

Onderwerp	Onderbouwing marktbehoefte bestemmingsplan Laarberg Noord
Van	Twynstra Gudde
Datum	28 september 2021

Inleiding

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Laarberg Noord dient de marktbehoefte naar het te bestemmen bedrijfsterrein te worden aangetoond door een ruimtelijk-economische toets, waarmee de ruimtelijke behoefte wordt aangetoond. Deze rapportage dient daartoe.

Onderbouwing marktbehoefte

Gebiedsonderneming Laarberg heeft inmiddels (stand september 2021) met een viertal bedrijven reserveringsovereenkomsten gesloten over de uitgifte van een kavel (zie onderstaande schematische tekening).



Totaal is op Laarberg Noord 10,2 ha aan uitgeefbaar bedrijfsterrein voorzien. Hiervan is nu 6,7 ha voor/aan toekomstige ondernemers gereserveerd/uitgegeven.

Deelgebied	Plancapaciteit deelgebieden (ha)	Potentiële klant	Ruimte vraag (ha)	Status	Restant uitgeefbaar bedrijfsterrein (ha)
Noord	10,20	Energy Cells	0,89	Reservering	
		Dikat	0,95	Prospect	
		Chiel Meekes	3,50	Reservering	
		Maxima Vida	1,40	Erfpachtovereenkomst	
					3,46

Het betreft gesloten reserveringsovereenkomsten met de volgende bedrijven:

- 1 Maxima Vida: betreft een bedrijf dat momenteel is gevestigd op de Laarberg en dat wil uitbreiden op een nieuwe locatie. Het betreft een kavel van 10.400 m².
- 2 Chiel Meekes partij groothandel: betreft een bedrijf dat momenteel gevestigd is op een bedrijfsterrein in Eibergen en die wil uitbreiden op een nieuwe locatie. Het betreft een kavel van 37.950 m².
- 3 Energy-Cells: betreft een bedrijf dat momenteel gevestigd is op een bedrijfsterrein in de gemeente Berkelland. Het bedrijf wil uitbreiden op een nieuwe locatie. Het betreft een kavel van 8.900 m².
- 4 Dikat: betreft een bedrijf dat gevestigd is in Aalten. De ondernemer wil een nieuwe onderneming opzetten op Laarberg. Het betreft een kavel van ca. 9.500 m².

Voor de resterende 3,46 ha zijn er gesprekken gaande met meerdere bedrijven (prospect fase), die hebben aangegeven te bezien of ze zullen overgaan tot het aangaan van een reserveringsovereenkomst (o.a. Trade Easy, Wellink Equipment, Henk Pen Groep).

Conclusie:

Er is een aantoonbare behoefte aan bedrijventerrein in de regio Oost-Achterhoek. Deze behoefte vertaalt zich in een gerichte marktvraag naar extra bedrijfskavels op Laarberg. De kavels binnen het plangebied zijn inmiddels voor 2/3 gereserveerd. Voor de overige beschikbare kavels zijn gesprekken met geïnteresseerde ondernemers (prospect fase) gaande.

De beoogde bedrijvigheid is - gelet op de gevraagde schaal en functies - niet binnen bestaand stedelijk gebied in te passen. De conclusie is dan ook dat de ladder voor duurzame verstedelijking zich niet verzet tegen de ontwikkeling van Laarberg Noord.

Rapport opgesteld door:
Twynstra Gudde, september 2021