



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Amersfoort, Vathorst, Velden 1F, bedrijventerrein

Gemeente Amersfoort

Datum: 18 oktober 2021

Projectnummer: 200409.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoefte	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	19
3	Conclusie	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd 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.

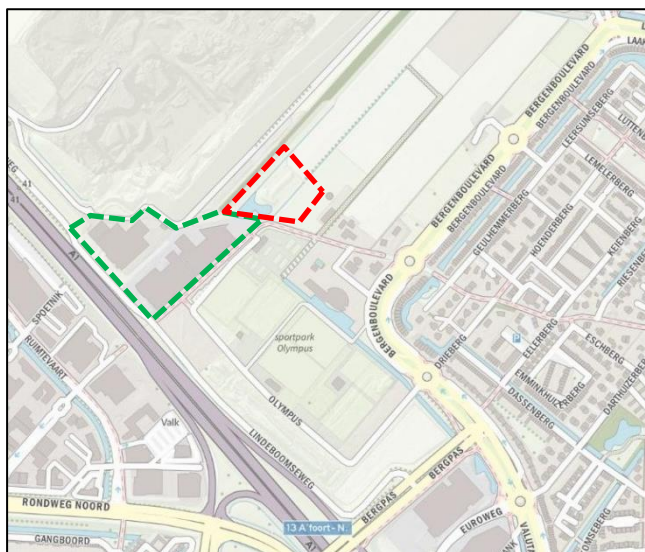
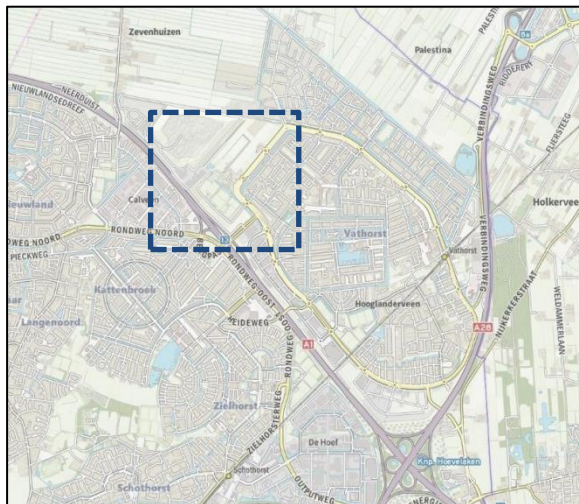
Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 Het plan

Aan de noordzijde van Amersfoort wordt gewerkt aan de ontwikkeling Vathorst. Vathorst wordt in diverse fases ontwikkeld. Eén van de ontwikkelfases betreft 'Velden 1F' aan de westzijde van Vathorst. Binnen deze ontwikkelfase is een kleinschalige ontwikkeling van een bedrijventerrein beoogd. Het gaat om een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein 'Lindeboom', gelegen langs de A1. Dit bedrijventerrein wordt in noordoostelijke richting uitgebreid met ongeveer 13.000 m² (1,3 hectare). Een uitgebreid stedenbouwkundig plan is vooralsnog niet voorhanden. Wel is bekend dat de maximum bouwhoogte 13 meter zal bedragen en er qua profilering wordt aangesloten bij de bedrijvigheid van het huidige bedrijventerrein Lindeboom. Waarbij de milieucategorie beperkt wordt omdat het terrein dicht bij woningen komt te liggen. Op het huidige bedrijventerrein Lindeboom zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor de uitbreiding worden uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie

3.1 toegestaan. Er zal voornamelijk ruimte worden geboden aan kleine en middelgrote bedrijven. De bedrijvigheid zal zich kenmerken als relatief 'schoon' en de bedrijfspanden zullen naar verwachting een meer kantoorachtige uitstraling hebben. De ligging nabij de A1 (op/afrit Amersfoort-Noord) en de A28 (knooppunt Hoevelaken) maakt dat het plangebied zich kenmerkt door een uitstekende (auto)bereikbaarheid. Het dichtstbijzijnde treinstation (Amersfoort Vathorst) bevindt zich op circa 12 minuten fietsen en de dichtstbijzijnde bushalte op circa 7 minuten lopen. Deze bushalte heeft een connectie met het treinstation Amersfoort Vathorst met een frequentie van 6 tot 8 keer per uur. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is dan ook redelijk goed te noemen. Op basis van de hiervoor beschreven kenmerken en omstandigheden van het plangebied wordt verondersteld dat het beoogde bedrijventerrein voornamelijk geschikt is voor bedrijvigheid in sectoren als 'bouw, handel en reparatie' (veelal MKB) en 'diensten' en in mindere mate kleinschalige 'industrie'. De navolgende afbeeldingen laten de ligging van het nieuwe bedrijventerrein zien in relatie tot Vathorst en het bestaande bedrijventerrein 'Lindeboom'.



Ligging plangebied (globaal rood omlijnd) in relatie tot Vathorst (bovenste afbeelding) en in relatie tot het bestaande bedrijventerrein 'Lindeboom' (globaal groen omlijnd) (onderste afbeelding) (Bron: PDOK viewer).

De gronden van het plangebied kennen momenteel een agrarische bestemming. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een woonbestemming. De woningbouwontwikkeling is naar aard en omvang niet dusdanig anders dan wat het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. Het is daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor een toets aan de Ladder voor de woningen niet noodzakelijk is. Deze is dan ook niet meegenomen in dit rapport.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden op en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Ook worden de effecten van de vestiging van de beoogde functies bepaald. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting op het Bro (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het westelijk deel van de uitbreidingswijk Vathorst, in de gemeente Amersfoort. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit de overzichtsuitspraak¹ van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd.

Het plangebied kent op basis van het huidige bestemmingsplan ‘Hooglanderveen en Vathorst’ een agrarische bestemming zonder noemenswaardige bebouwingsmogelijkheden. Met de voorziene herontwikkeling zal dan ook per saldo sprake zijn van 1,3 hectare nieuw bedrijventerrein. Daarom is de voorgenomen ontwikkeling te typeren als een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt plaats in het voorliggende document.

¹ Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

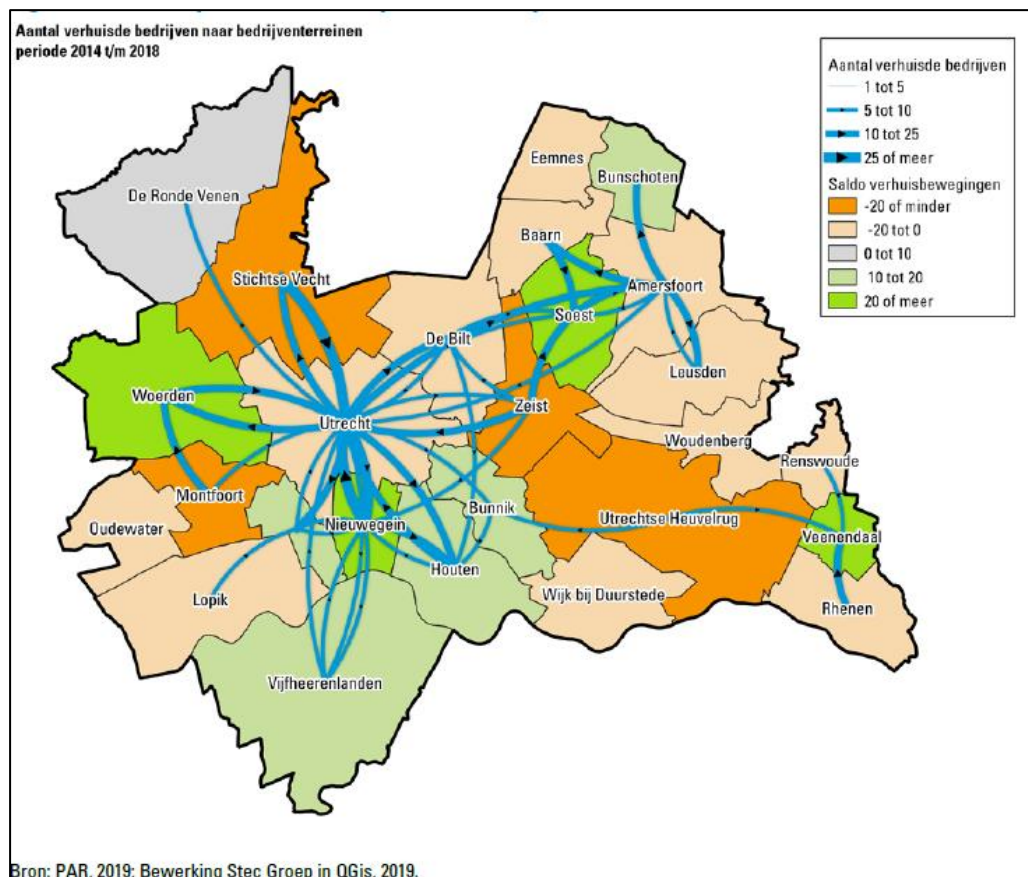
2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

In opdracht van de provincie Utrecht heeft Stec Groep in 2019 de rapportage 'Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht' opgesteld. In deze prognose is onder meer gekeken naar de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor bedrijventerreinen. In de rapportage is ook aandacht besteed aan de verhuisdynamiek van bedrijven naar bedrijventerreinen binnen de provincie Utrecht. Daaruit blijkt dat het merendeel van de bedrijven (71%) binnen de eigen gemeente verhuist. Voor de gemeente Amersfoort geldt dat er in de periode 2014-2018 sprake is van een klein negatief verhuissaldo. Tegelijkertijd is er ook sprake van een hoge verhuisdynamiek tussen de gemeenten Amersfoort en Utrecht, maar ook binnen de regio Amersfoort (onder andere met de gemeenten Leusden, Soest, Bunschoten en Baarn).



Gelet op het meer kleinschalige karakter van het beoogde bedrijventerrein met een focus op kleine en middelgrote bedrijven in de lagere milieucategorieën wordt verwacht dat voornamelijk de lokale ondernemers geïnteresseerd zijn in vestiging op het bedrijventerrein. Met goede (auto)bereikbaarheid is de kans reëel dat ook bedrijven uit omliggende gemeenten zich aangetrokken voelen tot het plan. Gelet op de ligging en de gebruikers van het beoogde bedrijventerrein is dan ook de verwachting dat het verzorgingsgebied van de ontwikkeling regionaal (regio Amersfoort) te noemen is.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied voor de ontwikkeling regionaal is. Daarom wordt de vraag-aanbodssituatie op dit schaalniveau bekeken om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang. Voor bedrijventerreinen betekent dit dat er kwantitatief gezien (dus de aantallen vierkante meters) sprake moet zijn van een behoefte, maar ook dat het type bedrijfsareaal (denk aan werkmilieu en milieucategorieën) en de ligging moet aansluiten bij de kwalitatieve behoefte. In de navolgende paragraaf zal op beide aspecten ingegaan worden. Daarbij zal gekeken worden naar de vraag- en aanbodzijde.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

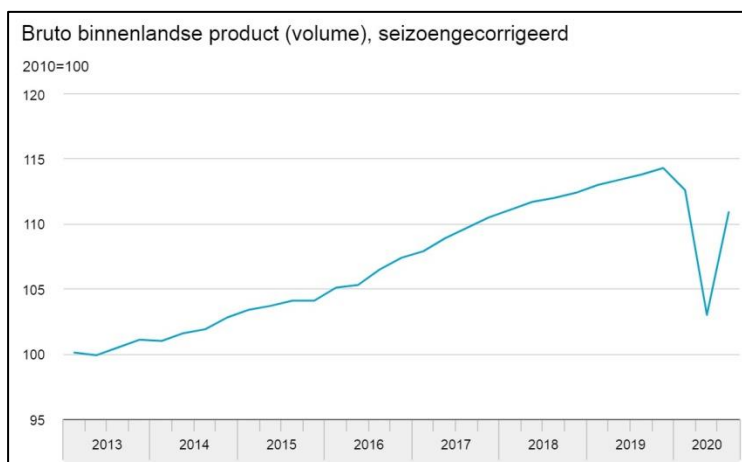
Om te kunnen concluderen of sprake is van een kwantitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied wordt ingegaan op de vraag- en aanbodssituatie binnen het verzorgingsgebied. Voor de kwantitatieve behoefte wordt bekeken of de omvang (maximaal 1,3 hectare) aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

2.3.2.1 Kwantitatieve vraagzijde

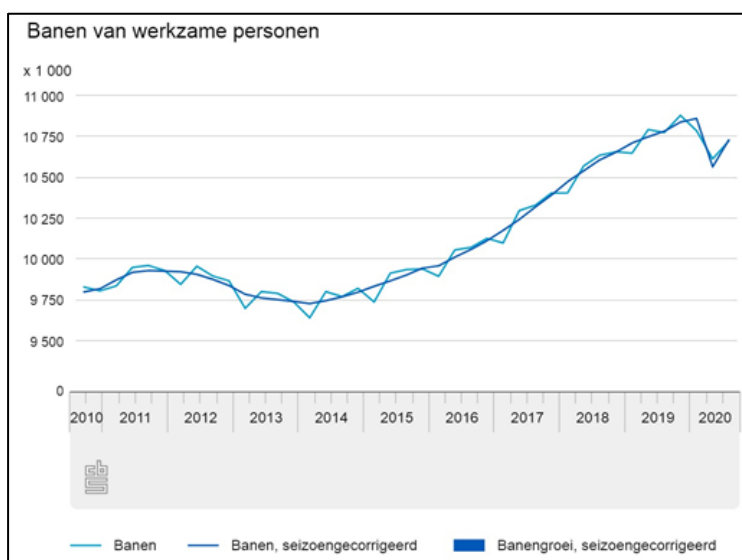
Economische groei

Na 2013 heeft de Nederlandse economie een continue groei doorgemaakt. Van de Nederlandse vastgoedmarkt is het bekend dat deze zeer conjunctuurgevoelig is en dan ook meebeweegt met de ontwikkeling van de Nederlandse economie. De positieve economische groei in Nederland heeft dan ook een positieve weerslag op de vastgoedmarkt. Ook het aantal banen in Nederland is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het jaar 2020 vormt als gevolg van de coronapandemie een uitzondering op de continue economische groei die Nederland doormaakt, evenals de ontwikkeling van het aantal banen. Toch blijkt de veerkracht van de Nederlandse economie en het bedrijfsleven groot. Zo is als gevolg van minder strenge coronamaatregelen in het derde kwartaal van 2020 een stijging van het bruto binnenlands product (BBP) en het aantal banen opgetreden ten opzichte van de eerste twee kwartalen. Op 17 december 2020 heeft ABN AMRO het rapport 'Veerkracht bedrijven bepaalt coronaherstel' gepubli-

ceerd waarin sectorprognoses en macro-economische groeiverwachtingen zijn opgenomen. In deze publicatie geeft de bank aan te verwachten dat beperkingen nog anderhalf jaar voortduren voordat de economie volledig geopend is. Voor de jaren 2021 en 2022 wordt een groei van het BBP verwacht.



Ontwikkeling bruto binnenlands product Nederland (Bron: CBS).



Ontwikkeling aantal banen van werkzame personen in Nederland (Bron: CBS).

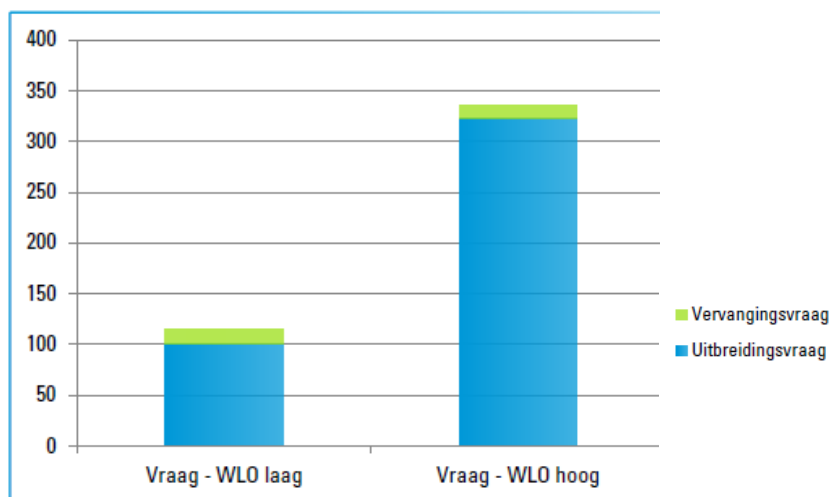
Macro-economische groeiverwachtingen			
In procenten, jaar-op-jaar	2020	2021	2022
Nederlandse economie			
BBP	-4,4	3	3,6
Part. consumptie	-7,3	1,9	4,5
Investerings	-4,7	0,6	3,7
Export	-5	2,6	4,6
Import	-5,4	1,7	5
Werkloosheid	4	6,4	7,9

Bron: CBS, Refinitiv, prognoses ABN AMRO Economisch Bureau

Bron: Veerkracht bedrijven bepaalt coronaherstel – ABN AMRO

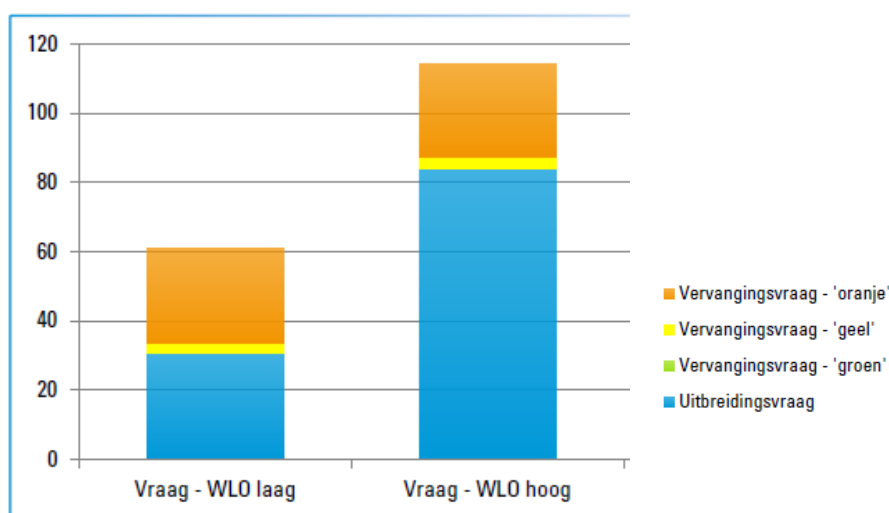
Ontwikkeling kwantitatieve vraag bedrijventerreinen – provinciale studie

In de eerder genoemde rapportage 'Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht' heeft Stec Groep de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen in de provincie Utrecht bepaald. Daaruit volgt dat er een uitbreidingsvraag van tussen de 101 en 323 hectare in de periode 2019 tot en met 2030 wordt gezien binnen de provincie. Jaarlijks komt dit neer op tussen de circa 8 en 27 hectare. Wanneer ook rekening wordt gehouden met de vervangingsvraag (vraag die voortkomt vanuit het onttrekken van een deel van het huidige aanbod bedrijventerrein) ontstaat er een totale vraag van tussen de circa 114 en 336 hectare.



*Vervangings- en uitbreidingsvraag bedrijventerreinen provincie Utrecht
(Van: Stec Groep (2019), bron: IBIS.)*

De vervangings- en uitbreidingsvraag is ook op regionaal niveau inzichtelijk gemaakt. Voor de regio Amersfoort volgt daaruit dat er een uitbreidingsvraag is van circa 31 tot 84 hectare in de periode 2019 tot en met 2030. Daarnaast is er een potentiële vervangingsvraag (voornemen waarover nog geen overeenstemming bestaat) van 30 hectare.



*Vervangings- en uitbreidingsvraag bedrijventerreinen regio Amersfoort
(Van: Stec Groep (2019), bron: IBIS.)*

Ontwikkeling kwantitatieve vraag bedrijventerreinen – Provinciaal Programma wonen en werken

Als verdere uitwerking op de ambities uit de provinciale omgevingsvisie en -verordening, gesprekken met gemeenten en regio's en de kwantitatieve en kwalitatieve bandbreedtes heeft de provincie Utrecht het Provinciaal Programma wonen en werken vastgesteld. In het programma wordt een beeld gegeven van onder andere het programma werken. In het programma is een overzicht opgenomen van de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen. Daaruit volgt dat er in de regio Amersfoort een behoefte is aan 84 hectare aan bedrijventerrein.

	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	U16	Provincie Utrecht
Behoefte (WLO hoog)	43	84	209	336
Waarvan:				
- Ruimtelijke winst door intensivering bestaand terrein	9 – 13	17 – 25	42 – 63	68 – 101
- Reservering: niet accommoderen	4 – 8	9 – 17	9 – 30	22 – 55
- Nieuw bedrijventerrein	26	50	137	213
Beschikbaar aanbod (hard)	2	28	94	124
Nog max. te accommoderen nieuw terrein	24	22	43	89
restcapaciteit	4	7	42	53
Bandbreedte nieuw terrein	4 – 24	7 – 22	42 – 43	53 – 89

Bandbreedte bedrijfsterreinen (bron: Provincie Utrecht, Kader voor regionale programmering)

De hierin opgenomen behoefte komt overeen met hetgeen hiervoor aangegeven behoefte voor de provincie en de regio.

Ontwikkeling kwantitatieve vraag bedrijventerreinen – regionale studie

Mede op basis van de provinciale studie hebben de gemeenten van de regio Amersfoort behoefte aan een gezamenlijke visie voor bedrijventerreinen. In opmaat naar deze visie heeft Buck Consultants International in 2020 de rapportage 'Bouwstenen voor een visie toekomstige bedrijventerreinen Regio Amersfoort' opgesteld. Onderdeel van deze rapportage is onder meer een vraagstelling voor de bedrijventerreinen.

Deze vraagstelling grijpt terug op een eerder uitgevoerde quick scan (opgesteld door Buck Consultants International) waarin de omvang van de uitbreidingsvraag tot en met 2030 inzichtelijk is gemaakt. Basis voor deze quick scan is de nationale prognoses bedrijventerreinen en kantoren tot 2030. In de quick scan zijn verschillende economische scenario's gehanteerd en op basis van onder meer de provinciale studie wordt uitgegaan van een netto uitbreidingsvraag van circa 81 hectare tot en met 2030 voor de regio Amersfoort (gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg). Bovenop deze uitbreidingsvraag is er binnen de regio nog een vervangingsvraag als gevolg van transformatieplannen van circa 52 hectare. Over dit type vraag is veelal nog onzekerheid, omdat de plannen bijvoorbeeld nog een beleidsvoornemen betreffen en er nog geen overeenstemming is bereikt met de grondeigenaren.

Tot slot is in de studie ook gekeken naar het lokale schaalniveau. Om te bepalen hoe de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen tot uiting komt op gemeentelijk niveau wordt het marktaandeel van de individuele gemeenten berekend op basis van het netto uitgegeven areaal. Dit resulteert in het volgende beeld:

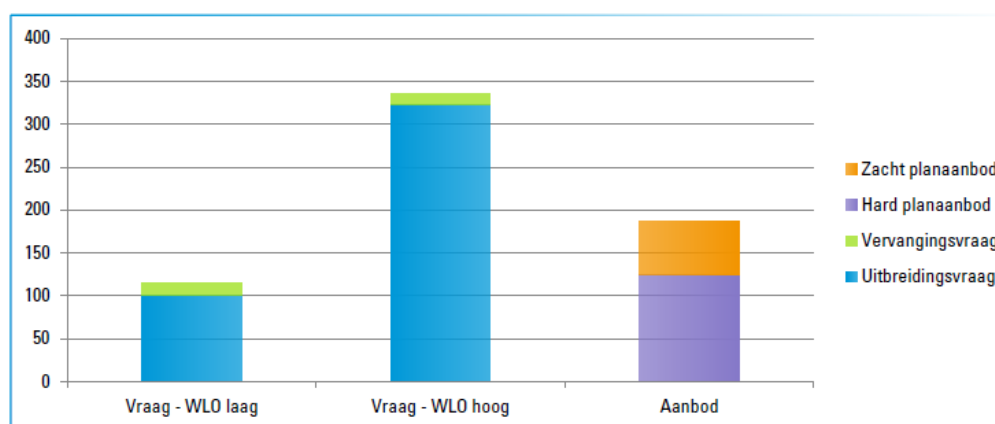
Gemeente	Netto uitbreidingsvraag in hectare
Amersfoort	33,9
Baarn	2,6
Bunschoten	14,6
Eemnes	2,4
Leusden	9,5
Soest	12,0
Woudenberg	5,9
Totaal	81,0

*Netto uitbreidingsvraag op gemeentelijk niveau in regio Amersfoort
(Bron: Buck Consultants International (2020), bewerkt door SAB).*

2.3.2.2 Kwantitatieve aanbodzijde

Vraag-aanbodsituatie bedrijventerreinen – provinciale studie

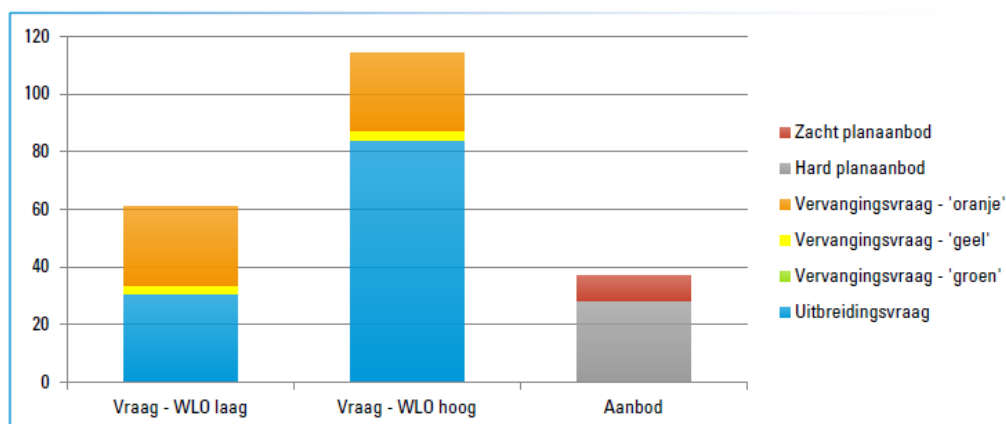
In de provinciale studie is de vraag- en aanbodzijde met elkaar geconfronteerd. Daaruit volgt dat er binnen de provincie Utrecht sprake is van een hard aanbod aan bedrijventerreinen van 124 hectare. Indien uitgegaan wordt van het economisch lage scenario betekent dat dat er sprake is van een kwantitatief overaanbod van 10 hectare. Bij het hoge economische scenario is er een kwantitatief tekort (behoefte) van 212 hectare.



*Aanbod, vervangings- en uitbreidingsvraag bedrijventerreinen provincie Utrecht
(Van: Stec Groep (2019), bron: IBIS. Hard = planfase 1, Zacht = overige planfasen).*

Ook de vraag-aanbodsituatie in de regio Amersfoort is inzichtelijk gemaakt. In de regio is tot en met 2030 sprake van een hard planaanbod van 28 hectare bedrijventerrein. Bij het economisch lage scenario geldt een uitbreidingsvraag van circa 31 hectare, hetgeen een kwantitatief tekort (behoefte) van 2 hectare oplevert. In het geval van het economisch hoge scenario is sprake van een uitbreidingsvraag van 84 hectare en loopt het kwantitatieve tekort (behoefte) op naar 56 hectare. Deze prognoses kunnen wat

betreft behoefte nog verder oplopen indien de potentiële vervangingsvraag van 30 hectare binnen de regio geëffectueerd wordt.



Aanbod, vervangings- en uitbreidingsvraag bedrijventerreinen regio Amersfoort
(Van: Stec Groep (2019), bron: IBIS. Hard = planfase 1, Zacht = overige planfasen).

Ontwikkeling kwantitatieve vraag bedrijventerreinen – Provinciaal Programma wonen en werken

Binnen de regio Amersfoort is naast het bestaande harde aanbod van 28 hectare nog ruimte voor 7 tot 22 hectare nieuw bedrijventerrein om in de behoefte te kunnen voorzien. In het provinciale programma wordt voorzien in 10,7 hectare nieuw bedrijventerrein binnen de regio. Voorliggend plan maakt daar onderdeel van uit en is in het programma meegenomen als de uitleglocatie Vathorst Smink.

	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	U16	Provincie Utrecht
Behoefte (WLO hoog)	43	84	209	336
Waarvan:				
– Ruimtelijke winst door intensivering bestaand terrein	9 – 13	17 – 25	42 – 63	68 – 101
- Reservering: niet accommoderen	4 – 8	9 – 17	9 – 30	22 – 55
- Nieuw bedrijventerrein	26	50	137	213
Beschikbaar aanbod (hard)	2	28	94	124
Nog max. te accommoderen nieuw terrein	24	22	43	89
restcapaciteit	4	7	42	53
Bandbreedte nieuw terrein	4 – 24	7 – 22	42 – 43	53 – 89

Bandbreedte bedrijfsterreinen (bron: Provincie Utrecht, Kader voor regionale programmering)

	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	U16	Provincie Utrecht
Beschikbaar aanbod volgens Kader (hard)	2	28	94	124
Beschikbaar aanbod regionale programmas	1,8	12,8	85,5	100,1
Bandbreedte nieuw terrein (Kader)	4 – 24	7 – 22	42 – 43	53 – 89
Realisatie	4	10,7	39,5	54,2
Restant bandbreedte	20	11,3	3,5	34,8
Pijplijn	5	35,5	54	94,5

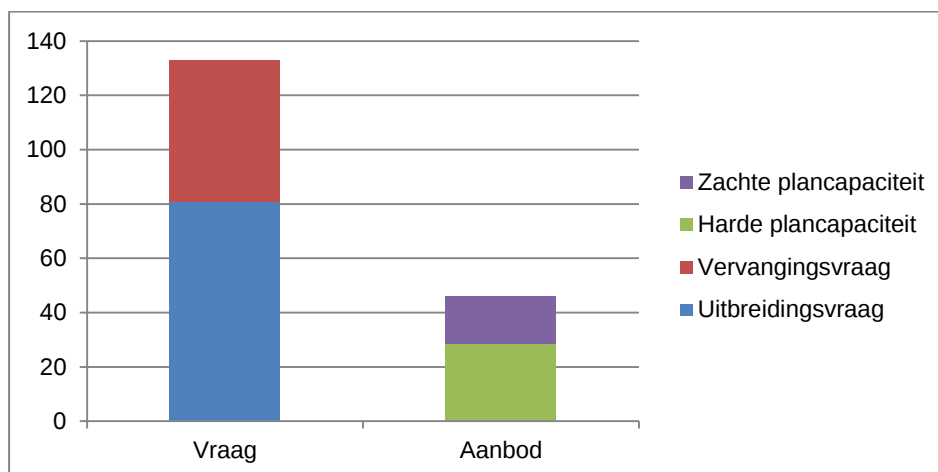
Overzicht kwantitatief programma werken provincie Utrecht (in hectares netto uitgeefbaar)
(Bron: Provincie Utrecht, Provinciaal Programma Wonen en werken 2021, 5 oktober 2021)

Periode		2020 tot en met 2029		Totaal
		Binnenstedelijk	Uitleg	
Realisatie (hectares netto uitgeefbaar)				
Amersfoort	Vathorst Smink		1,3	1,3
Baarn	Noordschil	2,4		2,4
Bunschoten	De Kronkels-Zuid fase 1		7	7
Eemnes				
Leusden	De Plantage	1 *)		
Soest				
Woudenberg				
Regio Amersfoort (totaal)		3,4	8,3	10,7
Pijplijn				35,5
Bandbreedte Kader				7 - 22

Programma bedrijventerrein Regio Amersfoort (Bron: Provincie Utrecht, Provinciaal Programma Wonen en werken 2021, 5 oktober 2021)

Vraag-aanbodsituatie bedrijventerreinen – regionale studie

Ook in de regionale studie is de vraag-aanbodsituatie wat betreft bedrijventerreinen in de regio Amersfoort bestudeerd. De regio Amersfoort kent nog 28,5 hectare aan harde, nog uitgeefbare plancapaciteit (bedrijventerreinen met een vastgesteld bestemmingsplan). Verder zijn er ook nog zachte plannen in voorbereiding (hiervoor is nog geen vastgesteld bestemmingsplan). Enerzijds gaat het om locaties die door de provincie zijn aangewezen als mogelijke bedrijfslocaties, anderzijds gaat het om gemeentelijke zoeklocaties die nog door de provincie gewogen moeten worden. Deze laatste categorie (gemeentelijke zoeklocaties) is in de regionale studie buiten beschouwing gelaten. De eerste categorie zachte plannen is wel meegenomen: 3,5 hectare in Baarn en 14,0 hectare in Bunschoten. De totale plancapaciteit komt dan neer op 46 hectare. Met deze plancapaciteit kan niet worden voorzien in de uitbreidingsvraag van 81 hectare tot en met 2030. Zeker niet wanneer ook rekening wordt gehouden met de vervangingsvraag van 52 hectare.



Aanbod, vervangings- en uitbreidingsvraag bedrijventerreinen regio Amersfoort (Bron: Buck Consultants International (2020), bewerkt door SAB).

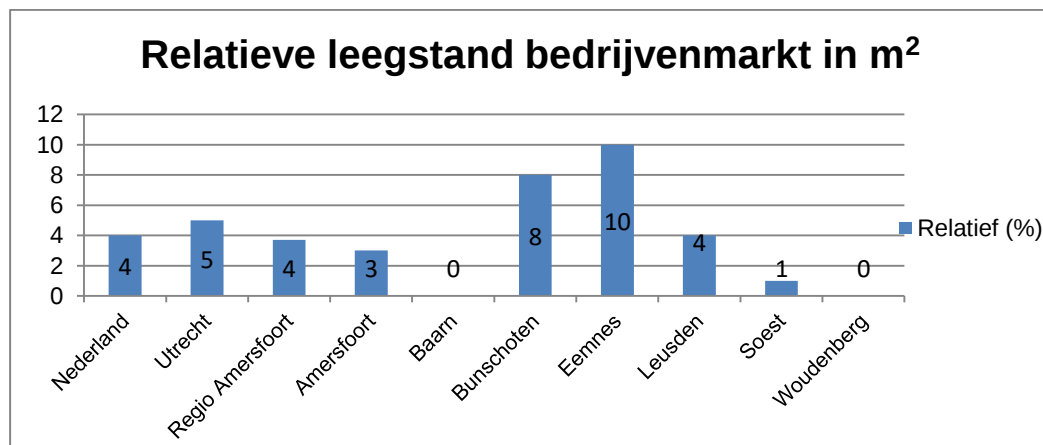
Gemeente	Netto uitbreidingsvraag	Hard aanbod	Behoefte
Amersfoort	33,9	24,60	9,3
Baarn	2,6	0,00	2,6
Bunschoten	14,6	0,45	14,2
Eemnes	2,4	0,00	2,4
Leusden	9,5	3,45	6,1
Soest	12,0	0,00	12,0
Woudenberg	5,9	0,00	5,9
Totaal	81,0	28,50	52,5

Netto uitbreidingsvraag op gemeentelijk niveau in regio Amersfoort
(Bron: Buck Consultants International (2020), bewerkt door SAB).

Op basis van de berekeningen voor de vraagraming van Buck Consultants International volgt de kwantitatieve behoefte in Amersfoort, Bunschoten en Soest het grootst is. De eerder genoemde zachte plancapaciteit die provinciaal reeds is opgenomen in beleid kan worden ingezet op in de kwantitatieve behoefte in Bunschoten en Baarn te kunnen voorzien.

Relatieve leegstand bedrijvenmarkt

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft een Landelijke Monitor Leegstand samengesteld. In deze monitor zijn leegstandsgegevens voor verschillende vastgoedtypen uitgesplitst op landelijk, provinciaal, en gemeentelijk niveau. Industrie is één van de vastgoedtypen die in de monitor is opgenomen. Daarbinnen zijn gegevens terug te vinden van het aantal objecten dat leegstaat, maar ook van het oppervlakte aan m² leegstand. Deze leegstandscijfers zijn zowel in absolute (aantal leegstaande objecten) als in relatieve (percentage leegstaande objecten) zin weergegeven in de monitor.



Relatieve leegstand bedrijvenmarkt in m² op 1 januari 2020 o.b.v. LV WOZ (Bron: CBS).

Wanneer ingezoomd wordt op de relatieve leegstand van de bedrijvenmarkt in vierkante meters valt op dat in de provincie Utrecht (5%) een iets grotere relatieve leegstand is in vergelijking tot het landelijk (4%) beeld en de situatie voor de regio Amersfoort. Binnen de regio Amersfoort valt op dat de gemeenten Bunschoten en Eemnes hoge uitschieters betreffen. De gemeente Amersfoort ligt met 3% relatieve leegstand iets onder het landelijke, provinciale en regionale beeld. De gemeenten Baarn en Woudenberg hebben namelijk volgens deze monitor niet te maken met leegstaande bedrijfspanden.

Vastgoedmonitor 2021 van de gemeente Amersfoort

Uit raadpleging van de gemeentelijke vastgoedmonitor volgt dat er op dit moment een tekort is aan bedrijfsruimtevoorraad. Momenteel is van de totale bedrijfsruimtevoorraad ongeveer 98% in gebruik. Op deelgebied niveau is in Vathorst alles in gebruik, in De Hoef en De Issel 99% en in Calveen en De Wieken Zuid 98%. In 2020 bedroeg het aanbod 20.900 m² aan bedrijfsruimte, in verhouding met de voorraad ligt het leegstandspercentage voor bedrijfsruimte in Amersfoort zeer laag met 1,8%. Dit is een daling ten opzichte van 2019 waar het leegstandspercentage 3% bedroeg. Een percentage van 5 tot 6% wordt aangehouden als frictieleegstand. Dit is het niveau waarop genoeg aanbod beschikbaar is om verplaatsingen en uitbreidingen van organisaties te faciliteren. In Amersfoort is dit momenteel niet het geval, waardoor de huidige en toekomstige vraag niet goed gefaciliteerd kan worden.

Relatieve omvang nieuw aanbod bedrijventerrein ontwikkeling

Aan de hand van de gegevens uit de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS is eveneens de totale omvang van de bedrijvenmarkt in vierkante meters in Utrecht, de regio Amersfoort en de gemeente Amersfoort inzichtelijk gemaakt. Het aanvullende programma binnen het plangebied kent een omvang van circa 13.000 m² en zal dan ook slechts tot een marginale toename (circa 2%) van het bedrijfsaanbod binnen Amersfoort leiden.

Schaalniveau	Oppervlakte bedrijf (in m ²)	Verhouding ontwikkeling in (%)
Utrecht	11.152.460	0,12
Regio Amersfoort	1.708.870	0,76
Gemeente Amersfoort	650.520	2,00

Bedrijfsaanbod verzorgingsgebied op 1 januari 2020 (Bron: CBS).

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Om te kunnen concluderen of sprake is van een kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied wordt ingegaan op de vraag- en aanbodsituatie binnen het verzorgingsgebied. Voor de kwalitatieve behoefte wordt bekeken of de kenmerken en kwaliteiten (onder andere locatie en doelgroepen) van de ontwikkeling aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

2.3.3.1 Kwalitatieve vraagzijde

Ontwikkeling kwalitatieve vraag bedrijventerreinen – provinciale studie

Onderdeel van de door Stec Groep uitgevoerde provinciale studie is de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen naar sector. Zoals in de planbeschrijving (zie paragraaf 1.2) genoemd zal het plan naar verwachting het meest geschikt zijn voor bedrijvigheid in de sectoren 'bouw, handel en reparatie' en 'diensten'. Uit de navolgende tabel is af te leiden dat het grootste deel van de vraag wordt gevormd door de logistieke sector en de industrie. Dat neemt niet weg dat ook voor de dienstensectoren en de sector bouw, handel en reparatie zowel in het lage als het hoge economische scenario een positieve jaarlijkse uitbreidingsvraag wordt verwacht tot en met 2030.

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		2	13
Consumentendiensten		2	8
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		6	15
Industrie		10	25
... waarvan HTSM		4	8
... waarvan VGM		-1	5
... waarvan Overige maak- en procesindustrie		7	12
Logistiek & groothandel		10	23
Totaal		31	84
per jaar		2,6	7,0

Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 in regio Amersfoort naar sector (Bron: Stec groep).

Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort

In de Regionale Ruimtelijk Visie wordt onder meer aandacht besteed aan de (economische) dynamiek in de regio die onder meer wordt gevormd door de 'denkers' en 'doeners' in de regio. Dit onderscheidt de regio van andere regio's in Nederland. Daar waar de denkers meer georiënteerd zijn op de westzijde van de regio (Amersfoort, Leusden, Soest, Baarn en Eemnes), zijn de doeners dat meer op de oostzijde van de regio (Food Valley en Bunschoten). Denkers waarderen het voorzieningenniveau van Amersfoort en een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer. Het beoogde werkmilieu van voorliggend plan en de oriëntatie en voorkeuren van de groep denkers sluiten goed op elkaar aan.

Structuurvisie Amersfoort

In de structuurvisie komt de gemeentelijke ambitie met betrekking tot werken aan bod. Daar wordt onder meer gesproken over functiemenging in de stad. De ambitie om enkele monofunctionele werkgebieden in Amersfoort te transformeren naar gebieden waarin onder meer werken met wonen wordt gecombineerd, maakt dat op lange termijn de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen groter wordt. Nieuwe werklocaties als Vathorst West en Nijkerkerstraat worden in de structuurvisie dan ook als reservelocaties voor na 2020 open gehouden.

2.3.3.2 Kwalitatieve aanbodzijde

Typering hard planaanbod regio Amersfoort

Stec Groep heeft naar alle bedrijventerreinen met harde planstatus en minimaal 3 hectare uitgeefbaar gekeken. In de regio Amersfoort gaat het om een drietal bedrijventerreinen, namelijk De Wieken Zuid, Vathorst en Spoorzone.

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar	Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
Amersfoort	Amersfoort	De Wieken Zuid	4,0				
Amersfoort	Amersfoort	Vathorst	12,3				
Amersfoort	Woudenberg	Spoorzone	3,0				

Match hard planaanbod met doelgroepen (Bron: Stec groep).

Voor alle drie de bedrijventerreinen geldt dat bedrijvigheid binnen de sector 'bouw, handel en reparatie' goed gefaciliteerd wordt. Dat geldt ook voor de dienstensector en kleine tot middelgrote logistieke bedrijven. Voor de industriebedrijven in de meer hogere milieucategorieën is het lastiger om binnen het huidige planaanbod in de regio Amersfoort een plek te vinden. Voorliggend plan sluit qua kwalitatieve aspecten op veel aan bij het geschetste huidige planaanbod. Ook dit plan richt zich immers meer op de kleine tot middelgrote bedrijven in de lagere milieucategorieën.

Naast de hier voorgenoemde bedrijventerreinen is in de gemeente Amersfoort ook de bestemmingsplanprocedure voor bedrijventerrein Vinkenhoef van start gegaan. Het bedrijventerrein bevindt zich in het zuidelijke kwadrant van knooppunt Hoevelaken, is circa 9 hectare groot en biedt ruimte voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2 (gedeeltelijk). Een groot deel van de bedrijfspercelen kent daarbij een minimum bouwhoogte van 15 meter en een maximum bouwhoogte van 21 meter. Dat maakt dat dit bedrijventerrein ruimtelijk (qua bebouwingsmogelijkheden), maar ook functioneel (qua milieucategorieën) ruimte biedt voor andere type bedrijvigheid in vergelijking tot voorliggend plan.

Ontwikkelvraagstukken nieuwe locaties

Buck Consultants International heeft in haar rapportage een aantal (ruimtelijke) vraagstukken meegegeven die meegenomen kunnen worden bij de keuze om tot nieuwe locaties voor bedrijventerreinen te komen. Daaruit volgt onder andere dat de regio zowel lokale als (boven)regionale bedrijven wil faciliteren en dat daarbij de focus ligt op MKB-bedrijven en bedrijven die aansluiten op de ambities vanuit de regio, bijvoorbeeld op het gebied van Agrofood, IT, Health en de maakindustrie. XXL-logistiek wordt niet wenselijk geacht, met uitzondering van specifieke (agro)logistiek in Barneveld. Voor de gemeente Amersfoort gelden specifieke kansen met betrekking bedrijvigheid met een (inter)nationale oriëntatie, die zich in de nabijheid van Amsterdam en/of Utrecht willen vestigen.

2.3.4 Conclusie

Gelet op de beschreven, positieve ontwikkelingen ten aanzien van de economie in Nederland kan worden geconcludeerd dat de behoefte aan bedrijventerreinen in algemene zin verder zal toenemen. Zowel de provinciale als regionale studie laten zien dat de geprognosticeerde uitbreidingsvraag niet kan worden beantwoord met de huidige harde plancapaciteit en de bij de provincie bekende zachte plancapaciteit. Daarbij wordt opgemerkt dat deze kwantitatieve behoefte nog groter kan worden indien de potentiële vervangingsvraag meegenomen wordt. Deze vervangingsvraag is ook reeds in de gemeentelijke structuurvisie aangestipt. Daarin wordt namelijk gesteld dat de ambities om van monofunctionele werkgebieden meer gemengde woonwerkmilieus te maken naar verwachting ook effecten zal hebben op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij wordt Vathorst West reeds als mogelijke locatie genoemd. In het provinciale programma wonen en werken is voorliggend plan opgenomen als locatie voor nieuw bedrijventerrein en worden de eerder geconstateerde prognoses bevestigd. De ontwikkeling is daarmee ook passend binnen de regionale afspraken. Verder geldt dat ook kwalitatief gezien tot en met 2030 een positieve vraag wordt verwacht in de bedrijfssectoren die zich tot het plan aangetrokken zullen voelen. Daarbij geldt wel dat het bedrijventerrein qua profiel aansluit op een aantal bedrijventerreinen die momenteel uitgegeven worden. Dit geldt niet voor het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein 'Vinkenhoef' in Amersfoort. Tevens sluit de ontwikkeling aan op de oriëntatie en de voorkeur van de doelgroep denkers binnen de regio Amersfoort. De relatieve leegstand in vierkante meters van de bedrijvenmarkt is in algemene zin op alle schaalniveaus laag te noemen, zeker wanneer ingezoomd wordt op de gemeente Amersfoort. Uit raadpleging van de gemeentelijke vastgoedmonitor volgt dat er op dit moment een tekort is aan bedrijfsruimtevoorraad. Dit tezamen maakt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op diverse vraagontwikkende trends en voorziet in een

toevoeging van slechts een marginale omvang aan nieuwe bedrijfsruimte, hetgeen aanvaardbaar is gezien de aanbodontwikkelingen, relatieve lage leegstandscijfers en de behoefte binnen de regio. De ontwikkeling voorziet daarom in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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 criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

De ontwikkellocatie heeft momenteel een agrarische bestemming en is feitelijk gezien ook als zodanig in gebruik. Het plangebied en de omgeving van het plangebied wordt nu enerzijds gevormd door stedelijke functies, zoals bedrijvigheid, woningbouw en sportvoorzieningen, anderzijds agrarische gronden. Op basis van deze kenmerken en omstandigheden wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De regio Amersfoort heeft te maken met een hoge druk op de woningmarkt. Dat maakt dat de afgelopen jaren, maar ook de komende jaren, veelvuldig op locaties binnen bestaand stedelijk gebied woningen gerealiseerd zijn en gaan worden. Deze woningen worden onder meer genoemd door monofunctionele werkgebieden te transformeren naar gebieden waarin wonen en werken met elkaar worden gecombineerd. Daarbij komt dat er nog een aanzienlijke potentiële vervangingsvraag van tussen de 30 en 52 hectare in de regio Amersfoort vanuit bestaande bedrijventerreinen volgt. Geconstateerd wordt dan ook dat er dusdanig veel ruimteclaims binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn dat de realisatie van nieuw areaal aan bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is.

Bovenop de genoemde ruimteclaims geldt in algemene zin dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk ruimtelijk en milieukundig gezien lastig inpasbaar zijn. Bedrijvigheid brengen een zekere directe en indirecte (milieu)hinder met zich mee, die niet altijd te verenigen is met de aanwezige milieuhinder gevoelige functies in de omgeving. Denk hierbij onder meer aan hinder vanuit geluid, geur, gevaar en/of stof. Ook laat de gewenste en benodigde infrastructuur binnen het bestaand stedelijk gebied soms te wensen over. Door bedrijventerreinen aan de randen

van het bestaand stedelijk gebied te realiseren wordt voorkomen dat onnodige (milieu)hinder en verkeersbewegingen door de bebouwde kom ontstaan.

Tot slot kan gezien de heersende en toekomstige functies in (de omgeving van) het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.