



Laddertoets uitbreiding 't Zwarte Land -CONCEPT-

Stec Groep aan GC BV en gemeente Scherpenzeel

Lukas Meuleman en Callum Lewis
19 december 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Naar een Laddertoets met regionale afstemming	3
1.3	Leeswijzer	3
1.4	Belangrijkste conclusies op basis van de analyse in deze rapportage	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.2	Beoogd bestemmingsplan 't Zwarte Land II maakt naar verwachting een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk	6
2.3	't Zwarte Land II is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied	6
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
3.1	Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied	8
3.2	Ruimtelijke verzorgingsgebied 't Zwarte Land (II) overwegend lokaal, verzorgingsgebied Modiform BV in potentie ruim maar lokaal geworteld.....	8
3.3	Kleinschalige kavels strikt voor lokale markt: verzorgingsgebied Scherpenzeel	9
3.4	Grootschalige ontwikkeling Modiform BV kent ruime oriëntatie: straal van circa 10 kilometer als relevant verzorgingsgebied	10
4	't Zwarte Land II voorziet in behoefte	12
4.1	Behoeftte aan kleinschalig bedrijventerrein in Scherpenzeel is circa 3 - 4 hectare	12
4.2	Behoeftte aan circa 25 tot 35 hectare grootschalig bedrijfskavels binnen primair verzorgingsgebied	13
4.3	Ook uitgebreidere verkenning toont behoefte: binnen straal van 20 kilometer nog behoefte aan 40 tot 45 hectare bedrijventerrein	17
5	Geen geschikt alternatief in BSG	19
5.1	Behoeftte voor kleinschalige bedrijfskavels doet zich enkel (zeer) lokaal voor	19
5.2	Modiform BV redelijkerwijs niet te verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein.....	20
5.3	Belangrijkste conclusies op basis van de analyse in deze rapportage	21

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Gemeente Scherpenzeel is voornemens het bedrijventerrein 't Zwarte Land uit te breiden. De vraag is tweeledig: een grootschalige uitbreiding/samenvoeging van een enkel bedrijf en de uitbreiding ten behoeve van kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers uit de gemeente.

Op het huidige terrein 't Zwarte Land is de hoofdproductielocatie van het bedrijf Modiform BV gevestigd, dit bedrijf wil graag nabij de locatie uitbreiden/concentreren. Modiform BV is momenteel verspreid over verschillende locaties gevestigd, waaronder in Ede, Renswoude, Leusden en dus voor een belangrijk deel in Scherpenzeel. Modiform BV wil haar bedrijfsactiviteiten concentreren in Scherpenzeel zodat een groot deel van de bedrijfsvoering - opslag, kantoor en logistiek – nabij hun hoofdproductielocatie (in Scherpenzeel) wordt gesitueerd. De hoofdproductielocatie van Modiform is lokaal gebonden aan de huidige locatie: specifieke machines zijn niet te verplaatsen, samenwerkende partners (o.a. transporteurs) zijn nabij de locatie gevestigd en ook werknemers komen grotendeels uit Scherpenzeel en haar omliggende gemeenten.

Naast Modiform BV zijn er ook wensen vanuit andere lokale bedrijven in Scherpenzeel om uit te breiden. Deze behoefte vanuit het lokale bedrijfsleven blijkt onder andere uit een enquête onder ondernemers. Gemeente Scherpenzeel wil de uitbreiding graag mogelijk maken om de lokale bedrijven ruimte te bieden om te groeien. Ruimte die de gemeente de afgelopen ca. 10 jaar niet heeft kunnen bieden omdat plancapaciteit voor nieuw bedrijventerrein in de gemeente niet voorhanden was. Om de uitbreiding van 't Zwarte Land mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.2 Naar een Laddertoets met regionale afstemming

Het plan voor uitbreiding van 't Zwarte Land is nog een zacht plan en dus niet te kwalificeren als 'onherroepelijk aanbod'. Het plan is daarom eerst in regionaal verband besproken. In het RPW ¹zijn namelijk procesafspraken vastgelegd met betrekking tot het vaststellen van nieuwe plannen:

'De categorie 'onherroepelijk aanbod' is het bestaande aanbod bedrijventerreinen van de regio (al dan niet direct uitgeefbaar), met onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen. De regio spreekt af dat de categorie 'overige plannen' wordt gehanteerd als restcapaciteit. (...) Verdere uitbreiding van het harde aanbod (categorie 'overig' en eventuele nieuwe initiatieven) is alleen mogelijk met onderbouwing van de urgentie en aantoonbare behoefte en met expliciete regionale afstemming in de regio FoodValley. Conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet voor dergelijke initiatieven ook worden aangetoond dat behoefte niet elders kan worden ingevuld (op bestaande bedrijventerreinen).

In het RPW is opgenomen dat wanneer een gemeente een concrete behoefte kan aantonen, de regio positief kan instemmen met het plan. De behoefte aan uitbreiding voor 't Zwarte Land moet blijken uit voorliggende Laddertoets.

1.3 Leeswijzer

We werken de concept Laddertoets voor 't Zwarte Land uit. We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Besluit ruimtelijke ordening. De Laddertoets baseert zich daarbij voornamelijk provinciale ramingen, behoefteonderzoek door Stec Groep en aanvullende informatie van gemeente Scherpenzeel en de regio FoodValley. We gaan achtereenvolgens in op de methodiek van de Ladder en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan voor uitbreiding van het bedrijventerrein 't Zwarte Land (vanaf nu: 't Zwarte Land II). We brengen het relevante verzorgingsgebied van 't Zwarte Land II in beeld en

¹ Regionaal Programma Werklocaties voor de regio FoodValley. Hierin zijn afspraken gemaakt over het bedrijventerreinenprogramma in de regio.

bepalen vervolgens in hoeverre 't Zwarte Land II voorziet in een behoefte. We maken hierbij direct onderscheid tussen de ontwikkeling ten behoeve van het grootschalige bedrijf Modiform BV en de ontwikkeling van kleine kavels ten behoeve van het lokale bedrijfsleven. Ten slotte bespreken we in hoeverre het plan past bij regionale afspraken. Ter overzicht schetsen we op de volgende pagina de belangrijkste conclusies die we op basis van de analyse kunnen trekken.

1.4 Belangrijkste conclusies op basis van de analyse in deze rapportage

- 't Zwarte Land II voorziet in een behoefte voor zowel kleinschalige kavels (circa 3 tot 4 hectare) als voor een grootschalige bedrijfsvestiging als Modiform BV (25 tot 30 hectare) (zie hst 4).
- De beoogde locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De behoefte kan niet in bestaand stedelijk gebied worden gefaciliteerd. De lokale behoefte doet zich ook enkel lokaal voor. Van verplaatsing vanuit Scherpenzeel naar omliggende gemeenten is nauwelijks sprake; investeringen zullen uitblijven wanneer voor deze bedrijven er geen uitbreidingsruimte nabij de huidige locatie beschikbaar is. Alternatieve grootschalige kavels binnen bestaand stedelijk gebied in het verzorgingsgebied zijn niet beschikbaar (hst 5).
- Van het bedrijf Modiform BV kan in alle redelijkheid niet worden verwacht dat het bedrijf zich bij uitbreiden/concentreren naar een locatie elders verplaatst. Verplaatsing zou een desinvestering van de hoofdproductielocatie betekenen van circa €20 tot €30 miljoen. Dit brengt grote bedrijfseconomische risico's mee in o.a. de omzetsderving, klantbeleving en liquiditeit en brengt daarmee aanzienlijke economische schade toe aan het bedrijf (hst 5).

2 Uitgangspunten

't Zwarte Land II - Scherpenzeel



Kenmerk	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	• 't Zwarte Land II ligt ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein 't Zwarte Land in Scherpenzeel. 't Zwarte Land ligt aan de Gelderse kant van de grens tussen de provincies Gelderland en Utrecht. • Bereikbaarheid per auto: het terrein is gelegen aan de N224. De A12 ligt op 10 tot 15 minuten rijden van het terrein en is goed bereikbaar via de N224 en de N226. • Volgens logistiek onderzoek van GC heeft het samenvoegen van verschillende Modiform locaties als gevolg dat er 44 minder verkeersbewegingen per dag gegenereerd worden door Modiform BV (van 140 naar 96). Efficiëntie ontstaat door te clusteren rondom hun productielocatie. Als gevolg ontstaat er meer verkeer langs Woudenberg maar minder verkeer door Renswoude. • OV-bereikbaarheid: 't Zwarte Land II is met de bus vanaf het noorden goed te bereiken. Dichtstbijzijnde bushalte grenst aan zowel de beoogde nieuwe locatie voor 't Zwarte Land II als aan het huidige terrein Zwarte Land.
Doelgroep	• Modiform BV met een kavel van circa 6,5 hectare. • Lokale ondernemers – o.a. georganiseerd in een ondernemersvereniging – verdeeld over circa 2,5 hectare. Kleine kavels per bedrijf (tot circa 5.000 meter). Het betreft voornamelijk MKB. • Mogelijk woon-werkunits, afhankelijk van de specifieke behoefte. • We gaan uit van milieucategorieën van 3.1 tot 3.2 met uitzonderingen naar 4.1.
Ruimtelijke opzet	• Eén terrein van ca. 9 hectare. Circa 6,5 hectare voor Modiform BV, en circa 2,5 hectare voor lokale ondernemers (o.a. 0,5 hectare voor Berkhof).

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 't Zwarte Land 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 een grootschalig bedrijf en enkele lokale bedrijven, kunnen we er van uit gaan dat 't Zwarte Land 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 't Zwarte Land 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 (overwegend agrarisch) niet mogelijk is. **Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.**

2.3 't Zwarte Land 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 't Zwarte Land 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'.

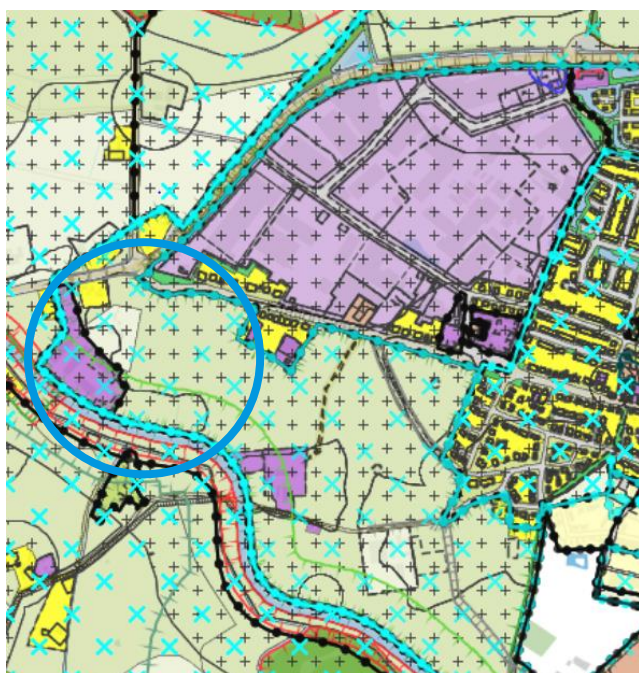
Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

In onderstaand figuur is globaal de beoogde locatie voor 't Zwarte Land II weergegeven. 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

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

aan bebouwing in Scherpenzeel – 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.

Figuur 1: Beoogde locatie 't Zwarte Land II



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, december 2018

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Bedrijvendynamiek bepalend voor verzorgingsgebied

Bij de bepaling van de bedrijventerreinvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied van het bedrijventerrein 't Zwarte Land II. Het gaat bij de Ladder vervolgens o.a. om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt.

3.2 Ruimtelijke verzorgingsgebied 't Zwarte Land (II) overwegend lokaal, verzorgingsgebied Modiform BV in potentie ruim maar lokaal geworteld

We bepalen de marktregio voor 't Zwarte Land II in twee stappen. Allereerst kijken we naar het verzorgingsgebied voor kleinschalige bedrijfskavels op 't Zwarte Land II (§3.3), vervolgens kijken we naar het verzorgingsgebied voor (de uitbreiding van) Modiform BV (§3.4). We kijken hierbij naar:

- De aard en omvang van het bedrijventerrein 't Zwarte Land II.
- Verhuisdynamiek bestaande bedrijventerreinen gemeente Scherpenzeel.
- Verhuisdynamiek van bedrijven(terreinen) in Scherpenzeel en in het bijzonder bedrijventerrein 't Zwarte Land.
- Specifiek voor de uitbreiding van Modiform BV gaan we bovendien in op de mate van lokale binding en (on)mogelijkheden voor verplaatsing in het (ruimte) verzorgingsgebied.

We werken de indicatoren in onderstaande paragrafen uit.

't Zwarte Land II richt zich op lokaal MKB en industrie

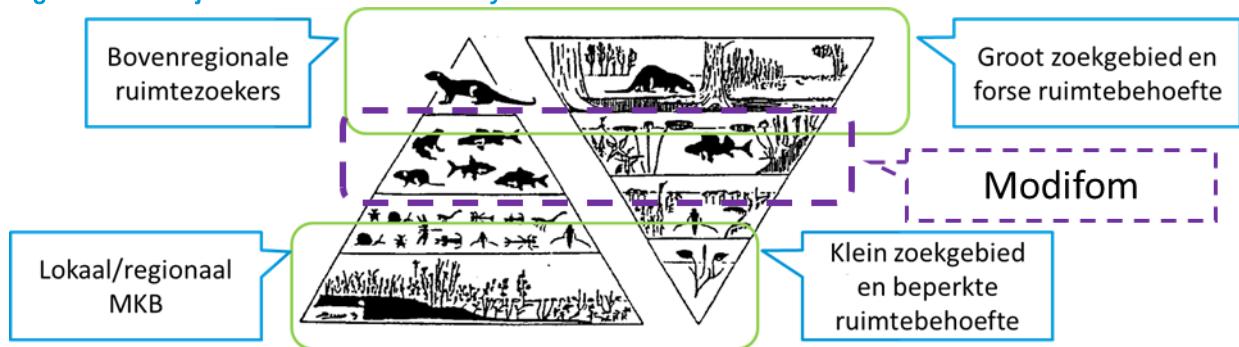
Het beoogde bedrijventerrein 't Zwarte Land II is zo ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers, met name MKB:

- Het gaat om een relatief kleinschalig bedrijventerrein van netto circa 9 hectare waarvan ca. 6,5 hectare is bedoeld voor Modiform BV en 2,5 hectare voor kleine kavels (tot ca. 5.000 m²).
- Op het terrein worden grote (uitbreiding/samenvoeging Modiform BV), kleine en middelgrote (lokale ondernemers) kavels mogelijk gemaakt.
- 't Zwarte Land II is een uitbreiding van het bestaande terrein 't Zwarte Land. Op dit terrein is met name lokaal MKB gevestigd.

De bedrijventerreinenmarkt kan daarbij 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 kleinschalig bedrijventerrein (zoals 't Zwarte Land II bedoeld is) zal voornamelijk reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken uit een betrekkelijk klein verzorgingsgebied.

Modiform BV zal naar verwachting hoger in het ecosysteem opereren dan de meeste lokale (mkb-) bedrijfsruimtegebruiker, zie figuur 2.

Figuur 2: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep, 2018

Driekwart van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio³ plaatsvindt. Een groot deel (ruim 2/3e deel) 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;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

De verhuisdynamiek in Scherpenzeel sluit goed aan op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek. Zoals als volgt wordt toegelicht.

3.3 Kleinschalige kavels strikt voor lokale markt: verzorgingsgebied Scherpenzeel

Ongeveer twee derde van alle verhuisbewegingen naar/binnen Scherpenzeel uit eigen gemeente

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd voor Scherpenzeel, waarbij verhuisbewegingen van bedrijven zijn geanalyseerd. Dit is een betrouwbare manier om de marktregio voor een bedrijventerrein te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de uitbreiding van 't Zwarte Land vandaan komen. Daarmee is de marktregio ook niet vanzelfsprekend gelijk aan de bestuurlijke regio of de COROP regio.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven van en naar Scherpenzeel (bron: Vastgoeddata.nl, geraadpleegd op 14 december 2018) blijkt dat de instroom naar de gemeente relatief beperkt is. Dit is goed te verklaren door het feit dat de gemeente Scherpenzeel in de afgelopen jaren (en zeker na 2010) nagenoeg geen uitbreidingsruimte meer heeft gehad. Het aantal (inkomende) verhuizingen is daarmee logischerwijs beperkt:

- Vanaf 2011 verhuisden circa 74 bedrijven naar en binnen Scherpenzeel, 48 verhuizingen hiervan vonden binnen de gemeentegrenzen plaats (ca. 65%).
- Circa 26 bedrijven (35% van het totaal aantal verhuizingen van en naar Scherpenzeel) kwam van buiten de gemeente Scherpenzeel. Het merendeel van de bedrijven dat zich op bedrijventerreinen in Scherpenzeel vestigt (circa twee derde) komt uit Scherpenzeel zelf.
- Wanneer we kijken naar de arbeidsplaatsen die meekomen met deze verhuisbewegingen zien we dat maar 30% van de werkgelegenheid dat naar of binnen Scherpenzeel verhuist van buiten de gemeente komt.
- Specifiek voor het huidige bedrijventerrein 't Zwarte Land zien we dat alle bedrijven die binnen en naar het bedrijventerrein zijn verhuist uit Scherpenzeel komen.

³ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. Scherpenzeel valt binnen de COROP Veluwe.

Wanneer we kijken naar de bedrijven die uit Scherpenzeel vertrekken zien we dat er sinds 2011 circa 27 bedrijven naar een andere gemeente zijn vertrokken. Deze bedrijven blijven vaak dichtbij Scherpenzeel. De meest voorkomende bestemmingen zijn Renswoude (5 keer), Barneveld (4 keer) en Woudenberg (3 keer). Uit een inventarisatie van de gemeente naar uitgaande verhuizingen blijkt dat een groot deel van de bedrijven die verhuisd zijn, in eerste instantie graag in Scherpenzeel waren gebleven maar door ruimtegebrek noodgedwongen moesten verhuizen. Dit zijn voornamelijk lokale, kleinschalige bedrijven in de sector bouw en (in mindere mate) productie. Deze bedrijven vertrekken voornamelijk naar Renswoude en Woudenberg, zo blijkt uit deze zelfde inventarisatie.

Gemeente Scherpenzeel als relevant verzorgingsgebied voor kleinschalige kavels op 't Zwarte Land II

We concluderen dat de bedrijvendynamiek onder kleinschalige bedrijven in de gemeente Scherpenzeel overwegend lokaal georiënteerd is. Kleinschalige kavels op 't Zwarte Land II hebben overwegend een lokaal verzorgingsbereik en verhuizen binnen maximaal enkele honderden meters. Op basis van de geanalyseerde bedrijfsverhuizingen en het profiel van de uitbreiding 't Zwarte Land II gaan we uit van gemeente Scherpenzeel als relevant verzorgingsgebied van het kleinere deel van terrein.

3.4 Grootschalige ontwikkeling Modiform BV kent ruime oriëntatie: straal van circa 10 kilometer als relevant verzorgingsgebied

Gemiddelde verhuisafstand grootschalige bedrijven in COROP-regio Veluwe circa 10 kilometer

In de COROP-regio Veluwe is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven circa 7 kilometer, zo blijkt uit onderzoek van CBS ('Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' augustus 2013). De grootschalige kavel op 't Zwarte Land II richt zich echter allereerst op een grootschalige bedrijfsruimtegebruiker (bedoeld voor Modiform B.V). Gezien deze kavelomvang verwachten we dat potentiële ruimtevragers voor de kavel van verder dan de genoemde 7 kilometer regio komt en dat het verzorgingsgebied dus breder moet worden bekeken. Hiervoor kijken we naar verplaatsingen van grootschalige bedrijven in de regio.

De grootschalige kavel van circa 6,5 hectare biedt ruimte aan een grootschalige bedrijfsvestiging. Grootschalige bedrijven hebben veelal een ruimere oriëntatie bij de overweging voor een nieuwe locatie. Om het precieze verzorgingsgebied van de grootschalige kavel op 't Zwarte Land II te bepalen, brengen we de verhuisbewegingen tussen 2012 en 2018 van grote bedrijven⁴ (meer dan 50 werkzame personen) naar, binnen en uit de COROP-regio Veluwe in beeld, zie onderstaande tabel.

Tabel 1: Gemeentes binnen een straal van 10 kilometer van Scherpenzeel

Type verhuizing	Aantal	Gemiddelde afstand
Verhuizingen binnen COROP	22	5 km
Inkomende verhuizingen	5	14 km
Uitgaande verhuizingen	4	35 km

Bron: Vastgoeddata.nl, geraadpleegd op 14 december 2018.

Uit de analyse blijkt dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven met meer dan 50 werkzame personen in de COROP-regio Veluwe circa 10 kilometer is. Van de inkomende verhuizingen, was de gemiddelde verhuisafstand circa 14 kilometer. We gaan daarom uit van een primair verzorgingsgebied met een straal van 7 tot maximaal 10 kilometer. Gezien de grootschalige omvang van de specifieke kavel, doen we ter controle ook een uitgebreidere verkenning van de behoefte en controleren dit voor een ruimer verzorgingsgebied (met een straal van circa 15 tot 20 kilometer: de secundaire marktregio).

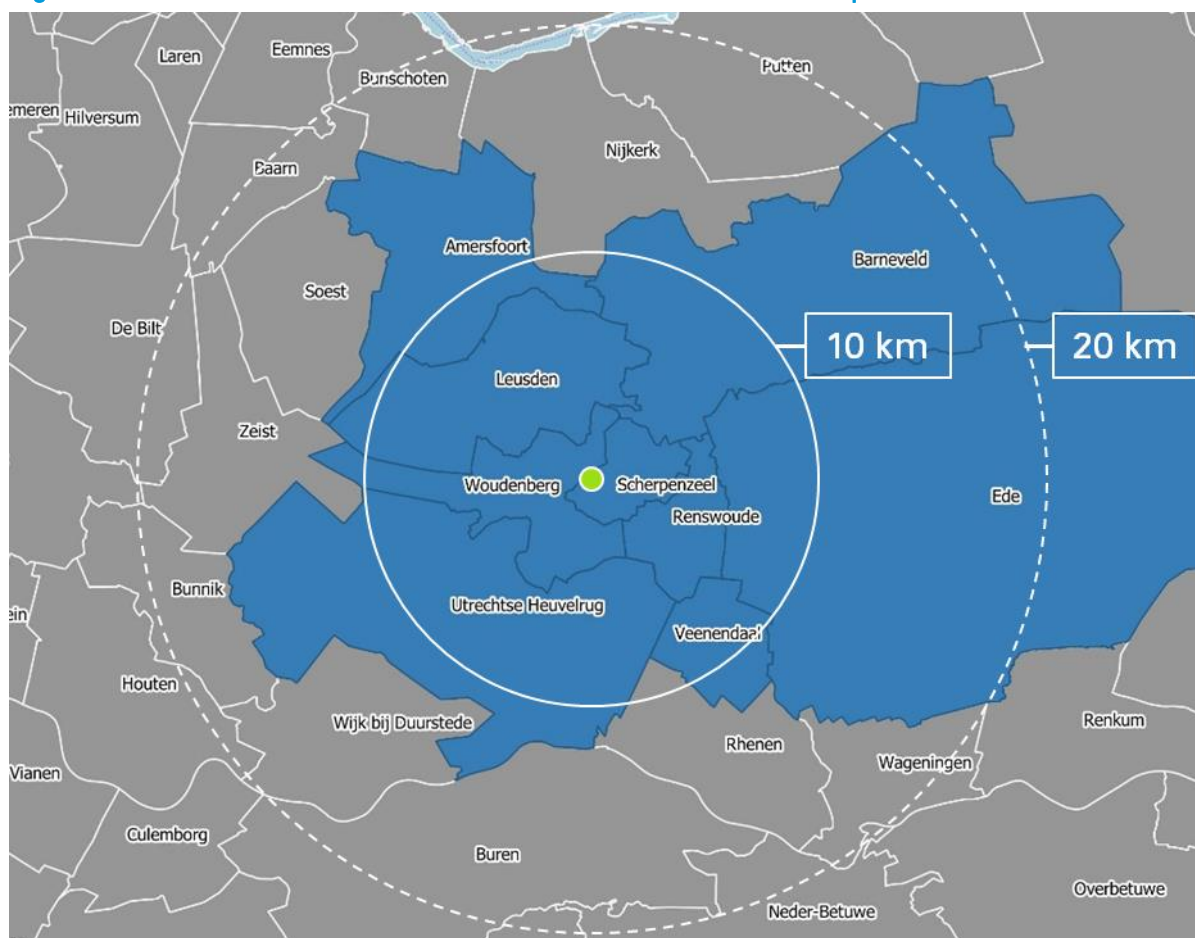
Grootschalige kavel op 't Zwarte Land II heeft een sub-regionaal verzorgingsgebied

We concluderen dat grootschalige bedrijfsdynamiek in COROP regio Veluwe, (boven)regionaal georiënteerd is. De grootschalige kavel op 't Zwarte Land II heeft eveneens een (boven)regionaal

⁴ Grote bedrijven zijn bedrijven vanaf 50 werkzame personen. Het gaat hierbij bovendien enkel om bedrijven in segmenten die normaliter op bedrijventerreinen zijn gevestigd: industrie, logistiek, (groot)handel, MKB, etc.

verzorgingsbereik van circa 10 tot 20 kilometer. In tabel 2 staan de gemeenten omschreven die in dit verzorgingsgebied vallen. Deze radius is bepaald op basis van verhuizingen bij een gehele bedrijfsverplaatsing. In de praktijk zal hierbij overigens voor Modiform geen sprake zijn. Juist een korte afstand tot de productielocatie is van belang (zie ook hoofdstuk 5). In het kader van goede ruimtelijke ordening en een gedegen Ladderafweging brengen we vraag en aanbod binnen een afstand van 10 km (primair verzorgingsgebied) in beeld en controleren dit met een uitgebreidere verkenning binnen een straal van 20 kilometer (secundair verzorgingsgebied).

Figuur 3: Gemeenten binnen een straal van 10 kilometer van Scherpenzeel



Bron: GoogleMaps, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018

Tabel 2: Gemeenten in het primaire (links) en secundaire (rechts) verzorgingsgebied

Gemeenten binnen 10 kilometerstraal	Aanvullende gemeenten binnen 20 kilometerstraal
Scherpenzeel	Nijkerk
Barneveld	Putten
Renswoude	Wageningen
Ede	Rhenen
Veenendaal	Buren
Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede
Woudenberg	Bunnik
Leusden	Zeist
Amersfoort	Soest
	Baarn
	Bunschoten

4 't Zwarte Land 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.

We baseren ons voor het bepalen van de (Ladder)behoefte op het RPW FoodValley (2017 – 2020). Eigen ramingen en input over de markt vanuit de gemeente, de regio en omliggende regio's.

NOTEN BIJ DE VRAAGRAMING(EN):

- De vraagraming voor de regio Food Valley is een raming van 2016 t/m 2025. We trekken deze raming door voor de periode 2019 t/m 2028 en gaan er hierbij van uit de vraag zich over deze periode in gelijke tred doorzet. Ditzelfde geldt voor de raming voor de provincie Utrecht, dit is een raming voor de periode 2016 t/m 2027 ook deze vertalen we naar de periode 2019 t/m 2028.
- Daarnaast wordt er in de prognoses voor de FoodValley ook uitgegaan van een mogelijke extra vraag als gevolg van vervanging. Vraag die ontstaat door onttrekking van bedrijventerreinen op (ongewenste) locaties in de FoodValley. Compensatie elders is dan nodig om het verlies aan bedrijventerrein teniet te doen. Er is volgens de RPW FoodValley geen concrete vervangingsvraag bekend in de regio, we nemen dus geen vervangingsvraag mee. Ook in de regio Utrecht is er geen indicatie dat zich een concrete vervangingsvraag voordoet.

Ook in dit hoofdstuk maken we onderscheid naar de behoefte voor de kleinschalige kavels, bedoeld voor lokale bedrijvigheid (§4.1) en de behoefte voor de grootschalige kavel ten behoeve van Modiform BV (§4.2). Bij het bepalen van een lokale vraag gaan we enkel uit van de uitbreidingsvraag en mogelijke concrete vervangingsvraag, bij de vraag naar grootschalige bedrijfsruimtegebruikers houden we ook rekening met een mogelijk vraag vanuit een beleidsimpuls.

4.1 Behoefte aan kleinschalig bedrijventerrein in Scherpenzeel is circa 3 - 4 hectare

Voor de berekening van de marktvraag naar kleinschalige kavels in het verzorgingsgebied van 't Zwarte Land II (uitgaande van lokale behoefte) maken we een actuele, lokale vertaling van de meest recente vraagraming voor bedrijventerreinen van de FoodValley regio voor de komende tien jaar. Ter controle voor deze vraagraming kiezen we daarnaast voor extrapoleren van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente (methode 2).

Totale uitbreidingsvraag voor kleinschalige bedrijvigheid in FoodValley bedraagt circa 3 tot 4 hectare

Totale vraag in FoodValley ca. 74 ha. t/m 2028

De Regio FoodValley heeft in 2017 de gezamenlijke Visie Werklocaties opgesteld als basis voor de afspraken die de regio maakt met de provincie Gelderland. Uit deze prognose blijkt dat FoodValley tussen 2016 - 2025 een uitbreidingsvraag heeft van 74 hectare bedrijventerrein. Wanneer we de vraagraming in gelijke tred doortrekken voor de 10-jaarsperiode 2019 t/m 2028 is de vraag eveneens 74 hectare. We vinden het aannemelijk dat de vraag zich nagenoeg gemiddeld in gelijke tred voort zet. Het aantal werkzame personen lijkt op lange termijn minder hard te groeien dan in de afgelopen jaren maar daar tegenover staat een toenemend ruimtegebruik per werkzame persoon, grotendeels veroorzaakt door bijvoorbeeld robotisering.

Marktaandeel Scherpenzeel in de Regio FoodValley circa 5%: circa 3 tot 4 hectare uitbreidingsvraag
Op basis van het marktaandeel van de gemeente Scherpenzeel binnen de FoodValley maken we een vertaling van de verwachte uitbreidingsvraag voor de gemeente Scherpenzeel. Het marktaandeel baseren we op de historische uitgifte in de laatste tien jaar (2008-2017). De totale uitgifte in de FoodValley (in de laatste tien jaar bedraagt circa 168 hectaren. In de gemeente Scherpenzeel is in de periode 2008 t/m 2017 zo'n 8,2 hectare uitgegeven. Dit betekent een aandeel binnen de FoodValley van ongeveer 5%.

Voor het verzorgingsgebied van 't Zwarte Land II voor lokaal georiënteerde bedrijven (gemeente Scherpenzeel) volgt dat er een marktvraag is naar bedrijventerreinen van circa 3 tot 4 hectare voor de periode 2019 t/m 2028.

GERAAMDE VRAAG IN LIJN MET VRAAG DIE ZICH IN BIJ BEDRIJFSLEVEN VOORDOET IN SCHERPENZEEL

De geraamde vraag van 3 tot 4 hectare t/m 2028 is in lijn met de praktijk die bij het bedrijfsleven in de gemeente Scherpenzeel wordt ervaren. Eind 2016 heeft de gemeente Scherpenzeel een ruimtebehoefte-onderzoek uitgezet onder lokale ondernemers. Hieruit kwam een ruimtebehoefte voor de komende jaren van omgerekend circa 2 à 3 hectare voor lokale en kleinschalige bedrijvigheid.

Aanbod: geen beschikbaar (plan)aanbod binnen verzorgingsgebied

Om vast te stellen of 't Zwarte Land II voorziet in een behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het (plan)aanbod in de relevante regio (gemeente Scherpenzeel). Voor het huidige aanbod kijken we naar het huidige planaanbod, de leegstand in bestaande panden en naar restkavels:

- Het planaanbod (harde plancapaciteit) bepalen we op basis van IBIS Gelderland, december 2018. Op basis van IBIS is er geen planaanbod beschikbaar binnen het verzorgingsgebied Scherpenzeel
- De leegstand in bestaande bedrijfspanden in gemeente Scherpenzeel (op basis van de BAG en Funda in business, december 2018) is circa 600 m² bvo. Hiermee ligt de leegstand in Scherpenzeel (< 1%) ver onder het frictieniveau van 5%. Er is dus geen sprake van exceptionele leegstand en beschikbaar (over)aanbod in de bestaande voorraad.
- Op 't Zwarte Land in Scherpenzeel zijn nog enkele restkavels aanwezig⁵. Deze krijgen momenteel een invulling en zijn dus niet beschikbaar.

Confrontatie vraag en aanbod: 't Zwarte Land II voorziet in lokaal kleinschalige behoefte van circa 3 tot 4 hectare bedrijventerrein

Op basis van de te verwachten vraag en het beschikbare aanbod verwachten we dat 't Zwarte Land II in een behoefte van circa 3 tot 4 hectare voor lokale kleinschalige bedrijven voorziet. De lokale uitbreidingsvraag in Scherpenzeel is circa 3 tot 4 hectare, het huidige (plan)aanbod is momenteel 0 hectare.

4.2 Behoefte aan circa 25 tot 35 hectare grootschalig bedrijfskavels binnen primair verzorgingsgebied

Totale uitbreidingsvraag voor grootschalige kavels in verzorgingsgebied bedraagt circa 140 tot 150 ha.

Voor de berekening van de marktvraag naar grootschalige kavels gaan we uit van het primaire verzorgingsgebied voor grootschalige kavels op 't Zwarte Land II: de gemeenten Scherpenzeel, Barneveld, Renswoude, Ede, Veenendaal. Utrechtse Heuvelrug, Woudenberg, Leusden en Amersfoort. We maken een actuele, vertaling van de vraagraming voor bedrijventerreinen van de Regio FoodValley (bron: provincie

⁵ Op basis van structuurkaarten horende bij bestemmingsplan bedrijventerreinen Scherpenzeel (vastgesteld in 2013).

Gelderland, 2013⁶) en de vraagraming voor de provincie Utrecht (bron: Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: bedrijventerreinen, d.d. mei 2016).

Totale vraag in Regio FoodValley ca. 54 ha. t/m 2028

De FoodValley Regio heeft in 2017 de gezamenlijke Visie Werklocaties opgesteld als basis voor de afspraken die de regio maakt met de provincie Gelderland. Uit deze prognose blijkt dat FoodValley tussen 2016 - 2025 een uitbreidingsvraag heeft van 54 hectare bedrijventerrein voor de Gelderse gemeenten. Wanneer we de vraagraming in gelijke tred doortrekken voor de 10-jaarsperiode 2019 t/m 2028 is de vraag eveneens 54 hectare voor de Gelderse gemeenten binnen de gehele regio FoodValley. We vinden het aannemelijk dat de vraag zich nagenoeg gemiddeld in gelijke tred voort zet. Het aantal werkzame personen lijkt op lange termijn minder hard te groeien dan in de afgelopen jaren maar daar tegenover staat een toenemend ruimtegebruik per werkzame persoon, grotendeels veroorzaakt door bijvoorbeeld robotisering.

Marktaandeel gemeenten binnen Gelders verzorgingsgebied circa 77%: circa 40 tot 45 hectare uitbreidingsvraag

Op basis van het marktaandeel van de Gelderse gemeenten binnen het verzorgingsgebied (Barneveld, Ede, Scherpenzeel) ten opzichte van de gehele FoodValley maken we een vertaling van de verwachte uitbreidingsvraag voor het Gelderse deel van het verzorgingsgebied. Het marktaandeel baseren we op 10-jaars historische uitgifte (2008-2017). De totale uitgifte van de Gelderse gemeenten in de FoodValley in de laatste tien jaar bedraagt circa 168 ha. In de Gelderse gemeenten gelegen binnen het verzorgingsgebied is er in de periode 2008 t/m 2017 zo'n hectare 129 ha. uitgegeven:

- Uitgifte Scherpenzeel ca. 8,2 ha.
- Uitgifte Barneveld ca. 63,6 ha.
- Uitgifte Ede ca. 57,1 ha.

Dit betekent een aandeel binnen de FoodValley van ongeveer 77%. Dit betekent een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van circa 50 tot 45 hectare voor de periode 2019 t/m 2028 binnen het Gelderse deel van het verzorgingsgebied.

Totale vraag in provincie Utrecht ca. 250 tot 270 ha. voor de periode 2019 t/m 2028

De Provincie Utrecht heeft in 2016 de vraagraming voor de provincie t/m 2027 vastgesteld. Uit deze prognose blijkt dat Utrecht tussen 2016 - 2027 een uitbreidingsvraag heeft van maximaal 314 hectare bedrijventerrein (bron: Vraagraming Provincie Utrecht t/m 2027: bedrijventerreinen, d.d. mei 2016). Wanneer we de vraagraming in gelijke tred doortrekken voor de 10-jaarsperiode 2019 t/m 2028 is de vraag ca. 250 tot 270 hectare.

Marktaandeel gemeenten binnen Utrechts verzorgingsgebied circa 28%: circa 70 tot 75 hectare uitbreidingsvraag

Op basis van het marktaandeel van de Utrechtse gemeenten binnen het verzorgingsgebied (Amersfoort, Leusden, Woudenberg, Renswoude, Utrechtse Heuvelrug en Veenendaal) ten opzichte van de gehele provincie Utrecht maken we een vertaling van de verwachte uitbreidingsvraag voor het Utrechtse deel van het verzorgingsgebied. Het marktaandeel baseren we op de historische uitgifte in de periode 2001-2014, conform de raming. De totale uitgifte in de provincie Utrecht over deze periode bedraagt circa 333 hectaren. In het verzorgingsgebied is er in dezelfde periode zo'n hectare 94 ha. uitgegeven:

- Uitgifte Amersfoort ca. 65,0 ha.
- Uitgifte Leusden ca. 2,5 ha.
- Uitgifte Woudenberg ca. 2,5 ha.
- Uitgifte Renswoude ca. 4,7 ha.
- Uitgifte Utrechtse Heuvelrug ca. 5,0 ha.
- Uitgifte Veenendaal ca. 13,8 ha.

Dit betekent een aandeel binnen geheel Utrecht van ongeveer 28%. Dit betekent een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van circa 70 tot 75 hectare voor de periode 2019 t/m 2028.

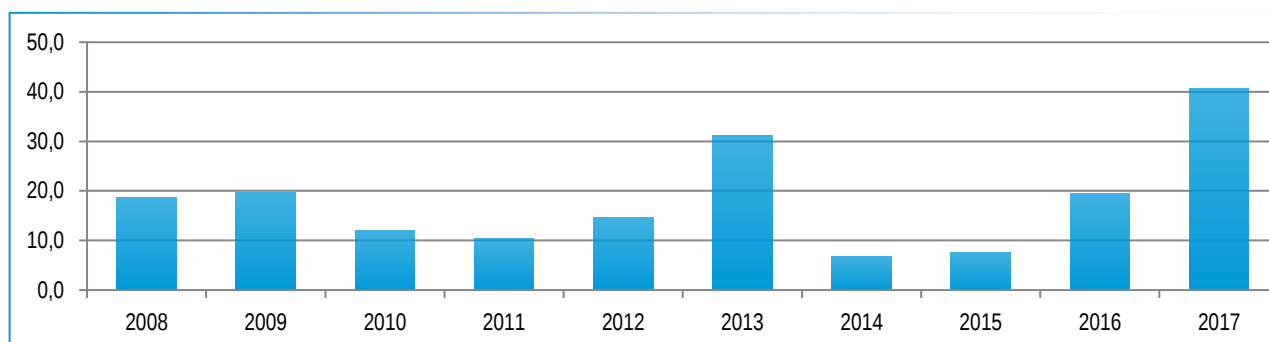
⁶ Onderzoeksmemorandum 'Vraag /aanbodconfrontatie bedrijventerreinen, april 2013 (dit betreft een actualisatie van de raming Gelderland in vier bedrijven, 2006).

Check: historische uitgifte in marktregio hoger dan vraagraming voor komende tien jaar

Als extra check van de raming van de vraag extrapoleren we ook de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio.

In onderstaande figuur 3 wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in de marktregio in de periode 2008-2017 weergegeven. Gemiddeld wordt in de marktregio ruim 18 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven.

Figuur 4: Historische uitgifte van bedrijventerreinen binnen de marktregio, periode 2007-2016, in netto hectare



Bron: IBIS, Provincie Gelderland en Utrecht, 2017

De vraagraming (prognose) op basis van de regionale raming vanuit het RPW en de raming voor Utrecht is voor de komende tien jaren lager dan op basis van de historische uitgifte verwacht mag worden. Waar op basis van de historische uitgifte voor de marktregio kan worden uitgegaan van een vraag van ruim 18 hectare per jaar, komen we op basis van de provinciale ramingen (Gelderland en Utrecht) uit op een vraag van gemiddeld 12 tot 13 hectare per jaar tot en met 2027. We vinden het dan ook aannemelijk dat, op basis van historische uitgifte, de geprognosticeerde vraag een minimale vraag is.

Vraag uit beleidsimpuls van ruim 30 hectare

In het RPW beschrijft de regio kwalitatief dat er sterke kansen zijn voor de regio voor het aantrekken van extra bedrijvigheid als gevolg van de ambities en de concurrentiepositie van de regio. De komende jaren staan er diverse ontwikkelingen op stapel rond het cluster Agro & Food, onder meer actieve inzet van de WUR in Wageningen en het World Food Center in Ede. Deze ontwikkelingen vormen tezamen met het Food en Businesspark de basis voor de profilering van FoodValley. De marketing en acquisitie van deze drie initiatieven worden op elkaar afgestemd en gezamenlijk opgepakt, zodat er een synergie ontstaat in de profilering van deze initiatieven en FoodValley op nationaal én internationaal schaalniveau. Ruimtevragers komen namelijk niet enkel vanuit FoodValley, en zelfs niet enkel vanuit Nederland. Zo is op BT A12 in de afgelopen jaren een kleine 22 hectare uitgegeven aan bedrijven afkomstig van buiten de regio FoodValley. Grootchalige vestigers op BT A12 zijn afkomstig van de regio Zwolle, Breda en Arnhem maar ook van verder zoals Canada, de Verenigde Staten en Zweden. Deze vestigers van (ver) buiten de marktregio zijn niet of nauwelijks meegenomen in ramingen en vertegenwoordigen dus een extra uitgifte bovenop de geprognosticeerde vraag.

Gelet op de gemiddelde uitgifte de afgelopen 10 jaar van circa 18 hectare per jaar lijkt een prognose alleen op basis van uitbreidingsvraag aan de lage kant. De verwachting is dat de uitgifte zich doorzet en dat er sprake is van extra vraag bovenop de uitbreidingsvraag, dit wordt ook onderschreven door andere economische adviesbureaus over vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling als Ecorys (bron: zienswijzen op bestemmingsplan bedrijventerrein De Klomp, 2016) en BCI (bron: RPW analyse FoodValley, 2016). De recente prestaties (onder andere hoge uitgiftes in 2016 en vooral in 2017) versterken de overtuiging van de kansen van de regio FoodValley, om die reden hanteert de regio FoodValley een additionele ruimtevraag van (minimaal) 40 ha voor de periode tot 2025, bovenop de autonome uitbreidingsvraag.

Uitgaande van het aandeel van de Gelderse gemeenten binnen het verzorgingsgebied, in de regio FoodValley – 77%, plus een aanvullend deel vanuit de Utrechtse gemeenten, betekent dit een additionele ruimtevraag van ca. 30 hectare.

Tabel 3: Totale vraag primaire verzorgingsgebied

Type vraag	Totaal binnen marktregio
Uitbreidingsvraag	120 – 125
Vervangingsvraag	Niet bekend
Beleidsvraag	30
Totaal	140 - 150

Conclusie: Totale ruimtevraag binnen primaire verzorgingsgebied van circa 140 tot 150 hectare verwacht voor de komende 10 jaar.

Aanbod: circa 105 hectare beschikbaar aanbod

Om vast te stellen of de grootschalige kavel op 't Zwarte Land II voorziet in een behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het (plan)aanbod in de relevante regio. We brengen het planaanbod in het Gelderse deel en in het Utrechtse deel van het verzorgingsgebied in beeld. Het totale planaanbod in januari 2018 in het Gelderse gedeelte van het verzorgingsgebied is ruim 67 hectare. Het planaanbod in het Utrechtse deel is ca. 40 hectare.

Tabel 4: Planaanbod verzorgingsgebied

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein	Grootste kavel in hectare	Overwegende kavelgrootte in m²	Aanbod in hectare
Scherpenzeel	-				
Barneveld	Harselaar Oost driehoek	Zwaar industrieel	-	>= 10.000	20,1
Barneveld	Harselaar-Zuid	Gemengd	5	>= 10.000	5,6
Renswoude	Groot Overeem	-	-	-	0,2
Renswoude	Uitbreiding Groot Overeem	-	-	-	1,3
Renswoude	Groot Overeem II	-	-	-	3,5
Ede	De Vallei	Hoogwaardig	1	< 1.000	3,9
Ede	A12 de Klomp Oost	Gemengd	0	Niet bekend	22,9
Ede	De Stroet	Gemengd	1,5	2.500 - 5.000	1,1
Ede	A12 Noord	Gemengd	-	2.500 – 5.000	6,2
Ede	A12 Zuid	Gemengd	1,8	2.500 – 5.000	1,9
Ede	Wekerom	Gemengd	0,2	1.000 – 2.500	0,5
Veenendaal	De Batterijen	Gemengd	1,2	Gevarieerd	2,8
Utrechtse Heuvelrug	Leersum				2,0
Utrechtse Heuvelrug	Maarsbergen uitbreiding				6,0
Woudenberg	Spoorzone	Kleinschalig	-	1.000 – 2.500	3,0
Leusden	't Spieghel	Kleinschalig	< 3 ha.	Kleinschalig	5,6
Amersfoort	Bedrijvenpark Vathorst	Gemengd + PDV	< 2 ha.	Kleinschalig	13,2
Amersfoort	De Wieken	Gemengd	< 2 ha.	2.500 – 5.000	5,2
TOTAAL					105,0

Bron: IBIS Gelderland 14-01-2019, Ibis-bedrijventerreinen Nederland december 2018; Provincie Utrecht, januari 2018.

Behoefte binnen verzorgingsgebied voor grootschalige bedrijvigheid van circa 35 tot 45 hectare

We bepalen de behoefte binnen de marktregio middels de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. Dit betekent dat er een behoefte binnen het verzorgingsgebied resteert van circa 35 tot 45 hectare (140 tot 150 hectare vraag minus 105 hectare aanbod).

4.3 Ook uitgebreidere verkenning toont behoefte: binnen straal van 20 kilometer nog behoefte aan 40 tot 45 hectare bedrijventerrein

Voor de berekening van de marktvraag naar grootschalige kavels zijn we in eerste instantie uitgegaan van het primaire verzorgingsgebied voor grootschalige kavels op 't Zwarte Land II (10 kilometerstraal). Aangezien grootschalige bedrijven meermaals over een ruimere afstand dan 10 kilometer verplaatsen (zie paragraaf 3.4) brengen we ter controle ook de behoefte binnen de secundaire marktregio in beeld: binnen een straal van circa 20 kilometer. De gemeenten die hier binnen vallen zijn naast de gemeenten in de primaire marktregio ook de gemeente Nijkerk, Putten, Wageningen, Rhenen, Buren, Wijk bij Duurstede, Bunnik, Zeist, Soest, Baarn en Bunschoten. Voor het bepalen van de behoefte hanteren we verder de zelfde systematiek als bij het bepalen van de behoefte in de primaire marktregio: vraag minus aanbod is behoefte.

Vraag: circa 215 tot 220 hectare uitbreidingsvraag t/m 2028 verwacht in gezamenlijke primaire en secundaire marktregio

Ook de vraag bepalen we op dezelfde manier als in de primaire marktregio. We bepalen het aandeel van de gemeenten in het verzorgingsgebied binnen de totale regio en bepalen op basis van dit aandeel de verwachte ruimtevraag. We kijken hierbij wederom naar het Gelderse en het Utrechtse deel van het verzorgingsgebied.

In het Gelderse deel van het verzorgingsgebied liggen alle gemeenten van de regio FoodValley. Ook de gemeente Putten (Cleantech Regio) en Buren (Riviereland) liggen in het Gelderse deel van het verzorgingsgebied. De vraag voor het Gelderse deel bepalen we als volgt:

Tabel 5: Totale ruimtevraag Gelderse deel van het verzorgingsgebied

Regio	Totale ruimtevraag regio op basis van raming Provincie Gelderland	Aandeel gemeenten in verzorgingsgebied binnen regio	Verwachte vraag t/m 2028
FoodValley ⁷	114 hectare	100,0%	114 hectare
Cleantech Regio	90 – 100 hectare	6,0%	5-6 hectare
Rivierenland	160 – 165 hectare	0,4%	1 hectare
Totaal Gelderse deel van het verzorgingsgebied			Ca. 120 hectare

In het Utrechtse deel van het verzorgingsgebied liggen – naast de Utrechtse gemeenten die al onderdeel zijn van de regio FoodValley – de gemeenten Amersfoort, Leusden, Woudenberg, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Bunnik, Zeist, Soest, Baarn en Bunschoten. Voor ieder van de deze gemeenten is het aandeel in de totale ruimtevraag voor de provincie Utrecht bepaald:

Tabel 6: Totale ruimtevraag Utrechtse deel van het verzorgingsgebied

Gemeente	Totale ruimtevraag Utrecht op basis van raming Provincie Utrecht	Aandeel gemeente in verzorgingsgebied binnen regio	Verwachte vraag t/m 2028
Amersfoort	314 hectare	19,5%	51 hectare
Leusden		0,7%	2 hectare
Woudenberg		0,7%	2 hectare
Utrechtse Heuvelrug		1,5%	4 hectare
Wijk bij Duurstede		3,8%	10 hectare
Bunnik		1,9%	5 hectare
Zeist		3,3%	9 hectare
Soest		0,8%	2 hectare
Baarn		0,0%	0 hectare

⁷ Inclusief de Utrechtse gemeenten die onderdeel zijn van de regio FoodValley: gemeente Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Bunschoten		4,1%	11 hectare
Totaal Utrechtse deel van het verzorgingsgebied			96 hectare

De totale vraag binnen de secundaire marktregio bepalen we daarmee op circa 215 tot 220 hectare.

Aanbod: circa 174 hectare hard planaanbod binnen gezamenlijke primaire en secundaire marktregio

In onderstaande tabel sommen we per gemeente het totale harde planaanbod op. We baseren ons hierbij op de landelijke database bedrijventerreinen IBIS 2018 en de Gelderse IBIS (januari, 2019).

Tabel 7: Aanbod binnen totale primaire en secundaire verzorgingsgebied

Gemeente	Hard planaanbod
Putten	-
Buren	8,2
Barneveld	26,5
Ede	36,4
Nijkerk	31,2
Wageningen	19,6
Amersfoort	18,5
Leusden	5,6
Woudenberg	3,0
Utrechtse Heuvelrug	8,0
Wijk bij Duurstede	2,1
Bunnik	-
Zeist	-
Soest	6,2
Baarn	-
Bunschoten	8,8
Totaal	174,1

Bron: IBIS Gelderland 14-01-2019, Ibis-bedrijventerreinen Nederland december 2018; Provincie Utrecht, januari 2018.

Behoefte: circa 40 tot 45 hectare behoefte t/m 2028 verwacht in gezamenlijke primaire en secundaire marktregio

We bepalen de behoefte binnen de marktregio middels de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. Dit betekent dat er een behoefte binnen het gezamenlijke primaire en secundaire verzorgingsgebied resteert van circa 40 tot 45 hectare (215 tot 220 hectare vraag minus 174 hectare aanbod).

5 Geen geschikt alternatief in BSG

Aangezien 't Zwarte Land II buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd zal moeten worden gezien of de behoefte in bestaand stedelijk gebied (BSG) kan worden opgevangen.

5.1 Behoefte voor kleinschalige bedrijfskavels doet zich enkel (zeer) lokaal voor

De behoefte aan nieuwe kleinschalige kavels in Scherpenzeel op 't Zwarte Land II is een zeer lokale behoefte. Uit diverse analyses blijkt dat naar verwachting zich grotendeels lokaal MKB en industrie op zich op 't Zwarte Land II zal vestigen. We sommen hieronder 5 belangrijke indicatoren hiervoor op:

1. 't Zwarte Land II is zo ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers, met name MKB.

- Het is een relatief kleinschalig bedrijventerrein van netto circa 2,5 hectare voor kleinschalige kavels.
- Op het terreinen worden kleine tot middelgrote ($< 5.000 \text{ m}^2$) kavels mogelijk gemaakt. Het merendeel van de kavels is naar verwachting kleiner dan 2.000 m^2 aangezien het bedoeld is voor de behoefte vanuit lokale, kleinschalige bedrijven.
- 't Zwarte Land II is een uitbreiding van het bestaande terrein 't Zwarte Land. Op dit terrein is met name lokaal MKB en industrie gevestigd.

2. Vuistregel: Driekwart van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel (ruim 2/3e deel) 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 circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging.

3. Twee derde van alle verhuisbewegingen in Scherpenzeel vindt binnen eigen gemeente plaats

Uit een analyse van verhuisbewegingen in Scherpenzeel blijkt dat de instroom van buiten de gemeente naar bedrijventerreinen in Scherpenzeel relatief beperkt is. Vanaf 2011 kwam 35% van de bedrijven van buiten de gemeente Scherpenzeel. Kortom, het merendeel van de bedrijven (circa 65%) dat zich op bedrijventerreinen in Scherpenzeel vestigt, komt uit Scherpenzeel zelf. Kijken we naar het aantal arbeidsplaatsen dat gekoppeld is aan de verhuisbewegingen, concluderen we dat minder dan 30% van de verhuisbewegingen van buiten de gemeente Scherpenzeel komt.

4. Geïnteresseerde bedrijven zijn lokale bedrijven

In de gemeente Scherpenzeel is een enquête gehouden onder bedrijfsruimtegebruikers. De lokale bedrijven geven aan voor een aanzienlijke ruimtebehoefte te staan in de komende jaren. Hoewel een enquête geen harde bepaling van de verwachte vraag is, geeft het wel een goede indicatie van de herkomst van geïnteresseerde bedrijven voor 't Zwarte Land II.

5. Lokale vraag niet uitwisselbaar; ontbreken lokale ruimte leidt tot uitblijven investeringen

Het merendeel van de ruimtevraag binnen de Regio Food Valley wordt bepaald door relatief grootschalige ruimtevragers (zie RPW). Ook het aanbod binnen de regio ligt voornamelijk op (regionale) bedrijventerreinen die zich richten op grootschalige bedrijfsruimtegebruikers. Dit is een regionale vraag die ook regionaal wordt opgevangen en deels uitwisselbaar is tussen de regionale terreinen. Bij een specifiek lokale vraag is deze relatie met andere terreinen/gemeenten er nauwelijks. De kleinschalige vraag die zich in Scherpenzeel voordoet is dermate lokaal dat deze bedrijven zich niet binnen een ruimere straal dan de eigen gemeente oriënteren; is er in de gemeente geen uitbreidingsruimte dan zal deze vraag zich

(grotendeels) ook niet verplaatsen. Deze kleinschalige (lokale) vraag is dus niet uitwisselbaar tussen verschillende terreinen of gemeenten. **De zeer lokale vraag kan enkel lokaal worden gefaciliteerd, wanneer dit niet lokaal kan worden gefaciliteerd zullen investeringen uitblijven (en dus niet verplaatsen).**

5.2 Modiform BV redelijkerwijs niet te verplaatsen naar een regionaal bedrijventerrein Grootschalige kavel op 't Zwarte Land II voorziet in behoefte

Het grootschalige kavel op 't Zwarte Land II voorziet in een directe behoefte voor het bedrijf Modiform BV. De vraag naar deze kavel blijkt dus al direct uit de concrete behoefte van Modiform BV. Bovendien blijkt ook binnen het verzorgingsgebied van deze ontwikkeling een behoefte van circa 5 tot 25 hectare.

Beperkt aantal grootschalige kavels binnen het verzorgingsgebied beschikbaar

Ook voor het kavel voor Modiform BV moet worden bepaald of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (m.n. in harde bestemmingsplan capaciteit). Modiform BV heeft een kavel van ten minste 6,5 hectare nodig om het bedrijf te kunnen uitbreiden/concentreren. Binnen het verzorgingsgebied blijkt dat een dergelijke grootschalige kavel niet beschikbaar is (zie tabel 5).

Tabel 8: Terreinen met ten minste 6,0 hectare planaanbod

Gemeente	Terrein	Totaal aantal ha. beschikbaar	Grootst beschikbare kavel	Opmerking
Barneveld	Harselaar Driehoek	20,1	-	Terrein is in particulier eigendom en wordt tot nu toe niet op de markt gebracht.
Ede	A12 de Klomp Oost	22,9	3,1 ha	Door samenvoeging van kavels kan een kavel van maximaal ca. 5 ha. worden gevormd. Gemeente Ede geeft bovendien aan dat een groot deel van de kavels al is verkocht of onder (betaalde) optie is.
Nijkerk	De Flier	19,2	1 ha	Door samenvoegen van kavels kan een vlak van maximaal ca. 3,5 hectare worden gevormd.
Nijkerk	Nijkerker Poort	7,4	6,0 ha	De kavel van 6,0 hectare is planologisch beschikbaar. Kavel is in particulier eigendom. De kavel is te klein voor de beoogde ontwikkeling. De afstand tot Scherpenzeel is met 17,5 kilometer ruim. Het bedrijventerrein is voornamelijk op de A28 en deels op de A1 georiënteerd. De transportreistijd tussen Scherpenzeel en deze locatie is meer dan 30 minuten en daarmee geen reëel alternatief.
Amersfoort	Vathorst	13,2	<1 ha.	Terrein richt zich op perifere detailhandel.
Amersfoort	De Wieken Noord	8,5	1,1 ha.	Bedoeld voor logistiek en mogelijkheden voor grootschalige horeca. Bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk vastgesteld.
Buren	Doejenburg II	14,3	< 1 ha	Plan is nog niet onherroepelijk vastgesteld. Bovendien is in het RPB 2016 van de regio Rivierenland vastgelegd dat er niet meer dan 7 hectare mag worden uitgegeven. Het terrein is bedoeld voor kleinschalige lokale bedrijven.
Wageningen	Nudepark II	12,0	< 7.500 m²	Bedrijventerrein niet geschikt voor grootschalige ruimtevragers.
Wageningen	Business en Sciencepark	6,9	< 1 ha	Geschikt voor hoogwaardige (relatief kleinschalige) bedrijven binnen een specifiek bedrijfssegment. Niet geschikt voor grootschalige bedrijven.
Soest	Richelleweg	6,1	3,4	Door samenvoeging van kavels is een oppervlak van maximaal 3,4 hectare te realiseren en is daarmee van een te kleine kavelomvang.
Bunschoten	Haarbrug Zuid	8,8	3,6	Door samenvoeging van kavels is een oppervlak van maximaal 3,6 hectare te realiseren en is daarmee van een te kleine kavelomvang.

Bron: IBIS Gelderland, december 2018; IBIS Bedrijventerreinen Nederland, december 2018; input gemeente Ede, november 2018; website gemeente Amersfoort, december 2018.

Modiform BV niet redelijkerwijs te verplaatsen naar een andere locatie

Het kavel t.b.v. Modiform BV voorziet in een behoefte en ook andere kavels binnen het verzorgingsgebied zijn niet beschikbaar. Praktisch gezien is het voor Modiform BV bovendien niet mogelijk naar een andere locatie te verplaatsen, het bedrijf is sinds de jaren '80 met hun hoofdproductielocatie gebonden aan de huidige locatie. Het verwachten/eisen dat Modiform deze hoofdproductielocatie verplaatst naar een andere locatie vraagt om een onredelijk grote (des)investering. Het verplaatsen van Modiform BV betekent een desinvestering voor het bedrijf van tientallen miljoenen:

- Het afwaarderen van het huidige vastgoed en inventaris (specifieke installaties);
- Kosten voor het verplaatsen en installeren van zware machines;
- en de omzetvermindering door ondercapaciteit/stilstand van machines tijdens verhuizingen, betekent een desinvestering van circa €23 tot ruim €30 miljoen (bron: Modiform BV en GC BV, oktober 2018). Hier is het aankopen van een nieuwe locatie en het bouwen van een nieuwe hal nog niet in meegerekend, deze kosten worden geschat op €10 tot €15 miljoen.

5.3 Belangrijkste conclusies op basis van de analyse in deze rapportage

- 't Zwarte Land II voorziet in een behoefte voor zowel kleinschalige kavels (circa 3 tot 4 hectare) als voor een grootschalige bedrijfsvestiging als Modiform BV (5 tot 25 hectare), (zie hst 4).
- De beoogde locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De behoefte kan niet in bestaand stedelijk gebied worden gefaciliteerd. De lokale behoefte doet zich ook enkel lokaal voor. Van verplaatsing vanuit Scherpenzeel naar omliggende gemeenten is nauwelijks sprake; investeringen zullen uitblijven wanneer voor deze bedrijven er geen uitbreidingsruimte nabij de huidige locatie beschikbaar is. Alternatieve grootschalige kavels binnen bestaand stedelijk gebied in het verzorgingsgebied zijn niet beschikbaar (hst 5).
- Van het bedrijf Modiform BV kan in alle redelijkheid niet worden verwacht dat het bedrijf zich bij uitbreiden/concentreren naar een locatie elders verplaatst. Verplaatsing zou een desinvestering van de hoofdproductielocatie betekenen van circa €20 tot €30 miljoen. Dit brengt grote bedrijfseconomische risico's mee in o.a. de omzetderving, klantbeleving en liquiditeit en brengt daarmee aanzienlijke economische schade toe aan het bedrijf (hst 5.)