



Laddertoets Bedrijvenpark De Stroet Lunteren

Stec Groep aan De Stroet IV B.V.

Callum Lewis & Lukas Meuleman
3 juni 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Laddertoets om behoefte en ruimtelijke effecten te onderzoeken	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogde ontwikkeling Bedrijvenpark De Stroet maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk	5
2.3	Bedrijvenpark De Stroet is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied	5
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
4	Bedrijvenpark De Stroet voorziet in behoefte	10
4.1	Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod.....	10
4.2	Vraag naar bedrijventerreinen in verzorgingsgebied in totaal circa 74 tot 105 hectare.....	10
4.3	Hard planaanbod bedrijventerreinen verzorgingsgebied is circa 19 hectare	12
4.4	Conclusie: Bedrijvenpark De Stroet voorziet in een behoefte en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten	12

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Een groep initiatiefnemers – verenigd in De Stroet IV B.V. – is bezig met het ontwikkelen van een uitbreiding van bestaand bedrijventerrein De Stroet te Lunteren. Deze uitbreiding gaat Bedrijvenpark De Stroet heten en ligt in de gemeente Ede. Het is een ontwikkeling van circa 10,4 hectare netto bedoeld voor lokale MKB-bedrijven.

1.2 Laddertoets om behoefte en ruimtelijke effecten te onderzoeken

Om bedrijventerrein Bedrijvenpark De Stroet te kunnen ontwikkelen wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan dient de behoefte aan de ontwikkeling via de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder), te worden aangetoond. Ook moet er worden aangetoond dat het ontwikkelen van Bedrijvenpark De Stroet geen onaanvaardbare ruimtelijk effecten als gevolg heeft. Bovendien dient de behoefte aan het plan regionaal te zijn afgestemd. Het plan is inmiddels opgenomen in het concept Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley (hierna: concept RPW Foodvalley). Voorliggende Laddertoets, toetst of het beoogde plan daadwerkelijk in een behoefte voorziet.

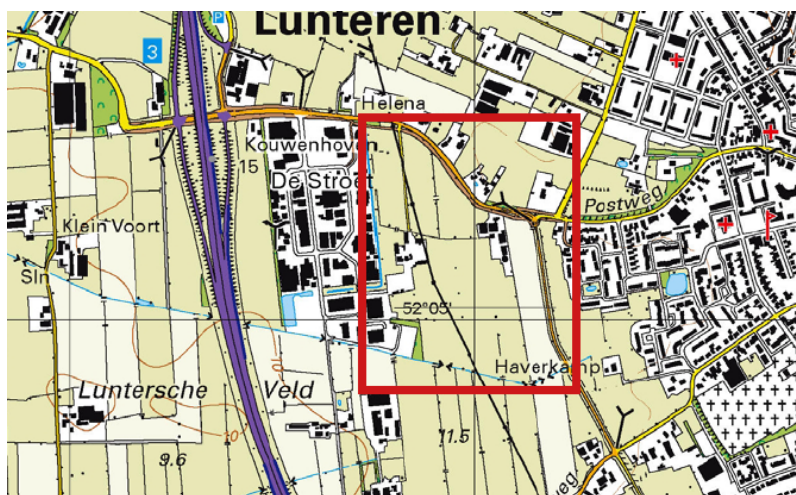
1.3 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Besluit ruimtelijke ordening. De Laddertoets baseert zich daarbij voornamelijk op regionale ramingen, een lijst van geïnteresseerden en aanvullende informatie van gemeente Ede en de regio Foodvalley. We gaan achtereenvolgens in op de methodiek van de Ladder en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan. We brengen het relevante verzorgingsgebied van het plan in beeld en bepalen vervolgens in hoeverre bedrijventerrein Bedrijvenpark De Stroet voorziet in een behoefte.

2 Uitgangspunten

Locatieprofiel Bedrijvenpark De Stroet

Ligging en indicatieve afbakening Bedrijvenpark De Stroet



Kenmerk	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	• Het beoogde terrein ligt ten westen van de kern Lunteren en ten oosten van bestaand bedrijventerrein De Stroet. • Momenteel zijn op het beoogde terrein agrarische bedrijven (inclusief bedrijfswoning) gevestigd. Het overige deel bestaat uit landbouwgrond en groen. • Het terrein wordt direct ontsloten door de lokale Postweg en is nabij de A30 (circa 2 minuten rijden). De locatie is qua autobereikbaarheid geschikt voor lokale en bovenlokale bedrijven.
Doelgroep	• Er wordt een middelgroot gemengd bedrijventerrein beoogd, gericht op vraag vanuit lokale en bovenlokale bedrijven. • De doelgroep voor Bedrijvenpark De Stroet komt naar verwachting overwegend uit de sectoren bouw en industrie.
Ruimtelijke opzet	• Het beoogde terrein heeft een bruto omvang van circa 18 hectare en een netto omvang van circa 10 hectare. • De beoogde kavelgrootte op het terrein ligt grotendeels tussen de 1.500 m² en 3.500 m². Deze kavelgroottes zijn geschikt voor kleine tot middelgrote bedrijven.
Planologische eigenschappen	• Op het plangebied is het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 van toepassing. Dit bestemmingsplan biedt planologisch geen mogelijkheden voor ontwikkeling van een bedrijventerrein. Het plangebied heeft de enkelbestemming Agrarisch. • Voor het bedrijventerrein is een maximale milieucategorie van 3.2 beoogd. Dit is geschikt voor bedrijven die weinig tot gemiddeld hinder veroorzaken als gevolg van hun bedrijfsprocessen. • Voor het bedrijventerrein is een maximale bouwhoogte van 10 meter (met afwijkingsmogelijkheden tot 12 meter) beoogd. Deze maximale bouwhoogte is geschikt voor kleine tot middelgrote bedrijfspanden.

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogde ontwikkeling Bedrijvenpark De Stroet maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld; jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en van de aard van het plan. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. Gezien de beoogde ontwikkeling van meerdere hectare netto bedrijventerrein, bedoeld voor lokale bedrijven, kunnen we ervan uit gaan dat Bedrijvenpark De Stroet een stedelijke ontwikkeling is.

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark De Stroet voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (enkelbestemming agrarisch) niet mogelijk is. **Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.**

2.3 Bedrijvenpark De Stroet is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de ontwikkeling van Bedrijvenpark De Stroet een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische

bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

In onderstaand figuur is globaal de beoogde locatie voor Bedrijvenpark De Stroet weergegeven. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. Het betreft een uitbreiding van bestaand bedrijventerrein De Stroet en is tegen de westzijde van de kern Lunteren gelegen. Het grootste deel van het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied maakt geen stedelijke functie(s) mogelijk. We constateren daarnaast dat het plangebied voor een groot deel omringt is met agrarische grond (behalve aan ten westen van het plangebied waar bestaand bedrijventerrein De Stroet gelegen is). Daarmee ligt het plangebied niet 'binnen het bestaand stedelijk weefsel'. **We concluderen dan ook dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk**

Figuur 1: Beoogde locatie Bedrijvenpark De Stroet



Bron: PDOK, 2021. Bewerking: Stec Groep, 2021.

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

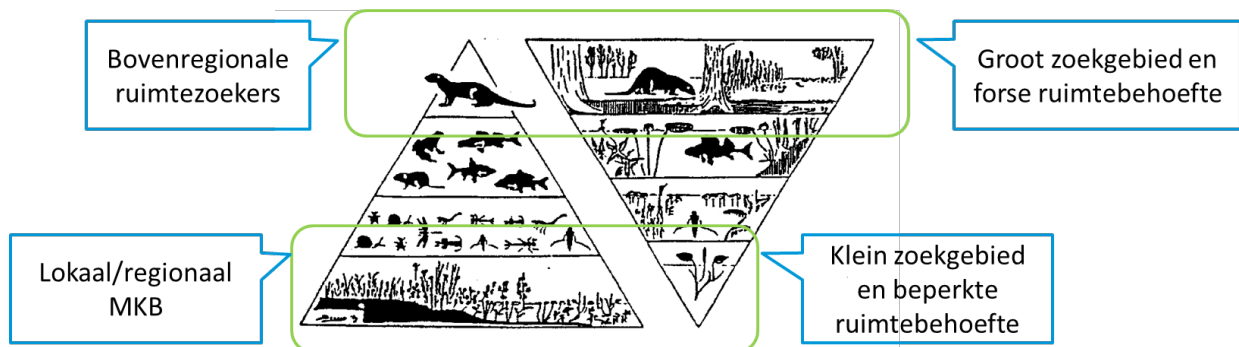
3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor de Ladder moet worden doorlopen. Het is in dat geval allereerst van belang om de regio – ofwel het ruimtelijk verzorgingsgebied – af te bakenen, waarbinnen de stedelijke ontwikkeling naar verwachting ruimtelijke effecten heeft. Binnen die regio moeten vraag en aanbod tegen elkaar worden afgezet. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor de omvang van de regio. Dit staat los van de marktoriëntatie van individuele bedrijven. Immers, die kan veel groter zijn dan een gemeente of regio. Denk bijvoorbeeld aan een multinational die een mondiale (of Europese) afzetmarkt kent. De ruimtelijke impact van de ontwikkeling van een bedrijventerrein is daarmee niet gelijk aan de afzetmarkt/marktoriëntatie van een bedrijf.

Bedrijvenpark De Stroet naar aard en omvang vooral geschikt voor lokale bedrijven

De bedrijventerreinenmarkt kan als ecosysteem worden gezien (zie figuur 2). De grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een regulier bedrijventerrein met overwegend kavels van een omvang kleiner dan een hectare (zoals wordt beoogd op Bedrijvenpark De Stroet) zal voornamelijk reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken uit overwegend eigen gemeente en mogelijk net daarbuiten.

Figuur 2: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2021.

Naar verwachting zal Bedrijvenpark De Stroet voornamelijk lokaal MKB trekken. De bedrijven zijn veelal lokaal geworteld. Het zoekgebied van deze bedrijven beperkt zich over het algemeen tot een relatief kleine regio. Het verzorgingsgebied van Bedrijvenpark De Stroet is daarmee naar verwachting ook lokaal.

ONDERNEMERS DIE INTERESSE TONEN KAVELS VOORNAMELIJK LOKAAL GEVESTIGD

De initiatiefnemers achter het beoogde terrein hebben een lijst met ondernemers die interesse hebben getoond in een kavel op Bedrijvenpark De Stroet. Circa 85% van de geïnteresseerde ondernemers zit nu in Lunteren gevestigd. De overige circa 15% zit nu elders in de gemeente Ede of in één van de direct omliggende gemeenten gevestigd.

Verhuisdynamiek bedrijventerreinenmarkt overwegend lokaal

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt, blijkt uit onderzoek (PBL, 2007). Bijna 95% van de bedrijven op bedrijventerreinen verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) door bedrijven die neerstrijken op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Iets recentier onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van de bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa 7,5 kilometer is. In de COROP-regio Veluwe – de regio waarbinnen de beoogde ontwikkeling valt – ligt de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven volgens het CBS onder het landelijke gemiddelde van 7,5 kilometer.

Circa 75% van verhuisbewegingen met als bestemming Ede betreft verhuizing binnen eigen gemeente

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek voerden we een extra analyse uit naar verhuisbewegingen van bedrijven binnen de gemeente Ede. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor Bedrijvenpark De Stroet vandaan komen. Daarbij is de marktregio niet vanzelfsprekend gelijk aan de bestuurlijke regio of de COROP-regio.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers² van en naar gemeente Ede (bron: Vastgoeddata.nl, peildatum: 13 april 2021) blijkt dat de totale verhuisdynamiek in de afgelopen vijf jaar (sinds 2016), uit circa 268 verhuisbewegingen bestond. We zien daarbinnen dat 163 verhuisbewegingen interne verhuisdynamiek betrof. Circa 58 bedrijven verhuisden naar de gemeente Ede en 47 bedrijven vertrokken uit de gemeente. Uit de verhuisbewegingen trekken we de volgende conclusies:

- Van het aantal bedrijven dat bij verhuizing de afgelopen vijf jaar koos voor gemeente Ede als vestigingslocatie komt bijna 75% uit de gemeente Ede zelf.
- De bedrijven die van buiten de gemeente naar Ede verhuizen komen deels uit omliggende gemeenten. Het vaakst uit Barneveld (7x), Veenendaal (7x) en Renswoude (3x). Ook komen er enkele bedrijven van verder, van gemeenten zoals Utrecht of Rotterdam. Er zijn – sinds 2016 – circa 47 bedrijven uit de gemeente vertrokken. Deze bedrijven verhuizen vaak niet verder dan 20 kilometer. De meest voorkomende bestemmingen zijn Barneveld (14x) en Veenendaal (10x).

Aangezien Bedrijvenpark De Stroet als lokaal bedrijventerrein wordt beoogd, analyseren we bovendien verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers van en naar de kern Lunteren in dezelfde periode. Hieruit blijkt dat er in totaal 65 verhuizingen hebben plaatsgevonden. Hiervan vonden 28 verhuizingen plaats binnen de kern Lunteren zelf. Zo'n 26 bedrijven verhuisden weg uit Lunteren en zo'n 11 bedrijven verhuisden naar Lunteren toe. Bedrijven die vertrokken uit Lunteren vertrekken het vaakst naar een plek binnen de gemeente Ede (9x), de gemeente Barneveld (8x) of Veenendaal (4x). Acht van de elf bedrijven die naar Lunteren verhuisden kwamen uit de eigen gemeente (5x) of de naastgelegen gemeente Barneveld (3x). De bedrijfsruimtemarkt in Lunteren, en gemeente Ede, is kortom grotendeels lokaal georiënteerd.

Gemiddelde verhuisafstand inkomende bedrijven gemeente is circa 13 kilometer

Op basis van vastgoeddata.nl analyseren we de verhuisafstanden van de totale verhuisdynamiek:

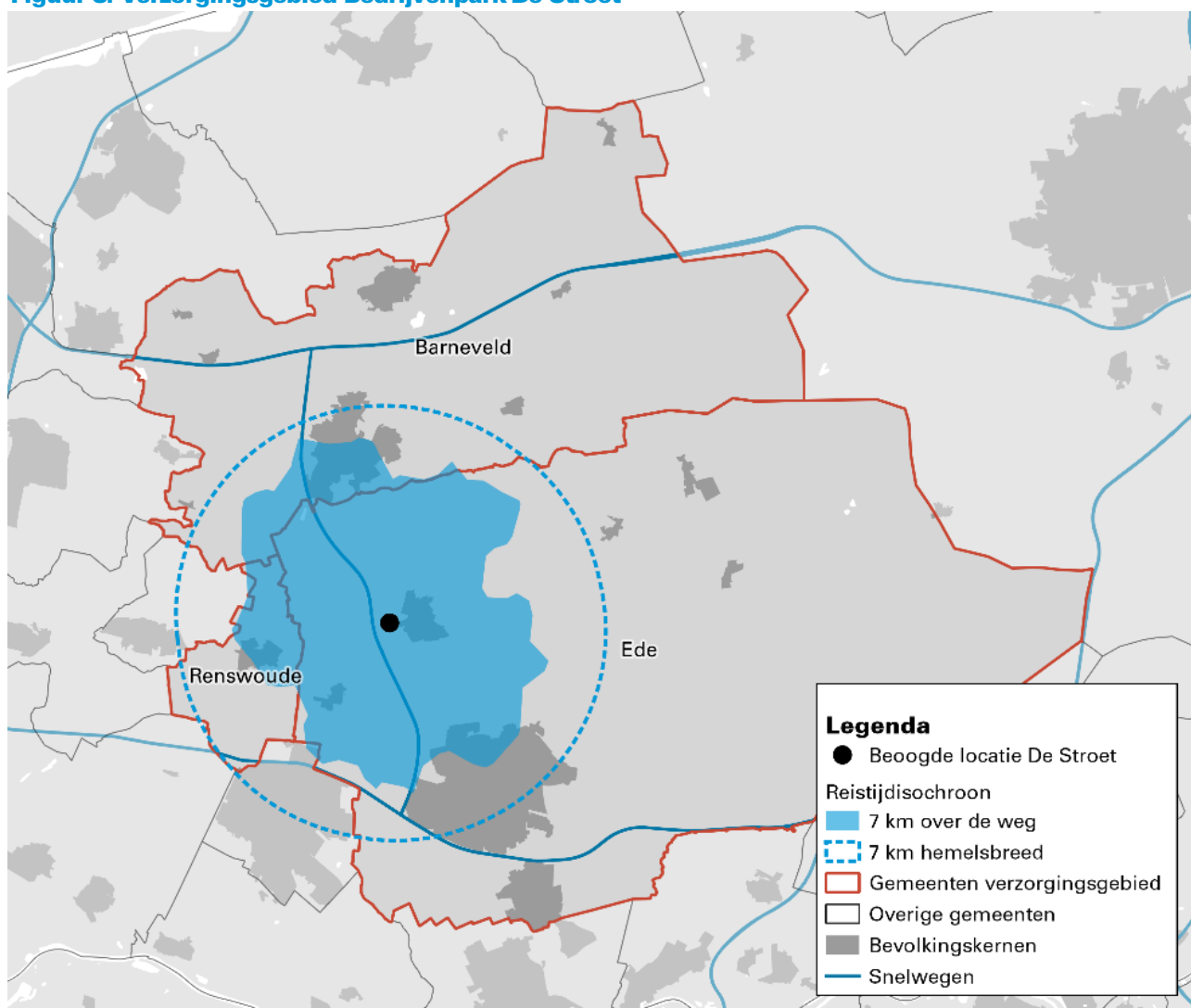
- Bedrijfsruimtegebruikers die binnen de gemeente Ede verhuizen doen dit gemiddeld over een afstand van 3 kilometer.
- Bedrijven die naar gemeente Ede verhuizen van buiten de gemeente doen dit over een afstand van gemiddeld circa 35 kilometer.
- De gemiddelde verhuisafstand van alle bedrijfsruimtegebruikers die naar Ede verhuizen (zowel van binnen als buiten de gemeente Ede) is circa 13 kilometer.

² Bedrijven met minimaal 2 werkzame personen.

Verzorgingsgebied Bedrijvenpark De Stroet zijn gemeenten binnen een straal van 7 kilometer

We constateren uit de verhuisafstanden van de verhuisdynamiek dat bedrijven die binnen de gemeente Ede verhuizen dit gemiddeld over een afstand van circa 3 kilometer doen. De gemiddelde verhuisafstand van alle bedrijfsruimtegebruikers die naar Ede verhuizen circa 13 kilometer. Bedrijvenpark De Stroet is qua maximale planologisch mogelijkheden (kleine tot middelgrote kavels en beperkte maximale bouwhoogte en milieucategorie) en marketing gericht op lokale ondernemers. Lokale ondernemers verhuizen vaak over een kortere afstand, we verwachten dus dat het verzorgingsgebied van Bedrijvenpark De Stroet beperkt is. Daarnaast heeft de COROP-regio Veluwe een gemiddelde verhuisafstand voor bedrijven van minder dan 7 kilometer, dit regionale kengetal valt binnen de lokale bandbreedte van 3 tot 13 kilometer. We concluderen dat de gemeenten binnen een straal van 7 kilometer rondom Bedrijvenpark De Stroet een realistisch verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. Het verzorgingsgebied voor de ontwikkeling bestaat uit de gemeenten Ede, Barneveld en Renswoude. Zie figuur hieronder voor een visuele weergave van het verzorgingsgebied.

Figuur 3: Verzorgingsgebied Bedrijvenpark De Stroet



Bron: PDOK, 2021; Openstreetmaps, 2021. Bewerking: Stec Groep, 2021.

4 Bedrijvenpark De Stroet voorziet in behoefte

4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor moet (in beginsel) binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan het bedrijventerrein. Behoeftte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

Om de vraag te bepalen maken we gebruik van provinciale en regionale ramingen, de uitgifte van bedrijventerreinen, totaal aan uitgegeven bedrijventerrein en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik van het IBIS-bestand voor de provincies Gelderland en Utrecht en het concept RPW Foodvalley.

Door de vraag naar bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied te verminderen met het aanbod aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied houden we de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied over, zie ook figuur hieronder. We lichten de onderdelen hieronder toe.

Figuur 4: Confrontatie vraag en aanbod resulteert in behoefte verzorgingsgebied



4.2 Vraag naar bedrijventerreinen in verzorgingsgebied in totaal circa 74 tot 105 hectare

We baseren ons voor de vraagraming allereerst op het concept RPW Foodvalley. De uitbreidingsvraag in de regio is relevant voor de beoogde ontwikkeling. Uitbreidingsvraag is vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven. In andere woorden: de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen. Deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei, groei in ruimtegebruik per (type) arbeidsplaats en de mate van voorkeur van een bedrijf voor vestiging op een bedrijventerrein. Dit betreft zowel uitbreidingsvraag van reeds gevestigde bedrijven als vraag vanuit nieuwvestiging. Deze vraag is in het concept RPW Foodvalley gebaseerd op de door (in opdracht van de provincie Gelderland uitgevoerde) vraagraming op basis van WLO-scenario's (bron: Ecorys, 2019).

Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Foodvalley circa 118 tot 166 hectare

De kwantitatieve uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen in Foodvalley is volgens de provinciale prognose bedrijventerreinen³ (uitgevoerd door Ecorys) in totaal 118 (scenario laag) tot 166 (scenario hoog) hectare. Voor Bedrijvenpark De Stroet hanteren we als bandbreedte voor de uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen ook de scenario's laag en hoog uit de provinciale prognose bedrijventerreinen.

³ Omgerekend van de periode 2019 t/m 2030 naar de periode 2021 t/m 2030.

Marktaandeel verzorgingsgebied binnen Foodvalley is bepalend voor ruimtevraag

Het marktaandeel van het verzorgingsgebied binnen de bedrijventerreinenmarkt in de regio Foodvalley is bepalend voor de verwachte vraag die toe te schrijven is aan het verzorgingsgebied. Voor het marktaandeel kijken we naar drie indicatoren:

- Aandeel verzorgingsgebied in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.
- Aandeel verzorgingsgebied in uitgegeven areaal bedrijventerreinen.
- Langjarig aandeel verzorgingsgebied in uitgifte op bedrijventerreinen (2011-2020).

Tabel 1: Marktaandeel verzorgingsgebied

Indicator	Verzorgingsgebied	Regio Foodvalley ⁴	Aandeel verzorgingsgebied
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen 2019	35.300	72.700	49%
Netto voorraad in hectare 2020	770	1.387	56%
Historische uitgifte in hectare 2011 t/m 2020	144	169	85% ⁵
Gemiddeld aandeel verzorgingsgebied			63%

Bron: IBIS, 2011 & 2020; LISA, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2021.

Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen verzorgingsgebied circa 74 tot 105 hectare

Zoals hierboven te zien ligt het aandeel van het verzorgingsgebied binnen Foodvalley op circa 63%. Daarmee komt de uitbreidingsvraag voor het verzorgingsgebied uit op circa 74 - 105 hectare netto bedrijventerrein.

GEVOLGEN CORONA OP ECONOMIE EN BEDRIJVENTERREINEN

Op basis van een enquête (Bron: Stec Groep, januari 2021) onder circa 150 bedrijfsruimtegebruikers in Foodvalley is de impact van corona op de bedrijfsvoering relatief beperkt. Zo geeft circa de helft van de respondenten aan geen of juist een positief effect te ondervinden door de coronacrisis. Hierbij wordt onder andere al reden gegeven dat de werkzaamheden veranderen als gevolg van de coronacrisis: een toename binnen de ene bedrijfstak (of klant) en een afname in de andere bedrijfstak. Ook geven respondenten aan dat het initiële effect groot was, maar op de wat langere termijn de effecten flink afvlakken. Bovendien geeft 72% van de ondervraagden aan dat de coronacrisis er niet toe leidt dat investeringen worden uitgesteld en slechts een kleine 10% geeft aan dat voorgenomen uitbreidingsplannen worden uitgesteld. Het merendeel van het bedrijfsleven op de bedrijventerreinen geeft aan door te gaan met haar investeringen.

De huidige regionale en lokale economie in het verzorgingsgebied functioneert ook nog altijd goed. Vanuit de gemeenten Ede, Barneveld en Renswoude worden er geen signalen ontvangen dat corona een negatieve impact heeft op de bedrijventerreinenmarkt. De vraag naar grond voor bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied is nog altijd hoog, dit blijkt uit het feit dat er tijdens de coronacrisis nog steeds kavels uitgegeven zijn in het verzorgingsgebied. Daarnaast zijn er geen signalen dat de bedrijfsleegstand in het verzorgingsgebied oploopt als gevolg van de coronacrisis, zie paragraaf 4.3.

Concrete vraag vanuit lokale ondernemers Lunteren en omgeving

De initiatiefnemers achter het beoogde terrein hebben een lijst met ondernemers die interesse hebben getoond in een kavel op Bedrijvenpark De Stroet. Per geïnteresseerde ondernemer is ook (globaal) genoteerd hoeveel kavel ze willen afnemen op Bedrijvenpark De Stroet. Het totaal hiervan is groter dan de beoogde netto omvang van Bedrijvenpark De Stroet. De concrete lokale vraag is dus nu al groter dan de beoogde omvang van het terrein.

⁴ Inclusief Utrechtse gemeenten binnen de regio Foodvalley.

⁵ In de gemeenten Ede en Barneveld zijn veel terreinen ontwikkeld en uitgegeven de laatste jaren, hierdoor is de percentage van deze twee gemeenten in de regionale uitgifte hoog.

Ook extra ruimtedruk vanuit verwante ruimtelijke ontwikkelingen

Los van autonome uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein is er ook sprake van ruimtedruk vanuit verwante ruimtelijke ontwikkelingen in de regio Foodvalley. Onder deze extra ruimtedruk verstaan we in Foodvalley concreet het volgende: vraag die voortkomt uit onder andere de energietransitie, herstructureringsplannen, circulaire ambities, (economische) beleidsimpulsen en ruimtedruk op de regio's om Foodvalley heen. Op basis van inventarisatie in het concept RPW Foodvalley is deze ruimtevraag indicatief 320 tot 350 hectare. Doordat deze vraag op het niveau van een individueel bedrijventerrein moeilijk te becijferen is nemen we dit niet mee in deze Laddertoets. Wel achten we het aannemelijk dat – als gevolg van de extra ruimtedruk in de regio – de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied eerder aan de bovenkant van de bandbreedte dan aan de onderkant van de bandbreedte uit zal komen richting 2030.

4.3 Hard planaanbod bedrijventerreinen verzorgingsgebied is circa 19 hectare

Om vast te stellen of de uitbreidingslocatie voorziet in een behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het (plan)aanbod in het verzorgingsgebied.

Uitgeefbaar aanbod verzorgingsgebied: 19,2 hectare

In onderstaande tabel hebben we het aantal netto hectare dat uitgeefbaar is in het verzorgingsgebied volgens de IBIS database van de provincies Gelderland en Utrecht weergegeven.

Tabel 2: Hard planaanbod verzorgingsgebied

Gemeente	Terreinnaam	Netto omvang totaal	Direct uitgeefbaar
Barneveld	Harselaar Driehoek	20,2 hectare	6,4 hectare
Barneveld	Harselaar-Zuid	34,5 hectare	3,3 hectare
Ede	A12 Zuid	32,8 hectare	0,7 hectare
Ede	Food & Businesspark	23,8 hectare	8,8 hectare
TOTAAL		111,3 hectare	19,2 hectare

Aanbod bedrijfsruimte op bestaande bedrijventerreinen in verzorgingsgebied is minimaal

Uit een analyse van het bestaande aanbod aan beschikbare bedrijfsruimte op bedrijventerreinen (op basis van Fundainbusiness, peilmoment mei 2021), blijkt dat het leegstandspercentage op circa 2,6% ligt. De leegstand ligt daarmee ver onder een gezonde frictieniveau van 5%. Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Ook in de COROP-regio Veluwe - waarbinnen de beoogde ontwikkeling gelegen is - ligt de leegstand met circa 3,6% onder een gezond frictieniveau van 5% (bron: Monitor Aanbod Bedrijventerreinen, Stec Groep 2021 H1).

4.4 Conclusie: Bedrijvenpark De Stroet voorziet in een behoefte en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Behoefte aan 55 tot 86 hectare bedrijventerrein in verzorgingsgebied t/m 2030

Door de verwachte vraag in het verzorgingsgebied te confronteren met het aanbod op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied komen we tot een verwachte ruimtebehoefte. We verwachten op basis van de vraag naar bedrijventerreinen (circa 74 tot 105 hectare) en aanbod van bedrijventerreinen (circa 19 hectare) een behoefte van 55 tot 86 hectare. De beoogde bedrijventerreinenontwikkeling van circa 10 hectare past ruim binnen deze behoefte. Daarnaast zijn er (naast het afgewogen harde (plan)aanbod) in het verzorgingsgebied geen alternatieven voor de beoogde ontwikkeling binnen BSG.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten op de bestaande bedrijfsruimtemarkt en -structuur in Ede

Op basis van de geraamde behoefte is er, ook na realisatie van Bedrijvenpark De Stroet, sprake van behoefte aan bedrijventerreinontwikkeling in het verzorgingsgebied. De huidige marktdruk voor bedrijfsruimte in het verzorgingsgebied (leegstand van circa 3%, ver onder 5% frictie) bevestigt dit beeld. Gezien de verwachte behoefte zal het toevoegen van 10,4 hectare netto bedrijventerrein naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (elders). Binnen de regio Foodvalley zijn bovendien afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er niet te veel bedrijventerrein ontstaat in de regio.

Ontwikkeling draagt bij aan het verminderen van groot tekort bedrijventerreinen Foodvalley

Er is een groot tekort aan nieuwe bedrijventerreinen in de regio Foodvalley. In regionaal verband hebben de gemeenten in Foodvalley afgesproken goede initiatieven voor bedrijventerreinen zo snel mogelijk in ontwikkeling te brengen. Bedrijvenpark De Stroet wordt regionaal gezien als goed initiatief en staat beschreven in het concept RPW Foodvalley. De beoogde ontwikkeling draagt dus bij aan het verminderen van een groot tekort aan bedrijventerreinen in de regio Foodvalley.