

# Laddertoets De Kronkels Zuid

Gemeente Bunschoten

9 juni 2021



titel rapport  
**Laddertoets De Kron-  
kels Zuid**

datum  
**9 juni 2021**

projectnummer  
**P02403**

opdrachtgever  
**Gemeente Bunschoten**

BRO  
Projectleider  
**RF**  
Projectteam  
**NvH, MO, FR**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



*"Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,  
maar om vrijheid te behouden en te vergroten."*  
John Locke

# Inhoudsopgave

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aanleiding, opzet</b>                                      | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                    | 3         |
| 1.2      | Ladder voor duurzame verstedelijking                          | 3         |
| 1.3      | Opzet onderzoek                                               | 3         |
| <b>2</b> | <b>Actualisering behoefteonderzoek 2018</b>                   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Aanleiding                                                    | 5         |
| 2.2      | Ontwikkeling van de vraag                                     | 5         |
| 2.3      | Aanbod                                                        | 8         |
| <b>3</b> | <b>Ladder voor duurzame verstedelijking</b>                   | <b>10</b> |
| 3.1      | Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling                 | 10        |
| 3.2      | Beleidskaders                                                 | 10        |
| 3.3      | Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied | 11        |
| 3.4      | Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein | 12        |
| <b>4</b> | <b>Bijlage</b>                                                | <b>15</b> |

# 1 Aanleiding, opzet

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Bunschoten zet zich actief in voor de versterking van de duurzame ontwikkeling van de lokale economie. Aangezien er binnen de gemeente geen uitgeefbare bedrijfskavels meer beschikbaar zijn, is in de 'Economische en toeristische visie 2021-2024' van de gemeente de ontwikkeling van de locatie De Kronkels Zuid opgenomen.

Met deze uitbreiding beoogt de gemeente tegemoet te komen aan de acute lokale behoefte aan bedrijfskavels, en daarmee aan de verdere en duurzame ontwikkeling van de lokale economische dynamiek en de werkgelegenheid.

De Kronkels Zuid ligt in de oksel van de Amersfoortseweg (N199) en de Bisschopsweg (N414). Het sluit aan de noordzijde direct aan op De Kronkels en ligt direct ten westen van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. Het terrein voorziet in 14 hectare uitgeefbaar terrein, te ontwikkelen in twee fasen van ieder 7 ha. Voor het ontwikkelen van beide fasen zullen twee separate planologische procedures doorlopen worden. Vooralsnog wordt enkel fase 1 middels een bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. In voorliggende ladderonderbouwing zal echter worden ingegaan op zowel fase 1 als fase 2.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie provincie Utrecht (vastgesteld 10 maart 2021) de zogeheten rode contouren bepaald, waarbuiten geen stedelijke ontwikkelingen plaats mogen vinden. De Kronkels Zuid ligt buiten de rode contour van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

## 1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een

bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder'. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

*"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."*

Voor de voorgenomen ontwikkeling van De Kronkels Zuid is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van ca. 14 ha bedrijventerrein in de gemeente Bunschoten te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder.

De hoofdvraag van het onderzoek luidt:

*Voldoet de voorgenomen ontwikkeling van De Kronkels Zuid in de gemeente Bunschoten met de toevoeging van ca. 14 ha bedrijventerrein aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

## 1.3 Opzet onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek is verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling is onderzocht binnen het verzorgingsgebied.

Bij de kwantitatieve analyse zijn de cijfermatige analyses over vraag en aanbod uitgewerkt en is aangesloten op recent

onderzoek van de provincie en de regiogemeenten (Concept Regionaal Programma Regio Amersfoort, 12 mei 2021).

De kwalitatieve analyses vormen de verdiepingsslag op de cijfermatige analyses, waarbij is aangesloten op de accenten die de provincie Utrecht en de samenwerkende gemeenten in de Regio Amersfoort hebben aangegeven ten aanzien van optimalisering en duurzaam ruimtegebruik ten behoeve van bedrijfsfuncties op bedrijventerreinen.

Voor de beschrijving van de vraag en aanbod naar bedrijventerrein in Bunschoten en de Regio Amersfoort is gebruik gemaakt van het Concept Regionaal Programma Regio Amersfoort. Het definitieve Regionaal Programma wordt binnenkort verwacht.

In 2018 heeft de gemeente het 'Behoefteonderzoek De Kronkels Zuid Bunschoten' laten opstellen. Dit onderzoek is de basis van het voorliggende ladderonderzoek. Naar het onderzoek wordt korthedshalve verwezen. Daar waar relevant is de actualisering van het onderzoek in hoofdstuk 2 opgenomen (peildatum mei 2021).



Figuur 1: Ligging De Kronkels Zuid

Voor de beschrijving van de beleidskaders is kortheidshalve verwezen naar het Concept voorontwerp van het bestemmingsplan voor De Kronkels Zuid.

De conclusies ten aanzien van de Ladder zijn beschreven in hoofdstuk 3.

## 2 Actualisering behoefteonderzoek 2018

### 2.1 Aanleiding

In 2018 heeft de gemeente Bunschoten door BRO een onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels bij Bunschotense ondernemingen ('Behoeftetonderzoek Kronkels-Zuid Bunschoten', BRO 3 juli 2018). De resultaten van het onderzoek maken deel uit van de onderbouwing van het Ladderonderzoek, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

Onderstaand is de actualisering van het onderzoek opgenomen op de relevante onderdelen. De paragrafen volgen zoveel mogelijk de indeling van het behoefte onderzoek uit 2018.

De aanleiding voor de ontwikkeling van De Kronkels Zuid is sinds 2018 ongewijzigd. Het plangebied is niet gewijzigd.

### 2.2 Ontwikkeling van de vraag

#### Provinciale vraagraming en regionale beleidsvertaling

De rapportage 'Vraagrading Provincie Utrecht t/m 2027: Bedrijventerreinen', is recent voor de regio Amersfoort geactualiseerd met de rapportage: 'Concept Regionaal Programma Regio Amersfoort, Stec Groep, 12 mei 2021. In de voorliggende Ladderonderbouwing zijn de onderzoeksmethode en de berekende resultaten van de rapportage gehanteerd.

Voor de regio Amersfoort is t/m 2030 een maximale vraag berekend van 84 hectare. Het huidige harde aanbod (waaronder De Kronkels Zuid fase 1) is onvoldoende om deze

vraag op te vangen. Derhalve wordt in het Concept Regionaal Programma uitgegaan van uitbreiding vanuit de zachte plancapaciteit in de regio, waaronder De Kronkels Zuid fase 2.

Voor de onderbouwing en uitwerking wordt kortheidshalve verwezen naar het Concept Regionaal Programma.

#### Lokale accenten

Doordat de berekening die ten grondslag ligt aan het 'Concept Regionaal Programma' op een hoog schaalniveau plaatsvindt, kan de voorspellende waarde op een lager schaalniveau afwijken van de regionale berekening. In de regionale berekening kan bijvoorbeeld geen of beperkt rekening worden gehouden met specifieke lokale omstandigheden of ontwikkelingen.

Bedrijventerrein De Kronkels Zuid richt zich op de ondernemingen die reeds in Bunschoten zijn gevestigd, zowel kleinere als ook grotere bedrijven.

De gemeente Bunschoten heeft geen regionale functie in de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Gelet op de afspraken tussen de provincie en de gemeenten in de Regio Amersfoort in het 'Concept Regionaal Programma' is in de voorliggende onderbouwing van de behoefte uitgegaan van Bunschotense bedrijven.

De productiestructuur en het productiemilieu van Bunschoten worden gekenmerkt door een sterke lokale binding van de ondernemingen en ondernemers. Zij komen voort uit en zijn sociaal en economisch geworteld in Bunschoten en maken waar mogelijk gebruik van het lokale arbeids- en investeringspotentieel. Het betreft kleine maar ook grotere ondernemingen met een accent op de sectoren metaal en assemblage, food en ambulante handel. Maar de marktorientering van de bedrijven is veelal (inter-)nationaal.

#### Onderzoek lokale vraag bedrijventerreinen Bunschoten

In het behoefteonderzoek van BRO uit 2018 is op grond van de historische uitgifte en concrete aanvragen tot en met 2028 een vraag van 14,5 à 15,5 hectare berekend, waarvan 12,5 à 15 hectare van lokale ondernemers.

De gemeente beschikt thans niet meer over uitgeefbare bedrijfskavels. Hierdoor is het niet mogelijk aan de hand van de historische uitgifte een hernieuwde berekening voor de komende jaren te maken.

Het vraagbeeld op basis van aanbod en transacties van bestaand bedrijfsvastgoed is geactualiseerd aan de hand van gegevens van [www.fundainbusiness.nl](http://www.fundainbusiness.nl):

- Per peildatum mei 2021 zijn over de periode van 12 voorafgaande maanden 14 bedrijfsvastgoedtransacties zichtbaar, waarvan er 9 betrekking hebben op units kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.
- Van de transacties hebben er 13 betrekking op de huur van bedrijfsvastgoed en één op koop. Mogelijk sluiten deze transacties aan op de constatering in het behoefteonderzoek van 2018, dat een aantal bedrijven ruimte bijhuren, en overwegen om op middellange termijn te investeren in capaciteitsuitbreiding op De Kronkels Zuid.
- Het feit dat er nauwelijks grootschalige(re) objecten zijn verhuurd of verkocht kan samenhangen met het aanbod. Op de peildatum werden er twee objecten aangeboden groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

De gemeente Bunschoten registreert de behoefte aan (nieuwe) bedrijfskavels van bedrijven, die zich hiertoe bij de gemeente melden:

- Per peildatum zijn er bij de gemeente 17 geïnteresseerde bedrijven geregistreerd. Daarvan zijn 16 bedrijven reeds gevestigd in Bunschoten.

- Van de geregistreerde bedrijven hebben 7 bedrijven zich gemeld in de eerste 4,5 maanden van 2021 (peildatum mei 2021).
- De gesommeerde geregistreerde behoefte aan bedrijven-terrein bedraagt ruim 12 ha., waarbij 7 bedrijven een gewenste oppervlakte kleiner dan 0,3 ha hebben opgegeven, 5 bedrijven een oppervlakte groter dan 0,7 ha, waarvan één bedrijf 7 ha en de overige bedrijven nog geen gewenste oppervlakte hebben genoemd.
- Het is reëel te veronderstellen, dat de werkelijke behoefte in aantal en oppervlakte hoger ligt, aangezien bij ondernemers bekend is dat de gemeente geen bedrijfskavels meer beschikbaar heeft en bedrijven zich daarom mogelijk niet bij de gemeente melden. Zo is 'buiten de gemeentelijke registratie om' (informeel) een ruimtebehoefte van 2 ha extra bekend (verdeeld over 2 bedrijven).
- Er zijn geen actuele geregistreerde gegevens bekend van grotere (productie)bedrijven op de Kronkels, Haarbrug-Noord en Zuidwenk die, conform de constatering in het behoefteonderzoek van 2018, overwegen op korte en middellange termijn te investeren in de eigen huisvesting.
- Er is geen data verkregen inzake recent aangevraagde bouw- en milieuvergunningen. De gemeente heeft aangegeven, dat het aantal aanvragen zeer beperkt is, doordat de kavels op de bedrijventerreinen reeds intensief worden benut en er derhalve weinig tot geen ruimte is om op de eigen kavel uit te breiden.
- Een aantal van de (in 2018) geïnterviewde bedrijven heeft eigen opslagruimte opgeofferd en overgebracht naar expeditiebedrijven in Bunschoten om op eigen terrein ruimte te creëren voor uitbreiding van activiteiten. Een aantal ondernemers huurt ook extra bedrijfsruimten voor extra opslag. In Bunschoten zal de komende jaren nog een deel van het wagenpark worden vervangen. Als

gevolg hiervan wordt de ruimtebehoefte van de ambulante handelaren ook groter. Er is momenteel geen data voorhanden op basis waarvan de constatering konden worden geactualiseerd.

### Transformatie De Zuidwenk

De gemeente heeft besloten bedrijventerrein De Zuidwenk op organische basis te transformeren naar woon-werk locatie (Raadbesluit 23 januari 2014).

Tabel 1: Transformatie De Zuidwenk

| Zuidwenk                       |                  | 21,0 ha       |
|--------------------------------|------------------|---------------|
| Transformatie                  | 50%              | 10,5 ha       |
| Totaal aantal woningen         | 450              |               |
| w.v. 2021-2030                 | 100 (22%)        | 2,3 ha        |
| Ruimtelijke intensivering      | 10%              | -/- 0,2 ha    |
| Behoeft nieuw bedrijventerrein | 2020-2030        | 2,1 ha        |
|                                | 2030-2040        | 7,4 ha        |
|                                | <b>2020-2040</b> | <b>9,5 ha</b> |

Op basis van de door de gemeente verwachte transformatie van 50% van het terrein ten behoeve van 450 woningen is te verwachten, dat de behoefte aan nieuw vervangend bedrijventerrein ca 2,1 ha, respectievelijk 7,4 ha zal bedragen in de periode tot 2030 en van 2030-2040 (tabel 1, bron: gemeente Bunschoten, berekening BRO).

Bij de gemeente zijn meerdere initiatieven geregistreerd voor vestiging of planvorming in het kader van de transformatie van De Zuidwenk. Het betreft 5 initiatieven met een totale netto oppervlak van ca 1,7 ha netto. Op basis van de bruto-netto verhouding van één van de initiatieven is het totale bruto oppervlak te berekenen op 2,2 ha (berekende netto-bruto factor: 1,32).

Indien er van uitgegaan wordt dat de initiatieven op De Zuidwenk gepaard gaan met verplaatsing van de aldaar huidige gevestigde bedrijven, deze bedrijven zich nog niet bij de gemeente hebben gemeld voor een kavel op De Kronkels Zuid, er bij verplaatsing 10% oppervlak aan intensiveringsvoordeel wordt gerealiseerd en er geen uitbreiding benodigd is als gevolg van groei, dan bedraagt de extra ruimte behoefte aan nieuw bedrijventerrein ca 2,0 ha.

Daarmee kan de totale bij de gemeente geregistreerde ruimtebehoefte van aanmeldingen voor De Kronkels Zuid en verplaatsingsbehoefte als gevolg van transformatie van De Zuidwenk voor de jaren 2020-2030 worden geraamd op 12 ha + 2 ha = 14 ha.

### Kenmerkende sectoren lokale productiestructuur

Bunschoten is van oudsher een industriële gemeente met veel mkb-familiebedrijven in een hechte sociale en economische context. Het aantal ZZP-ers is relatief laag, maar daar staat tegenover dat de mkb-bedrijven een sterke continuïteit hebben, er zeer weinig faillissementen zijn en de geregistreerde werkloosheid aanzienlijk onder het frictieniveau ligt. In de Bunschotense productiestructuur neemt de metaal- en assemblage industrie en de productie en verwerking van en groothandel in bakkerswaren (brood & banket) en vis een belangrijke positie in, met name op bedrijventerrein De Zuidwenk.

Bunschoten kan worden gezien als een 'hub' voor de landelijke ambulante week- en warenmarkten in de producten brood en vis. Er zijn ruim 200 ondernemers actief in de ambulante handel, met ieder gemiddeld 2 verkoop-/marktwa-gens.

Voor een aantal van de in 2018 geïnterviewde productie- annex groothandelsbedrijven is de ambulante handel een belangrijk afzetkanaal (tussen de 15% en 50% van de totale

omzet van de bedrijven). De geïnterviewde bedrijven gaven aan dat zij verwachten dat de vooruitzichten voor de ambulante handel positief zijn, dan wel door groeiende marktvraag, dan wel door eigen productinnovatie. Qua totale omzet (inclusief overige afzetkanalen) verwachten de geïnterviewde food-bedrijven de komende jaren nog een omzetgroei door te maken, wat mogelijk op (middel-) lange termijn kan uitmonden in extra ruimtevraag.

De huisvestingseisen van de ambulante handelaren zijn een specifieke niche in het bedrijfsvastgoed en hangen samen met onder andere de bedrijfsomvang (aantal verkoop-/markt-wagens) en de eisen voor de opslag (conditionere, koelen, vriezen) van te verhandelen goederen. Voor vis zijn deze bijvoorbeeld anders dan voor handelaren in bakkerswaren. De eisen zijn onder invloed van wet- en regelgeving sinds 2018 in ieder geval niet versoepeld. Er zijn geen aanwijzingen verkregen dat de sterke (noodzaak en voordeel van) lokale binding van de bedrijven is verminderd of gewijzigd.

### Trends & ontwikkelingen kenmerkende sectoren

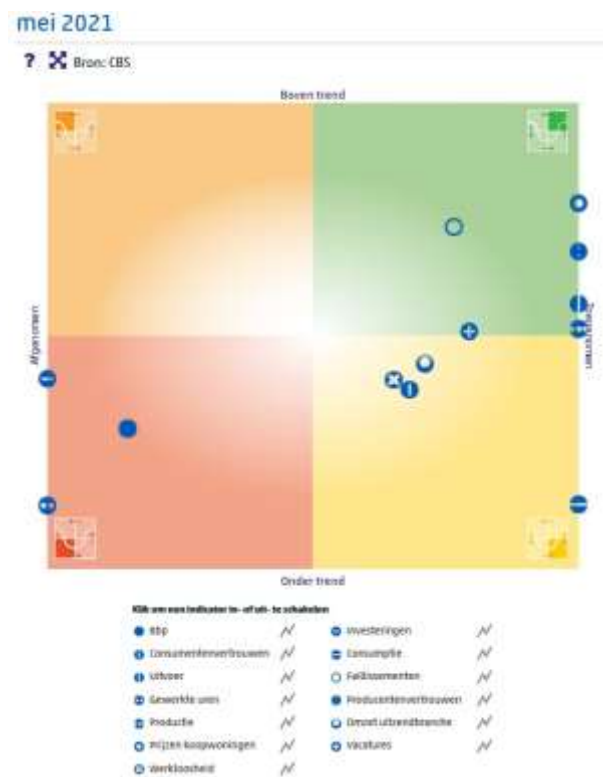
De Nederlandse economie is sinds 2018 verder gegroeid, maar heeft in 2020 en 2021 ook de effecten van de covid19 beperkingen ondergaan. Momenteel bevindt Nederland zich in een lichte economische recessie, maar algemeen is de verwachting, dat met het terugdringen van de corona-pandemie de economie weer snel zal aantrekken. Het actuele beeld van de CBS-Conjunctuurklok is bijgaand opgenomen.

De geactualiseerde verwachtingen voor de meest kenmerkende sectoren in Bunschoten zijn:

- **Metaal- en assemblage industrie**  
Van de Nederlandse metaalproductenindustrie heeft ca. 85% minder dan 10 werknemers in dienst. Veel bedrijven in de metaalbranche zijn toeleveranciers, maar er

zijn kansen voor metaalbedrijven om zich te ontwikkelen van leverancier naar volledige partner (bieden meer essentiële toegevoegde waarde).

In de metaalindustrie wordt vaak op prijs geconcentreerd. Om snel en goed te kunnen voorzien in de productbehoefte van de klant, is een flexibel productieproces van belang. De duurzaamheidseisen van klanten (EU en overheid) vragen bedrijven zo circulair (zelfvoorzienend) mogelijk te zijn, bijvoorbeeld modulair ontwerp en producten of andere materialen. In het productieproces betreft het met name het beperken van het energieverbruik. De veranderingen betekenen extra investeringen,



Figuur 2: CBS Conjunctuurklok, mei 2021

maar op langere termijn lagere kosten en betere bedrijfsprestaties, bijvoorbeeld in digitalisering en robotisering. Door de snelle veranderingen in de metaalindustrie (en andere sectoren) neemt de vraag naar technisch personeel toe, geschoold in de moderne (digitale) technieken. (bron: Cijfers & trends Rabobank, mei 2021).

### • Voedingsmiddelenindustrie

In 2020 hebben de beperkingen als gevolg van de covid-19 maatregelen een negatieve invloed gehad op de voedingsindustrie. Daarentegen hebben verwerkers die vooral leveren aan supermarkten en speciaalzaken geprofiteerd van de verschuiving van de vraag van de horeca naar de retail.

Voor de middellange termijn is er een neutraal perspectief, met beperkt stijgende volumes. De prijsstijgingen worden vooral veroorzaakt door de gestegen grondstofprijzen. Mondiaal stijgt de vraag naar voedsel door de groei van de wereldbevolking, met een exportgroei van 2%-3%. De Nederlandse voedselmarkt is verzadigd en groeit nauwelijks. De consument kiest bij de dagelijkse boodschappen steeds meer voor een goede prijs-kwaliteitsverhouding, waardoor het middensegment (B-merken) het moeilijk hebben.

De steeds kritischer consumenten hebben gevolgen voor de productie en distributie in de voedingsmiddelenbranche in bijvoorbeeld snel afhalen, thuisbezorgen, voorgesneden en kant-en-klaar producten, duurzaam geproduceerd en bekende herkomst van producten. De consument staat ook meer open voor internationale smaken en unieke, exotische producten.

De keten wijzigt snel op vier punten:

- Retail wil zo dicht mogelijk bij de bron inkopen.
- Thuisbezorgen van boodschappen is populair.
- Huismerken groeien sterk in marktaandeel.
- Contract manufacturing' is gestegen.

Supermarktketens hebben met de vijf grote inkooporganisaties een dominante positie in de voedingsketen. De groei van online retail en consumptie buitenshuis zorgt voor meer concurrentie.

(bron: Cijfers & trends Rabobank, mei 2021).

- *Groothandels in voedingsmiddelen*

De groothandel in voedingsmiddelen in Nederland zag door de corona pandemie de verkopen dalen. Voor de komende jaren worden grote verschuivingen verwacht in hoe en waar er wordt geconsumeerd. Deze worden veroorzaakt door bijvoorbeeld meer diversiteit en vergrijzing in de samenleving, meer eenpersoonshuishoudens, digitalisering, meer buitenshuis consumeren en een toenemend belang van duurzaamheid. Het antwoord van de groothandel wordt gezien in het bieden van meer toegevoegde waarde in de vorm van gemak, digitalisering en service (bijvoorbeeld voorgesneden groente en fruit). Hierdoor zullen naar verwachting bedrijven die zich richten op een specifieke productgroep en/of een specifiek soort klanten hun omzet zien stijgen.

De gespecialiseerde groothandels kunnen door hun specialisatie maximale waarde toevoegen en service leveren. Daarnaast worden in de ketens werkzaamheden samengevoegd en meer samenwerkingen gezocht.

Supermarkten en speciaalzaken nemen zo'n 75-80% van alle producten af en zijn hiermee de grootste klanten. Zij willen zo kort mogelijk bij de bron inkopen om zeker te zijn van constante levering en kwaliteit. Supermarkten richten zich ook steeds meer op de horeca, waarbij ze zich van de groothandel onderscheiden door lagere prijzen met stevige concurrentie als gevolg.

(bron: Cijfers & trends Rabobank, mei 2021).

- *Ambulante handel / vers speciaalzaken*

Vers speciaalzaken verliezen al een aantal jaar op rij marktaandeel aan supermarkten. De aantallen winkels in brood en banket, slagerijen en AGF-winkels in Nederland zijn afgenomen.

De ontwikkeling van visspeciaalzaken onttrekt zich hieraan; het aantal viswinkels in Nederland is gegroeid van 874 in 2014 naar 882 in 2021.

Ambulante handelaren zowel in brood en banket als vis leggen zich in toenemende mate toe op het aanbieden van bijzonder aanbod, zoals luxe producten en kant-en-klare maaltijden. Met name in de vis is er een ontwikkeling zichtbaar naar steeds grotere verkoop-/marktwagens. Binnen de ambulante handel is een verschuiving zichtbaar naar de betere standplaatsen.

Uit de uitgevoerde interviews in 2018 komt naar voren dat de afgelopen jaren meerdere ambulante vishandelaren uit Bunschoten ook viswinkels hebben geopend (of overgenomen).

(bron: Rabobank 2018, BRO 2018, Locatus 2021)

### Conclusies ten aanzien van de vraag

De conclusies uit 2018 zijn als volgt te actualiseren en aan te vullen:

- Op grond van concrete voornemens en aanvragen van bedrijven uit Bunschoten is er op korte termijn sprake van een aanzienlijke actuele vraag naar bedrijventerrein van ruim 12 ha. ten behoeve van ondernemers gevestigd in Bunschoten.
- Als gevolg van bij de gemeente bekende initiatieven voor transformatie op De Zuidwenk ontstaat mogelijk een extra terreinbehoefte van verplaatsende bedrijven van ca 2 ha (2020-2030).
- Op grond van historische uitgifte en concrete voornemens en aanvragen is in 2018 een vraag tot en met 2028 van 14,5 à 15,5 hectare reëel, waarvan 12,5 à 15

hectare van bedrijven die reeds gevestigd zijn in Bunschoten.

Door het niet meer beschikbaar zijn van uitgeefbare kavels is een actualisering van de historische uitgifte niet mogelijk. De bij de gemeente bekende behoefte aan bedrijfspakketten geven echter geen aanleiding de in 2018 berekende behoefte naar beneden bij te stellen.

- Tijdens de uitgevoerde interviews in 2018 is aangegeven, dat alle geïnteresseerde bedrijven de voorkeur geven aan vestiging in Bunschoten, en dat door het merendeel van de bedrijven vestiging buiten Bunschoten niet als optie wordt gezien.

## 2.3 Aanbod

### Bestaand aanbod bedrijventerreinen

Voor het bestaande aanbod wordt verwezen naar de rapportage 'Concept Regionaal Programma Regio Amersfoort'.

Het actuele beschikbaar aanbod bedrijventerrein in de regio Amersfoort bedraagt 28 ha en de restcapaciteit 7 ha. Het totale aanbod is onvoldoende om in de vraag in de komende jaren te voorzien.

### Leegstand

In de analyse van het actuele aanbod op basis van Funda in Business, peildatum mei 2021, valt het volgende op:

- Per peildatum mei 2021 worden in Bunschoten 18 bedrijfshallen aangeboden.
- Hiervan zijn er 12 kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, 2 objecten van 501-1000 m<sup>2</sup>, 2 van 1001-5000 m<sup>2</sup>.
- Van de bedrijfshallen liggen er 16 op een bedrijventerrein/havengebied. Van de objecten worden er 14 te huur aangeboden en 4 te koop.
- In het segment groter dan tussen de 1.000m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup> zijn slechts 2 bedrijfspanden beschikbaar.
- Van 5 objecten is aangegeven, dat de kantooroppervlakte <50m<sup>2</sup> bedraagt.

- Het aanbod is gelijkelijk verdeeld over bouwperiodes tussen 1960 en heden, waarvan 9 objecten dateren van vóór 1990.
- Naast bedrijfshallen zijn er op de Bunschotense bedrijventerreinen 8 kantoorruimten te huur (die in een aantal gevallen deel hebben uitgemaakt van grootschaliger bedrijfscomplexen). Deze zijn niet meegerekend in het aanbod van bedrijfshallen.

Ten aanzien van de leegstand kan worden geconcludeerd dat deze afgezet tegen het aantal transacties over de afgelopen 12 maanden beperkt is. Een deel van de bedrijfspanden is minder courant (leeftijd van het vastgoed). Het merendeel wordt te huur aangeboden.

### Transformatie De Zuidwenk

De gemeente Bunschoten heeft besloten tot een organische transformatie van De Zuidwenk. Als gevolg van de transformatie van 50% van oppervlakte van De Zuidwenk zal in de periode tot 2040 10,5 ha bedrijventerrein worden onttrokken.

### Zachte plannen voor bedrijventerreinen in de regio Amersfoort

Voor de zachte plannen in de regio Amersfoort wordt kortheidshalve verwezen naar de rapportage 'Concept Regionaal Programma Regio Amersfoort'.

Naast De Kronkels Zuid fase 2 zijn er in de regio Amersfoort nog 3 initiatieven voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. De 3 locaties hebben een geplande oppervlakte van gezamenlijk 4,7 ha (bron: Regionaal Programma, tabel 8).

### Conclusies ten aanzien van het aanbod

Op grond van het voorgaande komen we tot de volgende geactualiseerde conclusies ten aanzien van het aanbod van bedrijventerreinen in Bunschoten en de regio:

- In de regio Amersfoort is circa 28 hectare bedrijventerrein beschikbaar aanbod en 7 ha restcapaciteit.
- In de regio Amersfoort zijn naast het voornemen voor De Kronkels Zuid fase 2 nog 3 initiatieven voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. De 3 locaties hebben een geplande oppervlakte van gezamenlijk 4,7 ha.
- In Bunschoten is geen terstond uitgeefbaar bedrijventerrein meer beschikbaar.
- De leegstand in Bunschoten is beperkt. Er staan per peildatum mei 2021 18 bedrijfshallen leeg, tegenover 14 transacties in de voorgaande periode van 12 maanden. Een deel van het aanbod van bedrijfshallen is minder courant.
- Als gevolg van de organische transformatie van de Zuidwenk zal in de periode tot 2040 ca 10,5 ha aan bedrijventerrein worden onttrokken, waarvoor in de periode tot 2030 ca 2 ha vervangend aanbod nodig is en voor de periode 2030-2040 ca 7,5 ha.

## 3 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van 14 ha bedrijventerrein De Kronkels Zuid in de gemeente Bunschoten betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De Kronkels Zuid kan onder deze definitie worden geschaard, aangezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
- Het plangebied heeft in de vigerende bestemmingsplannen een agrarische bestemming.
- Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijventerreinen voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging 'in beginsel' 500 m<sup>2</sup> bvo is. Aangezien het om de toevoeging van ca. 14 ha uitgeefbaar bedrijventerrein gaat met een bebouwingspercentage van minimaal 60% voor zover het bouwpercelen betreft met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>, van minimaal 40% voor zover het bouwpercelen betreft met een oppervlakte van tussen de 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> en van minimaal 30% voor zover het bouwpercelen betreft

met een oppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> kan het initiatief worden gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

### 3.2 Beleidskaders

Voor de samenvatting van de beleidskaders wordt kortheids halve verwezen naar de opgenomen beschrijvingen in het Behoefteteonderzoek De Kronkels Zuid, 2018 en in het concept voorontwerp-bestemmingsplan De Kronkels Zuid, 2021.

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben ten aanzien van het 'Regionaal Programma Regio Amersfoort' besloten in de bandbreedte voor werken 7 ha tot 22 ha nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, mits tegelijkertijd ook de mogelijkheden voor intensivering op bestaande terreinen worden opgepakt. Hierbij zal ook De Kronkels Zuid fase 2 (7 ha) in de regionale programmering worden opgenomen (bron: Kader voor regionale programma wonen en werken, besluit 30 september 2020).

De Kronkels fase 1 (7 ha) is reeds in een eerder stadium in de programmering opgenomen.

In het 'Concept Regionaal Programma Regio Amersfoort' wordt er van uitgegaan, dat de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein pas plaatsvindt, indien verdere intensivering op de bestaande bedrijventerrein van het ruimtegebruik niet meer mogelijk blijkt te zijn.

Ten aanzien van de zogeheten benodigde schuifruimte, bijvoorbeeld bij transformatie, wordt er van uitgegaan, dat de nieuw te gebruiken ruimte, bij dezelfde bedrijfsmatige invulling kleiner is dan de vrijkomende transformatieruimte.

Voor de transformatie op Zuidwenk is dit verschil berekend op 0,4 ha (van 2,0 ha op de transformatielocatie naar 1,6 ha op de nieuwe locatie).

De Zuidwenk bedraagt 21 ha, waarbij 50% voor organische transformatie. Aan de hand van de thans bekende gegevens mag er van uitgegaan worden, dat als gevolg van de organische transformatie in de periode 2021-2030 ca 2 ha extra uitgeefbaar bedrijventerrein noodzakelijk is en voor de periode 2030-2040 ca 7,5 ha.

Vooralsnog is regionaal overeengekomen de extra behoefte aan bedrijventerrein als gevolg van de transformatie jaarlijks in de herijking van het Regionaal Programma op te nemen.

In de in opdracht van de Regio Amersfoort opgestelde rapportage 'Bouwstenen voor een visie toekomstige bedrijventerreinen Regio Amersfoort', Buck Consultants International, april 2020, is de totale bedrijventerreinbehoefte voor de regio Amersfoort in de periode 2020-2030 berekend op 133 ha, waarvan 81 ha uitbreidingsvraag en 52 ha vervangingsvraag. Wanneer de vraag wordt geconfronteerd met de vastgestelde plancapaciteit levert dit een tekort van 87 ha. op. Daarbij wordt in het rapport geconstateerd, dat het tekort het grootste is in Amersfoort, Bunschoten en Soest. Voor Bunschoten is het tekort berekend op 14,2 ha (exclusief de organische transformatie van De Zuidwenk).

Ten aanzien van de berekende verschillen tussen het 'Regionaal Programma' en de 'Bouwstenen voor een visie toekomstige bedrijventerreinen Regio Amersfoort' vindt in de regio en met de provincie Utrecht nog overleg plaats.

De provinciaal en regionaal gewenste duurzame ontwikkeling van de bedrijventerreinen is in de nota Economische en Toeristische Visie 2021-2024 van de gemeente Bunschoten onderschreven.

Het 'Concept Regionaal Programma' voorziet in een jaarlijkse herijking van de vraag en het aanbod in de Regio

Amersfoort. Met de regelmatige herijking kunnen de provincie en de gemeenten snel inspelen op de dan actuele behoefte van bedrijven. Niet alleen in kwantitatieve zin, maar ook kwalitatief.

Voor fase 2 van De Kronkels Zuid (7ha) is in het concept voorontwerp bestemmingsplan De Kronkels Zuid een wijzigingsbevoegdheid voorzien.

Op deze wijze wordt voorkomen, dat fase 2 zou kunnen leiden tot een overschot aan hard planaanbod, terwijl bij acute behoefte van bedrijven en na afstemming met de provincie en de regiogemeenten zo nodig fase 2 wel snel tot ontwikkeling gebracht kan worden.

De gemeente beschikt over meerdere instrumenten om het verloop van de lokale economie en de behoefte aan bedrijfsruimte te monitoren.

### 3.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

De behoefte aan bedrijfskavels dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het betreffende bedrijventerrein. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De Kronkels Zuid wordt gerekend tot het verzorgingsgebied van de Regio Amersfoort, bestaande uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg en de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk.

In het 'Concept Regionaal Programma' heeft de gemeente Bunschoten en daarmee ook De Kronkels Zuid een lokale opvangfunctie, dat wil zeggen voor bedrijven, die nu reeds gevestigd zijn in Bunschoten.

De Economische en Toeristische Visie 2021-2024 van de gemeente sluit aan op het Concept Regionaal Programma. In de Visie kiest de gemeente voor het versterken en stimuleren van de lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid in de regionale en provinciale context.

De ontwikkeling van De Kronkels Zuid past binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

Het feitelijke verzorgingsgebied van De Kronkels Zuid beperkt zich vrijwel geheel tot bedrijven die thans reeds gevestigd zijn in Bunschoten.

De door de gemeente geregistreerde belangstelling voor vestiging op De Kronkels Zuid of elders in Bunschoten is vrijwel uitsluitend afkomstig van bedrijven die reeds in Bunschoten zijn gevestigd. De bedrijven hebben een gemotiveerde voorkeur voor verplaatsing of uitbreiding binnen Bunschoten en geven aan bij voorkeur niet naar een andere gemeente te verplaatsen.

#### Kwantitatieve behoefte

Er is sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein op De Kronkels Zuid. Bij de gemeente zijn aanvragen van ondernemingen bekend die sommen tot meer dan 12 ha. (exclusief transformatie De Zuidwenk).

De verwachte regionale ruimtevraag (in ha) is in 2030 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha). Binnen de gemeente Bunschoten is thans geen bedrijventerrein meer uitgiftebaar.

Hierbij is het volgende van belang:

- De kwantitatieve ruimtevraag in de regio is in de 'Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht', 2019 berekend op 84 ha (WLO-hoog scenario) tot en met 2030.

- Het beschikbaar aanbod in de regio is berekend op 28 ha. Dit is onvoldoende om te kunnen voorzien in de verwachte ruimtevraag t/m 2030. Dit is een indicatie voor een aanvullende behoefte aan voldoende bedrijfskavels.
- De 'bandbreedte nieuw terrein' is berekend op 7 – 22 ha. Voor De Kronkels Zuid is 7 ha (fase 1) opgenomen ('realisatie deel regionaal programma') en de resterende 7 ha (fase 2) als 'pijplijn regionaal programma', waarvoor nog afstemming binnen de regio en met provincie nodig is.
- Fase 1 van De Kronkels Zuid is reeds programmatisch voorzien en leidt daarmee niet tot een overschot aan harde plancapaciteit.
- Voor fase 2 van De Kronkels-Zuid zal te zijner tijd een separate planologische procedure doorlopen worden. Fase 2 zal pas ontwikkeld worden nadat er een acute behoefte is gebleken en in de jaarlijkse herijking van het bedrijventerreinenprogramma van de provincie en regiogemeenten overeenstemming is bereikt over het in ontwikkeling nemen van fase 2.
- Daarmee is er in kwantitatieve zin voldoende ruimte voor de ontwikkeling van De Kronkels Zuid en is geborgd, dat de ontwikkeling van de tweede fase van De Kronkels Zuid niet tot overcapaciteit zal leiden.

#### Kwalitatieve behoefte

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte zijn de volgende factoren voor De Kronkels Zuid van belang.

- De bedrijventerreinen in Bunschoten hebben op de eerste plaats een lokale functie, dat wil zeggen zijn gericht op de lokale, reeds in Bunschoten gevestigde of in Bunschoten opgerichte of nog op te richten bedrijven. Deze oriëntering is in het lokale ondernemerschap herkenbaar, wordt door de gemeente onderschreven in de 'Economische en Toeristische Visie 2021-2024' en is in het regionale en provinciale beleid conform verankerd.

- De bij de gemeente bekende behoefte aan bedrijventerrein en zoals deze ook uit het Behoefteteonderzoek van 2018 en voorliggende actualisatie is gebleken betreft de vraag naar bedrijfslocaties uitsluitend Bunschotense bedrijven, een enkele uitzondering daargelaten. Er is tot op heden bij de gemeente Bunschoten weinig tot geen belangstelling bekend van bedrijven van buiten Bunschoten voor vestiging op De Kronkels Zuid of elders in Bunschoten op bestaand vastgoed. Dit ondanks de goede ligging en ontsluiting van de bedrijventerreinen en van De Kronkels Zuid ten opzichte van de autosnelweg A1, Amsterdam-Enschede-Duits achterland. De ligging van De Kronkels Zuid direct aan de autosnelweg is voor veel Bunschotense bedrijven van belang, met name vanuit bijvoorbeeld de ambulante en groot-handelsbedrijven, maar ook vanuit de (metaal-)industrie.
- De lokale economie kenmerkt zich door een sterk industrieel en handelskarakter, met accenten in de metaal, de vishandel en –industrie, food (brood) en ambulante handel. Deze sectoren stellen specifieke eisen aan de inrichting van de bedrijfspanden, de onbebouwde- en buitenruimte, zoals bijvoorbeeld koel/vries en opslagfaciliteiten en voldoende manoeuvreer- en parkeerterruimte. Daarbij kan de gewenste kavelgrootte variëren van slechts enkele honderden meters tot een hectare. De indeling van De Kronkels Zuid voorziet in de optimalisering en intensivering van het gebruik van het terrein door deze (en andere) sectoren in de vorm van:
  - Individuele kavels met of zonder zichtlocatie;
  - Kavels tussen de 0,3 ha en 1 ha ten behoeve van de Bunschotense metaal- en assemblage industrie;
  - Minimaal bebouwingspercentage (in het concept voorontwerp bestemmingsplan) van 60% voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>, 40% voor bouwpercelen met een oppervlakte van tussen de 2.000 en 1.000 m<sup>2</sup> en 30%

voor bouwpercelen met een oppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup>;

- Mogelijkheid voor de bouw van gecombineerde bedrijfspanden (bedrijfsverzamelgebouwen of complex geschakelde hallen);
- De aanleg van zogeheten parkeercoffers in de openbare ruimte voor optimaal ruimtegebruik door bijvoorbeeld de ambulante handel en groothandel.
- De vraag naar kavels in Bunschoten komt voort uit het maximaal benutten van de huidige kavel en het bedrijfspand, waardoor er op de huidige vestigingsplaats geen mogelijkheden zijn voor verdere groei. De leegstand aan bestaand bedrijfstvastgoed in Bunschoten is beperkt en bevindt zich in voor de onderzochte periode 2018-2021 op of onder frictieniveau. Het merendeel van de beschikbare objecten wordt te huur aangeboden. Verplaatsing van bedrijven naar De Kronkels Zuid zal er naar verwachting toe leiden, dat het vrijkomen bedrijfstvastgoed weer spoedig heringevuld zal worden.
- Aangezien verdere uitbreidingsruimte binnen het stedelijk gebied ontbreekt, is een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied te motiveren.

### 3.4 Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

De lokale economie van Bunschoten is sterk en wordt gekenmerkt door een grote mate van 'zelfredzaamheid'. Het aantal mkb-familiebedrijven is hoog, terwijl het aantal bedrijfsfaillissementen, maar ook de geregistreerde werkloosheid aanzienlijk lager ligt dan in regionale of landelijke vergelijking. Kenmerkende Bunschotense sectoren, zoals brood- en bakproducten, visverwerking en -handel en metaal- en assemblage-industrie hebben sterke wortels in de gemeente. Deze sterke binding aan de gemeente heeft meerdere (positieve) effecten:

- De Kronkels Zuid kan optimaal worden ingericht naar de specifieke behoefte van de ondernemingen en er kan clustering toegepast worden, waardoor maximaal intensief gebruik gemaakt kan worden van de beschikbare oppervlakte, zowel in de private als in de publieke ruimte;
- Clustering van bedrijven op De Kronkels Zuid biedt de mogelijkheid het netwerk tussen ondernemers verder te maximaliseren, waarmee ook de feitelijke en het gevoel van lokale binding nog verder wordt versterkt. Bij het arbeidsaanbod in Bunschoten is ruime kennis, ervaring en oriëntering aanwezig op de kenmerkende branches binnen de gemeente. Dit leidt zowel tot een versterking van de concurrentie- en productiekracht van de bedrijven, maar ook aan de economische binding van de bedrijven aan Bunschoten. Clustervorming in combinatie met het lokaal sociaal netwerk zorgt voor een sterke koppeling tussen kennis en ervaring en verjonging, innovatie en vernieuwing.
- De Kronkels Zuid voorkomt dat de Bunschotense bedrijven met specifieke vestigingseisen zich gedwongen zien 'uit te waaiëren' over meerdere locaties in de regio of zelfs daarbuiten. Deze verplaatsingen kunnen een ongewenst effect hebben op bijvoorbeeld:
  - De binding met de lokale arbeidsmarkt en daar aanwezige waardevolle kennis- en ervaring;
  - Suboptimale ruimte-intensieve invulling van de bedrijfskavel op het betreffende bedrijventerrein in de regio;
  - Onvoldoende aansluiting op of mogelijk verstoring van het specifieke functionele concept van het betreffende bedrijventerrein in de regio.

De regionale programmering van provincie en regiogemeenten beoogt het vergroten van de uitvoeringssnelheid van het

beleid en de vaardigheid snel in te kunnen spelen op de veranderingen in de economie en op wensen van ondernemingen.

De ontwikkeling van De Kronkels Zuid fase 2 versterkt dit, door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het deel fase 2 in het concept voorontwerp bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat onnodig overcapaciteit aan bedrijventerrein in de regio ontstaat met een negatief effect op de markt voor bedrijfskavels, en tegelijkertijd dat bij aangetoonde behoefte snel in aanbod kan worden voorzien (voorkomen ondercapaciteit).

**Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied**

Wanneer de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Binnen het stedelijk gebied van de gemeente Bunschoten is geen ruimte beschikbaar voor de beoogde extra oppervlakte aan bedrijventerrein.

De provincie Utrecht en de regiogemeenten hechten grote waarde aan het ruimte-intensief benutten van de bedrijventerreinen en, waar mogelijk komen tot het creëren van ruimtewinst op de bestaande terreinen.

In het 'Concept Regionaal Programma' is voor Bunschoten 2 ha transformatie opgenomen op Zuidwenk met een vervangingsvraag van 1,6 ha. Er is geen pilot-terrein uit Bunschoten opgenomen voor de verkenning van de ambitie voor intensivering van het ruimtegebruik. De bedrijventerreinen in Bunschoten worden reeds intensief benut. Uitbreidingsvragen van bedrijven zijn derhalve aangewezen op nieuw bedrijventerrein.

De effecten van de ontwikkeling De Kronkels Zuid zijn ruimtelijk aanvaardbaar:

- De Kronkels Zuid sluiten aan op het bestaande bedrijventerrein De Kronkels en Haarbrug Zuid.
- De aard en schaal van De Kronkels Zuid zijn een passende aanvulling op het bestaande productiemilieu.
- Het huidige harde planaanbod, alsmede de leegstand van bestaand vastgoed, is onvoldoende om te voorzien in de ruimtevraag t/m 2030.
- Op de ontwikkeling van De Kronkels Zuid is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. In combinatie met de jaarlijkse herijking van het regionale werkprogramma is

het bevorderen van intensief ruimtegebruik en het voorkomen van een overschot aan bedrijventerrein geborgd.

Derhalve treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op bij uitbreiding van het aanbod.

## 4 Bijlage

Tabel 2: Bronnen

|                                |   |                                                                                               |                 |
|--------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| BRO                            | : | Bunschoten, behoefteonderzoek bedrijventerrein De Kronkels Zuid,                              | juli 2018.      |
| BRO                            | : | Transactie-coëfficiënt Bunschoten, datamodel,                                                 | mei 2021.       |
| BRO                            | : | concept-voorontwerp bestemmingsplan De Kronkels Zuid,                                         | juni 2021.      |
| Buck Consultants International | : | Bouwstenen voor een visie toekomstige bedrijventerreinen Regio Amersfoort,                    | april 2020.     |
| Economic Board Utrecht         | : | Economische monitor regio Amersfoort 2020,                                                    |                 |
| Gemeente Bunschoten            | : | Visie ABL2 op ontwikkeling bedrijventerrein Zuidwenk, Raadvoorstel,                           | januari 2014.   |
| Gemeente Bunschoten            | : | Economische en toeristische visie 2021-2024,                                                  |                 |
| Gemeente Bunschoten            | : | Opgaven interesse bedrijfskavels en transformatie, vertrouwelijke database,                   | mei 2021.       |
| www.fundainbusiness.nl         | : | Website,                                                                                      | mei 2021.       |
| Kamer van Koophandel           | : | Gegevens verhuisde bedrijven, databestand,                                                    | mei 2021.       |
| Provincie Utrecht              | : | Kader voor regionale programmering wonen en werken, behorend bij Statenvoorstel nr. 82156842, | september 2020. |
| Provincie Utrecht              | : | Omgevingsvisie provincie Utrecht                                                              | maart 2021      |
| Stec Groep                     | : | Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht,                                                | oktober 2019.   |
| Stec Groep                     | : | eindconcept Regionaal programma wonen en werken Regio Amersfoort,                             | mei 2021.       |
| Stichting LISA                 | : | Banen en vestigingen gemeenten in regio Amersfoort, databestand,                              | mei 2021.       |
| Stichting LISA                 | : | Provincie Utrecht per deelsector werkgelegenheid, databestand,                                | mei 2021.       |

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Tegelen**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01