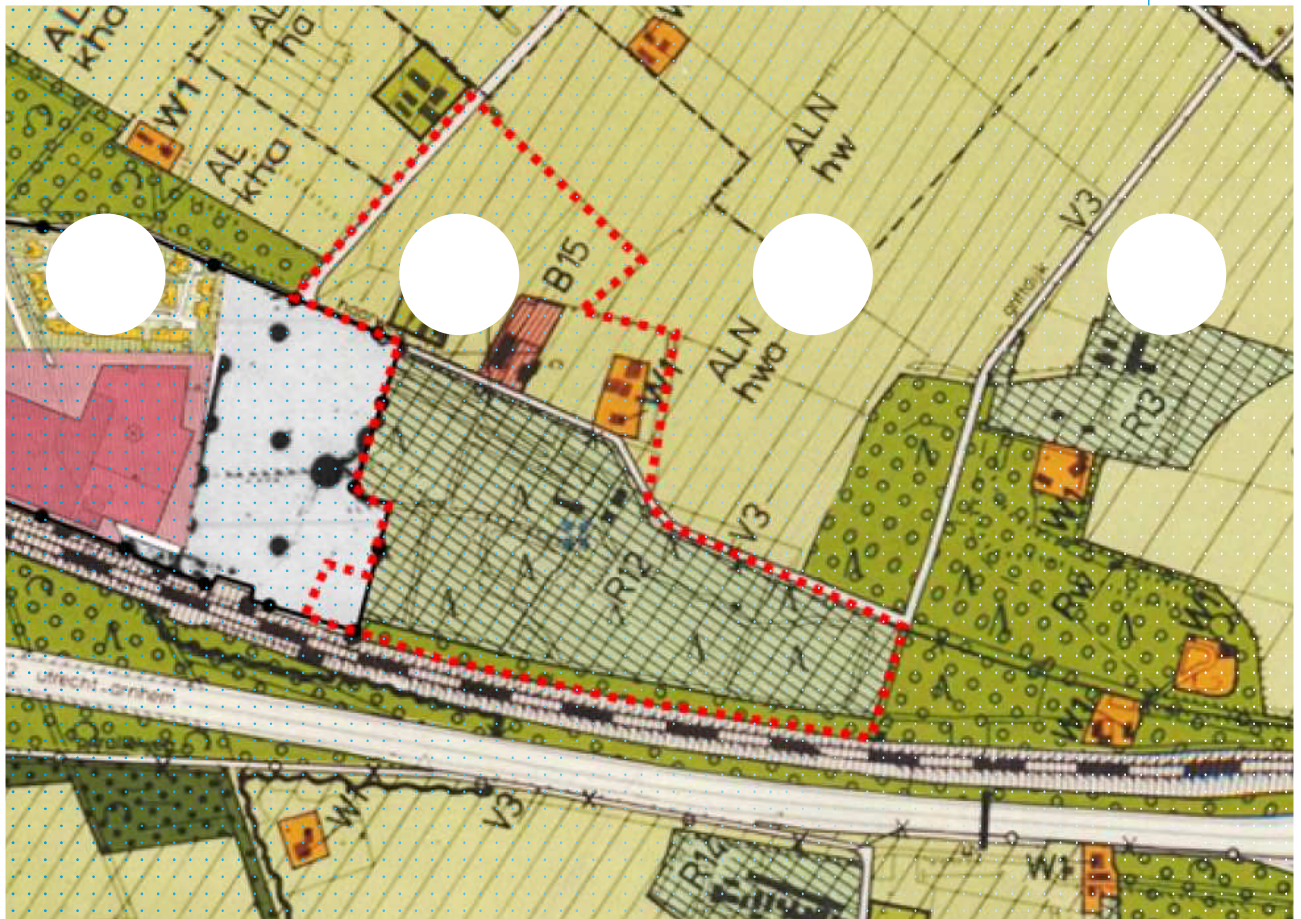




Update Ladder- en marktanalyse Maarsbergen Oost

Stec Groep aan gemeente Utrechtse Heuvelrug

Hub Ploem, Jorn Matthijsse & Robert Wursten
5 april 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vragen.....	3
1.2	Locatieprofiel.....	3
2	Update marktanalyse bedrijventerrein en wonen	5
2.1	Afbakening marktregio per functie.....	5
2.1.1	Marktregio van bedrijventerrein is Zuidoost Utrecht plus Woudenberg en Scherpenzeel.....	5
2.1.2	Gemeente Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede zijn primaire marktregio voor woningmarkt.....	6
2.2	Er is marktruimte voor bedrijventerreinen	6
2.2.1	Vraag bedraagt 29,8 hectare tot 2027.....	6
2.2.2	Aanbod in de marktregio bedraagt circa 11 hectare, leegstand ligt boven frictieniveau	9
2.2.3	Conclusie: Meer vraag dan aanbod in de marktregio	10
2.3	Voldoende behoefte aan woningen	10
2.3.1	Kwantitatieve vraag van circa 4.900 woningen in de marktregio	10
2.3.2	Kwalitatieve vraag.....	11
	Bijlage A: locatieprofielen bedrijventerreinen	14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

U bent bezig met de planontwikkeling van bedrijventerrein Maarsbergen Oost in uw gemeente. U bent van plan om woningen en bedrijventerrein mogelijk te maken in het plangebied. In 2015 stelden wij voor u al een Ladder- en marktanalyse op voor Maarsbergen Oost en Leersum. In deze rapportage actualiseren we deze analyse met de meest recente cijfers, waardoor dit rapport dus dient ter vervanging van het rapport dat we in 2015 opstelden.

1.2 Locatieprofiel

Dit betreft een ontwikkeling die zal ontstaan door verplaatsing van het reinigingsbedrijf Van Wolfswinkel. Momenteel heeft het bedrijf twee locaties, één aan de Haarweg en één op het bedrijventerrein Ambachtsweg. De wens om deze twee bedrijfslocaties samen te voegen, was voor het bedrijf aanleiding om de voormalige camping, die grenst aan het bedrijventerrein Ambachtsweg, te verwerven. De percelen Haarweg 17 en 19, waar een gedeelte van het bedrijf nu gevestigd is, (totaal 3,6 hectare, waarvan circa 1 hectare in gebruik bij het bedrijf) vallen vrij en kunnen worden ingezet voor woningbouw, boscompensatie en natuurontwikkeling. In totaal is daarmee 13,6 ha. beschikbaar voor herontwikkeling tot bedrijventerrein of woningbouw. Daarnaast is op Haarweg 21 een kavel van Heuvelrug Wonen gelegen. Heuvelrug Wonen heeft van de gemeente, middels een raadsbesluit over de gebiedsontwikkeling Maarsbergen, een toezegging om op het perceel achter de woning 6 sociale woningen/starterswoningen te realiseren. Heuvelrug Wonen en Van Wolfswinkel hebben de plannen nu geïntegreerd en de 6 woningen en circa 4.300 m² van het perceel Haarweg 21 zijn in de totaalontwikkeling opgenomen. Ook de rest van het kavel Haarweg 21 is met de bestaande woning binnen het plangebied opgenomen. In totaal moeten er 6 woningen in de sociale sector gerealiseerd worden en 18 woningen in verschillende typen en vastgoedcategorieën.

Tabel 1: Locatieprofiel Maarsbergen Oost

Locatieprofiel Maarsbergen Oost	
Omvang	• Het plangebied heeft een omvang van circa 15 hectare. • Hiervan heeft het bedrijventerrein een omvang van circa 5,7 hectare netto. • Daarnaast wordt de ontwikkeling van maximaal 25 woningen mogelijk gemaakt.
Ligging en bereikbaarheid	• Het plangebied ligt ten oosten van de kern Maarsbergen en de Ambachtseweg. • Het gebied wordt in het zuiden begrensd door de spoorlijn Arnhem-Utrecht en in het noorden door de Haarweg. Zie hieronder voor de afbakening van het plangebied. • De bereikbaarheid van het terrein is matig; het terrein is momenteel alleen via de Haarweg bereikbaar. Mogelijk vindt in de toekomst upgrading van de infrastructuur plaats.
Doelgroepen	• Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan vanwege de nabijheid van woningen (muV Van Wolfswinkel Reiniging: milieucategorie 4.1). • Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. • Ondergeschikte detailhandel (afhaalpunten) bij bedrijven is toegestaan mits deze niet meer dan 50 m² bedraagt.
Bestemmingsplan en beeldkwaliteit	• Het ontwerp bestemmingsplan dateert van december 2016. • Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%. • De gemeenteraad heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.
Overige kenmerken	• Het plangebied is grotendeels gelegen op een voormalige camping.



2 Update marktanalyse bedrijventerrein en wonen

2.1 Afbakening marktregio per functie

2.1.1 Marktregio van bedrijventerrein is Zuidoost Utrecht plus Woudenberg en Scherpenzeel

Op Maarsbergen Oost wilt u vooral de bedrijventerreinenmarkt in het modern gemengde segment bedienen. De bedrijventerreinenmarkt voor het modern gemengde segment is veelal een lokale markt: bedrijven die op zoek zijn naar een (nieuwe) locatie, kiezen vaak voor een locatie in de buurt. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat bedrijven vooral binnen de eigen gemeente verhuizen¹. Slechts een derde van de verhuizende bedrijven verhuist over de gemeentegrenzen heen. Daarnaast laat hetzelfde onderzoek van CBS zien dat binnen de COROP Utrecht bedrijven gemiddeld verhuizen over een afstand van 7 tot 8 kilometer. We zien over het algemeen dat het modern gemengde segment geen bovengemiddelde verhuisradius heeft. Het bereik van Maarsbergen Oost ligt dan ook zo'n 7 tot 8 kilometer rondom Maarsbergen Oost, zo schatten wij in. Vanuit CBS gegevens blijkt verder dat het woon-werkverkeer (en dus de lokale binding) vooral afkomstig is vanuit nabijgelegen gemeenten en gemeenten verder richting het Oosten (Rhenen en Veenendaal). We gaan er daarom vanuit dat de marktregio voor bedrijventerreinen bestaat uit de regio Zuidoost Utrecht (Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal en Wijk bij Duurstede), aangevuld met de Utrechtse gemeente Woudenberg en de Gelderse gemeente Scherpenzeel. Overigens valt ook de gemeente Leusden binnen een grens van 8 kilometer met Maarsbergen-Oost. Toch rekenen we deze gemeente niet tot de marktregio. We baseren ons daarbij op de beperkte dynamiek tussen Leusden en Utrechtse Heuvelrug (sinds 2008 slechts 2 bedrijfsverplaatsingen naar Zuidoost Utrecht, beiden naar Veenendaal) en het feit dat alle uitgifbare terreinen in Leusden ten noordwesten van de kern liggen en dus verder dan 8km van Maarsbergen Oost liggen. De binding van bedrijven op deze terreinen ligt over het algemeen meer richting Amersfoort.

Figuur 1: Gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP-gebied



Bron: 'Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' (CBS, 2013)

¹ 'Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' (CBS, 2013)

Ter onderbouwing van de marktregio hebben we op basis van provinciale data² gekeken naar de mutaties op bedrijventerreinen in de regio in de periode 2008-2015. Hierbij hanteerden we Zuidoost-Utrecht als basis. In die periode zijn 116 verhuisbewegingen geregistreerd binnen de regio zelf, waarvan het merendeel binnen de eigen gemeente. Slechts 8 van de 116 mutaties op bedrijventerreinen betroffen intergemeentelijke verhuizingen in de regio Zuidoost-Utrecht. In totaal verplaatsten 30 bedrijven van andere Utrechtse bedrijventerreinen naar een bedrijventerrein in Zuidoost-Utrecht en vertrokken 24 bedrijven van bedrijventerreinen in Zuidoost-Utrecht naar een ander terrein in de provincie Utrecht. We kunnen dus concluderen dat het overgrote deel van de mutaties op de marktregio betrekking had. Dit betekent dat we redelijkerwijs uit kunnen gaan van Zuidoost-Utrecht, aangevuld met Woudenberg en Scherpenzeel. Bedrijventerreinen verder weg worden door bedrijven slechts sporadisch beoordeeld als mogelijk alternatief.

2.1.2 Gemeente Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede zijn primaire marktregio voor woningmarkt

Uit verhuiscijfers van het CBS blijkt dat in de periode 2011-2015 50% van de verhuizingen naar Utrechtse Heuvelrug afkomstig zijn uit de eigen gemeente, Zeist en Wijk bij Duurstede.

Het merendeel van de verhuisbewegingen komt uit Utrechtse Heuvelrug zelf. Van de buurgemeenten hebben Zeist en Wijk bij Duurstede de sterkste verhuisrelatie met Utrechtse Heuvelrug. Vanwege de aard en omvang van het plan beschouwen we Utrechtse Heuvelrug als primaire marktregio. Zeist, Wijk bij Duurstede en Utrechtse Heuvelrug vormen tezamen de totale marktregio voor de beoogde woningen.

Ook de relaties met Utrecht zijn sterk, maar dit komt vooral vanwege de grote omvang van de stad. We verwachten niet dat de ontwikkeling van dit plan significante impact heeft op de woningvraag en -aanbod in Utrecht. Dat geldt des te meer omdat dit plan in landelijk wonen voorziet en dergelijke woonmilieus niet of nauwelijks in Utrecht voorkomen.

Tabel 2: Verhuisbewegingen naar Utrechtse Heuvelrug (2011-2015)

Gemeente van herkomst	Aantal	Aantal
Utrechtse Heuvelrug	8.528	41%
Utrecht	2.097	10%
Zeist	1.295	6%
Wijk bij Duurstede	497	2%
Overig Zuidoost Utrecht	633	3%
Overig Nederland	7.797	38%

Bron: CBS, 2017

We merken hierbij wel op dat de marktregio van een plan losstaat van eventuele regionale woningmarktafspraken.

2.2 Er is marktruimte voor bedrijventerreinen

2.2.1 Vraag bedraagt 29,8 hectare tot 2027

Bij het bepalen van de vraag naar nieuw bedrijventerrein baseren we ons op de meest recente prognosecijfers. Voor de Utrechtse gemeenten baseren we ons daarbij op de Vraagaming provincie Utrecht t/m 2027: Bedrijventerreinen, uitgevoerd door Stec Groep (2016). Voor Scherpenzeel baseerden we ons op de geactualiseerde uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van Gelderland in vier bedrijven (update maart 2016). De vraagaming voor de provincie Utrecht gaat uit van een minimaal en maximaal scenario. Op basis van drie parameters (ontwikkeling werkgelegenheid, aandeel van de werkgelegenheid op een bedrijventerrein en het terreinquotiënt), is de toekomstige ruimtebehoefte in de provincie Utrecht bepaald. Onderstaande tabel geeft weer waar vanuit gegaan wordt in het maximale en minimale scenario.

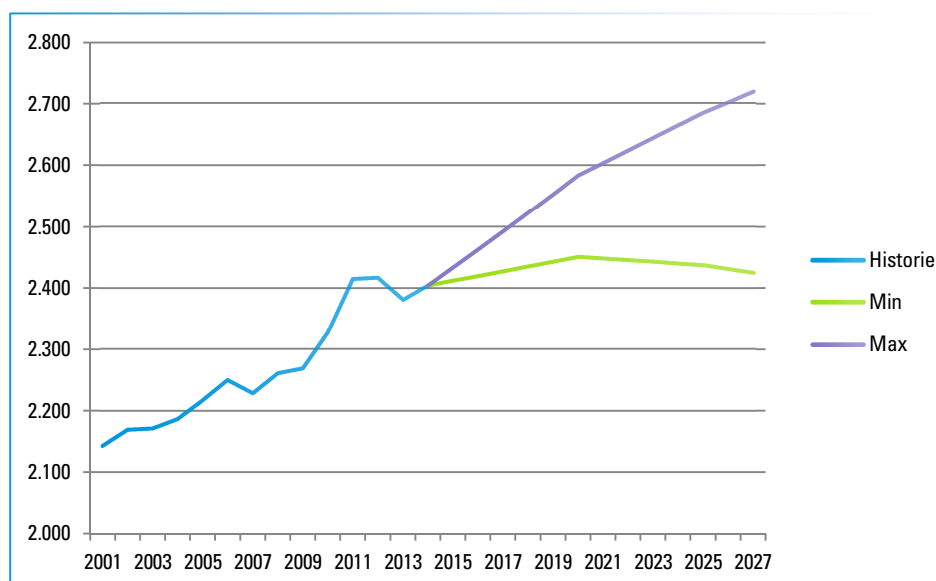
² Provinciaal Arbeidsplaatsen Register Utrecht (PAR)

Tabel 3: Uitgangspunten maximaal en minimaal scenario vraagaming Provincie Utrecht

	Maximaal	Minimaal
Ontwikkeling werkgelegenheid	Scenario Utrecht op Maat, een voor de vraagaming op maat gemaakte verwachte werkgelegenheidsontwikkeling. Reden hiervoor was dat de bestaande groeiscenario's fors afwijken van de actuele werkgelegenheidsgroei.	Idem.
Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen	In het maximale scenario wordt uitgegaan van de <u>groei zoals die plaats vond in de periode 2005-2014</u> . Hierbij wordt er van uitgegaan dat de groei sinds 2005 wordt voortgezet.	In het minimale scenario wordt uitgegaan van <u>een daling van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen</u> die samenhangt met een toenemende automatisering van de werkzaamheden, groei van bedrijfsactiviteiten met een lager aantal arbeidsplaatsen per hectare, in combinatie met ontgroening (relatief minder jongeren) en vergrijzing (relatief meer ouderen). Dit is gebaseerd op doorrekening van de ontwikkeling van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de periode voor de economische crisis (2001-2008) waarin een daling zichtbaar is. Het minimale scenario gaat dan ook uit van een trendbreuk: de groei van het aandeel banen op bedrijventerreinen herstelt niet meer en komt niet meer terug, er zal op termijn sprake zijn van een daling van werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de provincie Utrecht.
Terreinquotiënt	Het maximale scenario is gebaseerd op de toename van het terreinquotiënt in de periode 2005 tot en met 2014. In dit scenario stijgt het terreinquotiënt tot 2027 sterk.	In het minimale scenario wordt uitgegaan van ontwikkeling op basis van de periode tot de economische crisis (2001-2008). In dit scenario stijgt het terreinquotiënt tot 2027 licht.

De vraagaming gaat uit van een vraag van 2015 tot en met 2027 van 20 t/m 310 hectare voor de gehele provincie. Deze vraag doet zich niet lineair voor, maar vlakt na 2020 iets af, zo is te zien in onderstaande figuur. In de periode 2017-2027 ligt de totale vraag naar bedrijven in de provincie Utrecht op minimaal 4 en maximaal 209 hectare.

Figuur 2: Behoefteraming Provincie Utrecht



Bron: Vraagaming provincie Utrecht t/m 2027: Bedrijventerreinen, Stec Groep (2016).

Gezien recente ontwikkelingen (aantrekkende economie, veel vraag vanuit sectoren met relatief veel vierkante meters per werkzame personen zoals logistiek) is het aannemelijk dat de daadwerkelijke vraag

meer in de richting van de maximale vraag ligt. Historische uitgifte in Utrecht bewijst dit. Gemiddeld werd in Utrecht circa 23 hectare per jaar uitgegeven, in het maximale scenario bedraagt de jaarlijkse vraag 22 hectare. In Zuidoost-Utrecht ligt de gemiddelde uitgifte gelijk aan de jaarlijkse vraag volgens het maximale scenario: beiden 2,7 hectare. In deze onderbouwing gaan we dan ook uit van het maximale vraagscenario. Dit scenario achten we reëel op basis van de tabel, historische uitgifte en voorgaande argumentatie.

Vraag in Zuidoost Utrecht bedraagt 25 hectare

In de vraagraming is het marktaandeel van de verschillende regio's bepaald aan de hand van de historische uitgifte. Daaruit blijkt dat Utrecht Zuidoost 12% van de totale vraag voor zijn rekening neemt. Dit komt neer op een maximale vraag van 25 hectare tot 2027. Indien we deze ruimtevraag in Utrecht Zuidoost vertalen naar Utrechtse Heuvelrug (op basis van aandeel in historische uitgifte, werkgelegenheid, etc.), dan verwachten we een lokale vraag van circa 6-7 hectare tot 2027.

Woudenberg kent een vraag van 1,2 hectare

Woudenberg valt in de vraagraming van de provincie onder de regio Amersfoort. De totale vraag naar bedrijventerreinen in Amersfoort bedraagt tot 2027 54 hectare. Een deel hiervan landt in Woudenberg, de overige vraag landt in de andere gemeenten in de regio Amersfoort (Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden en Soest). Op basis van historische uitgifte op bedrijventerreinen verwachten we dat dit ongeveer 2,7% zal zijn. Dit komt neer op 1,2 hectare.

Tabel 4: Vraag naar bedrijventerreinen in Regio Amersfoort

	Uitgifte 2001-2015	Aandeel in regio Amersfoort	Vraag tot 2027
Woudenberg	2,5 ha	2,7%	1,2 ha
Totaal regio Amersfoort	91,8 ha	100%	54 ha

Stec Groep 2017

Vraag in Scherpenzeel bedraagt 3,6 hectare

Volgens de actualisatie van Gelderland in vier bedrijven (maart 2016) bedraagt de totale uitbreidingsvraag in de periode 1-1-2016 tot en met 31-12-2025 3,6 hectare. Dit komt neer op een uitbreiding van 0,36 hectare per jaar. In de periode 1-1-2017 tot 1-1-2027 komt dit neer op 3,6 hectare uitbreidingsvraag in Scherpenzeel.

Totale uitbreidingsvraag bedraagt 29,8 hectare

De totale uitbreidingsvraag in de marktregio bedraagt daarmee 29,8 hectare tot 2027. In de praktijk wordt niet alle vraag naar nieuw terrein veroorzaakt door uitbreiding van bedrijven (meer ruimtebehoefte door groei). Voor een deel betreft het ook verplaatsingen van bedrijven omdat ze op een – vanuit beleid – onwenselijke plek gevestigd zijn (zoals bijvoorbeeld de huidige locatie van Van Wolfswinkel). Door deze extra vraag valt de totale vraag mogelijk hoger uit. Belemmering voor vervangingsvraag/transformatie zijn vaak de financiën en de invulling (programma) van de achter te laten locatie. Er moet zeer terughoudend worden omgegaan met deze extra vraag toekennen aan de prognose. Behalve bij Van Wolfswinkel is er in dit advies geen rekening gehouden met de wens van bedrijven om te verplaatsen. In deze analyse gaan we dan ook niet uit van een extra vraag als gevolg van vervanging.

Kwalitatieve verdeling van de vraag naar omvang

Op basis van diverse onderzoeken en data is een inschatting gemaakt over de verdeling van de vraag (naar sectoren) in grootteklassen (in kavelgrootte). Het betreft onder andere transactiegegevens (2008-2016 op basis van Vastgoeddata.nl en vastgoedjournaal.nl) in de regio ZOU/Amersfoort/Food Valley en gegevens uit ons eigen databestand Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (onderzoek onder enkele duizenden bedrijven in heel Nederland dat we sinds 2005 structureel updaten). De belangrijkste conclusies hieruit zijn als volgt:

- In de logistieke sector (de grootste ruimtevrager) is sprake van schaalvergroting die ervoor zorgt dat er een toename zichtbaar is in grote kavels (oplopend tot 10 hectare per transactie). Er is relatief weinig vraag in deze sector naar kleinere kavels (hooguit lokale transporteurs, verhuizers of koeriers).
- In de sector industrie en productie zien we een toename in kleinschalige MKB bedrijven. Er vinden hoofdzakelijk kleinere transacties plaats. Echter middelgrote bedrijven zijn nog steeds dominant in de

dynamiek. Veel dynamiek is niet te verwachten van grote ondernemingen (die verplaatsen eerder de productie).

- Handel en reparatie betreft hoofdzakelijk kleinere bedrijven in business to business of to consumer. Denk aan handel of reparatie in auto's, installatietechniek, bouwbedrijven, etc. Het gros van deze bedrijven is kleinschalig (en zoekt zelfs liefst een kleinschalige ruimte in plaats van een kavel).
- Consumentendiensten betreft kantoorachtige bedrijfsruimte (bedrijfsruimte met een hoogwaardige uitstraling waarbij het aandeel kantooroppervlak meer is dan 20% van de totale vloeroppervlak). Het gaat met name om kleinschalige en middelgrote bedrijven.

Vertalen we dit dan volgt de verdeling zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Tabel 5: Kwalitatieve verdeling van de vraag naar omvang

	Industrie / productie	Logistiek	Handel / reparatie	(Consumenten)-diensten	Totale vraag marktregio
vraag <7.500 m ²	30%	15%	60%	30%	50%
vraag 7.500 - 15.000 m ²	60%	25%	40%	60%	40%
vraag > 15.000 m ²	10%	60%	0%	10%	10%

Bron: Stec Groep 2017, op basis van diverse bronnen

2.2.2 Aanbod in de marktregio bedraagt circa 11 hectare, leegstand ligt boven frictieniveau

Hard (plan)aanbod van circa 11 hectare in de marktregio

Uit gegevens van IBIS (2016) blijkt dat in Utrechtse Heuvelrug momenteel geen enkel aanbod aan harde plannen is. We keken voor deze analyse niet naar de mogelijkheden die eventueel beschikbaar zijn in de zachte plancapaciteit. Hier is immers geen planologisch/juridisch recht om tot ontwikkeling over te gaan (aanbod te creëren). In de marktregio bedraagt het aanbod circa 11 hectare. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het huidige aanbod. In bijlage A is een locatieprofiel per terrein opgenomen.

Tabel 6: Hard planaanbod bedrijventerreinen in de marktregio

Gemeente	Plannaam	Bruto in ha	Netto in ha	Waarvan uitgeefbaar
Woudenberg	Spoorzone	5	5	5
Veenendaal	De Batterijen	45	28,15	2,99
Veenendaal	De Vendel	14	12,36	1,11
Woudenberg	Klein Landaas	5	5	0,53
Wijk bij Duurstede	Langshaven	10	8,8	0,51
Renswoude	Groot Overeem	4	3	0,3
Rhenen	Remmerden + uitbreiding	46	29,35	0,2

Bron: IBIS, 2016

Daarnaast zijn in de marktregio ook nog een aantal plannen voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein (zacht aanbod). Volgens de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 (2016) zijn er in de marktregio naast Maarsbergen Oost vier terreinen benoemd als mogelijke locaties voor bedrijventerreinen. Binnen de eigen gemeente gaat het om uitbreiding van 2 hectare tussen de kernen Leersum en Amerongen. Ook wordt rekening gehouden met uitbreiding van bedrijventerrein de Compagnie (Veenendaal, 1 hectare), uitbreiding van de Factorij (1,5 hectare, Veenendaal/Renswoude) en de uitbreiding van bedrijventerrein Broekweg (4,2 hectare, Wijk bij Duurstede). In totaal is er in de marktregio dus een zachte plancapaciteit van 8,7 hectare.

Leegstand binnen de marktregio op frictieniveau, in Utrechtse Heuvelrug bedraagt leegstand 10%

Onderstaande tabel geeft een overzicht van actuele leegstandscijfers van bedrijfsruimte per gemeente. Over het algemeen ligt de leegstand in de marktregio op een gezond frictieniveau (5%). In de gemeenten Rhenen, Utrechtse Heuvelrug en Veenendaal ligt het leegstandspercentage boven frictieniveau.

Tabel 7: Leegstand in de marktregio

Gemeente	Uitgegeven bedrijventerrein in ha	Totale voorraad aan bedrijfsruimte in m ²	Totale leegstand in m ²	Leegstandspercentage
----------	-----------------------------------	--	------------------------------------	----------------------

Renswoude	20,7	144.900	2.594	2%
Rhenen	30,53	213.710	11.898	6%
Utrechtse Heuvelrug	18,56	129.920	11.002	10%
Veenendaal	251,68	1.761.760	85.018	6%
Wijk bij Duurstede	36,99	258.930	5.185	2%
Woudenberg	39,47	276.290	1.557	1%
Totaal	397,93	2.785.510	117.254	4%

Bron: FundaInBusiness (peildatum 10-3-2017), IBIS (2016). Bewerking Stec Groep (2017).

In potentie kan in het bestaande aanbod nog 1 hectare worden opgevangen in Rhenen, Utrechtse Heuvelrug en Veenendaal. Daarbij gaan we uit van een fsi van 0,6 en een gezonde frictieleegestand van 5%. Bij een leegstand van 5% betekent dit dat nog circa 17.500 m² benut kan worden. Uitgaande van een FSI van 0,6 betekent dit nog ongeveer 1 hectare aan bestaande onbenutte ruimte in de marktregio.

Herstructurering levert geen ruimtewinst op

We bekeken ook de mogelijkheden voor herstructurering en inbreiding om kavels (opnieuw) beschikbaar te maken voor uitgifte. Uit IBIS (2016) blijkt dat in de gemeente Utrechtse Heuvelrug nu beperkt sprake is van veroudering van bedrijventerreinen. Deze conclusie is in lijn met het herstructureringsprogramma van de provincie Utrecht 2009-2013. Er wordt hoofdzakelijk een functionele veroudering geconstateerd. Dit betekent dat sprake zal zijn van 'lichte' ingrepen, waarbij hoofdzakelijk cosmetische en infrastructurele verbeteringen nodig zijn. Bij dergelijke vormen van herstructurering geldt dat het opnieuw beschikbaar komen van kavels zeer sporadisch is. Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek³ blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Juist gelet hierop ligt het niet in de lijn der verwachting dat herstructurering kan voorzien in de behoefte aan bedrijfskavels in Utrechtse Heuvelrug en de marktregio.

2.2.3 Conclusie: Meer vraag dan aanbod in de marktregio

Wanneer we bovenstaande vraag- en aanbodcijfers combineren komen we tot de conclusie dat er marktruimte bestaat van ongeveer 18 hectare in de totale marktregio. Voor de gehele marktregio geldt daarom dat er een planningsopgave ligt. De vraag (circa 30 hectare) is immers groter dan het harde planaanbod (circa 12 hectare). Dit betekent dat de behoefte circa 18 hectare bedraagt in de marktregio⁴. Specifiek voor Utrechtse Heuvelrug komen we tot de conclusie dat er sprake is van een vraag tussen 6 en 7 hectare tot 2027, er is dus ook lokaal behoefte voor de ontwikkeling van 5,7 hectare in Maarsbergen Oost.

2.3 Voldoende behoefte aan woningen

2.3.1 Kwantitatieve vraag van circa 4.900 woningen in de marktregio

We bekijken de additionele woningbehoefte voor de komende 10 jaar binnen de eerder afgebakende totale marktregio. Voor Maarsbergen-Oost zijn maximaal 25 woningen gepland.

Om Ladder-ruimte te hebben voor de beoogde woningen in Maarsbergen-Oost moet de additionele woningvraag groter zijn dan de netto harde plancapaciteit in diezelfde periode, inclusief de maximaal 25 woningen in Maarsbergen-Oost.

We baseren ons hiervoor op de Primos huishoudensprognose 2016. Uitgangspunt: ieder extra huishouden vertaalt zich 1-op-1 in een woningbehoefte. Op basis hiervan telt de totale marktregio in de periode 2017 tot en met 2027 een additionele woningbehoefte van 4.889 woningen. Daarvan neemt Utrechtse Heuvelrug zelf een additionele vraag van 1.516 woningen voor haar rekening.

³ Zie onder andere: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

⁴ Eventueel meenemen van Leusden in de marktregio heeft geen invloed op deze conclusie. Gezien de vraag (1,7 ha) en het aanbod (7 ha) in deze gemeente bestaat er dan nog altijd een behoefte van circa 12 ha in deze 'uitgebreide marktregio'.

Tabel 8: Additionele woningvraag in de marktregio

	Huishoudens 2017	Huishoudens 2027	Additionele vraag 2017-2027
Utrechtse Heuvelrug	21.464	22.980	1.516
Wijk bij Duurstede	9.974	11.194	1.220
Zeist	28.820	30.973	2.153
Totaal	60.258	65.147	4.889

Bron: ABF Research (2016), Primosprognose 2016. Bewerking Stec Groep (2017).

De totale harde plancapaciteit in de totale marktregio bestaat uit ongeveer 2.736 woningen, waarvan 304 in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Tabel 9: Harde plancapaciteit in de marktregio

	Additionele vraag 2017-2027	Harde plancapaciteit	Actuele regionale behoefte 2017-2027
Utrechtse Heuvelrug	1.516	304	1.212
Wijk bij Duurstede	1.220	486	734
Zeist	2.153	1.946	207
Totaal	4.889	2.736	2.153

Bron: Primos (2016), gemeente Utrechtse Heuvelrug (2017). Bewerking Stec Groep (2017).

Op basis van voorstaande tabel concluderen we dat binnen de marktregio tot en met 2027 nog 4.889 woningen kunnen worden toegevoegd aan de voorraad. Gezien het harde planaanbod in de drie gemeenten van 2.736 woningen, resteert dus nog een actuele, regionale behoefte van 2.153 woningen. Hiermee lijkt kwantitatief gezien op dit moment ruim voldoende behoefte voor uw beoogde ontwikkeling. Ook binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug zelf is meer dan voldoende actuele regionale behoefte (additionele vraag van 1.516 woningen versus een harde planvoorraad van 304 woningen)⁵.

2.3.2 Kwalitatieve vraag

Omdat de kwantitatieve behoefte overtuigend is, luistert de kwalitatieve behoefte wat minder nauw. Toch brengen we hierna ook de kwalitatieve behoefte in beeld, omdat dit uw onderbouwing sterker maakt.

Deze kwalitatieve behoefte onderbouwen we door de additionele woningbehoefte van Primos 2016 te confronteren met woonvoorkeuren van huishoudens op basis van WoON2015: hét landelijke wooneisen en –wensenonderzoek.

Voor het plan Maarsbergen Oost zijn grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu voorzien⁶. Hierna worden de woonwensen van de relevante doelgroepen uiteengezet voor de primaire marktregio, op basis van mate van stedelijkheid, ligging en inwoneraantal van de gemeente. Alle drie de gemeenten uit de marktregio hebben dezelfde inwonersklasse en stedelijkheid⁷, waardoor de voorkeur per gemeente procentueel gezien even groot is.

Woningtype

In de marktregio (zie de tabel hierna) blijkt dat 47 tot 52% van de verhuisde huishoudens de voorkeur geeft aan een reguliere grondgebonden woning. Wanneer we dit vertalen naar de additionele vraag naar grondgebonden wonen, betekent dit in de periode 2017 tot 2027 een totale additionele vraag van 2.345 tot 2.590 aan grondgebonden woningen op basis van Primos 2016.

⁵ Let wel, zachte plannen die voor Maarsbergen Oost hard worden gemaakt souperen Ladderruimte voor uw project op. Gezien de ruime behoefte vinden we dit echter niet risicovol.

⁶ Mogelijk gecombineerd met bijzonder concept zoals wonen-werken. Eventuele woningen die in Leersum worden ontwikkeld op achtergebleven locaties voorzien eerder in een centrum-dorps woonmilieu, mogelijk ook met appartementen.

⁷ Op basis van doorsnedes van Nederland, landsdeel West, provincie Utrecht, matige stedelijkheid, een inwoneraantal van 20.000 tot 100.000, matig stedelijke gemeenten in landsdeel West.

Tabel 10: Indicatieve additionele woningvraag naar woningtype in markregio 2017-2027

Woningtype	Voorkeur	Additionele vraag
Grondgebonden	47-52%	2.995-2.540
Appartement	28-32%	1.370-1.565
Grondgebonden nultreden	7-12%	340-585
Appartement nultreden	9-14%	440-685

Bron: Primos (2016), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). Additionele vraag afgerond op 5-tallen.

Op basis van aangeleverde gegevens van de gemeenten blijkt dat in Zeist ongeveer 70% van de harde plannen gericht is op de ontwikkeling van appartementen. Ook in Wijk bij Duurstede ligt de komende jaren het accent op appartementen nabij winkelcentra, volgens de gemeente zelf. Voor deze gemeente wordt niet gespecificeerd om hoeveel woningen het hierbij precies gaat. Wel lijkt het dat de vraag naar appartementen kleiner is dan nu in de actuele plannen is voorzien. In de gemeente lijkt er dan ook markt te zijn voor de toevoeging van grondgebonden woningen.

Woonmilieus

Uit onderstaande tabel blijkt dat 10 tot 15% van de inwoners van Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist een voorkeur hebben voor een landelijk woonmilieu. Dit komt neer op een vraag van 485 tot 730 woningen in dit woonmilieu tot 2027.

Tabel 11: Indicatieve additionele woningvraag naar woonmilieu in markregio 2017-2027

	Voorkeur	Additionele vraag
Centrum-stedelijk	10-15%	490-735
Buiten-centrum	31-36%	1.515-1.760
Groen-stedelijk	10-15%	490-735
Centrum-dorps	28-32%	1.370-1.565
Landelijk	10-15%	490-735

Bron: Primos (2016), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). Additionele vraag afgerond op 5-tallen.

Voor alle drie de Utrechtse gemeenten is het onduidelijk tot welke woonmilieus de harde plannen behoren. Daarom baseren we ons voor het aandeel landelijke woningen in de totale plancapaciteit op gegevens van de woningmarktmonitor Utrecht (2016). Dit document geeft aan dat in de regio Zuidoost Utrecht (waarin Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede vallen) geen harde woningbouwplannen zijn in een landelijk milieu. In regio Utrecht (voor Zeist) zijn dit in totaal 42 woningen. In het geval dat deze woningen allemaal in Zeist zouden liggen, betekent dit alsnog een tekort aan circa 450 woningen in de gehele markregio. Het toevoegen van woningen in een landelijk woonmilieu lijkt daarmee kwalitatief kansrijk.

Eigendoms- en prijsverhouding

Iets meer dan de helft van de verhuisde personen in Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede heeft een voorkeur voor een koopwoning. De verdeling naar prijsklassen ontloopt elkaar niet sterk, al is er een licht hogere vraag naar huurwoningen tot de aftoppingsgrens en koopwoningen tussen € 200.000 en € 300.000.

Tabel 12: Indicatieve additionele woningvraag naar eigendoms- en prijsverhouding in markregio 2017-2027

Eigendomsverhouding	Prijsklasse	Voorkeur	Additionele vraag
Huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	1-6%	50-295
	Tot aftoppingsgrens	14-19%	685-930
	Tot liberalisatiegrens	9-14%	440-685
	Vrije sector huur	10-15%	490-735
	Huur totaal	42-47%	2.055-2.995
Koop	Tot € 150.000	7-12%	340-585
	€ 150.000 - € 200.000	10-15%	490-735
	€ 200.000 - € 300.000	18-23%	880-1.125
	€ 300.000 - € 500.000	8-13%	390-635
	Meer dan € 500.000	1-6%	50-295
	Koop totaal	53-58%	2.590-2.835

Bron: Primos (2016), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op 5-tallen.

Ook qua eigendoms- en prijsverhouding is het onduidelijk waar de harde plancapaciteit zich op richt in de markregio.

In Utrechtse Heuvelrug bestaat ongeveer 88% van alle harde plannen uit dure woningen (segment vanaf € 225.000). De overige 12% betreft middeldure woningen (4%) of goedkope woningen (tot € 181.000, 8%). Zeist en Wijk bij Duurstede wijken af van dit beeld. Uit gegevens aangeleverd door deze gemeenten blijkt dat de focus bij nieuwbouw vooral ligt op goedkope (Wijk bij Duurstede: 33%, Zeist: 25 tot 35%) en middeldure woningen (Zeist: 35 tot 45%). Onder goedkope woningen verstaan we in dit geval huurwoningen tot de liberalisatiegrens en koopwoningen tot € 200.000, en onder middeldure woningen verstaan we huur tot € 900 en koop van € 200.000 tot € 300.000. Op dure woningen ligt in Zeist minder de nadruk (20 tot 30%),

Daarmee kunnen we voorzichtig concluderen dat de verdeling van vraag en aanbod over verschillende prijsklassen elkaar niet heel sterk ontloopt, vooral omdat de beoogde ontwikkeling ook deels kopers vanuit Zeist en Wijk bij Duurstede bedient.

Zolang een naar prijsklasse gedifferentieerd programma wordt aangeboden, met – naast dure koop en sociale woningbouw – ook ruimte voor woningen in het middeldure segment, kan het plan ook voorzien in een kwalitatieve behoefte.

Bijlage A: locatieprofielen bedrijventerreinen

Locatieprofiel Spoorzone (gemeente Woudenberg)

Kenmerk	Omschrijving
Omvang	- Het terrein is 5 hectare groot, zowel bruto als netto. - Het terrein is nog in zijn geheel uitgeefbaar.
Ligging en Bereikbaarheid	- Het terrein ligt ten westen van bedrijventerrein Parallelweg. - Het terrein ligt ten noordoosten van de kern van Woudenberg. - Het terrein ligt vlakbij de N224 - Bedrijventerrein Klein Landaas (Woudenberg) en het Zwarte Land (Scherpenzeel) liggen in de buurt - Op een aantal minuten lopen bevindt zich een bushalte waar bus 83 (Veenendaal – Amersfoort) en bus 80 (Wageningen – Amersfoort) stopt - Station Veenendaal – De Klomp is te bereiken binnen 15 autominuten
Doelgroepen	- Met name bedrijven in handel - Bedrijfsactiviteiten toegestaan met een milieucategorie oplopend tot 3.2.
Bestemmingsplan en beeldkwaliteit	Bestemmingsplan is vastgesteld in 2014.
Overige kenmerken	Spoorzone maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Parallelweg. In het westelijke deel (ook wel Parallelweg West genoemd) wordt 5 ha. aan ruimte gecreëerd door herinrichting van het terrein.



Locatieprofiel De Batterijen (gemeente Veenendaal)

Kenmerk	Omschrijving
Omvang	- Het terrein beslaat 45 hectare, waarvan 28 hectare netto bedrijventerrein. - Hiervan is 3 hectare is nog uitgeefbaar.
Ligging en Bereikbaarheid	- Het terrein ligt ten noorden van de kern (Veenendaal), aan de andere kant van de snelweg. - Direct aangesloten op de N418 en de A12. - De A12 (zuid), de N418 (west), het spoor (noord) en de Veenendaalseweg (oost) begrenzen grofweg het terrein. - Gelegen aan treinstation Veenendaal-De Klomp.
Doelgroepen	- Breed scala aan bedrijvigheid toegestaan. - Er is ruimte voor bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie oplopend tot 4.2. - Profilering als ICT cluster.
Bestemmingsplan en beeldkwaliteit	- Vigerend bestemmingsplan dateert uit 2010. - Het huidige beeldkwaliteitsplan komt uit 2005. - Zichtlocatie aan A12.



Locatieprofiel De Vendel (gemeente Veenendaal)

Kenmerk	Omschrijving
Omvang	- Het terrein beslaat 14 hectare, waarvan 12,3 hectare netto bedrijventerrein. - Hiervan is nog 1,1 hectare uitgeefbaar.
Ligging en Bereikbaarheid	- Het terrein ligt binnen bebouwd gebied aan de noordwestkant van Veenendaal, net ten zuiden van de A12. - Het terrein sluit op diverse plaatsen aan op de rondweg, vanwaar direct de A12 kan worden bereikt. - Het terrein wordt omringd door diverse andere terreinen. Onder andere Compagnie, de Faktorij en de Batterij. - Op het terrein zijn diverse bushaltes te vinden waar bus 83 stop (Veenendaal – Amersfoort) - Station Veenendaal – De Klomp is te bereiken binnen 5 autominuten
Doelgroepen	- Met name hoogwaardige, fjntechische bedrijven en zakelijke dienstverleners - Bedrijfsactiviteiten toegestaan met een milieucategorie oplopend tot 4.2.
Bestemmingsplan en beeldkwaliteit	Bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld.
Overige kenmerken	Op het terrein is collectieve beveiliging en er is een parkmanager.



Locatieprofiel Klein Landaas (gemeente Woudenberg)

Kenmerk	Omschrijving
Omvang	- Het terrein beslaat 5 hectare, zowel bruto als netto - Hiervan is nog een halve hectare uitgeefbaar.
Ligging en Bereikbaarheid	- Het terrein ligt buiten bebouwd gebied aan de oostwestkant van Woudenberg en ten weten van Scherpenzeel. - Het terrein ligt bij de N224 - Bedrijventerrein Parallelweg (Woudenberg) en het Zwarte Land (Scherpenzeel) liggen in de buurt - Net buiten het terrein zijn diverse bushaltes te vinden waar bus 83 (Veenendaal – Amersfoort) en bus 80 (Wageningen – Amersfoort) stopt - Station Veenendaal – De Klomp is te bereiken binnen 15 autominuten
Doelgroepen	- Met name licht industriële bedrijven - Bedrijfsactiviteiten toegestaan met een milieucategorie oplopend tot 3.2.
Bestemmingsplan en beeldkwaliteit	Bestemmingsplan is in 2008 vastgesteld.
Overige kenmerken	Ook ruimte voor woonfuncties op het terrein.



Locatieprofiel Langshaven (gemeente Wijk bij Duurstede)

Kenmerk	Omschrijving
Omvang	- Het terrein beslaat 10 hectare, waarvan 8,8 hectare netto bedrijventerrein. - Hiervan is nog 0,5 hectare uitgeefbaar.
Ligging en Bereikbaarheid	- Het terrein ligt ten zuidwesten van Wijk bij Duurstede, aan de andere kant van de N229 - Deze N-weg verbindt het terrein met de A12 (20 autominuten ten noorden van Wijk bij Duurstede) - Het terrein wordt aan de zuidwestkant begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal - Bushalte op loopafstand (Hordenweg). Hier stopt bus 41 (Utrecht) en bus 56 (Amersfoort)
Doelgroepen	- Toegankelijk voor zwaardere industriële bedrijven - Er is ruimte voor bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie oplopend tot 4.
Bestemmingsplan en beeldkwaliteit	- Vigerend bestemmingsplan vastgesteld in 2011 - Geen beeldkwaliteitsplan opgesteld
Overige kenmerken	Kavels ten zuiden van de centrale toegangsweg Molenvliet zijn watergebonden



Locatieprofiel Groot Overeem (gemeente Renswoude)

Kenmerk	Omschrijving
Omvang	- Het terrein bestaat uit een bestaand terrein en een uitbreiding. - Deze uitbreiding beslaat 4 hectare, waarvan 3 hectare netto. - Hiervan is nog 0,3 hectare uitgeefbaar.
Ligging en Bereikbaarheid	- Het terrein ligt aan de noordwestkant van Renswoude - Het terrein is aangesloten op de N224. - De A30 is bereikbaar binnen 15 autominuten - Op de N224 bevinden zich twee bushaltes op loopafstand van het terrein. Hier stoppen de lijnen 80, 83, 611, 680 en 690 richting Amersfoort, bus 80 richting Wageningen en bus 83 richting Veenendaal
Doelgroepen	- Het merendeel van de bedrijven heeft een milieucategorie tot en met 3.2, met een enkele uitschieter naar 4.1 - Specifiek ruimte voor nutsvoorzieningen en een brandweerkazerne - Op deel van percelen zijn bedrijfswoningen toegestaan
Bestemmingsplan en beeldkwaliteit	- Vigerend bestemmingsplan dateert uit 2010 - Beeldkwaliteitplan gereed
Overige kenmerken	Enkele percelen gelegen aan Lunterse Beek



Locatieprofiel Remmerden (gemeente Rhenen)

Kenmerk	Omschrijving
Omvang	- Het terrein beslaat 46 hectare, waarvan 29,5 hectare netto bedrijventerrein. - Hiervan is nog 0,2 hectare uitgeefbaar.
Ligging en Bereikbaarheid	- Remmerden ligt op ongeveer 5 minuten ten noordwesten van Rhenen - Het terrein ligt aan de N225 en de Nederrijn. Via de N225 is de A15 binnen ongeveer 20 minuten te bereiken - Aan de N225 liggen ter hoogte van het terrein diverse bushaltes waar bus 50 (Utrecht – Wageningen) stopt.
Doelgroepen	- Breed scala aan bedrijvigheid toegestaan - Er is ruimte voor bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie oplopend tot 4.2.
Bestemmingsplan en beeldkwaliteit	- Vigerend bestemmingsplan is vastgesteld in 2009 - Geen beeldkwaliteitsplan opgesteld

