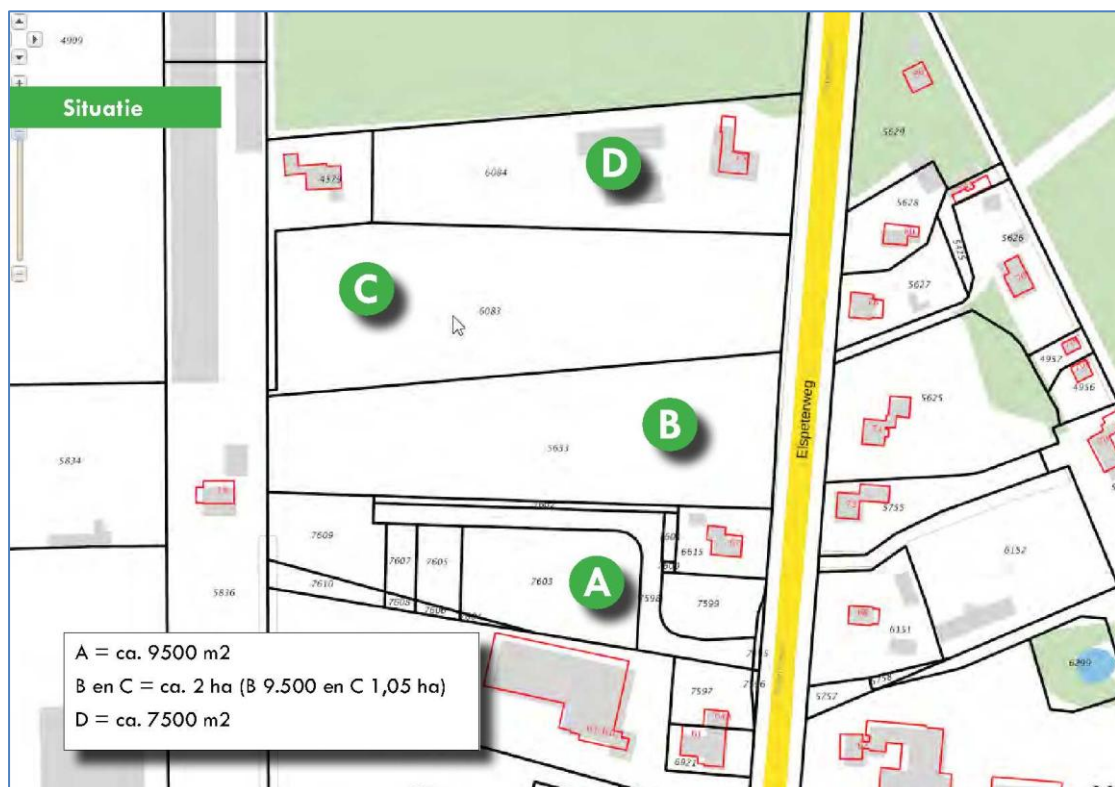


Aan: Gemeente Apeldoorn, Mw. A. Kelderhuis
Van: Ulrik Yntema, adviseur RO Kubiek Ruimtelijke plannen
Datum: 18-9-2018
Betreft: Motivering behoefte bedrijventerrein Elspeterweg Uddel 2^e fase

Inleiding

Elspeterweg Ontwikkeling Vof heeft het plan opgevat om op enkele percelen aan Elspeterweg te Uddel een bedrijventerrein te realiseren. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Agrarische Enclave' is voor deze locatie reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen ten behoeve van het vestigen van bedrijven met een maximale milieucategorie 3.2.



Ligging Bedrijventerrein Uddel (Locatie A reeds gerealiseerd, percelen B, C en D voornemen te ontwikkelen)

Enige jaren terug is de eerste fase (perceel A), met een omvang van circa 1 hectare, al tot stand gekomen. Momenteel is voor de drie noordelijk gelegen percelen (B, C en D), met een oppervlakte van circa 2,7 ha, een principe inrichtingsschets uitgewerkt en als verzoek neer gelegd bij de gemeente. In het kader van dit principeverzoek heeft de gemeente verzocht een korte motivering van de behoefte uit te voeren. In navolgende paragrafen wordt een quickscan van de vraag en het aanbod naar bedrijfstreinen in Uddel en directe omgeving gegeven om zo de behoefte aan bedrijfslocaties te duiden.

Lokale vraag naar bedrijventerrein

In een eerste verkenning van de markt voor bedrijfslocaties in Uddel is door *Elspeterweg Ontwikkeling Vof* een inventarisatie gedaan naar de wensen van lokale ondernemers. Uit deze inventarisatie is gebleken dat ten minste 11 bedrijven uit de Agrarische Enclave hebben aangegeven interesse te hebben in een nieuwe bedrijfskavel voor hervestiging of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. In navolgende tabel zijn de betreffende bedrijven en de gewenste kavelgrootte opgenomen. Ook is aangegeven welk type bedrijf het betreft en in welke milieucategorie ze in te delen zijn.

	Naam	Huidige locatie	Type	Cat.	Behoefte kavelgrootte
1	Roukens Steel	Elspeet	Metaalbewerkingsbedrijf	3.2	4000
2	Van Rijn Kraanservice	Elspeet	Reparatiebedrijf	2	1500
3	Slingerland	Elspeet	Aannemersbedrijf	3.1	1500
4	Alpuro Breeding	Uddel	(groot)handelsbedrijf diervoeders	3.1	3500
5	Bronkhorst Buitenleven	Uddel	Timmerwerkfabriek	3.2	3500
6	Alex vd Steeg	Uddel	Onderhoud/reparatie- bedrijf	2	750
7	Andre van Rhee	Uddel	Slagerijproducten	3.1	1000
8	HBT/Alpuro	Uddel	Transportbedrijf	3.1	2000
9	Vos Elektro	Uddel	elektrotechnisch bedrijf	2	500
10	Van de Brink RVS	Uddel	RVS lasbedrijf	3.2	1200
11	Rene Schouten	Uddel	Transportbedrijf	3.1	1500
	Totaal				20950

Toelichting:	
1	Roukens zit in de huidige situatie op een té kleine en erg gedateerde locatie in Elspeet. De huidige locatie is gelegen in het woonlint langs de Nuns peterweg en betreft een van oudsher ontstane situatie tussen de woonhuizen. De locatie biedt geen uitbreidingsruimte. Roukens is op zoek naar een nieuwe locatie;
2	De huidige locatie Van Rijn Kranenservice is gelegen in het lint langs de Nuns peterweg. In de directe omgeving van het bedrijf liggen veel woningen. De locatie biedt onvoldoende ruimte om kranen te testen en uitbreidingsruimte is er niet . Van Rijn is op zoek naar een nieuwe locatie in de agrarische enclave
3	Slingerland huurt in de huidige situatie een bedrijfslocatie en zoekt door groei van het bedrijf een eigen nieuwe locatie;
4	Alpuro Breeding is een onderdeel van het veevoederbedrijf Alpuro aan de overzijde van de Elspeterweg gevestigd is. Alpuro Breeding heeft door groei extra ruimte voor nieuwbouw nodig. Uit efficiëntie overwegingen en gebruik van gezamenlijke voorzieningen met Alpuro is het wenselijk de uitbreiding op of op korte afstand van de huidige te realiseren. Op de huidige locatie laat het bestemmingsplan een verdere groei niet toe. Nieuwbouw op een alternatieve locatie is uitsluitend mogelijk als een perceel kan worden aangekocht.
5	Bronkhorst Buitenleven heeft enkele jaren geleden in de eerste fase van het bedrijventerrein aan de Elspeterweg een bedrijfskavel in gebruik genomen. Voor de expansie van de bedrijfsactiviteiten hebben zij extra ruimte nodig. Door de recente investeringen op de huidige locatie is een totale verhuizing naar een alternatieve locatie buiten Uddel niet opportuun. Uitbreidingsmogelijkheden op korte afstand van de huidige locatie is dan ook zeer wenselijk..
6	Alex Versteeg is een kleine Uddelse ondernemer die nu in een té kleine schuur bij een woonhuis zijn bedrijf runt. Een bedrijfsruimte op een bedrijventerrein
7	Van Rhee heeft een bedrijfslocatie in Uddel en zoekt extra ruimte voor groei en stuurt dat vanaf huidige locatie aan. Een locatie op korte afstand is dan ook wenselijk;
8	HBT/Alpuro heeft enkele jaren geleden in de eerste fase van het bedrijventerrein aan de Elspeterweg een bedrijfskavel in gebruik genomen. Voor de expansie van de bedrijfsactiviteiten hebben zij extra ruimte nodig. Door de recente investeringen op de huidige locatie is een gehele verhuizing naar een alternatieve locatie buiten Uddel niet opportuun. Uitbreidingsmogelijkheden op korte afstand van de huidige locatie is dan ook zeer wenselijk.
9	Vos zoekt een mogelijkheid om een eigen bedrijfsruimte aan te kopen. Momenteel zit het bedrijf op een huurlocatie aan de Harderwijkerweg te Uddel, het betreft een bedrijfsloods op een verder agrarisch perceel
10	Van de Brink zit in een gehuurde bedrijfslocatie aan de Elspeterweg nabij fase 1 en wil doorgroeien naar een eigen pand
11	Schouten zoekt voor groei een extra ruimte naast de bestaande locatie

Uit voorgaande tabel blijkt dat alle geïnteresseerde partijen lokale ondernemers zijn met een sterke behoefte om lokaal te blijven. Er blijkt dat ongeveer de helft van de geïnteresseerden belangstelling heeft voor middelgrote percelen (751 – 3.000 m²). Twee partijen hebben behoefte een relatief klein perceel (51- 750m²) en drie bedrijven zijn geïnteresseerd in de wat grotere percelen (3001 – 5.000m²).

Op basis van provinciaal beleid horen bedrijven die een behoefte te hebben aan een bedrijfsoppervlak van meer dan 5.000m² thuis op een regionaal bedrijventerrein. Geen van de bedrijven heeft aangegeven deze behoefte te hebben. Uitgaande van de provinciale verordening kunnen alle geïnteresseerde bedrijven dan ook toegelaten worden op een lokaal bedrijventerrein.

Op basis van deze eerste verkenning is er dus belangstelling voor ruim 2 hectare aan bedrijfslocaties in Uddel of omgeving.

Beschikbaarheid bedrijfslocaties in de directe omgeving

Om te kunnen beoordelen of er in Uddel en de directe omgeving bedrijfskavels, c.q. bedrijfspanden beschikbaar zijn om de geschetste lokale behoefte op te vangen, is aan de hand van de website Fundainbusiness.nl gezocht naar beschikbare bedrijfslocaties in een straal van 10 km rondom Uddel (dd. 9 juli 2018). De straal van 10 kilometer is aangehouden omdat het een lokaal bedrijventerrein betreft waarbij de belangstelling in zijn algemeenheid bij lokale ondernemers vandaan komt. Dit type ondernemers hechten over het algemeen sterk aan de een locatie in of in de nabijheid van hun woonadres.

Bij de eerste zoekopdracht in fundainbusiness.nl is uitgegaan van de categorie "bedrijfshallen" (zowel koop als huur) met een terreinoppervlakte van ten minste 500m². Als resultaat komen 8 locaties in beeld.

	Plaats	adres	Kavelopp.	Units vanaf	Max. Cat.	type	soort
1	Apeldoorn	Blekersweg 15	1.010 m ²	805 m ²	2		huur
2	Apeldoorn	Ruimte op Malkenschoten	32.735 m ²	2.500 m ²	4.1	Bedrijfskavel	koop
3	Apeldoorn	Kayersdijk 141	7.583 m ²	-	3.1		huur
4	Apeldoorn	Antillen 7	1.010 m ²	-	4.1		Koop
5	Emst	Oranjeweg 43	4600 m ²	80	-	Bedrijfspand met kantoor	huur
6	Garderen	Koningsweg 13	910 m ²	300 m ²	A en B	Bedrijfspand	huur
7	Harderwijk	Zuiderbreedte 29	1.500 m ²		3.1	Bedrijfspand met kantoor	Koop
8	Harderwijk	Vlierburgweg 51	7.773 m ²	3.192 m ²		kwekerij	huur

Uit voorgaande tabel blijkt dat de gevonden locaties slechts beperkt kunnen dienen als alternatief voor het voorgenomen lokale bedrijventerrein in Uddel. In de bijlage zijn de potentiële bedrijven en de beschikbare locaties tegen elkaar afgezet om te kijken of ze een match kunnen vormen. Hieruit volgen de volgende conclusies:

- Vier van de potentiële afnemers van de toekomstige bedrijfslocaties heeft aangegeven de behoefte te hebben aan een eigen locatie. Voor deze ondernemingen bieden de huurlocaties dan ook geen reëel alternatief.
- Voor Van den Brink RVS is geen alternatieve locatie voor handen;
- De bedrijven Roukes Steel, Slingerland, Alpura Breeding, Bronkhorst en HBT hebben in de directe regio slechts 1 alternatieve locatie in het huidige aanbod. Waarvan voor drie van deze bedrijven Apeldoorn Malkenschoten het enige alternatief is;
- Voor Schouten en Van Rijn zijn slechts twee alternatieve locatie beschikbaar;
- De locatie Apeldoorn Malkenschoten kan door zijn forse maat die minimaal moet worden afgenomen slechts voor een drietal van de bedrijven een mogelijke optie zijn.

- Bronkhorst en HBT hebben recente een bedrijfskavel aangekocht op fase 1 van het bedrijventerrein en voor de gewenste uitbreiding is een gehele verhuizing, gezien de recente investering niet wenselijk. Een locatie op enige afstand is bedrijfstechnisch niet wenselijk en zal leiden tot extra verkeersbewegingen. Met name in het geval van HBT is dit laatste minder wenselijk aangezien het hierbij gaat om een grote vrachtwagens die veelal van een naar aan de overzijde van de Elspeterweg gelegen veevoederbedrijf zullen rijden.
- Ook Van Rhee en Schouten zijn op zoek naar een extra locatie. Beiden zijn Uddelse bedrijven en een locatie op korte afstand heeft bedrijfstechnisch de voorkeur.
- De locaties Emst en Harderwijk Vlierburgweg zijn door hun specifieke bestemming waarbij uitsluitend het huidige bedrijf, respectievelijk een loonwerkbedrijf en een kwekerij, is toegestaan geen reëel alternatief. Onzeker is of de gemeente medewerking zal verlenen aan het omzetten van deze locaties naar een algemeen bedrijfsbestemming en tot welke milieucategorie.
- Voor Alpuro Breeding biedt Malkenschoten in verband met de mogelijkheid tot aankoop een alternatief. Door de grotere afstand tot het moederbedrijf is het op deze locatie echter niet meer de mogelijkheid om voorzieningen te delen met het moederbedrijf. Naast extra kosten en verkeersbewegingen zal dit tevens leiden tot een grotere ruimtevraag;
- De locaties Apeldoorn Blekersweg en Garderen zijn slechts voor 2 bedrijven een reëel alternatief gezien de perceelomvang en de toegestane milieucategorie.
- De locatie Apeldoorn Antillen is gezien de beperkte omvang van het perceel voor slecht 3 bedrijven een mogelijk alternatief.
- De locatie Harderwijk Zuiderbreedte, is door het aanwezig van een fors pand op een klein perceel, voor 2 van de geïnteresseerden mogelijk een alternatief. De beide transportbedrijven, die interesse in de basis wel interesse hebben in een dergelijke kavelgrootte, zullen hoofdzakelijk behoefte hebben aan stallingsruimte voor vrachtwagens en zullen met deze locatie dan ook minder uit de voeten kunnen

In de tweede zoekopdracht is uitgegaan van de zoekterm “bouwgrond” (eveneens dd. 9 juli 2018). Ook hierbij is gekeken naar mogelijke bedrijfslocaties binnen een straal van 10 kilometer van Uddel. Uit deze zoekopdracht zijn geen resultaten gekomen.

Conclusie

Uit de verkenning van *Elspeterweg Ontwikkeling Vof* komt naar voren dat er potentieel interesse is voor meer dan 2 hectare bedrijfslocaties in Uddel. Het betreft hier uitsluitend locatie ondernemers. In het beknopte onderzoek naar mogelijke alternatieve, reeds beschikbare locaties komt naar voren dat deze slechts beperkt beschikbaar zijn. Bouwgrond ten behoeve van bedrijfslocaties is er binnen een straal van 10 km niet, met uitzondering van Apeldoorn Malkenschoten.

Binnen een straal van 10 km rondom Uddel worden op dit moment slecht 6 bedrijfslocaties te huur of te koop aangeboden die een mogelijk alternatief voor fase 2 van het bedrijventerrein Elspeterweg kunnen vormen. De aangeboden locaties zijn om verschillende redenen niet allemaal geschikt om de geïnventariseerde vraag van de lokale ondernemers te faciliteren en zijn daarmee slechts in beperkte mate een alternatief voor de gewenste bedrijfslocatie in Uddel. Voor 5 van de 11 bedrijven zijn 2 of minder alternatieve locaties beschikbaar. Voor 1 zelfs geen enkele. Onder deze bedrijven zitten hoofdzakelijk de bedrijven met een wat grotere oppervlakte vraag.

Voor vier potentiële bedrijven is een verplaatsing naar een nieuwe bedrijfslocatie, naast de eigen wens om uit te breiden, wenselijk omdat de huidige locaties door de ligging nabij woningen minder geschikt zijn voor deze bedrijfsactiviteiten.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de gewenste tweede fase voor het bedrijventerrein aan de Elspeterweg voldoet aan de lokale behoefte en slecht in zeer beperkte mate concurrerend werkt op de reeds beschikbare bedrijfslocaties in de directe omgeving.

Bijlage: Score matrix gegadigden vs aanbod

Naam	Huidig	Type	Cat.	Behoefte	Soort	huur		Bedrijfskavel	huur		Bedrijfspand met kantoor met loonwerkbedrijf	Bedrijfspand met loonwerkbedrijf	Bedrijfspand met kwekerij
						huur	koop		huur	koop			
Roukens Steel	Eispeet	Metaalbewerkingsbedrijf	3.2	4000	huur/koop	X		V	X	X	X	X	X
Van Rijn Kraanservice	Eispeet	Reparatiebedrijf	2	1500	huur/koop	X		V	X	X	X	V	X
Slingerland	Eispeet	Aannemersbedrijf	3.1	1500	koop	X		X	X	X	X	V	X
Alpuro Breeding	Uddel	(groot)handelsbedrijf diervoeders	3.1	3500	koop	X		V	X	X	X	X	X
Bronkhorst Buitenleven	Uddel	Timmerwerkfabriek	3.2	3500	huur/koop	X		V	X	X	X	X	X
Alex vd Steeg	Uddel	Onderhoud/repairatie-bedrijf	2	750	huur/koop	V		X	V	V	V	V	X
Andre van Rhee	Uddel	Slagerijproducten	3.1	1000	huur/koop	X		V	V	X	X	V	X
HBT/Alpuro	Uddel	Transportbedrijf	3.1	2000	huur/koop	X		X	X	X	X	X	X
Vos Elektro	Uddel	elektrotechnisch bedrijf	2	500	koop	X		X	X	V	V	V	X
Van de Brink RVS	Uddel	RVS lasbedrijf	3.2	1200	koop	X		X	X	X	X	X	X
Rene Schouten	Uddel	Transportbedrijf	3.1	1500	huur/koop	X		V	X	X	X	V	X
					huur/koop								
					huur								
					Max. cat								
					Units vanaf								
					Kavelopp.	805 m²	4.1	2.500 m²	3.1	80	300 m²	3.1	3.192 m²
						1.010 m²	-	32.735 m²	7.583 m²	4600 m²	910 m²	1.500 m²	7.773 m²
						Blekersweg 15		Ruimte op Malkenschooten	op Kayersdijk 141	Oranjeweg 43	Koningsweg 13	Zuiderbreedte 25	
					Adres	Apeldoorn		Apeldoorn	Apeldoorn	Ernst	Garderen	Harderwijk	
					Plaats	Apeldoorn		Apeldoorn	Apeldoorn	Ernst	Garderen	Harderwijk	