milieu- en vastgoedtypen gaat het om intensief ruimtegebruik, zo veel mogelijk ondergronds parkeren, zowel single tenant en multi tenant-gebouwen met parkachtige elementen. Door het karakter van de naastgelegen Veluwe door te trekken naar de stationsomgeving ontstaat een uniek vestigingsmilieu rond een intercitystation. De genoemde doelgroepen hechten daarnaast veel waarde aan de aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving. Huurprijzen bevinden zich hier aan de bovenkant van het spectrum (met als absoluut maximum € 150). Ondanks de nabijheid van het station is ook hier een parkeernorm van 2 plekken per 100 m² van groot belang. Als dit op bebouwniveau ondergronds (financieel) niet haalbaar is, zal compensatie nodig zijn in de directe nabijheid, bijvoorbeeld door overloopc capaciteit te creëren op de geplande P&R-locatie.

Leisure

De stationsomgeving is een levendig gebied, ingesteld op een 18-uurseconomie. We stellen voor de onderbouw (de begane grond en eventueel de eerste verdieping) zoveel mogelijk te bestemmen voor publieksfuncties. Dit geldt in het bijzonder voor het station en de zuidelijke stationsomgeving. Het hele pallet komt in beeld: horeca, kleinschalige detailhandel, baliefuncties, dienstverlening, verhuur, ambacht, cultuur, maatschappelijke functies, informatie, eerste lijnszorgvoorzieningen en dergelijke. De bovenbouw is geschikt voor kantoren en appartementen.

De grondeigenaar van het ENKA-terrein (projectontwikkelaars ASR en AM) heeft in lijn met ons voorstel een multifunctioneel gebied voor ogen in de directe omgeving van het station. De plannen van ASR bevatten een combinatie van kantoren, zorg (eerstelijns), horeca, retail en wonen. Belangrijk element in de plannen is daarnaast de huisvesting van hoger onderwijs (een ROC, nabij het station) en lager onderwijs. Met betrekking tot retail en horeca zijn zowel kleinschalige eenheden rond het station als grootschalige en bijzondere concepten in de karakteristieke fabriekshallen in beeld (design en events; 4-daagse designbeurs). Het beoogde kantorenprogramma telt twee eenheden van 5.000 tot 10.000 m² (inclusief het genoemde ROC), een aantal units van 2.000 tot 4.000 m² en enkele kantoorvilla's van 1.000 m². Daarmee is de omvang van het door hen beoogde programma kantoren fors groter dan in onze visie. Het is daarom van belang om met de verschillende eigenaren (gemeente, ASR/AM, NS Poort) nadere afstemming over het programma voor het stationsgebied te bereiken.

Referenties voor de integratie van fietsenstallingen in stationsgebieden: 1 en 4. Stadsbalkon in Groningen. De fietsenstalling zit gedeeltelijk ondergronds en glooiend tot het maaiveld onder een fietsenvrij verblijfsplein. De vele lichtgaten, de grootste omgeven door bankjes of met een boom erin, zorgen voor een lichte fietsenstalling. 2. Fietsenstalling Leiden Centraal Station. Deze fietsenstalling bevindt zich onder het maaiveld, maar is gebouwd op de stationspleintunnel voor autoverkeer, met er bovenop een taxi standplaats. 3. Fietsenstalling 'De Serre' in Apeldoorn. In deze opvallende van binnen hellende fietsflat kunnen 600 fietsen gestald worden, ook door een ophangstelsel aan de binnenzijde.



Kazerneterrein

De Johan Willem Frisokazerne (JWF-kazerne) en de zes andere naastgelegen kazernes zijn op 1 januari 2011 overgenomen door de gemeente Ede. Bij de herontwikkeling ligt het accent op woningbouw (woontorens en grondgebonden), kleinschalige kantoren, onderwijs (basisschool) en voorzieningen. De kazernegebouwen met Rijks- of gemeentemonumentstatus moeten in deze plannen ingepast worden. Over het behoud van enkele kleinere gebouwen wordt nog gediscussieerd, maar het overgrote deel zal gesloopt worden (zie figuur 4.2).

NB: Onderstaand programma heeft betrekking op dat deel van het Kazerneterrein dat buiten de 450-meterstraal rondom het station valt.

Kantoren

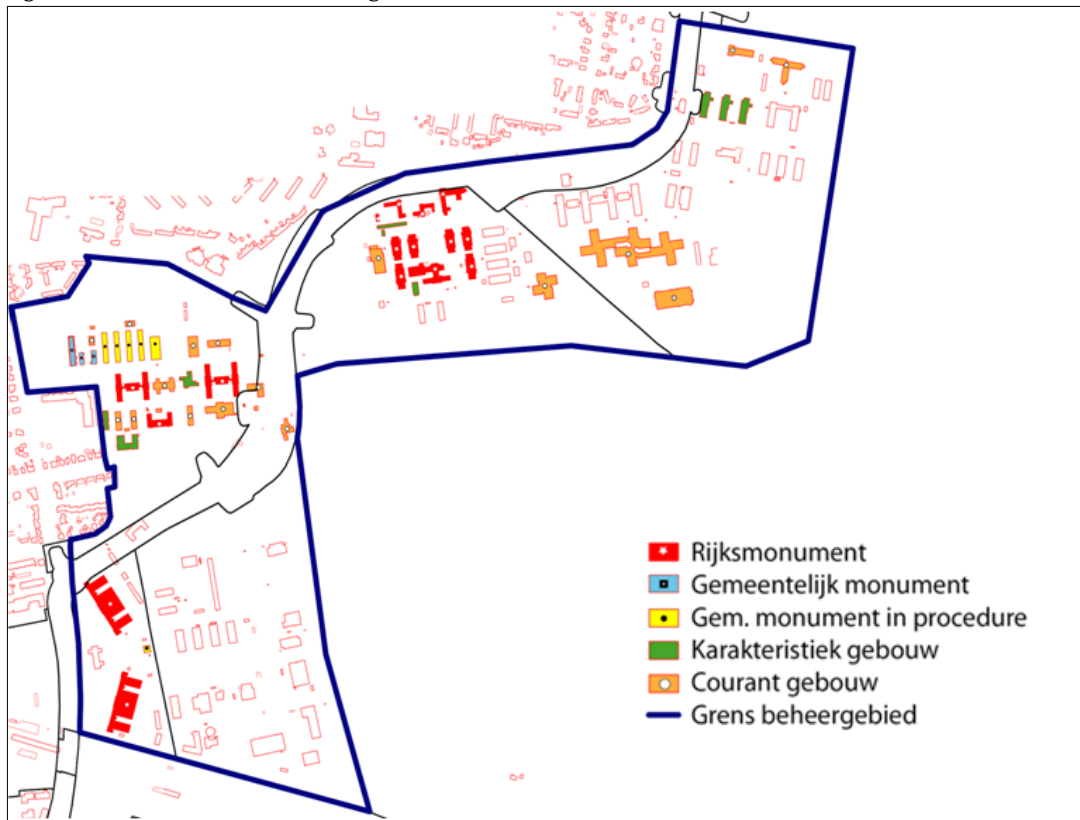
We stellen voor 20% van het kantorenprogramma in de maximumvariant (15.000 m², 1.000 m² per jaar) en het volledige programma kantoorachtigen (11.500 m², 770 m² per jaar) te reserveren voor het kazerneterrein. De primaire doelgroep is de kleinschalige zakelijke en creatieve dienstverlening (juridisch, financieel, ontwerp, advies, reclame, marktonderzoek, ICT, en dergelijke). Voor deze kleine zakelijke dienstverleners is van belang: eigen identiteit, karakteristieke (bestaande) bouw en voorzieningen in de nabijheid. Ook bedrijfsverzamelgebouwen al dan niet met gedeelde voorzieningen

komen voor deze doelgroep in beeld, daarnaast woonwerkeenheden of atelierwoningen. Het gaat veelal om kleine eenheden tot 1.000 m² met een accent op eenheden van 100 - 500 m². De markthuursprijzen begeven zich aan de onderkant richting € 120 voor kantoren en € 90 voor kantoorachtigen. Wederom is een parkeernorm van 2 plekken per 100 m² kantoor noodzakelijk.

Leisure

Het kazerneterrein leent zich vanwege de karakteristieke bebouwing en de ligging aan de Veluwezoom nabij het station voor diverse typen leisurevoorzieningen: wellness, hotel, bed & breakfast, horeca, en een cultuurcluster (combi Expomuseum, podium, oefenruimtes, en grand café).

Figuur 4.2 Aard van de bebouwing Kazerneterrein



Bron: Gemeente Ede (2010)

Referenties van herontwikkelde kazerneterreinen: 1. Jan van Nassaukazerne te Harderwijk. Drie oude kazernegebouwen zijn omgebouwd tot woningen, op het terrein is nieuwbouw (middenachter) toegevoegd, het totale gebied wordt gekenmerkt door het open groen. 2+3. Chassépark Breda. Herontwikkeld door OMA onder leiding van Rem Koolhaas, tot een gebied met verschillende opvallende hoogbouweenheden. 4. LIMOSterrein Nijmegen. Herontwikkeld tot ruim opgezette woonwijk, met behoudt van enkele karakteristieke gebouwen maar met toevoeging van simplistische wooneenheden in verschillende herhaalde stijlen.



ENKA-terrein

In april 2008 werd begonnen met de sloop van de ENKA⁹-gebouwen in Ede, om er plaats te maken voor een nieuwe woonwijk. Er is ook ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen. Een aantal karakteristieke delen van de oude bebouwing zullen worden geïntegreerd in de nieuwe wijk.

NB: Onderstaande programma heeft betrekking op dat deel van het ENKA-terrein dat buiten de 450-meterstraal rondom het station valt.

Kantoren

Op het ENKA-terrein zien wij ruimte voor maximaal 15.000 m² kantoren (1.000 m² per jaar). Geschikte doelgroepen zijn vooral middelgrote en grote ondernemingen, de regiokantoren, kennisintensieve bedrijven en holdings. Het gaat om relatief grote eenheden van 1.000 tot 2.500 m², single tenant, in een ruime, groene setting - dit in lijn met het Horapark. De genoemde doelgroepen verlangen vastgoed en locatie met een representatieve uitstraling. De huurprijnsindicatie is richting de € 140 per m² (bovenkant). De parkeernorm bedraagt 2 plaatsen per 100 m² kantooroppervlak.

⁹ De naam ENKA is een afkorting van: Eerste Nederlandse Kunstzijdefabriek Arnhem. De eerste fabriek stond in Arnhem en werd in 1913 geopend. In 1922 kwam daarbij een fabriek in Ede, die in 2002 werd gesloten.

Leisure

De Reehorst (congres-, hotel- en theaterfaciliteit) en zwem- en waterpolovereniging Polar Bears hebben plannen te verhuizen naar het ENKA-terrein.

Referenties industrieel erfgoed: 1. Boekelo, Enschede. Oude Stoomblekerij Van Heek & Co, later fabrieksterrein van Texoprint. Het Pakhuis is omgebouwd tot wooncomplex. 2. Winterswijk. Oude Tricotfabriek 'Wilhemina' herontwikkeld met expositieruimte en koopappartementen. 3. Haarlem. Droste Terrein, voormalige chocoladefabriek, waarbij oude industriële gebouwen herontwikkeld worden en nieuwbouw smaakvol is toegevoegd. 4. Utrecht, bedrijfsverzamelgebouw Hooghiemstra in het Utrechtse Griftpark is in 1990 opgezet in een oude graanfabriek om startende ondernemers en kunstenaars betaalbare ruimte te bieden.



4.3 Ruimtelijke randvoorwaarden en strategie

Met de voorgestelde deelprogramma's ontstaat in Veluwe Poort een diversiteit aan milieus, waarbij het zuidelijke stationsgebied fungeert als visitekaartje voor de Veluwe Poort als voor Ede. Het station en zuidelijke stationsgebied vormen de plek waar functies en vervoersstromen samenkomen. Het fungeert als verblijfsgebied en uitvalsbasis, naar de Veluwe, Food Valley en WUR. De noordoost-kwadrant van het stationsgebied vormt een iets rustiger tegenhanger, net als de rest van de Veluwe Poort. Op het Kazerneterrein ligt de nadruk op het wonen, maar deze functie is op fijnmazige wijze verweven met werken en recreatie. Een spannend contrast tussen oud en nieuwbouw geeft het gebied zijn karakter. Het ENKA-terrein krijgt, in lijn met het Horapark, een grofmaziger invulling met veel ruimte voor autonomie voor (middel)grote kantoren en grootschalig leisure (Reehorst, Polar Bears).

Ruimtelijke randvoorwaarden

Het welslagen van bovenstaand ruimtelijk beeld valt of staat ons inziens met enkele randvoorwaarden. Het vereist in de eerste plaats een hoog ambitieniveau qua uitstraling: toonaangevende moderne architectuur, smaakvol gecombineerd met de karakteristieke, bestaande bebouwing, in een hoogwaardige omgeving. Ten tweede dient, ten behoeve van het onderscheidend vermogen, de Veluwe zoveel mogelijk te worden verweven in het gebied. De Veluwe is Ede's belangrijkste troef, maar is momenteel nauwelijks voelbaar of zichtbaar in de stad. De Veluwe Poort kan alleen tot een succesvolle vestigingslocatie voor bedrijven worden wanneer de nieuwe ontsluiting vanaf A12 wordt gerealiseerd. Ook het belang van parkeren moet, ondanks de aanwezigheid van het station, niet worden onderschat: bij voorkeur is op iedere 100 m² kantoorruimte een aantal van 2 parkeerplaatsen beschikbaar.

Fasering en strategie

Ten aanzien van de fasering en strategie is het primair van belang dat in een vroeg stadium key-functies en gebruikers worden gezocht. Met alle actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van de drie deelgebieden zal een integrale gebiedsvisie moeten worden opgesteld. In de gebiedsvisie zijn programma, stedenbouwkundige randvoorwaarden en ontwikkelingsstrategie vastgesteld. Per deelgebied dienen beoogde programmaonderdelen op de juiste locaties gepland te worden, opdat optimale economische synergie en mobiliteitspatronen ontstaan.

Als ruimtelijke strategie is het aan te bevelen om een aantal strategische panden en locaties, verspreid over het gebied, te benoemen en in te vullen met de meest toonaangevende functies en gebruikers. In de fasering dient aandacht te zijn voor zowel quick wins als langetermijndoelen. Daarbij is de communicatie van successen een belangrijk marketinginstrument. Dit alles vraagt om een actieve rol van de gemeente en andere initiatiefnemers. Op het gebied van marketing als ook in het verbinden van gebruikers en plekken (bijvoorbeeld door een loads).

Berlijn Borsighallen: een nieuw multifunctioneel stadsgebied op het terrein van de voormalige locomotief- en machinefabriek Borsig



Bijlage 1 Citymarketingdoelstellingen

In 2009 heeft de gemeente Ede onderzoek gedaan naar de beleving van Ede en het imago dat Ede heeft. Daarbij zijn enkele SWOT-analyses opgesteld, waaronder één voor de toeristisch-recreatieve sector. De uitkomsten daarvan staan weergegeven in onderstaande tabel.

Figuur 0.1 SWOT-analyse toeristisch-recreatieve sector

STERKTES - aanwezig aantrekkelijk natuurgebied (Veluwe) - attracties zoals het Kröller-Müller museum, Cinemec - centrale ligging in Nederland en nabij enkele steden (Utrecht, Amersfoort, Arnhem) - de vele verblijfsaccommodaties - de vele fietsroutes	ZWAKTES - beperkt toeristisch seizoen (toeristisch aanbod is veelal weersafhankelijk) - Ede-stad beperkt aantrekkelijk, gezellig centrum ontbreekt bijvoorbeeld - weinig verblijfsaccommodatie in het topsegment - ontbreken kwaliteitswinkels- en horeca - ontbreken vernieuwende activiteiten
KANSEN - mooie natuurlijke omgeving - steeds meer aandacht voor Quality of life - industrieel erfgoed - organiseren activiteiten - vergrijzing - onbekendheid Ede bij deel buitenstaanders	BEDREIGINGEN - slecht imago - sterke concurrentie andere regio's/gemeenten - opkomst entertainmenteconomie leidt ertoe dat jongeren in afnemende mate interesse hebben in cultuur en natuur - hoeveelheid vrije tijd neemt af (met uitzondering van de groeiende groep senioren)

De gemeente heeft vervolgens drie citymarketingthema's geïdentificeerd en benoemd. Dit zijn: Groen, Gezond en Actief. Dat Ede groen, gezond en actief is, moet leiden tot visie en keuzes in het gemeentelijke beleid op gebied van vooral wonen, werken en recreëren. De bijdrage van citymarketing kan liggen op vier terreinen: (1) imago en verbetering (werken aan beeldvorming van Ede), (2) communicatie en pr (vergroten bekendheid met Ede), (3) producten en/of diensten ontwikkelen en/of beter ontsluiten en (4) vergroten ambassadeurschap.

De ontwikkelingspotentie in Ede biedt een scala aan mogelijkheden om dit imago te versterken en in te zetten bij de ontwikkeling van de leisuremarkt. Het vrijkomen van het Kazerneterrein aan de oostkant van Ede biedt vele interessante (her)ontwikkelingsmogelijkheden. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de marktmogelijkheden op het gebied van leisure in Ede.

Bijlage 2 Zorg en leisure

Er is sprake van een forse groei van de zorgsector als gevolg van de vergrijzing en de hogere leeftijd die we tegenwoordig bereiken. Ook de leisurevastgoedmarkt ondervindt invloed van deze trend. Een sprekend voorbeeld is de groeiende aandacht voor zorghotels. De cijfers geven aan dat sprake is van een groeimarkt. DTZ Zadelhoff schat dat het aantal kamers in zorghotels van 440 in 2004 in 2012 zal zijn gestegen tot ruim 1.200. Wel zal sprake moeten zijn van een sterke professionalisering van de markt. Voordat zorghotels aantrekkelijke investeringsobjecten kunnen worden, zullen daarom de volumes moeten toenemen en duurzame overeenkomsten gesloten moeten worden met stakeholders als ziekenhuizen en andere zorginstellingen. Overigens verwacht DTZ dat er in Nederland maar plaats is voor zo'n 20 grootschalige zorghotels (minstens 60/70 kamers). Deze zullen absoluut een contract moeten hebben met zorginstellingen, met name de ziekenhuizen.

Case: Wellness en Preventief Health Center in Maastricht

Naast het MVV-stadion in Maastricht moet een torenflat en een wellness center komen. Initiatiefnemers Ballast Nedam en Xelat Groep van ondernemer Benoit Wesly hebben daarover een samenwerkingsovereenkomst getekend. Het gaat om een investering van tientallen miljoenen euro. Het zogeheten Wellness en Preventief Health Center wordt deels verbonden met het Golden Tulip Apple Park Maastricht. De komende tijd gaan de initiatiefnemers op zoek naar eindgebruikers voor het complex.

Gedacht wordt aan functies zoals fitness en sport, medische paramedische en preventieve zorg, alternatieve geneeswijzen, sauna's, zwem- en thermale baden, beauty- en gezondheidsservices, zorghotel en zorgappartementen, hotelkamers, vergaderruimten en restaurant- en cateringvoorzieningen. Ballast Nedam en Xelat Groep zijn nog op zoek naar een aansprekende publiekstrekker voor het gebied.

Of de plannen succesvol worden, is nog maar de vraag. In heel Zuid-Limburg, maar vooral in de buurgemeente Valkenburg, liggen er plannen voor wellnesscenters klaar. Tot nu toe is niemand erin geslaagd daar een exploitant voor te vinden. Daarnaast is de hotelmarkt in het Heuvelland overvol.

Bijlage 3 Lijst van geïnterviewden

- Gemeente Ede, Citymarketing
Marieke Laméris
- Gemeente Ede, Cultuur
Ted Benschop
- Gemeente Veenendaal
Erik Groen in 't Woud
- Gemeente Wageningen
Paul Volleman
- Gemeente Barneveld
Jos Berkvens
- Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme
Monica Wagenaar
- Keus Kauffeld Bedrijfsmakelaardij, Ede
Erik Smit & Jan Paul van de Hoef
- DTZ Zadelhoff, Arnhem
Maarten Schoo
- Oost NV
Wils Kloos & Rikus Wolbers
- ASR
Tie Liebe & Joost de Baaij