

# Ladderonderzoek bedrijventerrein Stationsweg

13 mei 2025

# Inhoudsopgave

|                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                             | <b>3</b> |
| 1.1 Achtergrond                                                                 | 3        |
| 1.2 Aanpak en leeswijzer                                                        | 3        |
| <b>2. Uitgangspunten</b>                                                        | <b>4</b> |
| 2.1 Profiel bedrijventerrein Stationsweg                                        | 4        |
| 2.2 Planologische uitgangspunten                                                | 5        |
| <b>3. Ruimtelijk verzorgingsgebied</b>                                          | <b>6</b> |
| 3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied bedrijventerrein Stationsweg overwegend lokaal | 6        |
| <b>4. Vraag, aanbod en behoefte</b>                                             | <b>9</b> |
| 4.1 Vraag                                                                       | 9        |
| 4.2 Aanbod                                                                      | 9        |
| 4.3 Behoefte                                                                    | 10       |

# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Enkele jaren geleden was gemeente Scherpenzeel voornemens het bedrijventerrein 't Zwarte Land uit te breiden. Het ging destijds om een uitbreiding dat in twee verschillende typen vraag moest voorzien. Enerzijds een grootschalige uitbreiding/samenvoeging van een enkel bedrijf (Modiform) en anderzijds een uitbreiding ten behoeve van kleinschalige bedrijven uit de gemeente. Hiervoor is destijds een laddertoets uitgevoerd.

Inmiddels is de situatie veranderd. Modiform ziet af van de uitbreiding/samenvoeging. De destijds uitgevoerde laddertoets was deels op de vraag vanuit Modiform gebaseerd. In de huidige situatie zal de uitbreiding van bedrijventerrein 't Zwarte Land (hierna te noemen bij de huidige naam: bedrijventerrein Stationsweg) uitsluitend nog ontwikkeld worden met kleinschalige lokale bedrijven als doelgroep.

Er zijn wensen vanuit verschillende lokale bedrijven in Scherpenzeel om uit te breiden. Deze behoefte vanuit het lokale bedrijfsleven bleek onder andere uit een enquête onder ondernemers uitgevoerd in het kader van de destijds uitgevoerde laddertoets. Uit een enquête dat kort geleden is uitgevoerd door GC B.V. blijkt dat deze vraag nog steeds actueel is. De enquête uitgevoerd door GC B.V. is bij dit rapport toegevoegd als *'Bijlage 1. Enquête GC B.V. - Inventarisatie ruimtewens ondernemers voor bedrijventerrein Stationsweg'*.

Gemeente Scherpenzeel wil de uitbreiding graag mogelijk maken om lokale bedrijven ruimte te bieden om (door) te groeien. Daarvoor moet echter wel aantoonbaar zijn dat er voldoende vraag is. Dit ladderonderzoek heeft daarom als doel om te verkennen of er voldoende vraag is vanuit kleinschalige lokale bedrijven voor de ontwikkeling van het gehele plangebied van bedrijventerrein Stationsweg voor lokale kleinschalige bedrijven.

Destijds is het plan voor bedrijventerrein Stationsweg in regionaal verband besproken en goedgekeurd op basis van de uitgangspunten in de uitgevoerde Laddertoets. Bedrijventerrein Stationsweg is toen na afstemming opgenomen als zacht planaanbod in het Regionaal Programma Werklocaties. Omdat de uitgangspunten zijn veranderd is het ook nodig om binnen de regio aan te tonen dat er in de nieuwe situatie alsnog voorziet in een behoefte. De behoefte aan uitbreiding voor bedrijventerrein Stationsweg moet blijken uit voorliggend ladderonderzoek.

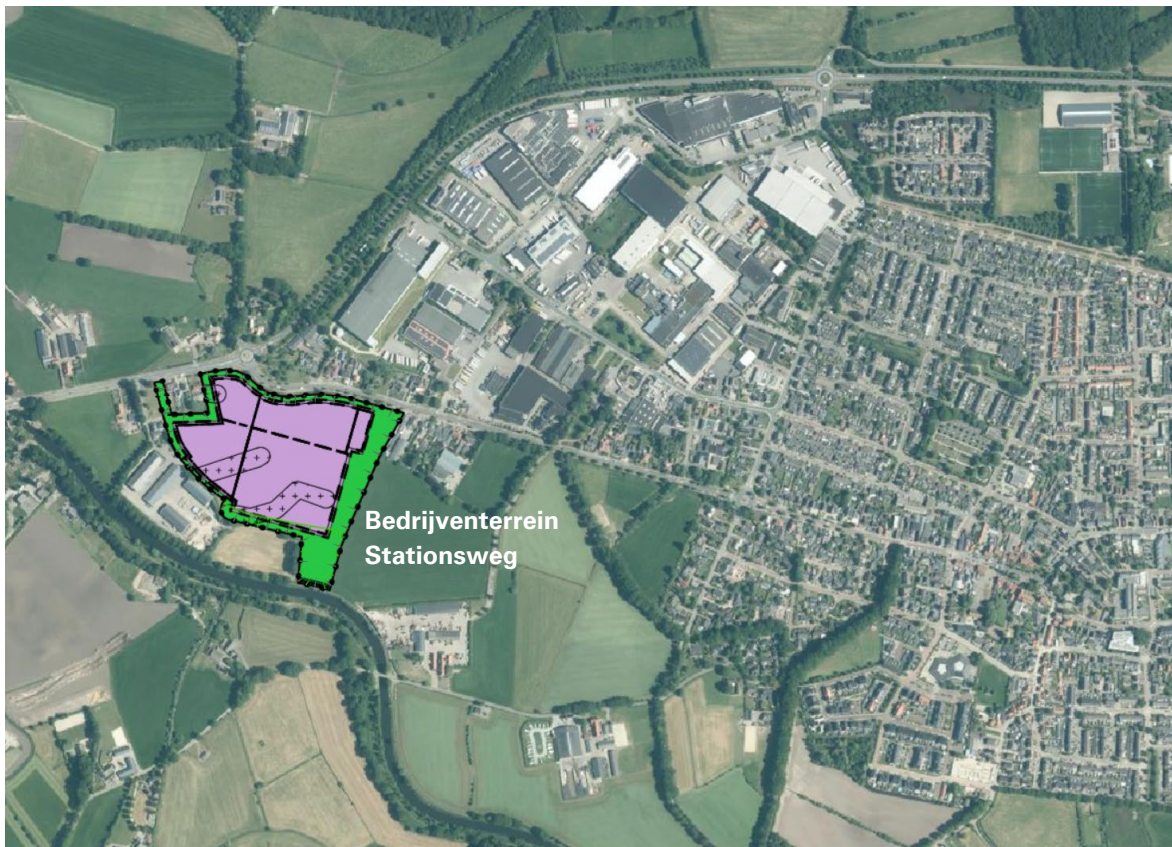
## 1.2 Aanpak en leeswijzer

Dit is een ladderonderzoek, (nog) geen formele laddertoets. We gaan hierbij uit van de uitgangspunten in het bestaande voorontwerp bestemmingsplan en de door GC B.V. aangeleverde input over de nieuwe plannen voor het terrein. Een formele laddertoets moet nog worden uitgevoerd zodra een omgevingsplan voor het terrein wordt opgesteld. We werken in dit ladderonderzoek volgens de werkwijze van een formele laddertoets. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregels staat in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals die sinds 1 januari 2024 van kracht is. We baseren ons op provinciale ramingen, behoefteonderzoek door Stec Groep en aanvullende informatie van gemeente Scherpenzeel, GC B.V. en de regio FoodValley. We gaan in op de methodiek van de Ladder, en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan van bedrijventerrein Stationsweg volgens de nieuwe uitgangspunten. We brengen het relevante verzorgingsgebied van bedrijventerrein Stationsweg in beeld en bepalen in hoeverre het in een behoefte voorziet.

## 2. Uitgangspunten

### 2.1 Profiel bedrijventerrein Stationsweg

Figuur 1: Plangebied bedrijventerrein Stationsweg



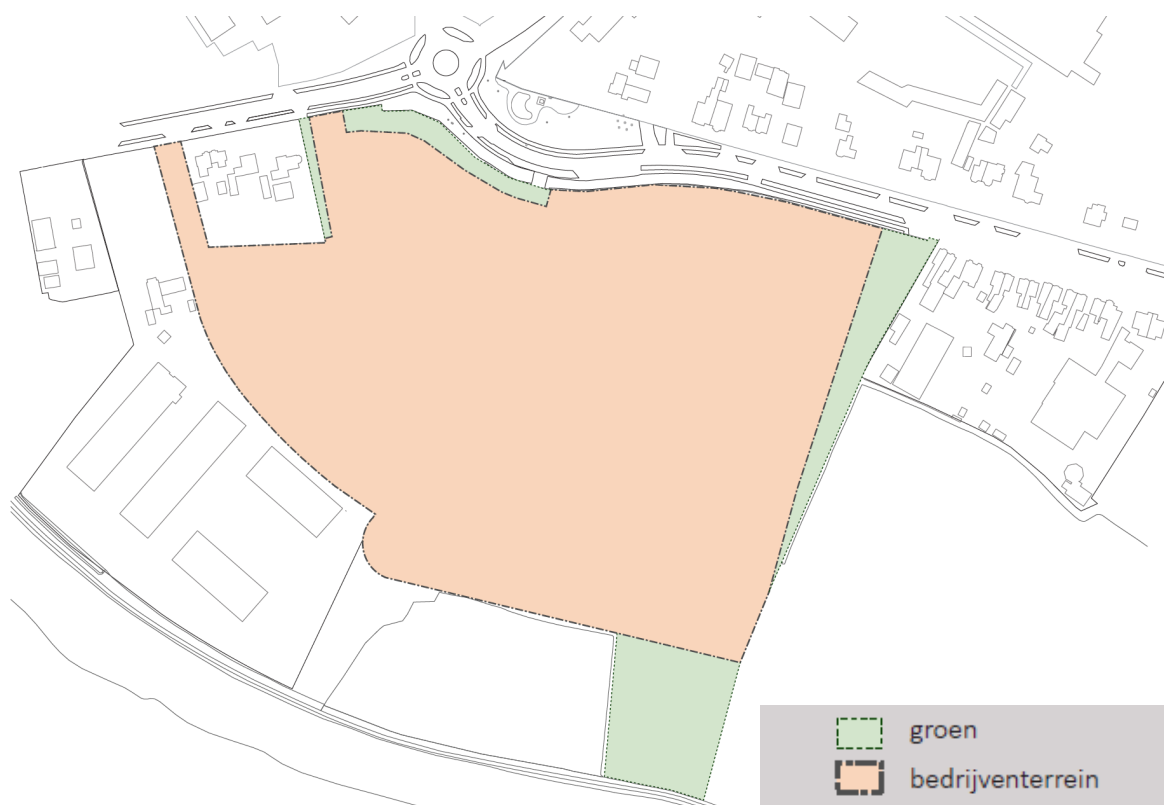
Bron: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Stationsweg Scherpenzeel (2022)

Tabel 1: Profiel bedrijventerrein Stationsweg

| Kenmerk                                      | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ligging &amp; ontsluiting</b>             | Het plangebied ligt tussen bedrijventerrein 't Zwarte Land, een perceel met bedrijfsbestemming en agrarisch gebied. Het plangebied is ontsloten over de N224.                                                                                                                                 |
| <b>Huidige situatie</b>                      | Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd en wordt voornamelijk gebruikt voor (semi) agrarische doeleinden. Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" deels de bestemming "Agrarisch - Bedrijf" en deels "Agrarisch met waarden - Landschap". |
| <b>Nieuwe situatie</b>                       | Het plangebied is in de nieuwe situatie een bedrijventerrein van circa 6,5 hectare netto oppervlakte met kleinschalige kavels voor lokaal mkb.                                                                                                                                                |
| <b>Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?</b> | De ontwikkeling betreft een stedelijke voorziening met een substantiële omvang (totale plangebied van circa 7 hectare, netto bedrijventerrein                                                                                                                                                 |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | beslaat circa 6,5 hectare) en is daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bestaand stedelijk gebied (BSG)?</b> | We constateren dat de ligging van het plan (zie ook hierboven) 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 2: Indicatieve (kavel)indeling bedrijventerrein Stationsweg Scherpenzeel**



Bron: Gieling Consultancy (2024)

## 2.2 Planologische uitgangspunten

Voor een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is relevant wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. In lijn met de huidige jurisprudentie moet in de motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking rekening worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze vormen de basis voor de toets. Op basis van het opgestelde bestemmingsplan en input van onze opdrachtgever gaan we uit van de volgende planologische uitgangspunten:

- Vestiging van nieuw bedrijventerrein: enkelbestemmingen “Bedrijventerrein” en “Groen”
- Maximaal uitgeefbare kaveloppervlakte van 65.000 m<sup>2</sup>
- Maximale bouwhoogten van 9, 10 en 12 meter
- Maximale milieucategorie van 2 en 3.1 (afhankelijk van het vervolgproces tussen initiatiefnemer en gemeente kan de maximale milieucategorie verruimd worden naar 3.2)
- Maximale bebouwingspercentage van 67%
- Vestiging van sportscholen en detailhandel is niet toegestaan op het bedrijventerrein

# 3. Ruimtelijk verzorgingsgebied

De marktregio van de ontwikkeling is in Ladder-termen het 'zoekgebied' waarbinnen vraag en aanbod tegen elkaar af moeten worden gewogen, om te bepalen of er behoefte bestaat aan het voorgenomen plan. Vragen die daarbij relevant zijn, zijn onder andere: uit welke regio komen partijen die zich willen vestigen, en welke alternatieve locaties worden daarbij afgewogen?

## 3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied bedrijventerrein Stationsweg overwegend lokaal

We bepalen de marktregio voor bedrijventerrein Stationsweg in twee stappen. Allereerst kijken we naar het verzorgingsgebied voor de (kleinschalige) bedrijfskavels op Stationsweg. We kijken hierbij naar:

- De aard en omvang van het bedrijventerrein Stationsweg
- Verhuisdynamiek van bedrijven met twee of meer werknemers in Scherpenzeel
- Verhuisdynamiek bestaande bedrijventerreinen gemeente Scherpenzeel

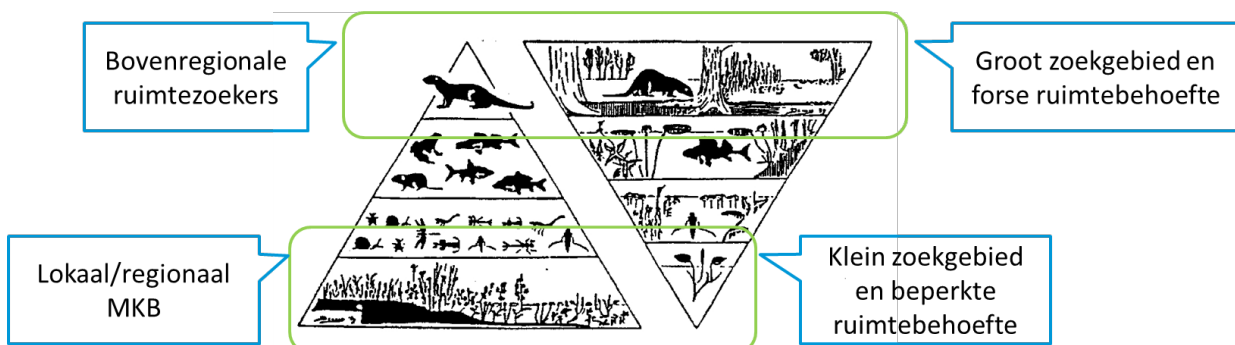
We werken de indicatoren in onderstaande paragrafen uit.

### Stationsweg richt zich op lokaal mkb

Het beoogde bedrijventerrein Stationsweg is zo ingericht dat het voornamelijk zal voorzien in een vraag vanuit lokale bedrijfsruimtegebruikers in het mkb-segment:

- Het gaat om een relatief kleinschalig bedrijventerrein van netto circa 6,5 hectare
- Op het terrein worden kleine en middelgrote kavels mogelijk gemaakt (variërend in omvang, maximaal tot circa 10.000 m<sup>2</sup>)
- Bedrijventerrein Stationsweg is een uitbreiding van het bestaande terrein 't Zwarte Land. Op dit terrein is met name lokaal mkb gevestigd.

**Figuur 3: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem**



Bron: Stec Groep (2024)

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 Bedrijventerrein Stationsweg

bedoeld is) zal voornamelijk reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken uit een betrekkelijk klein verzorgingsgebied.

### **Gemiddeld genomen verhuist driekwart van de bedrijven 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<sup>1</sup> plaatsvindt. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat een groot deel (ruim twee derde) daarbij binnen de gemeentegrenzen blijft. 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.

### **Meer dan 70% van alle verhuisbewegingen naar/binnen Scherpenzeel uit eigen gemeente**

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd voor Scherpenzeel. We analyseren daarbij verhuisbewegingen van bedrijven naar, binnen en uit de gemeente. 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 bedrijventerrein Stationsweg 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 8 oktober 2024) 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 2015 zijn 29 bedrijven met twee of meer werknemers<sup>2</sup> naar of binnen Scherpenzeel verhuisd. Hiervan waren 21 verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen (ca. 72%).
- 8 bedrijven met twee of meer werknemers (ca. 28 %) kwam van buiten de gemeente Scherpenzeel, ongeveer de helft daarvan kwam van nabij gelegen gemeenten.
- Kijkend naar de arbeidsplaatsen die horen bij de verhuisbewegingen naar en binnen Scherpenzeel, zien we dat slechts circa 25% van de werkgelegenheid van buiten de gemeente komt.
- Specifiek voor het bestaande bedrijventerreinen in Scherpenzeel ('t Zwarte Land en Hogekamp Oost) zien we dat alle bedrijven die binnen en naar het bedrijventerrein zijn verhuisd uit Scherpenzeel komen, op twee na. Deze twee verhuizingen zijn van bedrijven uit het naastgelegen Renswoude, en zijn beide naar bedrijventerrein Hogekamp Oost dat direct grenst aan de gemeente Renswoude.

Wanneer we kijken naar de bedrijven die uit Scherpenzeel vertrekken zien we dat er sinds 2015 14 bedrijven naar een andere gemeente zijn vertrokken. Deze bedrijven blijven vaak dichtbij

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Hiermee filteren we zzp'ers uit de selectie. Dit is een relatief grote groep en geeft een vertekend beeld van wat we zien als daadwerkelijke bedrijfsverplaatsingen. We verwachten dat Bedrijventerrein Stationsweg mkb aantrekt, maar geen (of heel weinig) zzp'ers.

Scherpenzeel. De meest voorkomende bestemmingen zijn Renswoude (3 keer), Ede (3 keer), Woudenberg (2 keer) en Veenendaal (2 keer).

**Conclusie: gemeente Scherpenzeel als verzorgingsgebied**

We concluderen dat de bedrijvendynamiek in de gemeente Scherpenzeel overwegend lokaal georiënteerd is. Kleinschalige kavels op Bedrijventerrein Stationsweg hebben overwegend een lokaal verzorgingsbereik en verhuizen binnen maximaal enkele kilometers. Op basis van de geanalyseerde bedrijfsverhuizingen en het profiel van de Bedrijventerrein Stationsweg gaan we uit van gemeente Scherpenzeel als relevant verzorgingsgebied van het terrein.

## 4. Vraag, aanbod en behoefte

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kijken we of er voldoende behoefte is aan bedrijventerrein in de komende tien jaar. Behoeftte 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 de Prognose Werklocaties Gelderland (2023-2040) en op het RPW Regio FoodValley (2022-2026), beide opgesteld door Stec Groep.**

### 4.1 Vraag

Voor de berekening van de marktvraag naar kleinschalige kavels in het verzorgingsgebied van het bedrijventerrein Stationsweg (uitgaande van lokale behoefte) maken we een actuele, lokale vertaling van de meest recente vraagruiming voor bedrijventerreinen van regio FoodValley (onderdeel van de provinciale prognose). Deze maken we op maat voor de komende tien jaar. Bij het bepalen van de vraag gaan we enkel uit van de uitbreidingsvraag en mogelijke concrete vervangingsvraag. We verwachten geen additionele vraag bij een lokale, kleinschalige ontwikkeling.

#### **Totale vraag Scherpenzeel 2024-2033 bedraagt circa 4 tot 10 hectare**

De totale uitbreidingsvraag van Scherpenzeel voor de komende tien jaar bedraagt circa 4 tot 10 hectare. Dit baseren we op het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Scherpenzeel ten opzichte van de regio Foodvalley. Hierbij houden we rekening met de sectorverdeling van Scherpenzeel en Foodvalley, de ruimtevraag kan per sector namelijk fors verschillend. In de periode 2024 tot en met 2033 bedraagt de totale uitbreidingsvraag voor de gehele regio FoodValley circa 88 tot 197 hectare. Het aandeel van Scherpenzeel binnen de regionale uitbreidingsvraag komt daarmee neer op circa 5%. Er is geen sprake van vervangingsvraag in Scherpenzeel en er zal naar verwachting geen sprake zijn van additionele vraag door het lokale karakter van de bedrijventerreinen in de gemeente. De uitbreidingsvraag is dus de totale vraag.

### **Uit lokale inventarisatie komt vraag van circa 10 hectare**

Uit een online behoeftepeiling onder lokale ondernemers komt een indicatieve ruimtevraag van circa 10 hectare (zie bijlage). De ervaring leert dat de daadwerkelijke ruimtevraag vanuit een enquête lager kan liggen dan de opgegeven ruimtevraag. We verwachten echter wel dat dit een goede indicatie geeft van een daadwerkelijke ruimtevraag. De lokale inventarisatie wordt niet gebruikt om de ruimtevraag voor het bedrijventerrein Stationsweg te bepalen maar benadrukt wel nogmaals dat de verwachte vraag realistisch is.

### 4.2 Aanbod

#### **Geen aanbod beschikbaar binnen verzorgingsgebied**

Om vast te stellen of bedrijventerrein Stationsweg 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:

- Er is volgens de provinciale prognose en het RPW FoodValley geen hard planaanbod beschikbaar in de gemeente Scherpenzeel
- De leegstand op bestaande bedrijventerreinen is in gemeente Scherpenzeel nihil (op basis van Funda in business, 8 oktober 2024). Hiermee ligt de leegstand in Scherpenzeel (afgerond 0%) ver onder een gezond frictieniveau van 5%. Je kunt dus spreken van een verhoogde behoefte aan aanbod vanwege exceptionele krapte
- Er zijn op de bedrijventerreinen in Scherpenzeel geen restkavels meer aanwezig

## Regionale context: flinke behoefte, en geen aanbod in naburige gemeenten

In zowel het Gelderse als het Utrechtse deel van de regio FoodValley is sprake van fors tekort van hard planaanbod ten opzichte van de ruimtevrage. Dit blijkt uit de provinciale prognoses voor beide provincies. Daarbovenop zien we in de twee dichtstbijzijnde naburige gemeenten (Renswoude en Woudenberg<sup>3</sup>) dat er ook geen hard planaanbod meer beschikbaar is. Kortom, de krapte in de regio is nijpend.

### 4.3 Behoefte

#### Bedrijventerrein Stationsweg voorziet in (een deel van) de behoefte

De lokale uitbreidingsvraag in Scherpenzeel is circa 4 tot 10 hectare. Het huidige (plan)aanbod in Scherpenzeel is momenteel 0 hectare en in de gemeenten Renswoude en Woudenberg is ook geen aanbod. Daarnaast is er vrijwel geen leegstand op de bedrijventerreinen in Scherpenzeel. De huidige lokale bedrijventerreinenmarkt is dus zeer krap. Als we vraag en aanbod met elkaar confronteren komen we tot een behoefte (vraag minus aanbod) aan bedrijventerreinen in de gemeente Scherpenzeel van maximaal 10 hectare. Gezien de huidige positieve ontwikkeling van de economie op bedrijventerreinen (uitgedrukt in werkgelegenheidsgroei, uitgifte en investeringen) in Gelderland is de bovenkant van de bandbreedte eerder realistisch dan de onderkant. Er is dus kwantitatief ruimte voor een bedrijventerrein van 10 hectare in de gemeente Scherpenzeel. De ontwikkeling Stationsweg past met zijn beoogde omvang van circa 6,5 hectare binnen de behoefte in de gemeente.

---

<sup>3</sup> Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht (2023)

## Colofon

**Datum:** 13 mei 2025

**Projectnummer:** 24.232

**Opdrachtgever:** GC B.V.

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Callum Lewis en Robin Brooke

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**