

Laddertoets bedrijvenpark De Stroet Lunteren

Stec Groep aan De Stroet IV B.V.

7 juni 2023

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	5
2.2 Beoogde ontwikkeling Bedrijventerrein De Stroet maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk	5
2.3 Bedrijventerrein De Stroet is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied	6
3. Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
4. Bedrijventerrein De Stroet voorziet in behoefte	11
4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod	11
4.2 Vraag naar bedrijventerreinen in verzorgingsgebied in totaal circa 98 hectare	11
4.3 Hard plaanbod bedrijventerreinen verzorgingsgebied is circa 19 hectare	14
4.4 Conclusie: Bedrijventerrein De Stroet voorziet in een behoefte en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten	15

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Een groep initiatiefnemers – verenigd in De Stroet IV B.V. – is bezig met (plannen voor) het uitbreiden 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 is 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 dient te worden aangetoond dat het ontwikkelen van Bedrijvenpark De Stroet geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten als gevolg heeft. Bovendien dient de behoefte aan het plan regionaal te zijn afgestemd. Het plan is inmiddels afgestemd met de regio Foodvalley en opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley (hierna: RPW Foodvalley).

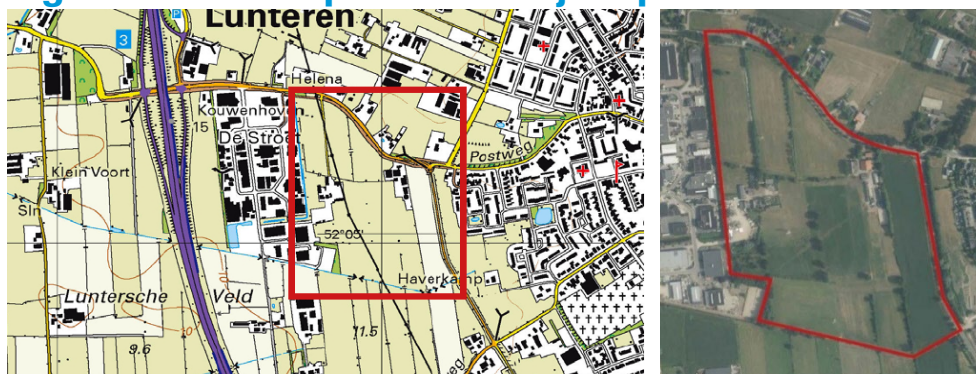
Begin juni 2021 is middels een Laddertoets de behoefte aan het voorliggende plan in beeld gebracht en zijn mogelijke ruimtelijke effecten getaxeerd. Tussen juni 2021 en het heden zijn omstandigheden gewijzigd en is er nieuw (regionaal) beleid vastgesteld. Om een actuele heldere Ladderafweging te kunnen maken, actualiseren we de Laddertoets uit 2021 in voorliggend stuk.

1.3 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder zoals dat is vereist in het Besluit ruimtelijke ordening. De Laddertoets baseert zich daarbij voornamelijk op provinciale behoefteramingen en regionale vertalingen daarvan. Daarnaast is de Laddertoets gebaseerd op regionale planlijsten, vastgesteld gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid 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, bepalen vervolgens in hoeverre bedrijventerrein Bedrijvenpark De Stroet voorziet in een behoefte en taxeren in hoeverre er sprake is van (onaanvaardbare) ruimtelijke effecten.

2. Uitgangspunten

Figuur 1: Locatieprofiel Bedrijventerrein De Stroet



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl; Google Maps

Tabel 1: Locatieprofiel Bedrijventerrein 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 regionale bedrijven. - De doelgroep voor Bedrijventerrein De Stroet komt naar verwachting overwegend uit de sectoren bouw en industrie en is overwegend MKB.
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, de maximale kavelomvang is 5.000 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. Deze

bouwhoogte is niet tot nauwelijks geschikt voor grootschalige logistieke bedrijfshallen.

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 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.

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

Figuur 2: Beoogde locatie Bedrijvenpark De Stroet



Bron: PDOK, 2021. Bewerking: Stec Groep, 2023.

In figuur 2 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 ten westen van het plangebied waar bestaand bedrijventerrein De Stroet gelegen is). Daarmee ligt het plangebied niet 'binnen het bestaand stedelijk weefsel'. We concluderen dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom nodig.

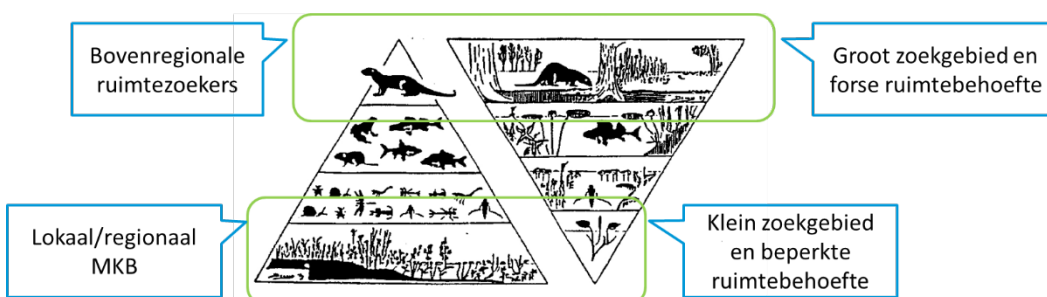
3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor de Ladder moet worden doorlopen. Het is allereerst van belang om de regio – ofwel het ruimtelijk verzorgingsgebied – af te bakenen waarbinnen de stedelijke ontwikkeling ruimtelijke effecten kan hebben. 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 webshop of productiebedrijf met een mondiale afzetmarkt. 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 3). 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 3: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep. 2023

Naar verwachting zal Bedrijvenpark De Stroet voornamelijk lokaal MKB trekken. Dit type bedrijven is 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 overwegend lokaal.

Ondernemers die interesse tonen in kavels zijn voornamelijk lokaal gevestigd

De initiatiefnemers van het beoogde terrein hebben een lijst bijgehouden 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.

Ruim 70% van de verhuisbewegingen met als bestemming Ede betreft een verhuizing binnen eigen gemeente

Uit landelijk onderzoek (Bedrijfsruimtegebruikers in beeld, Stec Groep & Database Locatiebeslissingen Nederland, 2000 - 2023) blijkt dat bedrijfsruimtegebruikers voor het overgrote deel binnen de eigen gemeente verhuizen. Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek laat extra analyse van verhuisbewegingen van bedrijven binnen de gemeente Ede de oriëntatie van bedrijfsruimtegebruikers in de regio zien. 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. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te bepalen.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers² van en naar gemeente Ede (bron: Vastgoeddata.nl, peildatum: maart 2023) blijkt dat de totale verhuisdynamiek in de afgelopen 5 jaar (sinds 2018), uit 458 verhuisbewegingen bestond. Hiervan waren 253 verhuizingen, interne verhuizingen. Circa 113 bedrijven verhuisden naar de gemeente Ede en 92 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 72% uit de gemeente Ede zelf.
- De bedrijven die van buiten de gemeente naar gemeente Ede verhuizen komen grotendeels uit omliggende gemeenten. Het vaakst uit Veenendaal (27x), Wageningen (10x) en Barneveld (9x). Ook komen er enkele bedrijven van verder, zoals Amsterdam of Arnhem.
- Er zijn – sinds 2018 – 92 bedrijven uit de gemeente vertrokken. Deze bedrijven verhuizen vaak niet verder dan 20 kilometer. De meest voorkomende bestemmingen zijn kernen nabij zoals Veenendaal (20x), Barneveld (10x) en Renswoude (5x).

Aangezien Bedrijvenpark De Stroet als lokaal bedrijventerrein wordt beoogd, analyseren we aanvullend de verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers van en naar de kern Lunteren in dezelfde periode. Hieruit blijkt dat er in totaal 99 verhuizingen hebben plaatsgevonden. Hiervan vonden 25 verhuizingen plaats binnen de kern Lunteren zelf. Zo'n 38 bedrijven verhuisden weg uit Lunteren en zo'n 36 bedrijven verhuisden naar Lunteren toe. Bedrijven die vertrokken uit Lunteren vertrekken het vaakst naar een plek binnen de gemeente Ede (15x) en gemeente Barneveld (8x). 23 van de 35 bedrijven die naar Lunteren verhuisden kwamen uit de eigen gemeente (circa 65%).

De bedrijfsruimtemarkt in Lunteren, en gemeente Ede, is kortom grotendeels lokaal georiënteerd.

Gemiddelde verhuisafstand inkomende bedrijven gemeente is circa 11 kilometer

Op basis van de meest actuele gegevens van vastgoeddata.nl (maart, 2023) analyseren we de verhuisafstanden van de totale verhuisdynamiek:

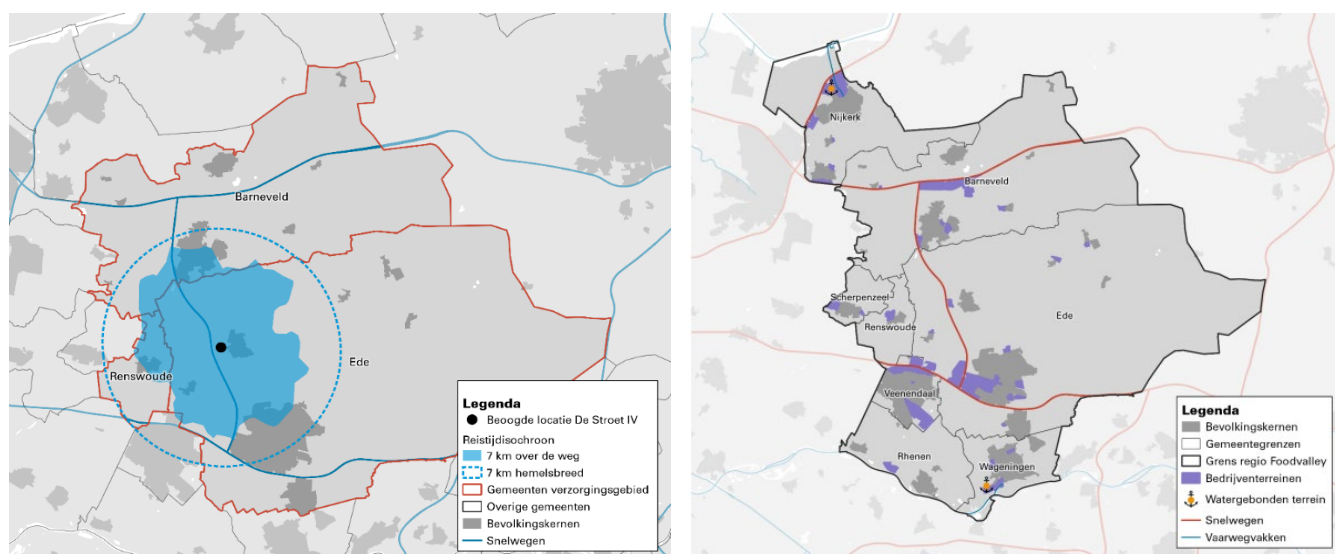
- Bedrijfsruimtegebruikers die binnen de gemeente Ede verhuizen doen dit gemiddeld over een afstand van 4 kilometer. Een mogelijke verklaring voor deze relatief korte afstand is het feit dat het merendeel van de bedrijventerreinen binnen de gemeente in één gebied – aan de snelweg – zijn geclusterd en ook bedrijventerreinen van de naburig gelegen kern Barneveld op relatief korte afstand van dit bedrijventerreinencluster liggen.
- Bedrijven die naar gemeente Ede verhuizen van buiten de gemeente doen dit over een afstand van gemiddeld circa 30 kilometer. Dit betreffen bedrijven van allerlei omvang: kleine, middelgrote en grote bedrijven.
- De gemiddelde verhuisafstand van alle bedrijfsruimtegebruikers die naar Ede verhuizen (zowel van binnen als buiten de gemeente Ede) is circa 11 kilometer.

² Bedrijven met minimaal twee werkende 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 4 kilometer doen. De gemiddelde verhuisafstand van alle bedrijfsruimtegebruikers die naar Ede verhuizen circa 11 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. 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 4: Verzorgingsgebied Bedrijvenpark De Stroet



Bron: PDOK, 2021; Openstreetmaps, 2021. Bewerking: Stec Groep, 2023

Een groot deel van de gemeente Ede en Barneveld ligt buiten de 7 kilometer straal. Omdat de meeste data enkel op gemeenteniveau beschikbaar is, nemen we de gehele gemeente mee in de analyse. Dit doen we voor zowel de vraag(raming) als het (plan)aanbod. Het overgrote deel van het huidige areaal bedrijventerreinen van Ede ligt bovendien binnen de zeven kilometer straal. De bedrijventerreinen in Ede zijn veelal geclusterd rond de snelwegen A12 en A30. Het in zijn geheel meenemen van de gemeenten geeft daarmee dus geen vertekend beeld en geeft een zuiver beeld van de te verwachten behoefte.

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. Behoeft 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 (updates van) het RPW Foodvalley 2022 - 2026.

Door de vraag naar bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied te verminderen met het aanbod aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied bepalen we de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. Zie figuur 5. We lichten de onderdelen hieronder toe.

Figuur 5: Confrontatie vraag en aanbod resulteert in de behoefte binnen het verzorgingsgebied



Bron: Stec Groep, 2023

4.2 Vraag naar bedrijventerreinen in verzorgingsgebied in totaal circa 98 hectare

We baseren ons voor de vraagraming allereerst op het RPW Foodvalley 2022 - 2026. De uitbreidingsvraag in de regio is relevant voor de beoogde ontwikkeling. Uitbreidingsvraag is ruimtevraag 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 (of energievoorziening) voor vestiging op een bedrijventerrein. Dit betreft zowel uitbreidingsvraag van reeds gevestigde bedrijven als vraag vanuit nieuwvestiging. Deze vraag is in het RPW Foodvalley 2022 – 2026 gebaseerd op de door (in opdracht van de provincie Gelderland uitgevoerde) vraagraming op basis van WLO-scenario's (bron: Ecorys, 2019) aangevuld met een

onderbouwde inschatting van ruimtevraag vanuit segmenten als energietransitie en vervangingsopgaven (bijvoorbeeld transformatie van bedrijfsruimte naar wonen of bedrijfsverplaatsing vanuit het buitengebied naar een formeel terrein).

Totale uitbreidingsvraag bedrijventerrein Foodvalley circa 185 hectare

In 2019 is de provinciale bedrijventerreinenprognose voor Gelderland opgesteld. De ruimtebehoefte vanuit bedrijventerreinen in Regio Foodvalley is in de periode 2019 tot 2030 geraamd op circa 141 tot 199 hectare. Voor de periode 2019 tot 2035 is de ruimtevraag circa 206 tot 295 hectare. Gezien de trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt tussen 2019 en nu³ (denk aan de energietransitie, robotisering, digitalisering, verplaatsing van bedrijven uit het buitengebied, etc.) is deze vraag inmiddels fors groter geworden en ligt de bovenkant van de bandbreedte van deze raming het meest dicht bij de realiteit.

Ruimtevraag op bedrijventerreinen breder dan enkel vanuit bedrijfsruimtegebruikers

In deze Laddertoets nemen we enkel de ruimtevraag voor bedrijfsruimtegebruikers mee. De ruimtevraag op bedrijventerreinen is echter veel breder – en daarmee ook groter – dan enkel ruimtegebruik door bedrijfsruimtegebruikers. In het RPW Foodvalley 2022 – 2026 wordt al rekening gehouden met deze grotere ruimtevraag. Zo wordt er voor de regio rekening gehouden met 24 tot 34 hectare ruimtevraag vanuit Next Economy doelstellingen (denk aan energietransitie), 40 tot 45 hectare aan concrete transformatieopgaven (bijvoorbeeld van bedrijfsruimtegebruik naar wonen), en 15 tot 20 hectare ruimtevraag voor het verplaatsen van hindergevendende bedrijven in het buitengebied naar ‘formele’ bedrijventerreinen (denk aan bedrijven met geur of transportoverlast in het buitengebied). De totale ruimtevraag die in het RPW Foodvalley wordt verwacht t/m het jaar 2030 voor Regio Foodvalley is daarmee niet 199 hectare maar 320 tot 350 hectare. Dit betekent dat de ruimtevraag naar bedrijventerreinen fors hoger uitvalt dan dat blijkt uit prognoses die zich enkel op economische groei baseren. In het RPW Foodvalley is daarom de ambitie uitgesproken om fors meer hectaren bedrijventerrein binnen de regio toe te voegen dan dat tot nu toe in plannen is opgenomen en beoogd.

Omdat deze extra vraag op het niveau van een individueel bedrijventerrein moeilijk te becijferen is nemen we dit niet mee in deze Laddertoets en baseren we ons enkel op reguliere uitbreidingsvraag. Dit betekent tegelijkertijd wel dat de geraamde vraag mogelijk een (forse) onderschatting van de daadwerkelijke ruimtebehoefte is.

Vertaling ruimtevraag bedrijfsruimtegebruikers naar periode 2023 t/m 2032: 185 hectare

Om de ruimtevraag voor de periode 2023 t/m 2032 te bepalen, vertalen we de ruimtevraag van drie periodes naar de periode 2023 t/m 2032. We gaan er hierbij van uit dat de ruimtevraag gelijkmatig wordt verspreid over periodes van 5 jaar⁴. We concluderen op basis van deze raming dat de ruimtevraag voor de periode 2023 t/m 2032 circa 185 hectare betreft voor regio Foodvalley.

³ Zie verder ook RPW Foodvalley 2022 – 2026

⁴ De periode 2019 (start van de prognose) tot 2025, kent 6 jaar.

Tabel 2: Vertaling ruimtevraag naar periode 2023 t/m 2032

Periode	2019 tot 2025	2025 tot 2030	2030 tot 2035	Totaal
Totale vraag in deze periode	108	91	96	295
Vraag vertaald naar periode 2023 t/m 2032	36	91	58	185

Bron: Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland, Ecorys 2019; verwerking Stec Groep, 2023.

Circa 1/3^e van de ruimtevraag binnen Foodvalley is ‘klassiek gemengd’

De ruimtevraag voor Foodvalley is verdeeld naar type werkmilieus (bron: Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland, Ecorys 2019). Circa 1/3^e (zo’n 65 hectare) van deze ruimtevraag wordt gedefinieerd als ‘klassiek gemengd’. Gezien het beoogde profiel van Bedrijvenpark De Stroet (lokale kleinschalige tot middelgrote bedrijfsruimtegebruikers) zal de ruimtevraag naar Bedrijvenpark de Stroet uit deze groep bedrijfsruimtegebruikers komen.

Marktaandeel verzorgingsgebied binnen Foodvalley is bepalend voor ruimtevraag

In de vorige paragraaf hebben we de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor de gehele regio Foodvalley bepaald. Het verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling van Bedrijvenpark De Stroet betreft niet de gehele regio Foodvalley, maar enkel de gemeente Ede, Barneveld en Renswoude (zie hoofdstuk 3). We vertalen daarom de ruimtevraag voor de regio Foodvalley naar het verzorgingsgebied.

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. Door verschillende relevante indicatoren over een langjarige periode mee te nemen, komen we tot een robuust aandeel van 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 (2013-2022).

Regio Foodvalley is provincie overstijgend en bestaat uit een deel van de gemeente Gelderland en een deel van de gemeente Utrecht. De gehanteerde indicatoren worden constant gevormd door het Gelderse deel (links) en het Utrechtse deel (rechts) bij elkaar op te tellen.

Tabel 3: Marktaandeel verzorgingsgebied

Indicator	Verzorgingsgebied	Regio Foodvalley	Aandeel verzorgingsgebied
Werkgelegenheid op bedrijventerrein 2021	34.090 + 3.353 = 37.443	52.930 + 42.390 = 95.320	39%

Netto voorraad in hectare december 2022	774 + 21 = 795	1.135 + 277 = 1.412	56%
Historische uitgifte in hectare 2013 t/m 2022	109 + 2 = 111	171 + 5 = 176	63%
Gemiddeld aandeel verzorgingsgebied	53%		

Bron: IBIS, 2022 & 2023; PWE Gelderland, 2022; PAR, 2022.

Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen verzorgingsgebied circa 98 hectare

Zoals hierboven te zien ligt het aandeel van het verzorgingsgebied binnen Foodvalley op circa 53%. Daarmee komt de uitbreidingsvraag voor het verzorgingsgebied uit op circa 98 hectare netto bedrijventerrein (=53% van 185 hectare).

We merken hier nogmaals bij op dat het hier naar verwachting om de ondergrens van de ruimtevraag gaat. We beschouwen hierbij enkel uitbreidingsvraag voor bedrijfsruimtegebruikers. We houden zoals gezegd geen rekening met ruimtevraag vanuit andere ruimtegebruikers zoals geschetst in het RPW 2022 – 2026.

Ruimtevraag vanuit doelgroep voor De Stroet Lunteren bedraagt circa 33 hectare

We houden rekening met een aandeel in de ruimtevraag voor de doelgroep van Bedrijvenpark De Stroet in Lunteren van 1/3^e (zie vorige pagina). Dit betekent een totale uitbreidingsvraag vanuit kleine tot middelgrote bedrijven binnen het verzorgingsgebied van circa 33 hectare netto. Zoals gezegd zal door andere type ruimtevragers de daadwerkelijke ruimtevraag naar verwachting hoger liggen.

Praktijk: Concrete vraag vanuit lokale ondernemers Lunteren en omgeving

De initiatiefnemers achter het beoogde terrein hebben een lijst bijgehouden met ondernemers die interesse hebben getoond in een kavel op Bedrijvenpark De Stroet. Per geïnteresseerde ondernemer is ook (globaal) genoteerd hoeveel kavels en hoeveel ruimte ze willen afnemen op Bedrijvenpark De Stroet. Het totaal hiervan is groter dan de beoogde netto omvang van het plan. Ook in de praktijk is de vraag naar Bedrijvenpark De Stroet groot.

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 hectare

In tabel 4 geven we het aantal netto hectare dat uitgeefbaar is in het verzorgingsgebied weer. Aandachtspunt hierbij is dat we alle harde plannen meenemen, ongeacht het type bedrijventerrein. Dit betekent mogelijk dus een overschatting van het concurrerend aanbod: zo is BT A12 voornamelijk bedoeld voor grootschalige(re) regionale bedrijven en is het Food &

Businesspark specifiek food-gerelateerd. Beide locaties concurreren dus slechts beperkt met het beoogde plan De Stroet.

Het totale (formele) harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied bedraagt circa 19 hectare. Het daadwerkelijke planaanbod dat concurreert met het beoogde bedrijventerrein De Stroet in Lunteren is naar verwachting lager dan in deze confrontatie wordt meegenomen.

Tabel 4: Hard planaanbod verzorgingsgebied

Gemeente	Terreinnaam	Planstatus	Netto hectare planaanbod
Barneveld	Harselaar Driehoek	Vastgesteld en onherroepelijk	6,4
	Harselaar-Zuid	Vastgesteld en onherroepelijk	3,3
Ede	BT A12	Vastgesteld en onherroepelijk	0,7
	Food & Businesspark	Vastgesteld en onherroepelijk, specifiek food-gerelateerd	8,8
Totaal	19,2		

Bron: IBIS Gelderland, december 2022; IBIS Utrecht, december 2022;

Huidig functioneren bedrijfsruimtemarkt: grote krapte binnen regio

De huidige bedrijfsruimtemarkt is zeer krap. Binnen de bestaande voorraad van bedrijfsruimte is nauwelijks aanbod beschikbaar. Een frictieleegetand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. In geheel Nederland ligt het gemiddelde leegstandspercentage van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen fors lager dan 5%, namelijk op 1,8%. Ook in de COROP-regio Veluwe - waarbinnen de beoogde ontwikkeling ligt - ligt het leegstandspercentage met 1,3% ver onder een gezond frictieniveau van 5% (bron: Monitor Aanbod Bedrijventerreinen, Stec Groep, januari 2023).

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

Behoeftte aan minimaal 166 hectare bedrijventerrein in het verzorgingsgebied t/m 2032 en behoefte aan minimaal 14 hectare vanuit het kleinschalige tot middelgrote segment

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 (185 hectare netto) en aanbod van bedrijventerreinen (circa 19 hectare netto) een behoefte van 166 hectare netto bedrijventerrein.

Dit is ongeacht het profiel van het terrein en het type ruimtevraag. Rekening houdend met het type terrein (voornamelijk kleinschalige tot middelgrote kavels) is de doelgroep voornamelijk kleinschalige tot middelgrote lokale bedrijvigheid. Rekening houdend met dit profiel is de ruimtevraag circa 33 hectare. Geconfronteerd met het totale planaanbod in het verzorgingsgebied, resteert er een behoefte van circa 14 hectare. Naar verwachting ligt zowel de totale ruimtebehoefte als de ruimtebehoefte van kleinschalige tot middelgrote lokale bedrijfsruimtegebruikers beduidend hoger: de verwachte ruimtevraag is in deze Laddertoets conservatief inschat en het harde planaanbod mogelijk overschat.

De beoogde bedrijventerreinenontwikkeling van circa 10 hectare voorziet in deze behoefte.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten op de bestaande bedrijfsruimtemarkt en -structuur in Ede en rest van het verzorgingsgebied

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 ver onder 5% frictie) bevestigt dit beeld. Gezien de verwachte totale behoefte en de specifieke vraag naar dit type terrein 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 een passend bedrijventerreinprogramma ontstaat in de regio. Om dit te bewerkstelligen moet in de regio een fors aantal hectaren bedrijventerrein worden toegevoegd. Huidige tekorten en extreem beperkte leegstand zorgen voor een ongezonde marktsituatie. Het toevoegen van hectare bedrijventerrein op de Stroet draagt bij aan het terugdringen van dit tekort.

Geen geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar

De beoogde planlocatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat moet worden afgewogen of alternatieve plekken binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar zijn. We concluderen dat er geen logische geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar zijn. Mogelijke alternatieve locaties zijn doorgaans te klein om een dergelijke ontwikkeling te realiseren. Bovendien is het ruimtelijk ongewenst om een bedrijventerrein - die bijvoorbeeld grote verkeersstromen met zich meebrengt - in een stedelijk gebied (bijvoorbeeld in een woonwijk) te realiseren. Daarnaast is de uitbreiding van bedrijventerrein De Stroet gelegen naast de A30, waardoor sprake is van een goede ontsluiting. Verder is sprake van een logische functiescheiding, omdat het uit te breiden bedrijventerrein is gelegen naast het bestaande bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is op deze manier buiten de woonwijken van Lunteren gelegen. Mogelijke alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied bezitten deze eigenschappen niet.

Colofon

Datum: 7 juni 2023

Projectnummer: 23.093

Opdrachtgever: De Stroet IV BV

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lukas Meuleman

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl