

Ladderonderbouwing uitbreiding HEKO

Rijksweg 39 te Ede

Definitief



Ladderonderbouwing uitbreiding HEKO

Rijksweg 39 te Ede

Definitief

Opdrachtgever

HEKO Beheer BV

Contactpersoon

Niels van den Bosch

Ladderonderbouwing

Architectenbureau DBL Lunteren BV

Projectleiding

ir. Pim Gerritsen, *architect*®

Werknummer

14-008

Datum

24 augustus 2017

Voorblad

HEKO spanten entreegebouw Keukenhof (Mecanoo)



Architectenbureau DBL Lunteren BV

Meulunterseweg 34

6741 HN Lunteren

0318 482462

info@dbl-lunteren.nl

www.dbl-lunteren.nl

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Beschrijving behoefte en initiatief	2
2.1. Aanleiding.....	2
2.2. Profiel HEKO	2
2.3. Bouwplan.....	2
2.4. Kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte	3
3. Inpassing buiten bestaand stedelijk gebied	4
3.1. Inventarisatie beschikbare locaties en leegstaand vastgoed.....	4
3.2. Toelichting dat niet binnen bestaand kan worden voorzien	6
3.3. Beschrijving dat kan worden voorzien buiten bestaand	6

1. Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingevoerd op 1 oktober 2012 en verankerd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De regeling is een voorwaarde om bij het toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan te motiveren dat daar ook daadwerkelijk behoefte aan is. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van onwenselijke leegstand en onnodig bebouwen van landelijk gebied. De Ladder bestaat uit de volgende drie treden: 1) beschrijven dat een voorgenomen nieuwe ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; 2) indien sprake is van een actuele regionale behoefte, beschrijven in hoeverre die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen; 3) indien de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, beschrijven in hoeverre deze behoefte (buiten bestaand stedelijk gebied) kan worden voorzien op locaties die passend zijn ontsloten of als zodanig kunnen worden ontwikkeld.

Vanaf 1 juli 2017 geldt er een nieuwe regeling waarin de termen actuele en regionale worden losgelaten, evenals multimodale bereikbaarheid. De drie treden worden teruggebracht tot de essentie en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Dit sluit aan bij het streven van Regio FoodValley om potentieel te benutten en te zorgen voor afstemming van vraag en aanbod. De acht betrokken gemeenten werken samen met provincie Gelderland bij het plannen en programmeren van bedrijventerreinen. De gezamenlijke afspraken van de gemeenten en Gedeputeerde Staten zijn in 2012 vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Op dit moment wordt gewerkt aan de actualisatie hiervan. Dit wordt uitgewerkt in de Visie Werklocaties, waarin ambities en opgaven worden omschreven en een nieuw Regionaal Programma Werklocaties, waarin de nieuwe afspraken worden vastgelegd.

In lijn van dit beleid voorziet deze ladderonderbouwing in een motivatie en toelichting om mee te werken aan het beschreven initiatief. Na de beschrijving van de behoefte en het initiatief wordt toegelicht dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen aanbod is dat in de behoefte kan voorzien. Daarnaast wordt toegelicht dat er met de uitbreiding geen risico ontstaat op leegstand elders en omgekeerd dat verhuizing juist wel leegstand in de hand werkt. Tot slot wordt gemotiveerd te voorzien op bestaande locatie buiten het stedelijk gebied. Het onderzoeksgebied van het aanbod van werklocaties spitst zich toe op de Regio FoodValley en dan met name gemeente Ede, de vestigingsplaats waarmee HEKO al decennia lang is verbonden.

2. Beschrijving behoefte en initiatief

2.1. Aanleiding

HEKO Spanten BV aan de Rijksweg 39 te Ede is voornemens een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing te realiseren aan de westzijde van de bestaande bebouwing, richting de Kade. Deze uitbreiding is noodzakelijk om aan de stijgende vraag naar specialistische houten spanten te kunnen blijven voldoen. De uitbreiding geeft de mogelijkheid om de huidige bestaande productieruimte te optimaliseren en te automatiseren en daardoor efficiënter te kunnen werken. Zo kunnen HEKO en zusteronderneming Houthandel Lambert van den Bosch de bedrijfsactiviteiten uitbouwen en in de regio voorzien in een groei van de werkgelegenheid van ca. 55 naar ca. 70 personen. Door deze uitbreiding kunnen beide bedrijven hun bestaansrecht blijven garanderen.

2.2. Profiel HEKO

Al meer dan 50 jaar is HEKO specialist in het construeren, fabriceren en monteren van gelijmde dragende houtconstructies, bestemd voor toepassingen in de bouw en de renovatie. Bij HEKO Spanten worden de gelamineerde houten producten grotendeels machinaal vervaardigd onder geconditioneerde omstandigheden en onder voortdurende strenge kwaliteitscontrole. Het fabrieksmatig bewerken van hout vindt plaats op deze locatie vanaf 1921. In de afgelopen halve eeuw realiseerde HEKO Spanten te Ede ruim 18.000 opdrachten. HEKO Spanten is de laatste producent in Nederland waar nog gelamineerde houten spanten worden vervaardigd in eigen fabriek. De afzet is in heel Europa. In de afgelopen decennia heeft niet alleen dit bedrijf op deze locatie kunnen uitbreiden, maar is ook de omliggende bedrijvigheid op steeds kortere afstand van het bedrijf komen te liggen. De huidige locatie tussen buitengebied en bedrijventerrein Kievitsmeent vormt daarmee een overgangsgebied van agrarisch naar stedelijk.



Luchtfoto locatie Rijksweg 39 en Kade 1-3

2.3. Bouwplan

Het bouwplan ten westen van de bestaande bedrijfshuisvesting beoogt een vergroting van 6.600 m² in de vorm van een asymmetrische kap, welke door middel van een tussenlid gekoppeld is aan het bestaande pand. Het bouwplan vormt daarmee geen nieuwvestiging, maar uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte. Dit wordt deels gerealiseerd op de kavel Kade 1-3, hiertoe zijn de

voormalige agrarische opstallen gesloopt. Het overige deel van het perceel wordt in gebruik genomen als parkeervoorziening voor HEKO, Houthandel Lambert van den Bosch en het horecabedrijf De Kade, gevestigd aan de Rijksweg 47. De uitbreiding biedt ruimte voor het vergroten van de productiecapaciteit ter vervaardiging en afwerking van spanten en spantonderdelen.



Situatie met bestaande bebouwing (1, 2 en 3) en uitbreiding (4) Kade 1-3

2.4. Kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte

Initiatiefnemer beoogt het huidige oppervlak aan bedrijfsbebouwing te vergroten van 2,4 hectare naar 3,1 hectare. Het totale perceel met de nieuwe grenzen heeft een oppervlakte van ca. 4,8 hectare. In de nieuwbouw worden spanten en spantonderdelen gefabriceerd en afgewerkt. Deze uitbreiding is gekoppeld aan de bestaande bedrijfsruimte zodat de onderdelen binnen de geconditioneerde omstandigheden kunnen worden overgebracht van de ene naar de andere ruimte.

Naast een ruimtevraag is er vanuit verschillende invalshoeken behoefte aan inpassing van de nieuwe en bestaande bedrijfsbebouwing om de kwaliteit van de overgang van buitengebied naar stedelijk gebied te verbeteren. Daarnaast is er behoefte aan parkeergelegenheid. In de huidige situatie heeft horecabedrijf De Kade onvoldoende parkeergelegenheid, waardoor gasten parkeren langs de provinciale weg N244. De buurt heeft aangegeven dat er behoefte is deze verkeersoneveilige situatie te verbeteren.

3. Inpassing buiten bestaand stedelijk gebied

3.1. Inventarisatie beschikbare locaties en leegstaand vastgoed

De regio FoodValley werkt momenteel aan het vervolg van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) uit 2012. In opmars hiervan is op 31 oktober 2016 een rapport verschenen genaamd Bedrijventerreinen in balans. Hierin is een behoefteanalyse en uitgiftetempo onderzocht voor bedrijventerreinen in Ede. Dit zal verder uitgewerkt worden in een Visie werklocaties waarin ambities en opgaven zijn geformuleerd en een nieuw Regionaal Programma Werklocaties. In het geactualiseerd RPB, het RPW, worden de gemaakte afspraken tussen de betrokken actoren uit de regio FoodValley met betrekking tot samenwerking op het onderwerp bedrijventerreinen en kantoren vastgelegd. In het RPW wordt de Regio FoodValley opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deel. Ede bevindt zich met Wageningen, Veenendaal en Rhenen in het zuidelijk deel. Voor een inventarisatie van beschikbare locaties met de juiste omvang en mogelijkheden ten aanzien van bestemming, milieucategorie, bereikbaarheid en segmentering is het logisch de focus te richten op dit zuidelijk deel.

Momenteel heeft gemeente Ede drie bedrijventerreinen met uitgeefbare kavels in portefeuille en is de verwachting dat binnenkort de eerste kavels worden uitgegeven op Bedrijventerrein De Klomp Oost. Bedrijventerreinen BT A12 en Bedrijventerrein De Klomp Oost zijn voornamelijk regionale terreinen, terwijl bedrijventerrein Het Laar (bij Wekerom) voornamelijk een lokaal terrein is. Daarnaast beschikt Ede nog over bedrijvenpark De Vallei, gevestigd aan de rand van Ede. Dit is een lokaal terrein dat ruimte biedt voor hoogwaardig bedrijfsvastgoed. Ten slotte heeft gemeente Ede nog het bedrijventerrein Harskamp als zacht plan in portefeuille. Harskamp is momenteel 'on hold' gezet, wat betekent dat het terrein voorlopig niet zal worden uitgegeven. Voor de vier terreinen met een hard bestemmingsplan wordt, binnen de huidige marktsituatie, een vraag-aanbodconfrontatie opgesteld. Aan de hand van de verwachte kwantitatieve en kwalitatieve vraag, de terreinkwaliteiten en -omvang, wordt vervolgens het uitgiftetempo voor de bedrijventerreinen in Ede bepaald.

Gemeente	Onherroepelijk aanbod	'Overig' (in procedure op basis van urgentie en regionaal overleg)
Barneveld	Harselaar Zuid 1a (19 ha) Harselaar Oost Driehoek Harselaar West-west De Briellaard uitbreiding Bedrijventerrein Puurveen	Harselaar Zuid 1b (20 ha) Voorthuizen Uitbreiding Stroe
Ede	Klomp Oost (22 ha) BT A12 (19 ha) Bedrijvenpark De Vallei (3,8 ha) Het Laar (3,4 ha)	WFC (fase 1) (6 ha) De Stroet Uitbreiding (6,5 ha) Harskamp Uitbreiding (3,6 ha) Uitbreiding Ederveen
Nijkerk	De Flier (21,8 ha) Smidspol (3,2 ha) Arkerpoort (2,2 ha) Uitbreiding Horstbeek (1,1 ha)	
Renswoude	Groot Overeem (0,8 ha)	Uitbreiding Groot Overeem (3,5 ha)
Rhenen	-	Lokaal BT
Scherpenzeel	-	Uitbreiding 't Zwarte Land
Veenendaal	De Batterijen (3 ha) De Vendel (1,1 ha)	
Wageningen	Wageningen Campus (4 ha) Nudepark 2, fase 1 (6 ha) BSPW Kortenoord (4,8 ha) Haven (0,7 ha)	Nudepark 2, fase 2 (6 ha) Uitbreiding Wageningen Campus

Aanbod bedrijventerreinen Food Valley; naar gegevens raadsbijeenkomst, d.d. 17 mei 2017

De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) in Ede is, inclusief De Klomp Oost, circa 44 hectare. Een deel van het aanbod is geschikt voor grootschalige industrie en logistiek. BT A12 (noord en zuid) en bedrijventerrein de Klomp Oost bieden in totaal 36,3 hectare aan kavels. De kavels hebben een omvang tussen de 3.000 m² en maximaal 5 hectare. Het aantal kleinere kavels is relatief beperkt. De Klomp is vooral ingericht voor food productiebedrijven, laboratoria in een zwaardere milieucategorie en andere bedrijven in de food sector.

De andere kleinschalige (en geplande) terreinen zijn veel meer gericht op de lokale markt en kennen veel kleinere kavels, praktisch met een omvang tussen de 1.000 en 3.000/ 5.000 m². Deze terreinen, het Laar maar ook Bedrijventerrein A12 en De Klomp richten zich (deels) op kleinschalige functies tot milieucategorie 4 zoals kleinere bouwbedrijven, installatie en technische bedrijven, handel- en reparatiebedrijven. De terreinen hebben in totaal 43,7 hectare aan aanbod, waarbij we opmerken dat een groot deel van Bedrijventerrein A12 en De Klomp vooral geschikt is voor grootschalige bedrijvigheid. In de praktijk zal het aanbod kleinschalig lokaal aanbod dus circa 19 hectare zijn. Naast het geschetste aanbod, is ook op de Harskamp nog aanbod aan bedrijventerrein, maar dit terrein is door de gemeente 'on hold' gezet.

Verder heeft Ede de beschikking over bedrijventerrein de Vallei. De Vallei richt zich meer op de hoogwaardige bedrijventerreinenmarkt. De ontwikkeling is vooral gericht op bedrijven die zich in een meer parkachtige of kantoorachtige omgeving willen vestigen. Er is uitsluitend beperkte ruimte voor productie, handel en technische bedrijven met een hoogwaardig afwerkingsniveau en uitstraling. De belangrijkste doelgroepen zijn Nederland-breed toch meer de dienstverlenende bedrijven, bedrijven die tot de sector overige behoren (waaronder zorg, overheid en onderwijs, maar ook cultuurstellingen of creatieve bedrijven) en slechts in beperkte mate industriële, logistieke of reparatie en handelsbedrijven. Voor Ede zal ook de relatie met FoodValley van invloed zijn. Zo wordt een extra vraag verwacht naar hoogwaardige food gerelateerde bedrijven (bijvoorbeeld een research & development afdeling).

plan	Type	Segment	milieuca tegorie	Hectare (uitgeefbaar)	Kavelomvang (beschikbaar aanbod)	Bereikbaarheid
BT A12- Noord & Zuid	Regionaal; grootschalig	distributie & logistiek/ productie/ handel/ reparatie	1 t/m 3.2	14,3	vanaf 3.000 m ² tot 4 hectare; flexibel te delen; kavelopzet voornamelijk tussen de 1 tot 3 hectare	snelweglocatie (A12/A30) + zichtzones (ook langs spoor);
BT De Klomp Oost	regionaal; grootschalig	logistiek/ productie/ handel/ reparatie/ food gerelateerde bedrijven/ hoge milieucategorie	1 t/m 4.2	22,0	vanaf 3.000 m ² tot 5 hectare; flexibel in te delen; kavelopzet voornamelijk tussen de 1 tot 3 hectare	snelweglocatie (A12) + zichtzones (ook langs spoor);
De Vallei	regionaal/ lokaal; klein tot middelgroot	hoogwaardige dienstverlening/ zorg/ techniek/ productie	1 t/m 3.2	3,8	kleinschalig; tussen de 1.000 tot 12.000 m ² ;	snelweglocatie (indirect) (A12/A30) + zichtzones;
Het Laar	lokaal; kleinschalig	handel/ bouw/ reparatie/ vervoer & opslag	1 t/m 3.2	3,6	kleinschalig; tussen de 1.000 tot ca. 5.000 m ² ;	N801, lokale ontsluiting

Aanbod bedrijventerreinen Ede; naar gegevens raadsbijeenkomst, d.d. 17 mei 2017

De landelijke leegstandsmonitor van het CBS geeft aan dat op 12 juni 2017 in Ede 7 % leegstand is onder het totaal aantal vastgoedobjecten, tegenover 6 % landelijk. Het vastgoed specifiek bestemd voor industrie kent een leegstand van 16 %, tegenover 15 % landelijk. Er is bij de initiatiefnemer geen bestaand beschikbaar vastgoed bekend dat aansluit bij zijn specifieke kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte.

3.2. Toelichting dat niet binnen bestaand kan worden voorzien

Het opsplitsen van het bedrijf waarbij gedeeltelijk wordt voorzien in de ruimtebehoefte op de bestaande locatie en gedeeltelijk binnen bestaand stedelijk gebied is economisch onhaalbaar vanwege de meerkosten van een inefficiënte bedrijfsvoering. HEKO Spanten en Houthandel Van Den Bosch hebben energiecontracten afgesloten op basis van een gezamenlijk verbruik van 1.700.000 kW per jaar zullen bij splitsing van de bedrijfsactiviteiten ook afzonderlijke energiecontracten moeten worden afgesloten. Naar schatting zullen de energiekosten hierdoor met ca. 30 % toenemen. Daarnaast is het dan niet meer mogelijk om samen gebruik te maken van de eigen biomassa, waardoor de gaskosten met ca. 70.000 euro per jaar zullen stijgen. Splitsing leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, waarbij (deel)fabricaten uit de geconditioneerde omgeving moeten worden gehaald om vervoerd te worden naar een andere locatie. Een splitsing is hiermee vanuit het oogpunt van duurzaamheid onwenselijk en sluit niet aan bij een gezonde bedrijfsvoering met een efficiënt productieproces en optimalisatie van verkeersbewegingen. Als er al gezocht moet worden naar een andere werklocatie dan is het opsplitsen van de bedrijvigheid en gedeeltelijk vestigen op een andere plek onwenselijk en niet haalbaar.

In het zuidelijk deel is op basis van de verkenning van het aanbod geen geschikt kavel beschikbaar. Bedrijventerreinen Het Laar en De Vallei zijn opgezet als kleinschalig, lokaal bedrijventerrein. Het beschikbaar aanbod sluit in kwantitatieve zin niet aan op de vraag naar een grootschalige kavel. Bedrijventerrein De Vallei is bovendien, evenals BT De Klomp Oost, gericht op een specifieke doelgroep van hoogwaardige dienstverlening, c.q. food gerelateerde bedrijven en sluit daarom in kwalitatieve zin niet aan op de vraag. Bedrijventerrein A12 is gericht op een kavelomvang van 0,3 tot 4 hectare, terwijl de behoefte uit gaat naar een kavel van ca. 5 hectare aansluitend terrein.

Als er richting het noordelijk deel van de regio wordt gekeken (omgeving Barneveld / Nijkerk) lijken er op basis van de kale cijfers wellicht wel alternatieve locaties te zijn, maar een verhuizing naar dat deel van de Regio lijkt niet de meest voor de hand liggende actie. Nijkerk stuurt op Food-productie-bedrijven en wil haar bedrijventerrein daarvoor reserveren. In Barneveld is de druk op het bestaande bedrijventerrein ook erg groot waardoor er op korte termijn geen kavel van 5 hectare beschikbaar is en er wordt gestuurd op het ontwikkelen van een nieuw terrein. Er is kortom geen zicht op een alternatieve kavel van deze omvang, zeker niet binnen een termijn van 1 jaar.

Er is binnen het bestaand stedelijk gebied, zowel in het noordelijk als het zuidelijk deel van de Regio FoodValley, geen aanbod dat in de behoefte kan voorzien.

Indien het bestaand bedrijf met de huidige ruimtevraag geheel wordt verplaatst naar een binnenstedelijke werklocatie zal er een bestaand bedrijfsgebouw achterblijven. Het pand dat dan achterblijft is specifiek ingericht op de eisen die deze gebruiker aan het gebouw stelt ten aanzien van de afmetingen en indeling van het gebouw en het buitenterrein. Zo is de gehele ruimte geschikt voor fabricage van spanten met grote afmetingen binnen een geconditioneerde omgeving met constante temperatuur. Het is goed denkbaar dat er voor zo'n specifiek pand geen koper te vinden is. Het verhuizen van het bedrijf werkt leegstand in de hand. Indien er sprake is van nieuwbouw op een andere kavel dan is te verwachten dat er nieuwe leegstand ontstaat op de oude locatie.

HEKO is gevestigd in een volledig geconditioneerd pand met ruimte voor de fabricage van constructiedelen van grote afmetingen. Met moge duidelijk zijn dat verplaatsing en nieuwbouw van het volledige bedrijf in combinatie met Houthandel Lambert Van Den Bosch tot volledig onhoudbare kosten leidt.

Bij verhuizing naar een bestaande (getransformeerde) locatie met leegstand in plaats van verhuizen naar een nieuwe kavel is een verplaatsing van leegstand naar het buitengebied te verwachten. Dit kan geenszins de bedoeling zijn.

3.3. Beschrijving dat kan worden voorzien buiten bestaand

De huidige locatie aan de Rijksweg kan door het betrekken van Kade 1-3 voorzien in de ruimtebehoefte. Het ontstane perceel biedt voldoende ruimte voor de nieuwe bedrijfsruimte en de gewenste parkeerbehoefte. Doordat de uitbreiding is gesitueerd ter plaatse van voormalige agrarische bebouwing is er geen sprake van bebouwing van open (agrarische) gronden. Het betreft een afgezonderde locatie zonder vergelijkbare bedrijven in de nabijheid. Doordat er sprake is van een uitbreiding van het bestaande pand bestaat er geen risico dat er elders in andere gedeelten van de regio potentiële leegstand in de hand wordt gewerkt.

De locatie aan de Rijksweg en Kade kan multimodaal worden ontsloten. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is voldoende. De aansluitingen op de A12 via de Rijksweg (N244) en Kade blijven gehandhaafd (1 km).

In 2010 zijn aan de zuidzijde van het perceel drie nieuwe bedrijfshallen gerealiseerd. Er is door gemeente Ede medewerking verleend aan de benodigde bestemmingsplanwijziging met als motivatie om HEKO op deze locatie in Ede te houden.

De nieuwbouw vormt een kans om de bestaande en nieuwe bebouwing beter in te passen in de omgeving. Bij toepassing van de Menukaart FoodValley ontstaat een pilotproject waarbij de initiatiefnemer bereidt is zich extra in te spannen voor deze inpassing. Daarbij is er aandacht voor landschap en openbare ruimte, beeldkwaliteit en architectuur, duurzaamheid en maatschappelijk belang. In een gesprek met de buurt, provincie, gemeente en initiatiefnemer is gebleken dat er veel draagvlak is voor deze aanpak en dit bouwplan.

De voorgenomen buitenstedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.



Vogelvlucht van schetsontwerp (Architectenbureau DBL Lunteren)

