



Laddertoets Eekterveld IV

En ontwikkeling bezien in regionaal
perspectief

Stec Groep aan Gemeente Epe

Lukas Meuleman
5 september 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Naar een Laddertoets met regionale afstemming	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan Eekterveld IV maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	4
2.3	Eekterveld IV is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied	5
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	6
3.1	Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied	6
3.2	Ruimtelijke verzorgingsgebied Eekterveld IV overwegend lokaal.....	6
4	Eekterveld IV voorziet in behoefte	8
4.1	Vraag naar bedrijventerrein in Epe is circa 5 tot 6 hectare.....	8
4.2	Aanbod: circa 1,3 hectare beschikbaar (plan)aanbod	10
4.3	Confrontatie vraag en aanbod: Eekterveld IV voorziet in behoefte van circa 3,5 tot 4,5 hectare bedrijventerrein	11
5	Eekterveld IV bezien binnen de regio	12

Bijlage 14

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In de Cleantech Regio is een nieuw regionaal programma werklocaties (RPW) vastgesteld. Binnen dit RPW is een programma opgesteld met daarin de plannen opgenomen die binnen de Cleantech Regio in de komende 10 jaar verder worden ontwikkeld. Gemeente Epe is, naast de beperkte plancapaciteit die het nog in portefeuille heeft, voornemens bedrijventerrein Eekterveld IV te ontwikkelen. Ten oosten van het terrein Eekterveld wil de gemeente Epe enkele hectaren toevoegen om te kunnen voorzien in de uitbreidingsbehoefte van lokale bedrijven. Deels gaat het om uitbreiding van bedrijven die al op Eekterveld zijn gevestigd, deels om vestiging van lokale bedrijven die momenteel niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd.

1.2 Naar een Laddertoets met regionale afstemming

Eekterveld IV is nog een zacht plan. Het plan zal – volgens de vastgestelde regionale afspraken in het RPW – eerst in regionaal verband moeten worden besproken alvorens het plan kan worden vastgesteld. In het RPW zijn duidelijke procesafspraken vastgelegd met betrekking tot het vaststellen van nieuwe plannen. In het RPW is opgenomen dat wanneer een gemeente een concrete behoefte kan aantonen, de regio positief kan instemmen met het plan. De behoefte aan bedrijventerrein Eekterveld IV is middels voorliggend rapport getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). Uit de toets blijkt een lokale behoefte aan bedrijventerreinen Eekterveld IV. Gemeente Epe vraagt de regiogemeenten in te stemmen met de ontwikkeling van Eekterveld IV aangezien er in een concrete behoefte wordt voorzien.

1.3 Leeswijzer

We werken de concept Laddertoets voor Eekterveld IV uit. We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Besluit ruimtelijke ordening. De concept Laddertoets baseert zich daarbij voornamelijk op uitgevoerd behoefteonderzoek door Stec Groep in september 2017 en aanvullende informatie van gemeente Epe in januari 2018. Onderdeel van de Ladder is het zo goed mogelijk inschatten van mogelijke effecten voor de bestaande voorraad. We gaan achtereenvolgens in op de methodiek van de Ladder en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan Eekterveld IV. We brengen het relevante verzorgingsgebied van Eekterveld IV in beeld en bepalen vervolgens in hoeverre Eekterveld IV voorziet in een behoefte. Ten slotte bespreken we in hoeverre het plan past bij regionale afspraken.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te 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 Beoogd bestemmingsplan Eekterveld IV maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake 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 circa 4 hectare netto bedrijventerrein, met name bedoeld voor lokale bedrijven, kunnen we er van uit gaan dat Eekterveld IV 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 Eekterveld IV voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (overwegend agrarisch) niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Eekterveld IV is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Eekterveld IV 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 Eekterveld IV 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 Eekterveld IV weergegeven. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. We constateren dat de ligging van het plan – het grenst direct aan bedrijventerrein Eekterveld – mogelijk gezien kan worden als ‘binnen het bestaand stedelijk weefsel’ maar dat het vigerende bestemmingsplan geen stedelijke functie mogelijk maakt. 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 Eekterveld IV



Bron: Gemeente Epe, 2017; Google Maps; 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

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

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied van het bedrijventerrein Eekterveld IV. Het gaat bij de Ladder vervolgens o.a. om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt.

3.2 Ruimtelijke verzorgingsgebied Eekterveld IV overwegend lokaal

Uitgaande van bedrijventerreinenprognose en de daaropvolgend regionale programmeringsafspraken voor de Cleantech Regio bepalen we de marktregio voor Eekterveld IV. We kijken hierbij naar:

- De aard en omvang van bedrijventerrein Eekterveld IV.
- Verhuisdynamiek bestaande bedrijventerreinen gemeente Epe.
- Verhuisdynamiek van en Vaassen en in het bijzonder bedrijventerrein Eekterveld.

We werken de indicatoren in onderstaande paragrafen uit.

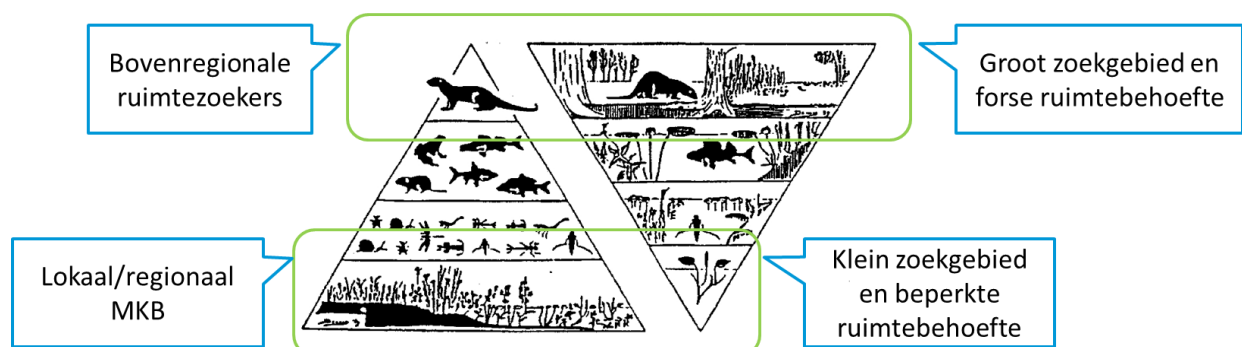
Eekterveld IV richt zich op lokaal MKB en industrie

Het beoogde bedrijventerrein Eekterveld IV is zo ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers, met name MKB:

- Het gaat om een relatief kleinschalig bedrijventerrein van netto circa 4 hectare.
- Op het terreinen worden kleine tot middelgrote kavels mogelijk gemaakt.
- Eekterveld IV is een uitbreiding van het bestaande terrein Eekterveld. Op dit terrein is met name lokaal MKB en industrie gevestigd.

De bedrijventerreinenmarkt kan daarbij 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 zeer hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een regulier kleinschalig bedrijventerrein (zoals Eekterveld IV bedoeld is) zal voornamelijk reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken uit een betrekkelijk klein verzorgingsgebied.

Figuur 2: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2017

Driekwart van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel (ruim 2/3e deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

De verhuisdynamiek rond Epe en Vaassen in het bijzonder sluit goed aan op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek.

Ongeveer driekwart van alle verhuisbewegingen in Epe uit eigen gemeente

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd voor Epe en Eekterveld, waarbij verhuisbewegingen van bedrijven zijn geanalyseerd. Dit is een betrouwbare manier om de marktregio 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 de uitbreiding van Eekterveld vandaan komen. Daarmee is de marktregio ook niet vanzelfsprekend gelijk aan de bestuurlijke regio of de COROP regio (regio indeling voor analytische doeleinden).

Uit een analyse van verhuisbewegingen in Epe blijkt dat de instroom van buiten de gemeente naar bedrijventerreinen in Epe relatief beperkt is. Vanaf 2011 verhuisden er circa 40 bedrijven naar en binnen Epe. Circa tien bedrijven (ongeveer 25% van totaal aantal verhuisbewegingen) kwam van buiten de gemeente Epe. Kortom, het merendeel van de bedrijven (circa 75%) dat zich op bedrijventerreinen in Epe vestigt, komt uit Epe zelf. Wanneer we verder inzoomen op de verhuisbewegingen en kijken naar het aantal arbeidsplaatsen dat gekoppeld is aan de verhuisbewegingen, concluderen we dat minder dan 20% van de verhuisbewegingen van buiten de gemeente Epe komt.

Specifiek voor bedrijventerrein Eekterveld valt op dat meer dan 60% van alle verhuisbewegingen uit de kern Vaassen zelf komt. Het gaat zowel om verhuizingen naar het terrein als interne verhuizingen binnen het terrein Eekterveld zelf.

Eekterveld IV heeft een lokaal verzorgingsbereik

We concluderen dat de bedrijvendynamiek in de gemeente Epe en kern Vaassen overwegend een sterk lokale markt is. Eekterveld heeft overwegend en primair een lokaal verzorgingsbereik. Op basis van bedrijfsdynamiek en het profiel van de uitbreiding Eekterveld IV gaan we uit van gemeente Epe als verzorgingsgebied.

Bij het afwegen van de behoefte aan Eekterveld IV nemen we een bredere regio (Cleantech Regio) ook in ogenschouw.

4 Eekterveld IV voorziet in behoefte

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 bedrijventerrein. Behoeftte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

We baseren ons voor het bepalen van de (Ladder)behoefte op onderzoek voor Eekterveld IV dat we eerder uitvoerden (Concept Behoeftetoets en input voor Laddertoets Eekterveld IV, september 2017).

4.1 Vraag naar bedrijventerrein in Epe is circa 5 tot 6 hectare

In het behoefteonderzoek Eekterveld (2017) is de vraag naar bedrijventerreinen in Epe opgebouwd uit twee onderdelen:

- Een autonome lokale uitbreidingsvraag
- Een specifieke vervangingsvraag

Op basis van deze onderdelen verwachten we een ruimtevraag t/m 2026 van circa 5 tot 6 hectaren. We gaan hier in onderstaande paragrafen nader op in. Zie voor een uitgebreide onderbouwing de behoeftetoets voor Eekterveld IV (2017).

NB: We houden geen rekening met een eventuele bovenregionale vraag of vraag dat wordt gecreëerd vanuit beleid. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat een lokaal bedrijventerreinen met een regulier (MKB) profiel een extra bovenregionale of beleidsvraag genereert.

Voor de berekening van de marktvraag naar bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied van Eekterveld IV (uitgaande lokale behoefte; van gemeente Epe) maken we een actuele, lokale vertaling van de meest recente vraagraming voor bedrijventerreinen van de Cleantech regio voor de komende tien jaar. Ter controle voor deze vraagraming kiezen we daarnaast voor extrapoleren van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente (methode 2).

Totale uitbreidingsvraag voor Cleantech Regio bedraagt circa 90 tot 100 hectare bedrijventerrein

De Cleantech Regio hanteert de vraagprognose zoals die is opgesteld in opdracht van de provincie Gelderland en Overijssel. Deze systematiek vormt ook de basis voor regionale afspraken over de programmering, zoals opgenomen in het RPW Cleantech Regio. Uit de prognoses blijkt dat er in de Cleantech Regio voor de komende tien jaar een uitbreidingsvraag is van 55 tot 60 hectare voor de Gelderse gemeenten. Deventer (Overijssel) is onderdeel van de Cleantech Regio en heeft duidelijk invloed op de (regionale) economie van Cleantech Regio. Specifiek voor Deventer hanteren we de prognose van de provincie Overijssel. Hier wordt een uitbreidingsvraag verwacht van 35 tot 40 hectare tot en met 2025². Voor de Cleantech Regio komen we hiermee op een totale uitbreidingsvraag van 90 tot 100 hectare. Dit sluit aan op de gehanteerde uitbreidingsvraag in het RPW Cleantech Regio.

² De provincie Overijssel hanteert drie scenario's voor de berekening van de uitbreidingsvraag. De twee meest realistische scenario's gaan voor de regio Zuidwest-Overijssel uit van een uitbreidingsvraag van 50 tot 60 hectare tot en met 2025. Als we het aandeel van Deventer hierin bepalen op basis van uitgifte, werkgelegenheid op bedrijventerreinen en de voorraad uitgegeven bedrijventerrein, verwachten we een uitbreidingsvraag van 35 tot 40 hectare.

Marktaandeel van gemeente Epe circa 6%: vraag van circa 5 tot 6 hectare bedrijventerrein

Op basis van het marktaandeel van de gemeente Epe binnen de Cleantech Regio maken we een vertaling van de verwachte uitbreidingsvraag voor de gemeente Epe. Het marktaandeel baseren we op de historische uitgifte in de laatste tien jaar. Daarnaast hebben we, ter controle, ook gekeken naar het aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen van de gemeente Epe binnen de Cleantech Regio. We hanteren de uitgifte van bedrijventerreinen als leidende factor voor het te bepalen aandeel binnen de regio, omdat we constateren dat werkgelegenheid door het specifieke terreinquotiënt per bedrijfsactiviteit minder betrouwbaar lijkt voor het bepalen van een ruimtevraag.

De totale uitgifte in de Cleantech Regio (inclusief Deventer) in de laatste tien jaar bedraagt circa 102 hectaren. In de gemeente Epe is in de periode 2007 t/m 2016 (exclusief de uitgifte van het retailpark van circa 2,5 hectare netto) zo'n 5,8 hectare uitgegeven. Dit betekent een aandeel binnen de Cleantech Regio van een kleine 6%.

Voor het verzorgingsgebied van Eekterveld IV (gemeente Epe) volgt hieruit dat er een marktvraag is naar bedrijventerreinen van circa 5 tot 6 hectare voor de periode 2017 t/m 2026.

IN RPW GEEN EXTRAPOLATIE VAN VRAAG NAAR GEMEENTEN

De Cleantech Regio kiest er in het RPW niet voor de vraag(raming) te verdelen naar gemeenteniveau. De systematiek van de Ladder vraagt echter om een afweging van vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied van de beoogde functie. In deze Laddertoets is er daarom voor gekozen de regionale vraag te extrapoleren naar het verzorgingsgebied van Eekterveld IV (gemeente Epe).

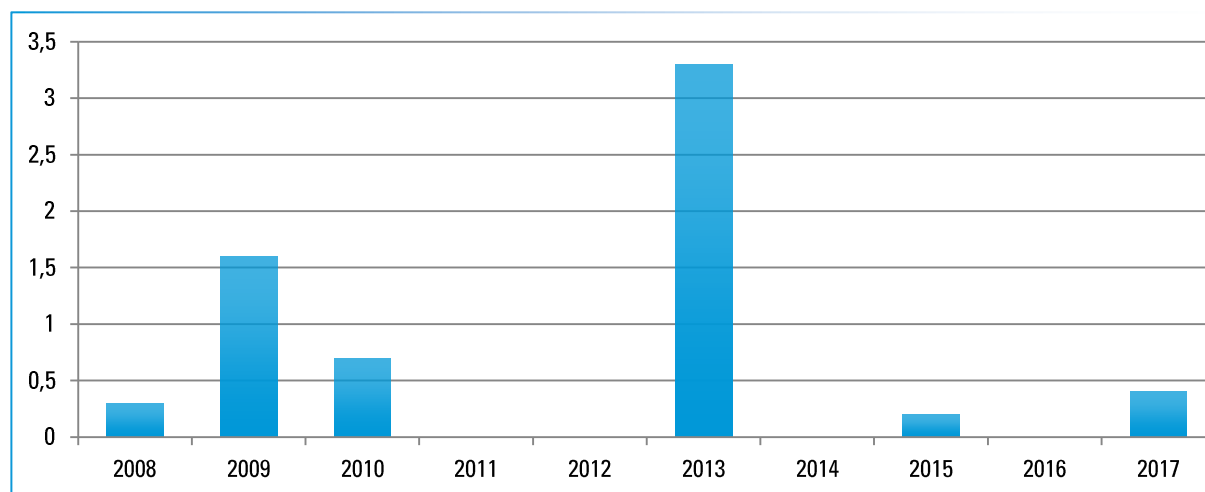
Check: extrapolatie van historische uitgifte: vraag van circa 6,5 hectare voor de komende tien jaar

Als extra check van de raming van de uitbreidingsvraag extrapoleren we ook de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Epe in de afgelopen 10 jaar (2008 t/m 2017).

BELANG CHECK EXTRAPOLATIE UITGIFTE VOOR VRAAGRAMING

Beide methoden voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen hebben voor- en nadelen. Zo is extrapolatie van de historische uitgifte gebaseerd op de uitgifte in voorgaande jaren. Extrapoleren wordt sterk beïnvloed door de vraag-aanbodssituatie, conjunctuur en eventuele 'incidenten' (grote eenmalige uitgifte of juist geen uitgifte) in het verleden. Verder houdt deze methode geen rekening met toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld locatietypevoorkeur, terreinquotiënt of (extra) bovenregionale aantrekkingskracht. De eerste methode (de regionale prognose) komt aan deze tekorten tegemoet, maar is gevoelig voor veranderingen in kengetallen en aannames over marktaandelen en economisch groeipad die eraan ten grondslag liggen. Juist de combinatie van methoden geeft daarom een goed afgewogen, betrouwbaar beeld.

In onderstaande figuur wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Epe in de laatste tien jaar weergegeven. Gemiddeld wordt in Epe zo'n 0,65 hectare netto per jaar uitgegeven. Wanneer we kiezen voor extrapoleren van deze historische uitgifte voor de komende tien jaar, komen we op een vraag van circa 6,5 hectare netto in Epe. Exclusief de uitgifte van het retailpark is de uitgifte zo'n 4 hectare. We concluderen dat de prognose van de uitbreidingsvraag voor de komende 10 jaar (5 - 6 hectare, methode 1) in lijn is met de historische uitgifte (4 - 6,5 hectare, methode 2) van de afgelopen tien jaar.

Figuur 3: uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Epe, periode 2008 t/m 2017, in netto ha

Bron: Gemeente Epe, februari 2018

Geen extra vraag verwacht vanuit vervangingsopgaven in Epe

Daarnaast wordt er in de prognoses voor de Cleantech Regio ook uitgegaan van een mogelijke extra vraag als gevolg van vervanging. Vraag die ontstaat door onttrekking van bedrijventerreinen op (ongewenste) locaties in de Cleantech Regio. Compensatie elders is dan nodig om het verlies aan bedrijventerrein teniet te doen. De omvang van de toekomstige vervangingsvraag laat zich niet zoals de uitbreidingsvraag modelmatig ramen maar is casusafhankelijk. Momenteel zijn bij ons (op basis van input gemeente Epe) geen vervangingsopgaven bekend. Voor deze casus gaan we daarom niet uit van een extra vraag vanuit vervanging. We rekenen voor specifiek de gemeente Epe enkel met uitbreidingsvraag. Vervangingsvraag in de rest van de regio is locatiespecifiek en heeft geen betrekking op de vraag in Epe. Ook bovenregionale (additionele) vraag rekenen we om deze reden niet mee.

4.2 Aanbod: circa 1,2 hectare beschikbaar aanbod

Om vast te stellen of Eekterveld IV voorziet in een behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het (plan)aanbod in de relevante regio (gemeente Epe). Voor het huidige aanbod brengen we drie componenten in beeld:

- Het huidige planaanbod; harde plancapaciteit (op basis van IBIS Gelderland, september 2018).
- De leegstand in bestaande bedrijfspanden in gemeente Epe (op basis van Vastgoeddata.nl en Funda in business, september 2018).
- Beschikbare restkavels op bedrijventerreinen in gemeente Epe.

Planaanbod is circa 0,8 hectare

Het harde planaanbod in Epe bestond augustus 2018 uit circa 0,8 hectare. Dit harde beschikbare planaanbod is gevestigd op bedrijventerrein Kweekweg VI. Het gaat om een regulier (en veelal lokaal georiënteerd) bedrijventerreinen, voornamelijk geschikt voor MKB en industrie. Een groot deel van deze plancapaciteit is inmiddels onder optie of gereserveerd.

Tabel 1: Planaanbod bedrijventerreinen in gemeente Epe

Locatie	Kern	Uitgeefbaar (ha)	Typologie
Kweekweg VI	Epe	0,8	Modern-gemengd

Bron: Gemeente Epe, september 2018

Leegstand in bedrijfsruimte in gemeente Epe op frictieniveau

In totaal is in de gemeente Epe circa 20.000 m² bvo bedrijfsruimte op bedrijventerreinen beschikbaar (peildatum september, 2018). Op basis van het totale areaal bedrijventerrein in Epe van circa 90 hectare en een gemiddelde floor space index van 0,6, bedraagt de totale voorraad aan bedrijfsruimte circa 550.000 m²

vvo. Daarmee is de aanbod-voorraad ratio circa 4%. Dit percentage ligt net onder het algemeen wenselijke beschouwd frictieniveau voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Er is dus geen sprake van exceptionele leegstand en beschikbaar (over)aanbod in de bestaande voorraad.

Inzoomend op Vaassen zien we een aanbod van circa 16.000 m² bvo (bron: Funda in business, september 2018) en de totale voorraad bedrijfsruimte in Vaassen is circa 288.500 m² bvo (bron: Vastgoeddata, september 2018). Dit betekent een leegstandspercentage van 5,5%, dit is nagenoeg gelijk aan de gewenste frictieleegstand van 5%.

Circa 4.000 m² aan restkavels op bedrijventerreinen in Epe beschikbaar

Op bedrijventerreinen in de gemeente Epe zijn nog enkele restkavels aanwezig³. Deze kavels zijn in particulier eigendom en worden veelal gebruikt als strategische reserve om hun bedrijf uit te kunnen breiden. Zie de figuren in de bijlage voor de specifieke locaties. Enkel bedrijfskavel Talhoutweg op Eekterveld wordt momenteel als kavel aangeboden voor verkoop en is dus beschikbaar.

Op **Eekterveld** zijn nog circa twee restkavels aanwezig:

- Runnenbergweg 31, Droste: circa 1 hectare, waarvan een gedeelte als parkeerterrein in gebruik is genomen.
- Talhoutweg 16: circa 3.900 m²; deze kavel wordt momenteel te koop aangeboden via Funda in Business en is daarmee aan te merken als direct beschikbaar aanbod⁴.

Op **Kweekweg** is momenteel nog één restkavel:

- Het gaat hier om een kleine restkavel bij de waterzuiveringsinstallatie van het Waterschap van circa 4.000 m². Dit is strategische grond van het Waterschap en niet beschikbaar voor verkoop.

4.3 Confrontatie vraag en aanbod: Eekterveld IV voorziet in behoefte van circa 4 tot 5 hectare bedrijventerrein

Op basis van de te verwachten vraag en het beschikbare aanbod verwachten we dat Eekterveld IV in een behoefte van circa 4 tot 5 hectare voorziet. De lokale uitbreidingsvraag in Epe is circa 5 tot 6 hectare, het huidige (plan)aanbod is momenteel circa 1,2 hectare. Op basis van een kwantitatieve confrontatie tussen vraag en aanbod resteert er in gemeente Epe nog een behoefte aan bedrijventerrein. Ook kwalitatief sluit bedrijventerrein Eekterveld IV goed aan bij de te verwachten vraag: lokale bedrijvigheid met een reguliere omvang en verschijningsvorm (veelal MKB en industrie).

Geraamde behoefte in lijn met vraag die zich in praktijk voordoet in Epe

De geraamde behoefte van 4 tot 5 hectare t/m 2025 is in lijn met de praktijk die in de gemeente Epe wordt ervaren. Een behoefte van ca. 4,5 hectare t/m 2025 komt neer op circa 3 a 4 kavels per jaar. Jaarlijks zijn er meerdere bedrijven die zich bij de gemeente Epe melden met een uitbreidingsvraag of met een vraag voor nieuw-vestiging in de gemeente Epe en op Eekterveld in het bijzonder. Zo zijn er sinds juli 2017 – ondanks dat er momenteel geen uitbreidingsruimte is op Eekterveld - 8 concrete verzoeken voor uitbreiding of vestiging op Eekterveld ingediend bij de gemeente. Ook behoefteonderzoek onder de Industriekring Eekterveld Vaassen (november, 2015) bevestigt dit beeld: van de 29 bedrijven die hebben deelgenomen aan de enquête geeft een kwart van de bedrijven aan binnen 3 jaar te willen/moeten uitbreiden. Bovenstaande uitbreidingsbehoeften zijn planologisch gezien nog geen harde aanvragen. Aangezien er momenteel geen kavels beschikbaar zijn is dit niet mogelijk. Het geeft tegelijkertijd wel een duidelijk indicatie van de te verwachten (uitbreidings)vraag die bij het bedrijfsleven in de gemeente Epe speelt en bevestigt het beeld dat voorkomt uit de geraamde behoefte..

³ Op basis van een inventarisatie door gemeente Epe, peildatum september 2018.

⁴ Dit betreft een nog onbebouwde kavel en is dus niet meegenomen in de leegstandsmonitoring

5 Eekterveld IV bezien binnen de regio

Regionale afspraken: nieuwe plannen mogen niet ten koste gaan van bestaande terreinen

Het bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Epe is binnen een breder regionaal verband afgestemd. In 2018 is het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Cleantech Regio vastgesteld. Uitgangspunten uit het RPW zijn als volgt gesteld:

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt bij deze herijking als uitgangspunt voor uw regionale programmering gehanteerd: vraag en aanbod moet in evenwicht zijn, nieuwe terreinen moeten niet ten koste van bestaande terreinen gaan en het bedrijfsleven moet goede nieuwe werklocaties hebben passend bij de vraag om te kunnen groeien en investeren.

Het RPW heeft als doel om tot een evenwichtige vraag-aanbodverhouding in de regio te komen en daarmee optimaal te kunnen voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve marktvraag. De insteek bij het opstellen van het RPW is dat alle regiogemeenten en provincies gezamenlijk tot concrete afspraken komen en dit RPW ondersteunen.

Eekterveld IV voorziet in een lokale behoefte vanuit overwegend lokale bedrijven. Op basis van de opgestelde behoeftetoets voor Eekterveld IV en de zeer lokale dynamiek verwachten we niet dat het toevoegen van Eekterveld IV ten koste gaat van bestaande terreinen in gemeente Epe, in de Cleantech regio of daarbuiten.

Regionale afspraken: we werken gezamenlijk aan een gezonde programmering

In het RPW werkt de regio gezamenlijk aan een heldere programmering die streeft naar een balans in vraag en aanbod:

Om tot een gezonde vraag-aanbodverhouding te komen heeft iedere gemeente kritisch naar haar bedrijventerreinenportefeuille gekeken. Gemeenten doen op basis van de huidige regionale en lokale marktsituatie een voorstel hoe de gemeente gaat bijdragen aan het komen tot een gezonde regionale programmering.

Iedere gemeente licht in het RPW toe hoe de gemeente hier aan bijdraagt. Gemeente Epe heeft daarbij aangegeven te verwachten dat Kweekweg VI in circa 5 jaar wordt uitgegeven en dat Epe enkel wanneer zich een specifieke lokale behoefte voordoet, Eekterveld IV in procedure zal brengen. Gemeente Epe bespreekt het voorliggende plan en de onderbouwing met de regio en provincie. Voorliggende (concept) Laddertoets vormt hiervoor de input.

Regionale afspraken: procedure Eekterveld IV volgens de afspraken in het RPW

In het RPW zijn heldere procesafspraken opgesteld ten behoeve van nieuwe plannen. Samengevat omvatten deze afspraken:

1. Voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, vindt een toets plaats of het plan of de planwijziging voldoet aan de voorwaarden van de Ladder.
2. Regionale afstemming van nieuwe initiatieven loopt via de regio. Gemeenten uit de regio hebben ingestemd met het plan voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat. Er is dus sprake van een zorgvuldig regionaal proces vanuit de Ladder.

Met voorliggende Laddertoets is aangetoond dat Eekterveld IV voorziet in een behoefte. Behoeft die op basis van de systematiek van de Ladder is aangetoond. Eveneens is aangetoond dat het gaat om een lokale marktregio. Aan de onder punt 1 genoemde afspraak wordt hiermee voldaan.

Gezien de overwegend lokale behoefte en de beperkte toevoeging van ca. 4 hectare zullen naar verwachting ook effecten op harde bestemmingsplannen elders in de regio (zeer) beperkt zijn. De in het RPW beoogde monitoring biedt hierbij duidelijker inzichten en houvast.

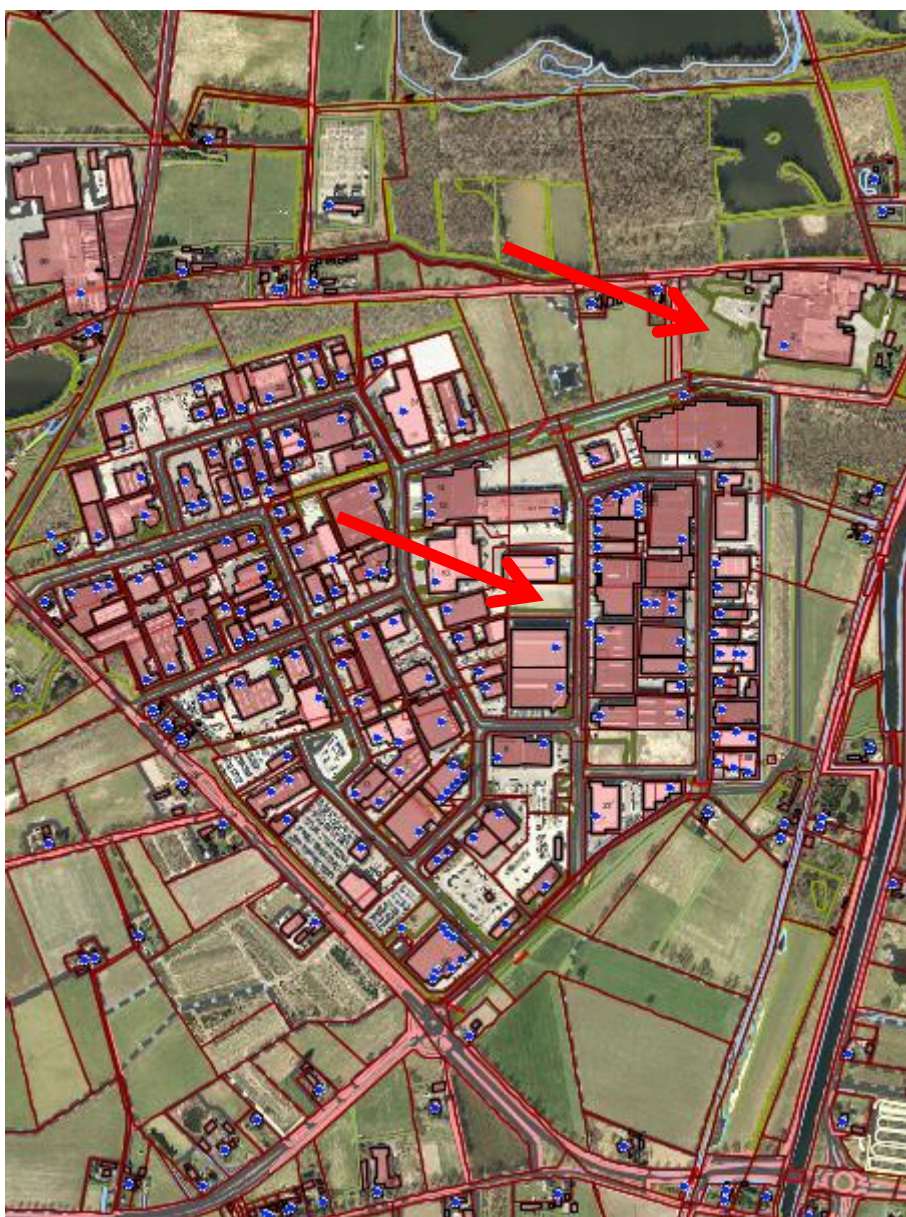
Nu de behoefte aan het plan Eekterveld is aangetoond, rest enkel nog regionale instemming. Voorliggende Laddertoets en de notitie 'Uitbreiding Eekterveld' gezien binnen de regio, liggen ter bespreking voor aan de regiogemeenten. Allereerst zal er ambtelijk afstemming plaats vinden, vervolgens is bestuurlijke instemming noodzakelijk.

Bijlage

Overzicht restkavels Eekterveld

Op Eekterveld zijn nog circa twee restkavels aanwezig:

- Runnenbergweg 31, Droste (bovenste pijl): Circa 1 hectare, waarvan een gedeelte als parkeerterrein in gebruik is genomen.
- Talhoutweg 16: circa 3.900 m² (middelste pijl): Deze kavel wordt momenteel te koop aangeboden via Funda in Business en is daarmee aan te merken als direct beschikbaar aanbod.



Overzicht restkavels Kweekweg

Op Kweekweg is momenteel nog één restkavel:

- Het gaat hier om een kleine restkavel bij de waterzuiveringsinstallatie van het Waterschap van circa 4.000 m². Dit is strategische grond van het Waterschap en niet beschikbaar voor verkoop.

