



Laddertoets bedrijvenstrip Elspeet

Stec Groep aan gemeente Nunspeet

Evert-Jan de Kort, Lukas Meuleman & Martijn Exterkate
25 juni 2020

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 Bedrijvenstrip Elspeet maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk	5
2.3	Bedrijvenstrip Elspeet is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied	5
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
4	Bedrijvenstrip Elspeet voorziet in behoefte	9
4.1	Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod.....	9
4.2	Vraag naar bedrijventerreinen binnen verzorgingsgebied in totaal circa 3 tot 6,5 hectare t/m 2030.....	9
4.3	Hard planaanbod binnen verzorgingsgebied is 3,4 hectare.....	12
4.4	Conclusie: Bedrijvenstrip Elspeet voorziet in een behoefte en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijk effecten	12

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Gemeente Nunspeet is bezig met de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de rand van de kern Elspeet. Het is een kleinschalige ontwikkeling van circa 2,5 hectare netto bedoeld voor het lokale bedrijfsleven. Deels gaat het om de herontwikkeling (transformatie) van een agrarisch bedrijf.

1.2 Naar een Laddertoets met regionale afstemming

Om bedrijventerrein Elspeet 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. Bovendien dient de behoefte aan het plan regionaal te zijn afgestemd. Het plan is inmiddels opgenomen in het RPW Noord-Veluwe. Voorliggende Laddertoets, toetst of het beoogde plan daadwerkelijk in een behoefte voorziet.

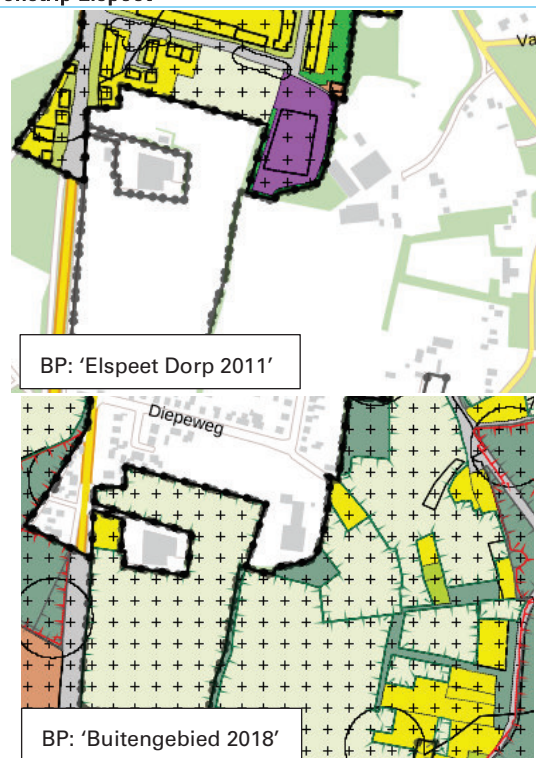
1.3 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Besluit ruimtelijke ordening. De Laddertoets baseert zich daarbij voornamelijk op regionale ramingen, behoefteonderzoek door Stec Groep, een ondernemerspeiling en aanvullende informatie van gemeente Nunspeet en de regio Noord-Veluwe. 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 Bedrijvenstrip Elspeet voorziet in een behoefte.

2 Uitgangspunten

Profiel bedrijvenstrip Elspeet

Indicatieve afbakening Bedrijvenstrip Elspeet



Kenmerk	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	• Het beoogde terrein ligt ten zuidoosten van de kern Elspeet, op de hoek van de bebouwde dorpsomgeving. • Momenteel is op het beoogde terrein een agrarisch bedrijf en een houtwerkingsbedrijf (incl. bedrijfswoning) gevestigd. Het overig deel bestaat uit landbouwgrond en groen • Het terrein wordt direct ontsloten op de provinciale weg N310. De dichtstbijzijnde snelweg is de A28, gelegen op circa 10 autominuten (9 kilometer). Enkele locaties zijn zichtlocaties vanaf de provinciale weg. Al met al is de locatie qua autobereikbaarheid met name gericht op lokale bedrijven en inwoners.
Doelgroep	• Er wordt een kleinschalig gemengd bedrijventerrein beoogd, gericht op de opvang van lokale kerngebonden bedrijven. • De doelgroep voor bedrijvenstrip Elspeet komt naar verwachting overwegend uit de sectoren bouw, groothandel, industrie en agri-gerelateerde business.
Ruimtelijke opzet	• Het totale terrein is circa 4 hectare bruto groot. In netto hectare wordt een bedrijventerrein beoogd van circa 2,5 hectare. • Door de beperkte omvang van het terrein en het beoogde kleinschalige gemengde karakter, gaan we uit van enkele kleinschalige bedrijfskavels van maximaal 0,5 hectare groot.
Planologische eigenschappen	• Op het plangebied hebben twee bestemmingsplannen betrekking, namelijk 'Buitengebied 2018' en 'Elspeet Dorp 2011' (noordelijke strip). De bestemmingsplannen bieden momenteel planologisch geen mogelijkheden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. • Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'agrarisch'. Daarnaast zijn enkele percelen bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (noordwest), 'Bedrijf' (noordoost) en 'Natuur – Landschap' (midden). • Voor het bedrijventerrein is beoogd een milieucategorie van maximaal 3.2 te hanteren.

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 Bedrijvenstrip Elspeet 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 bedrijvenstrip Elspeet 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 Bedrijvenstrip Elspeet 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 (overwegend 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 Bedrijvenstrip Elspeet 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 Bedrijvenstrip Elspeet 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 Bedrijvenstrip Elspeet weergegeven. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. Deze functie is momenteel alleen in het noordelijk deel van het terrein planologisch mogelijk. Het grootste deel van de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied maakt geen stedelijke functie mogelijk. We constateren daarnaast dat het plangebied voor het overgrote deel omringt is met agrarische grond. 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 Bedrijvenstrip Elspeet



Bron: Gemeente Nunspeet, 2020.

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

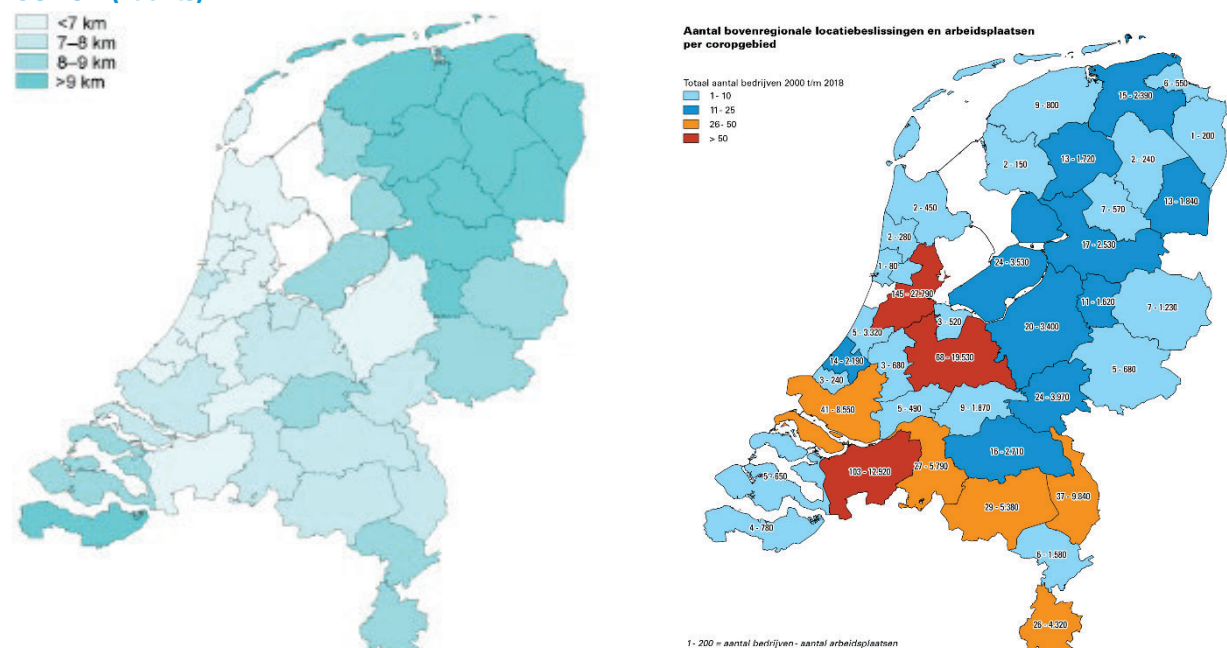
3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

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.

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 recenter 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 acht kilometer is.

Figuur 2: bovenregionale locatiebeslissingen (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (rechts)



Bron: CBS, 2013

Bron: Stec Groep, 2019

Circa twee-derde van verhuisbewegingen in Nunspeet 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 Nunspeet. Dit is een betrouwbare manier om het (globale) 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 Bedrijvenstrip Elspeet 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 Nunspeet (bron: Vastgoeddata.nl, peildatum: 26 mei 2020) blijkt dat de totale verhuisdynamiek in de afgelopen zes jaar (sinds 2014), uit circa 58 verhuisbewegingen bestond. We zien daarbij dat 36 verhuisbewegingen interne verhuisdynamiek betrof. Circa 7 bedrijven verhuisden naar de gemeente Nunspeet en 15 bedrijven vertrokken uit de gemeente:

- De verhuisbewegingen worden voor ruim 60% bepaald door verhuizingen binnen de eigen gemeente. Van het aantal bedrijven dat koos voor gemeente Nunspeet als vestigingslocatie komt bijna 85% uit gemeente Nunspeet zelf.
- De bedrijven die van buiten de gemeente naar Nunspeet verhuizen komen deels uit omliggende gemeenten Harderwijk, Elburg, Putten, en uit gemeenten Dronten, Ede, Heerde en Baarn. Opvallend is dat er geen verhuisdynamiek heeft plaatsgevonden tussen gemeente Apeldoorn (incl. nabijgelegen kernen zoals Uddel) en gemeente Nunspeet.
- Er zijn - sinds 2013 – circa 15 bedrijven uit de gemeente vertrokken. Deze bedrijven verhuizen vaak niet verder dan 20 kilometer. De meest voorkomende bestemmingen zijn Elburg (4x) en Harderwijk (3x).

Aangezien voor Bedrijvenstrip Elspeet een lokaal bedrijventerrein wordt beoogd, analyseren we bovendien verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers van en naar de kern Elspeet in dezelfde periode. Hieruit blijkt dat er in totaal 10 verhuizingen hebben plaatsgevonden. Hiervan vonden acht verhuizingen plaats binnen de kern Elspeet zelf. Twee bedrijven verhuisden uit de gemeente, namelijk naar Olst-Wijhe en Putten. Geen enkel bedrijf van buiten de gemeente is naar de kern Elspeet verhuisd sinds 2014. Bedrijven die de afgelopen jaren verhuisden naar Elspeet, waren daarmee 100% afkomstig uit de kern zelf. De bedrijfsruimtemarkt in Elspeet, en gemeente Nunspeet, is kortom zeer lokaal georiënteerd.

Gemiddelde verhuisafstand inkomende bedrijven gemeente is circa 4 tot 5 kilometer

Op basis van vastgoeddata.nl analyseren we de verhuisbewegingen en de verhuisafstanden:

- Bedrijfsruimtegebruikers die binnen de gemeente Nunspeet verhuizen doen dit gemiddeld over een afstand van 1,5 kilometer.
- Bedrijven die naar gemeente Nunspeet verhuizen van buiten de gemeente doen dit over een afstand van gemiddeld 19 tot 20 kilometer.
- De gemiddelde verhuisafstand van alle bedrijfsruimtegebruikers die naar Nunspeet verhuizen (zowel van binnen als buiten de gemeente Nunspeet) is circa 4 tot 5 kilometer.

Conclusie: verzorgingsgebied is gemeente Nunspeet

We constateren dat de bedrijfsruimtemarkt in gemeente Nunspeet, en specifiek Elspeet, zeer lokaal is. Als er regionale bedrijfsverplaatsingen plaatsvinden, dan gebeurt dit hoofdzakelijk op de grotere terreinen in Nunspeet, zoals op bedrijventerrein De Kolk. Dit in combinatie met het beoogde profiel voor bedrijvenstrip Elspeet (functioneel, lokaal en kleinschalig) gaan we uit van gemeente Nunspeet als verzorgingsgebied.

² Bedrijven met minimaal 2 werkzame personen.

4 Bedrijvenstrip Elspeet 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 van de provincie Gelderland en het RPW 2019 Noord-Veluwe.

Het RPW Noord-Veluwe hanteert twee subregio's voor bedrijventerreinen. Dit vanwege een tweedeling in oriëntatie: bedrijven richten zich bij vestiging of hervestiging veelal óf op het noordelijk deel (oriëntatie op regio Zwolle) óf op de westkant van Noord-Veluwe (eigenstandig met oriëntatie op Flevoland en westelijke deel Food Valley). Gemeente Nunspeet ligt in subregio Noord Noord-Veluwe.

4.2 Vraag naar bedrijventerreinen binnen verzorgingsgebied in totaal circa 3 tot 6,5 hectare t/m 2030

We baseren ons bij de vraagraming allereerst op het RPW Noord-Veluwe, en specifiek de subregio Noord Noord-Veluwe. Het RPW Noord-Veluwe onderscheid drie typen vraag:

- **Uitbreidingsvraag:** vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven: 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 gebaseerd op de door (in opdracht van de provincie Gelderland uitgevoerde) vraagraming op basis van WLO-scenario's (bron: Ecorys, 2019).
- **Vervangingsvraag:** Dit is vraag die ontstaat doordat een terrein zijn bedrijfsbestemming verliest door transformatie naar een andere functie. Bijvoorbeeld door uitplaatsing van bedrijven naar een ander terrein, waarbij het originele terrein een andere functie krijgt (bijvoorbeeld wonen).
- **Verplaatsing bedrijven in het buitengebied:** Bedrijvigheid in het buitengebied welke verplaatst naar bedrijventerreinen en waarvan de bedrijfsfunctie op de bestaande locatie wordt geschraapt.

Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Noord-Noord Veluwe 9 tot 21 hectare

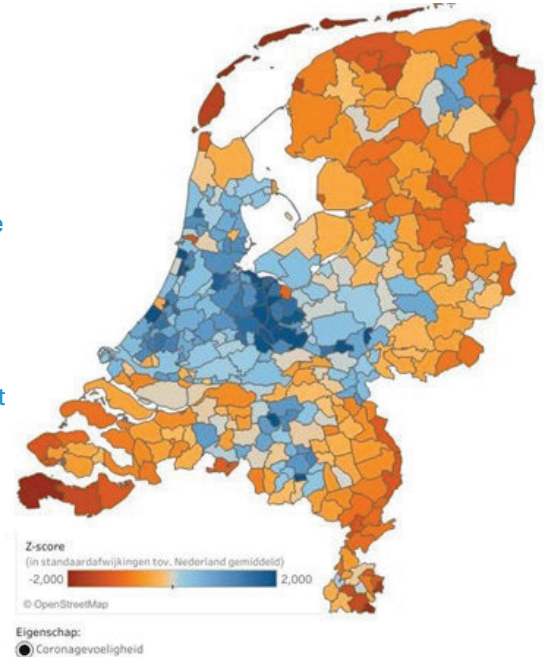
De kwantitatieve uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen in Noord-Veluwe is volgens de provinciale prognose bedrijventerreinen (uitgevoerd door Ecorys) in totaal 50 (scenario laag) tot 113 (scenario hoog) hectare. Deze vraag is opgebouwd uit de werkmilieus klassiek-gemengd, logistiek, agrifood, industrieel en maritiem. Gezien het beoogde profiel van bedrijvenstrip Elspeet gaan we uit van het werkmilieu klassiek-gemengd. In dit werkmilieu is de geprognosticeerde vraag circa 18 (scenario laag) tot 43 hectare (scenario hoog).

In het RPW wordt een verdeelsleutel van 49% gehanteerd voor het bepalen van de uitbreidingsvraag in subregio Noord Noord-Veluwe. Dit betekent dat de uitbreidingsvraag voor het werkmilieu klassiek-gemengd in Noord Noord-Veluwe uitkomt op circa 9 (scenario laag) tot 21 (scenario hoog) hectare. In het RPW is door subregio Noord Noord-Veluwe gekozen het hoge (WLO-)scenario. Aan deze keuze ligt mede de grote vraag vanuit logistieke (en) naar grootschalige kavels, net als overloop vanuit Zwolle, ten grondslag. De keuze voor het hoge scenario is kortom met name gestoeld op regionaal georiënteerde vraag. Deze grote bovenregionale vraag heeft uiteraard wel effect op de rest van de regio en de ruimtevraag van (en ruimtedruk voor) andere bedrijvigheid in de regio. Omdat bedrijvenstrip Elspeet zich niet leent voor regionaal georiënteerde vraag en zich juist toe legt op lokale vraag, kiezen we ervoor om voor bedrijvenstrip Elspeet een bandbreedte te hanteren vanuit het lage én hoge WLO-scenario.

GEVOLGEN CORONA OP ECONOMIE EN BEDRIJVENTERREINEN

De impact van de corona-crisis op de economie is fors en zal naar verwachting nog zeker een jaar een forse impact hebben. Rabobank (april 2020) gaat er bijvoorbeeld van uit dat de meeste sectoren na jaren van groei in het jaar 2020 zullen krimpen. Het merendeel van deze sectoren zal na het jaar 2020 – zo is de verwachting van Rabobank – wel weer langzaam gaan groeien. De effecten van de coronacrisis zullen ook op de bedrijventerreinenmarkt te merken zijn. Zo verwachten we bijvoorbeeld dat traditionele bedrijventerreinen hard worden geraakt, dat investeringen worden uitgesteld (o.a. resulterende in dalende uitgaves) en dat de leegstand op zal lopen. Zie bijvoorbeeld de coronagevoeligheidsindex van het bedrijfsleven die onderzoeksbureau Invisor opstelde.

Tegelijkertijd zien we ook positieve effecten zoals een boost voor samenwerking (op terreinen, in de keten, publiek-privaat en op regioniveau). Ook verwachten we dat de circulaire economie en digitalisering een impuls krijgen en dat de ruimtevraag vanuit de industrie en logistiek mogelijk juist verder toeneemt. Kansen genoeg dus om de crisis ook te benutten voor positieve zaken zoals innovatie en verduurzaming van onze economie. Zie onze volledige visie op de effecten van de coronacrisis [hier](#) (d.d. 25-03-2020).



De huidige regionale en lokale economie in Nunspeet functioneert overigens momenteel nog altijd goed. Vanuit de gemeente Nunspeet worden er geen signalen ontvangen dat corona een negatieve impact heeft op de bedrijventerreinenmarkt. De vraag naar grond voor bedrijventerreinen in de gemeente is nog altijd hoog, er is nauwelijks nog grond uitgeefbaar, en er zijn geen signalen dat de bedrijfsleegstand in de gemeente oploopt als gevolg van de crisis.

Circa 31% van uitbreidingsvraag Noord Noord-Veluwe is toe te schrijven aan gemeente Nunspeet

Het marktaandeel van gemeente Nunspeet binnen de regio Noord Noord-Veluwe bepaalt de verwachte vraag binnen het verzorgingsgebied (gemeente Nunspeet). Voor het marktaandeel kijken we naar drie indicatoren:

- Aandeel Nunspeet in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen;
- Aandeel Nunspeet in uitgegeven areaal bedrijventerreinen;
- Langjarige Nunspeet in historische uitgave (2005-2019).

Tabel 1: Marktaandeel verzorgingsgebied

Indicator	Gemeente Nunspeet	Regio Noord Noord-Veluwe	Aandeel Nunspeet
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen 2017	5.046	13.657	37%
Netto voorraad in hectare 2019 (exclusief zeehaventerreinen)	87,3	337,7	26%
Historische uitgifte 2005 t/m 2019 in hectare	19,1	63,0	30%
Gemiddeld aandeel Nunspeet			31%

Bron: IBIS & Provincie Gelderland; LISA, 2017; Bewerking Stec Groep, 2020.

Zoals te zien in tabel 1 ligt het aandeel van gemeente Nunspeet op circa 31%. Daarmee komt de uitbreidingsvraag voor het werkmilieu klassiek-gemengd voor het verzorgingsgebied uit op circa 3 - 6,5 hectare netto.

In onderstaand figuur vatten we de vertaling van de totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Noord-Veluwe naar uitbreidingsvraag voor het werkmilieu klassiek-gemengd voor het verzorgingsgebied samen.

Figuur 3: Samenvatting vertaling uitbreidingsvraag verzorgingsgebied



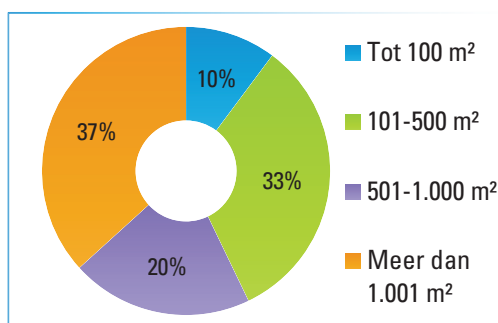
Bron: Stec Groep, 2020

BEHOEFTEPEILING ONDER ELSPEETSE BEDRIJVEN: VOLOP UITBREIDINGSPLANNEN

In het kader van deze Laddertoets voerden Stec Groep en gemeente Nunspeet een peiling onder ondernemers in Elspeet naar ruimtebehoefte uit. Aan de enquête deden ruim 70 ondernemers uit verspreid over de sectoren bouw, handel, logistiek, industrie/productie en dienstverlening. De respondenten geven daarbij aan voornamelijk aan 'klassieke' bedrijfsruimte te gebruiken zoals een werkplaats, opslag-/distributieruimte en een showroom. Daarnaast is een groot deel werkzaam in een bedrijfswoning of een kantoorpand. Bedrijfsruimtegebruikers in deze sectoren zijn doorgaans gevestigd op bedrijventerreinen en deels ook in het buitengebied. Van de ruim 70 enquêteerde bedrijfsruimtegebruikers geven slechts 2 ondernemers aan op een bedrijventerrein te zijn gevestigd. De overige bedrijfsruimtegebruikers zijn in het buitengebied, in de kern of bijvoorbeeld aan huis gevestigd. Doorgaans is dit geen wenselijke situatie: economie in buitengebied (inclusief veel transportbewegingen) is veelal ongewenst en ook (zware) bedrijvigheid in dorpskernen sluit niet aan bij een prettig woon- werk- en leefklimaat. De roep om vestigingsmogelijkheden op een bedrijventerrein is dan ook - vanuit verschillende disciplines - groot.

De bedrijfsruimtegebruikers in Elspeet bestaan voornamelijk uit relatief kleinschalige bedrijven: 1 op de 3 bedrijven is zzp'er, de helft van de bedrijven beschikt over 2 tot 5 werknemers en slechts een klein deel van de bedrijven heeft een omvang van groter dan 5 werknemers. Ook de omvang van de kavels en panden van de bedrijven is relatief klein: slechts een enkele respondent beschikt over een kavel van groter dan 5.000 m² en slechts 4% van de ondervraagden beschikt over een pand van groter dan 1.000 m² bvo. De beoogde kleinschaligheid van Bedrijvenstrip

Benodigd oppervlakte bedrijfskavel



Elspeet past goed bij dit type bedrijven en past eveneens goed bij de aard en omvang van een lokaal bedrijventerrein.

Ruim 60% van de bedrijven staat voor een verhuisopgave binnen nu en drie jaar, zo geven de respondenten aan. 80% van de respondenten geeft als verhuisreden 'een gebrek aan ruimte' of een 'toekomstige uitbreiding'. Het merendeel van deze bedrijven bevindt zich nog in de oriënterende fase en 12% geeft aan al zeer concrete plannen te hebben: het plan en de financiering zijn al rond. Van de respondenten met een verhuisopgave zoekt meer dan de helft een kavel van circa 100 tot 1.000 m² en circa een derde van de respondenten een kavel van 1.000 tot 5.000 m². 92% van de respondenten geeft aan bij verhuizing/uitbreiding binnen de kern Elspeet te willen blijven.

4.3 Hard planaanbod binnen verzorgingsgebied is 3,4 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 gemeente Nunspeet: 3,4 hectare

In onderstaande tabel hebben we het aantal netto hectare beschikbaar aanbod geregistreerd in IBIS Gelderland weergegeven. Hieruit blijkt dat alleen op bedrijventerrein De Kolk uitgeefbaar aanbod aanwezig is. Volgens IBIS komt het netto uitgeefbaar oppervlak uit op circa 4,2 hectare. Uit gegevens van gemeente Nunspeet blijkt dat recent 0,8 hectare uitgegeven is. Dit betekent dat er momenteel nog 3,4 hectare (in particulier eigendom) uitgeefbaar is. Dit betreffen kavels variërend van circa 1.500 m² tot 2.500 m² en een kavel van ruim 8.000 m². Dit aanbod is bovendien volledig onder optie. Gezien de omvang van beschikbare kavels rekenen we het uitgeefbaar aanbod op dit bedrijventerrein als aanbod in het werkmilieu klassiek-gemengd. We gaan voor vraag-aanbodconfrontatie uit van een planaanbod van 3,4 hectare.

Ook binnen straal 5 kilometer van kern Elspeet geen direct uitgeefbaar aanbod aanwezig

Gezien de kern Elspeet dicht tegen de grens met gemeente Apeldoorn aan ligt, beschouwen ook het uitgeefbaar aanbod op nabijgelegen terreinen. Dit doen we binnen een straal van 5 kilometer (gemiddelde verhuisafstand, zie hoofdstuk 3). Op circa 3 kilometer ten zuiden van Elspeet ligt bedrijventerrein 'Terrein Uddel'. Op dit bedrijventerrein is momenteel geen hard planaanbod aanwezig. Wel zijn er plannen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Het betreft een uitbreiding van 0,7 hectare netto voor fase 1 (niet direct uitgeefbaar; ontwerp bestemmingsplan, bron: IBIS, 2020) en 2 hectare netto voor fase 2 (zacht plan, bron: RPW Cleantech Regio). Voor fase 2 geldt dat sprake is van een privaat plan met een wijzigingsbevoegdheid.

Aanbod bedrijfsruimte in bestaande vastgoedmarkt minimaal

Uit een analyse van het bestaande aanbod aan beschikbare bedrijfsruimte op bedrijventerreinen (op basis van Fundainbusiness), blijkt dat het leegstandspercentage op circa 0,3% ligt. Dit betreft slechts één object, namelijk een bedrijfshal van circa 2.600 m² in Nunspeet (Galvaniweg 22). De leegstand ligt ver onder het gewenste frictieniveau van 5%. Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Ook in de bredere regio 'Zwolle, Apeldoorn en Deventer' ligt volgens de meest recente cijfers het leegstandspercentage met 3,1% onder frictieniveau (Bron: Cushman & Wakefield, 'Nederland Compleet midden 2018'). Hieruit kan geconcludeerd worden dat er een tekort aan (bestaand) aanbod in het verzorgingsgebied bestaat. Dit zou mogelijk een argument kunnen zijn om de vraag wat 'op te plussen'. Vanwege het huidige onzekere economisch klimaat doen we dit nu niet.

4.4 Conclusie: Bedrijvenstrip Elspeet voorziet in een behoefte en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijk effecten

Resterende behoefte van 3 hectare voor klassiek gemengde bedrijventerreinen in gemeente Nunspeet

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 klassiek gemengde bedrijventerreinen (3 tot 6,5 hectare) en aanbod (circa 3,4 hectare) een

behoefte van maximaal circa 3 hectare. De beoogde bedrijventerreinontwikkeling van 2,5 hectare netto op bedrijvenstrip Elspeet past binnen deze behoefte.

Geen ruimtelijke effecten op de bestaande bedrijfsruimtemarkt en -structuur in Nunspeet verwacht

Op basis van de geraamde behoefte is er, ook na realisatie van bedrijvenstrip Elspeet, sprake van behoefte aan bedrijventerreinontwikkeling in gemeente Nunspeet. De huidige marktdruk voor bedrijfsruimte in gemeente Nunspeet (leegstand van 0,3%, ver onder 5% frictie) bevestigt dit beeld. Gezien de verwachte behoefte zal het toevoegen van 2,5 hectare netto bedrijventerrein niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (elders). Binnen de regio Noord-Veluwe (en daarbinnen Noord Noord-Veluwe) zijn bovendien afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er niet te veel bedrijventerrein ontstaat in de regio. Het bedrijfsecosysteem wordt hiermee versterkt en de regionale bedrijfsruimtemarkt blijft - nu, t/m het jaar 2030- een gezonde markt.