



Laddertoets Groot Overeem 2

Stec Groep aan Gemeente Renswoude

Lukas Meuleman & Callum Lewis
27 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan Groot Overeem II maakt naar verwachting een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk	5
2.3	Groot Overeem II is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied	5
3	Verzorgingsgebied	6
3.1	Bedrijvendynamiek is bepalend voor verzorgingsgebied	6
3.2	Verzorgingsgebied Groot Overeem II voornamelijk lokaal	7
4	Groot Overeem II voorziet in behoefte	8
4.1	Vraag naar bedrijventerrein binnen verzorgingsgebied circa 3 tot 5 hectare	8
4.2	Geen aanbod van bedrijventerreinen binnen verzorgingsgebied	9
4.3	Circa 3 tot 5 hectare behoefte verwacht binnen verzorgingsgebied	9
4.4	Beperkt alternatieven aanwezig binnen bestaand stedelijk gebied.....	9
4.5	Conclusie: Groot Overeem II voorziet in behoefte naar bedrijventerrein en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.....	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De economie groeit en verandert constant. De bedrijfsruimtedynamiek is daardoor groot in de regio Foodvalley, zo ook in gemeente Renswoude. Gemeente Renswoude heeft door veel uitgiften in de afgelopen jaren en een hoge verplaatsingsdynamiek nagenoeg geen ruimte meer voor (nieuw) vestiging van bedrijven op bestaande bedrijventerreinen of andere werklocaties. Vanuit lokale ondernemers is de behoefte om uit te breiden of te verplaatsen naar een bedrijventerrein groot, zo blijkt uit recent onderzoek onder ondernemers (bron: Arcadis, Behoefteteonderzoek Bedrijventerrein Gemeente Renswoude, 2018) . Om deze ruimte te kunnen bieden en het (lokale) bedrijfsleven te kunnen blijven faciliteren wil gemeente Renswoude het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem daarom uitbreiden. Aan de westzijde van Groot Overeem is er ruimte om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden. Hiermee zou aan de concrete vraag van ondernemers kunnen worden voldaan.

Aangezien voor nieuw ontwikkeling van een nieuwe stedelijke functie – zoals een bedrijventerrein – een nieuwe bestemmingsplan in procedure moet worden gebracht, moet ook de behoefte aan het plan worden aangetoond. Om deze behoefte aan te kunnen tonen dient het plan te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). In dit rapport wordt het plan getoetst aan de Ladder, hierna leest u onze bevindingen.

1.2 Leeswijzer

Achtereenvolgens gaan we in onderstaande hoofdstukken in op de uitgangspunten voor het plan en (mate van) Ladderplicht voor het plan. Vervolgens bepalen we de reikwijdte/marktregio ofwel het verzorgingsgebied voor het plan. We bepalen daarna middels een confrontatie tussen vraag en aanbod, de behoefte aan het plan. Ten slotte kijken we naar mogelijke alternatieve locaties voor het plan binnen bestaand stedelijk gebied en wegen mogelijke ruimtelijke effecten af.

2 Uitgangspunten

Ruimtelijke uitgangspunten Groot Overeem II	
	
Luchtfoto planlocatie.	Eerste indicatieve stedenbouwkundige aanzet planlocatie.
Ligging en bereikbaarheid	• Groot Overeem II ligt ten westen van het bestaande bedrijventerrein Overeem in de gemeente Renswoude, zie ook afbeeldingen hierboven. • Bereikbaarheid per auto: het terrein wordt ontsloten door de N224. De A12 en de A30 liggen op minder dan tien minuten afstand met de auto. • Bereikbaarheid met het OV: het terrein is met de bus te bereiken, elke vijftien minuten stopt er een bus op een naastgelegen bushalte. Het dichtstbijzijnde treinstation is Veenendaal-De Klomp op minder dan tien minuten afstand met de bus. • Multimodale bereikbaarheid: het terrein is niet multimodaal bereikbaar.
Doelgroep	• Groot Overeem II heeft kleine tot middelgrote lokale bedrijven als beoogde doelgroep. • We gaan uit van milieucategorieën op Groot Overeem II van maximaal 3.2.
Ruimtelijke opzet	• Een terrein van netto circa 3,5 hectare en bruto circa 5,0 hectare is voornamelijk bedoeld voor kleinschalige lokale bedrijvigheid.

Bron: Gemeente Renswoude, 2020

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 Groot Overeem II maakt naar verwachting 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 meerdere hectare netto bedrijventerrein, bedoeld voor lokale bedrijven, kunnen we ervan uit gaan dat Groot Overeem II 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 Groot Overeem II 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 (veelal 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 Groot Overeem II is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de ontwikkeling van Groot Overeem II 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.

De figuur in de tabel op de voorgaande pagina toont globaal de beoogde locatie voor Groot Overeem II. 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 bebouwing in Renswoude – 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.**

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

3 Verzorgingsgebied

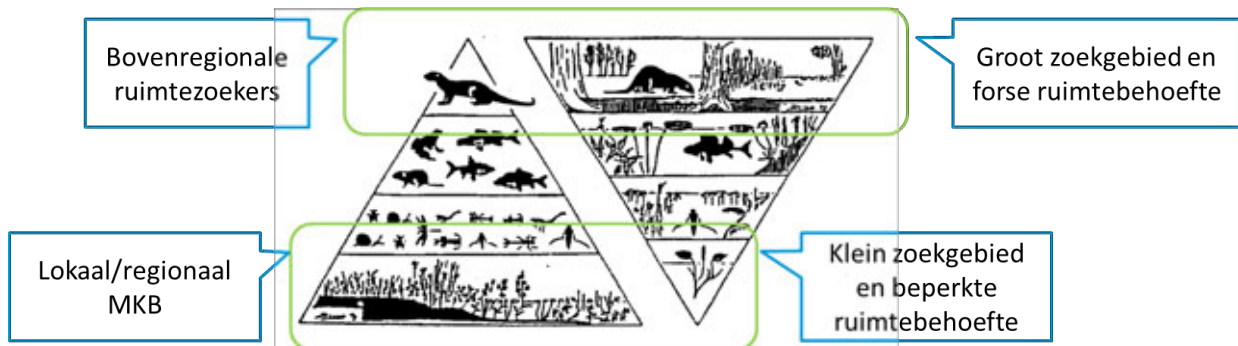
3.1 Bedrijvendynamiek is bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinvraag en de daarvan afgeleide behoefte, dient het ruimtelijke verzorgingsgebied van Groot Overeem II te worden bepaald. Het gaat bij de Ladder vervolgens o.a. om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de lokale/regionale bedrijventerreinenmarkt. Dit wordt gebaseerd op (het bepalen van) de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat de meeste verhuizingen – zeker bij reguliere (MKB) bedrijvigheid – binnen de gemeente plaatsvinden.

Groot Overeem II naar aard en omvang vooral geschikt voor lokale bedrijven

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

Figuur 1: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2020.

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

Driekwart van de Nederlandse bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio² plaatsvindt. In de COROP-regio Utrecht is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa 7 kilometer (CBS, 2013).

Een groot deel (ruim twee derde) 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;

² Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. Renswoude valt binnen de COROP Utrecht.

- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Gemiddelde verhuisafstand van bedrijven naar een adres in Renswoude circa 5 kilometer

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek voeren we een extra analyse uit naar verhuisbewegingen van bedrijven naar of uit de gemeente Renswoude. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te duiden. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven en waar deze 'ruimte vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de uitbreiding van Groot Overeem II vandaan komen.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven van, naar en binnen de gemeente Renswoude blijkt dat er in de afgelopen vijf jaar (2015-2019) 136 verhuisbewegingen hebben plaatsgevonden (bron: Vastgoeddata.nl, maart 2020). Uit de analyse van de verhuisbewegingen concluderen we het volgende:

- Van deze 136 verhuizingen waren er 29 verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werknemer. Deze verhuisbewegingen zijn voornamelijk van belang bij het bepalen van het verzorgingsgebied van een ontwikkeling omdat deze vaak voor een groter deel vanuit economische/bedrijfsmatige overwegingen tot stand komen in tegenstelling tot eenmanszaken waarbij persoonlijke overwegingen vaak een grote rol spelen in de totstandkoming van een bedrijfsverplaatsing (denk aan een persoonlijke of 'lege' bv, en bedrijfjes aan huis).
- We zien dat in dezelfde periode er 108 nieuwe bedrijven (met meer dan één werknemer) zijn opgericht in Renswoude. Er is sprake van gezonde lokale ondernemerschap in Renswoude.

We analyseren deze 29 verhuisbewegingen (c.q. de totale verhuisdynamiek) verder:

- Van deze 29 verhuizingen, verhuisden er 14 bedrijven binnen de gemeente Renswoude (van een locatie in de gemeente Renswoude naar een andere locatie in de gemeente Renswoude). Deze interne verhuisdynamiek zorgde daarmee voor circa 48% van de totale verhuisdynamiek van naar en binnen de gemeente Renswoude. Daarnaast verhuisden er 7 bedrijven (circa 24% van de totale dynamiek) van buiten de gemeente Renswoude naar een locatie in de gemeente Renswoude.
- Wanneer we naast het aantal verhuizingen ook naar de werkgelegenheidsverplaatsing kijken die met deze verhuizingen gepaard gaan, zien we dat circa 56% van de werkgelegenheid binnen de gemeente verhuist.
- Er zijn - sinds 2015 - acht bedrijven uit Renswoude vertrokken. Deze bedrijven verhuizen gemiddeld naar een plek 8 kilometer van Renswoude, maar één van deze verhuizingen was over een afstand groter dan 10 kilometer. De meest voorkomende bestemmingen voor vertrekkende bedrijven zijn Barneveld, Scherpenzeel en Veenendaal (komen allen twee keer voor).
- Bedrijven (exclusief eenmanszaken) die naar of binnen Renswoude verhuizen de afgelopen vijf jaar doen dat gemiddeld over een afstand van circa 5 kilometer. De bedrijven van elders komen vaak uit kernen in de buurt; bijvoorbeeld Scherpenzeel, Lunteren en Woudenberg.
- De bedrijfsverhuisdynamiek van Renswoude in de praktijk ondersteunt daarmee ook de stelling dat het verzorgingsgebied van Groot Overeem II voornamelijk lokaal is; binnen de gemeentegrenzen van Renswoude.

3.2 Verzorgingsgebied Groot Overeem II voornamelijk lokaal

Om de marktregio voor Groot Overeem II te bepalen hebben we de volgende elementen geanalyseerd:

- De aard en omvang van het bedrijventerrein Groot Overeem II.
- Onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen in Nederland en de regio.
- Verhuisdynamiek van bedrijven in Renswoude. Verhuisdynamiek op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Renswoude, in het bijzonder bedrijventerrein Groot Overeem.

We concluderen uit bovenstaande analyses dat het verzorgingsgebied voor Groot Overeem II lokaal is. Het verzorgingsgebied voor Groot Overeem II is de gemeente Renswoude, zo schatten wij in.

4 Groot Overeem II 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. Behoefte wordt bepaald door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

Om deze behoefte te kunnen bepalen maken we gebruik van de meest recente regionale ramingen en/of historische cijfers. Om de vraag te bepalen maken we gebruik van regionale ramingen voor de provincie Utrecht en voor Regio Foodvalley (vanuit de provincie Gelderland) en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied en de regio. Om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik van het IBIS-bestand voor Provincie Utrecht.

4.1 Vraag naar bedrijventerrein binnen verzorgingsgebied circa 3 tot 5 hectare

De totale ruimtevraag naar hectaren bedrijventerrein in het verzorgingsgebied (de gemeente Renswoude) is naar verwachting circa 3 tot circa 5 hectare. Hierbij baseren we ons op de recente bedrijventerreinenprognose voor de gehele provincie Utrecht. In deze bedrijventerreinenprognose wordt de vraag naar bedrijventerrein opgesplitst naar regio's binnen de provincie Utrecht. De gemeente Renswoude valt (samen met Rhenen en Veenendaal) onder het Utrechtse deel van de regio Food Valley. Ook wordt in de bedrijventerreinenprognose van de provincie Utrecht de vraag naar bedrijventerrein opgesplitst naar sectoren. Om het aandeel van de gemeente Renswoude in de totale vraag naar bedrijventerrein in de (Utrechtse) regio Foodvalley te bepalen maken we gebruik van het aandeel banen op bedrijventerreinen per sector van de gemeente Renswoude, binnen het totaal van Food Valley (zie onderstaande tabel 1). Vervolgens komt de opgetelde vraag naar bedrijventerrein per sector in de gemeente Renswoude uit op circa 3 tot circa 5 hectare.

Tabel 1: Vraag Food Valley en aandeel banen op bedrijventerreinen Renswoude per sector

Sector	Totale vraag Food Valley	Aandeel banen op BT Renswoude
Bouw, handel en reparatie	0 tot 3 hectare	9%
Consumentendiensten	1 tot 3 hectare	3%
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	2 tot 5 hectare	1%
Industrie – HTSM	5 tot 9 hectare	8%
Industrie - Overige industriële sectoren	3 tot 4 hectare	5%
Industrie - VGM	0 tot 2 hectare	0%
Logistiek en groothandel	11 tot 17 hectare	21%

Bron: Stec Groep i.o.v. Provincie Utrecht, 2019.

VRAAG IN LIJN MET PROGNOSE GELDERSE FOOD VALLEY: 3 TOT 5 HECTARE

De provincie Gelderland heeft een prognose laten maken van de behoefte naar bedrijventerreinen in Food Valley tot 2025 (bron: Ecorys i.o.v. provincie Gelderland, 2019). Deze is gericht op de Gelderse gemeenten in Food Valley maar de Utrechtse gemeenten zijn ook meegenomen. Het aandeel van Renswoude in de totale aantal banen op bedrijventerreinen in Food Valley nemen we als uitgangspunt. Renswoude heeft daarmee een aandeel van 2,4% in de totale vraag van Food Valley tot 2025 (140 tot 200 hectare bedrijventerrein), dit komt uit op circa 3 tot 5 hectare vraag naar bedrijventerrein in Renswoude. Dit is in lijn met de prognoses vanuit de provincie Utrecht.

4.2 Geen aanbod van bedrijventerreinen binnen verzorgingsgebied

Er is in de gemeente Renswoude geen terstond uitgeefbaar aanbod op een bedrijventerrein of een andere grootschalige voor bedrijfsdoeleinden bestemde locatie (bron: IBIS, 2020; Ruimtelijkeplannen, 2020). Ook is er (naast Groot Overeem II) geen plaanbod in het verzorgingsgebied tot 2030.

4.3 Circa 3 tot 5 hectare behoefte verwacht binnen verzorgingsgebied

Door de verwachte vraag in het verzorgingsgebied te confronteren met het aanbod op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied komen we tot een verwachte ruimtebehoefte in het verzorgingsgebied. We verwachten na confrontatie van vraag en (plan)aanbod in het verzorgingsgebied een behoefte van 3 tot 5 hectare bedrijventerrein. Groot Overeem II voorziet met zijn netto omvang van 3,5 hectare in een behoefte van 3 tot 5 hectare in de gemeente Renswoude. Groot Overeem II voorziet daarmee in de behoefte aan nieuwe hectaren bedrijventerrein in de gemeente Renswoude tot het jaar 2030.

BEHOEFTE IN LIJN MET BEHOEFTEONDERZOEK BEDRIJVENTERREIN GEMEENTE RENSWOUE

In 2018 heeft de gemeente Renswoude door Arcadis een behoefteonderzoek laten uitvoeren onder ondernemers in de gemeente. Deze behoefte is gemeten op basis van enquêtes onder ondernemers en gesprekken met verschillende ondernemers. Uit het onderzoek blijkt dat van de 58 bevroagde bedrijven circa 40% aangeeft behoefte te hebben aan meer ruimte (c.q. uitbreiding) voor een optimale bedrijfsvoering. Van de bedrijven die behoefte hebben aan meer ruimte wil het overgrote deel groeien (middels uitbreiding of verplaatsing) binnen gemeente Renswoude. Er zijn weinig plannen onder ondernemers om te vertrekken uit de gemeente. De praktijk bevestigt hierbij het eerder (theoretisch) bepaalde verzorgingsgebied: de oriëntatie van bedrijven beperkt zich met name tot gemeentegrenzen.

Op basis van de enquête onder ondernemers wordt er in totaal een ruimtevraag verwacht van circa 7,6 tot 8,0 hectare netto bedrijventerrein. Dit is ruimer dan de modelmatig geprognoseerde ruimtevraag; uit ervaring met verschillende enquêtes onder ondernemers blijkt dat de ruimtevraag door ondernemers in de praktijk veelal ruimer wordt ingeschat dan op basis van prognoses wordt geraamd. Ondernemers zijn ambitieus en zetten veelal in op een groei van hun onderneming op korte termijn. Echter in de praktijk blijkt dat – om verschillende redenen – niet al deze uitbreidingen (snel) kunnen worden gerealiseerd.

We concluderen dat Groot Overeem 2 met circa 3,5 hectare netto terrein voorziet in een deel van de ruimtevraag van maximaal 5 hectare op basis van prognoses en maximaal 8 hectare op basis van een enquête onder ondernemers.

4.4 Beperkt alternatieven aanwezig binnen bestaand stedelijk gebied

Bij uitbreidingsplannen voor een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden afgewogen of er (geen) alternatieven voor de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar zijn. Binnen de gemeente Renswoude zijn er momenteel geen locaties van ten minste 5 hectare binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar. Wel ligt er op het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem een kavel van in totaal circa 9.000 m² die nog onbebouwd is. Deze locatie heeft momenteel een agrarische (niet stedelijke) bestemming maar is volledig omsloten door het bedrijventerrein en kan daarmee als locatie binnen bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt.

Op de momenteel nog agrarische kavel ligt een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar 'bedrijventerrein'. Tegelijkertijd is het niet aannemelijk dat deze locatie binnen aanzienbare tijd ook daadwerkelijk beschikbaar is voor ontwikkeling. De wijzigingsbevoegdheid op de locatie ligt er al ruim 12 jaar maar van deze bevoegdheid tot wijzigen is – ondanks de hoge dynamiek binnen de regio – geen gebruik gemaakt.

Gezien de ligging van de kavel binnen het bestaande bedrijventerrein en de nog altijd aanwezige wijzigingsbevoegdheid vindt gemeente Renswoude het belangrijk rekening te blijven houden met deze kavel. Gemeente Renswoude houdt er met haar huidige plannen rekening mee dat deze kavel in de nabije of verre toekomst alsnog tot bedrijventerreinontwikkeling kan worden gebracht. Dit vertaalt zich onder andere in het niet maximaal programmeren van de verwachte behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente. De maximaal resterende behoefte is circa 5 hectare, de beoogde ontwikkeling voor Groot Overeem II is (netto) circa 3,5 hectare. Dit betekent dat er volgens de prognoses nog een behoefte van maximaal 1,5 hectare resteert t/m 2030. Dit is ruim voldoende om de nog onbebouwde agrarische kavel van circa 9.000 m² in de toekomst eventueel te kunnen wijzigen naar een bedrijventerreinbestemming.

4.5 Conclusie: Groot Overeem II voorziet in behoefte naar bedrijventerrein en leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Op basis van de geraamde vraag binnen het verzorgingsgebied van Groot Overeem II van 3 tot 5 hectare en de afwezigheid van (plan)aanbod resteert er een behoefte van 3 tot 5 hectare bedrijventerrein binnen het verzorgingsgebied. De gemeente Renswoude voorziet met circa 3,5 hectare netto bedrijventerrein in deze behoefte. Gezien de verwachte behoefte zal het toevoegen van 3,5 hectare netto bedrijventerrein niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (elders). Ook als op de 'binnenstedelijke' kavel op Groot Overeem de wijzigingsbevoegdheid wordt gebruikt en hier de bestemming bedrijventerrein aan wordt gegeven voorziet Groot Overeem II naar verwachting nog in een behoefte. Binnen de regio Food Valley zijn bovendien afspraken gemaakt om er op toe te zien dat er niet te veel bedrijventerrein ontstaat in de regio.