

Ladderonderbouwing

Bedrijventerrein Kievitsmeent II

Definitief



Ladderonderbouwing Bedrijventerrein Kievitsmeent II

Kade - Radonstraat te Ede

Definitief

Opdrachtgever

HSR Holding BV, HBE projectontwikkeling BV, HEKO Spanten Ede BV

Contactpersoon

Laura Blom – van Manen

Ladderonderbouwing

Architectenbureau DBL Lunteren BV

Projectleiding

ing. Johan Nap

Werkt nummer

19-004

Datum

5 mei 2021

Voorblad

Kievit op Kievitsmeent I



Architectenbureau DBL Lunteren BV

Meulunterseweg 34

6741 HN Lunteren

0318 482462

info@dbl-lunteren.nl

www.dbl-lunteren.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	1
2.	Beschrijving behoefte en initiatief	2
2.1.	Aanleiding	2
2.2.	Plangebied	3
3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
3.1.	Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?	6
3.2.	Is de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’?	6
3.3.	Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?	6
3.4.	Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?	7
3.4.1.	Kwantitatieve ruimtebehoefte	8
3.4.2.	Kwalitatieve ruimtebehoefte	11
3.4.1.	Leegstand	12
3.5.	Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?	12
3.6.	De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?	12
3.7.	Rol van de provincie	13
4.	Conclusie	14

1. Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingevoerd op 1 oktober 2012 en verankerd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De regeling is een voorwaarde om bij het toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan te motiveren dat daar ook daadwerkelijk behoefte aan is. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van onwenselijke leegstand en onnodig bebouwen van landelijk gebied. De Ladder bestaat uit de volgende drie treden: 1) beschrijven dat een voorgenomen nieuwe ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; 2) indien sprake is van een actuele regionale behoefte, beschrijven in hoeverre die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen; 3) indien de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, beschrijven in hoeverre deze behoefte (buiten bestaand stedelijk gebied) kan worden voorzien op locaties die passend zijn ontsloten of als zodanig kunnen worden ontwikkeld.

Vanaf 1 juli 2017 geldt er een nieuwe regeling waarin de termen actuele en regionale worden losgelaten, evenals multimodale bereikbaarheid. De drie treden worden teruggebracht tot de essentie en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Dit sluit aan bij het streven van Regio FoodValley om potentieel te benutten en te zorgen voor afstemming van vraag en aanbod. De acht betrokken gemeenten werken samen met provincies Gelderland en Utrecht bij het plannen en programmeren van bedrijventerreinen. Het bedrijfsleven heeft te maken met verschillende trends die enorme impact hebben op de bedrijfsvoering en de vereiste kwaliteit van werklocaties. Denk aan een circulaire economie, energietransitie, robotisering en digitalisering. Hiermee verandert ook de vraag naar de hoeveelheid en het soort ruimte. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) maken de regiogemeenten met elkaar (en met de provincie Gelderland en Utrecht) bindende afspraken over de te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het doel van het RPW is om voldoende aanbod met goede kwaliteit van bedrijventerreinen te hebben en te realiseren in de regio. Maar ook met voldoende flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en op de vraag van bedrijven. Momenteel wordt een geactualiseerd RPW opgesteld voor de komende vier jaar.

In lijn van dit beleid voorziet deze ladderonderbouwing in een motivatie en toelichting om mee te werken aan het beschreven initiatief. De diverse treden van de ladder worden doorgenomen en gemotiveerd in relatie tot voorliggend plan.

Na de beschrijving van de behoefte en het initiatief wordt toegelicht dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen aanbod is dat in de behoefte kan voorzien. Daarnaast wordt toegelicht dat er met de uitbreiding geen risico ontstaat op leegstand. Tot slot wordt gemotiveerd waarom het initiatief op de gewenste locatie buiten het stedelijk gebied past. Het onderzoeksgebied van het aanbod van werklocaties spitst zich toe op de Regio FoodValley en dan met name gemeente Ede, de vestigingsplaats van de drie initiatiefnemers.

2. Beschrijving initiatief

2.1. Aanleiding

De initiatiefnemer HSR-Holding BV is een bedrijf grenzend aan het bedrijventerrein Kievitsmeent, gespecialiseerd in het recyclen van IBC's (plastic vaten op pallets). HSR Holding BV (hierna HSR) wil de recycling uitbouwen naar meerdere producten, maar heeft geen ruimte om dit op eigen terrein verder op te starten. Met het uitwerken van diverse ideeën over recycling en overleg met diverse partijen is het initiatief ontstaan om een bedrijventerrein te realiseren gericht op de circulaire economie.

HSR, één van de initiatiefnemers, is gericht op de toekomst en heeft als doel om de huidige activiteiten uit te breiden op het gebied van circulaire economie. Daarnaast is het doel om samen met andere bedrijven, nieuwe initiatieven op te zetten op het gebied van inzameling en grondstofhergebruik. Door de uitbreiding qua m2 ontstaat er ook meer ruimte om enorm te groeien in tonnages qua inzameling van de huidige stromen. Dit zorgt voor toename van de circulaire economie in de gemeente Ede. Daarnaast is er ruimte voor de realisatie van de nieuwe plannen:

- **Recyclingproces opzetten voor stalen vaten.** Vaten die niet voor hergebruik geschikt zijn, volledig schoonmaken zodat er direct gerecycled staal ontwikkeld wordt en wordt terug geleverd aan staalproducenten, zoals Tatasteel. Dit zorgt ervoor dat er een extra stap in de keten wordt bespaard. Ook is dit een nieuw initiatief waardoor er minder uitval ontstaat en er meer hergebruikt kan worden.
- **Eindproduct en spare parts maken.** Het doel is om eigen eindproducten te realiseren van de grondstoffen die bij HSR worden geproduceerd. HSR wil de keten volledig gaan sluiten. Eén van deze initiatieven is de ontwikkeling van een kunststof pallet. Hiervoor heeft HSR een samenwerking gestart met Greif (gevestigd in Ede) om alle pallets, die onder de nieuwe IBC's gebruikt worden, van gerecycled materiaal te maken. Daarnaast wil HSR kunststof pallets aanbieden in het huidige assortiment van HSR Pallets.
- **Nieuw recyclingproces strapping verpakkingsmateriaal.** Naast de uitbreiding van recyclingstappen van de huidige stromen gaat HSR een volledig circulair recyclingproces opzetten voor strapping verpakkingsmateriaal. In de afgelopen jaren is deze afvalstroom altijd geëxporteerd naar Azië, waar er laagwaardigere producten van werden gemaakt. In 2018 is een nieuw overheidsbeleid van start gegaan in deze landen, waardoor strapping, net als tal van andere stromen, niet meer geëxporteerd mag worden. Deze materialenstroom is dusdanig lastig te recyclen dat traditionele kunststof recycling bedrijven dit materiaal niet kunnen verwerken. HSR Recostrap is een nieuwe speler op de markt. Het bedrijf heeft een compleet recyclingproces ontworpen om deze afvalstroom 100% circulair te maken.
- **Uitbreiding circulaire activiteiten en recycling proces hout.** HSR Pallets is gestart in het buitengebied van Bennekom. Dit bedrijf komt op hetzelfde terrein als HSR Verpakkingen. Er is op deze wijze nog meer synergie te behalen en worden er veel transportbewegingen bespaard, wat zorgt voor een grote CO₂ besparing. Er zit veel potentie in het bedrijf door te richten op inzameling, hergebruik en recycling.

Voor de mogelijke realisatie is contact gezocht met HBE projectontwikkeling BV (hierna HBE) uit Ede, mede omdat zij circulair bouwen hoog in het vaandel hebben staan.

HBE heeft de ambitie om de voetafdruk op de aarde te verkleinen en actief een bijdrage te leveren aan de versnelling naar een circulaire economie. Dit betekent:

- Beleid gericht op het verminderen van de uitstoot van CO₂, NO_x en NH₃
- Een toenemend circulair bouwproces.

- Vermijden van 'virgin' niet-hernieuwbare grondstoffen die de aarde uitputten. Daar tegenover staat het stimuleren van het gebruik van duurzame grondstoffen, zoals hout. Door het gebruik van hout uit duurzaam beheerde bossen is er toegang tot een onuitputtelijke bron van materialen. Hierin is de deelname van HEKO Spanten een voorbeeld van synergievoordelen uit deze samenwerking
- Inkoopbeleid waarbij gekeken wordt naar lokale inkoop, beperken en waar mogelijk vermijden van belastende materialen, duurzame en circulaire alternatieven
- Actieve propositie in renovatie en verduurzaming. Hiermee wordt de levensduur van panden en hun materialen verlengd. Dit wordt mede gestimuleerd door de kennis binnen HBE op het gebied van subsidies en fiscale aftrekposten
- Actieve zoektocht naar herbruikbare bouwmaterialen. Deze worden opgeslagen en waar nodig vermaakt voor toepassing in nieuwe objecten

HBE wil een samenwerkingsverband opzetten om bruikbare onderdelen en grondstoffen circulair in te zetten. Dit betekent het circulair slopen van gebouwen en bijvoorbeeld loodsen en schuren. De vrijgekomen materialen kunnen in originele en/of vermaakte vorm een nieuwe bestemming krijgen in een ander object. Om deze portefeuille van materialen op te bouwen is grond noodzakelijk om deze materialen en grondstoffen op te slaan.

Ook Heko spanten BV (hierna Heko) is als aanwezig bedrijf in het plangebied bij de ontwikkeling betrokken.

Heko maakt gelamineerd houten spanten en de Houthandel Lambert van den Bosch is op hun terrein gevestigd. Heko wil alle processen circulair gaan inrichten. Alleen dan kan het bedrijf op tijd klaar zijn voor de toekomstige veranderingen in de grond- en afvalstoffen stromen. Concreet willen zij rest- en afvalhout van andere bedrijven gaan verwerken in de te bouwen WKK-installatie. Deze WKK-installatie gaat genoeg energie leveren voor al hen productieprocessen. Daarnaast kan er nog energie en warmte worden geleverd aan andere bedrijven op de Kievitsmeent II.

Ook werkt Heko mee aan diverse projecten waarbij circulair bouwen het uitgangspunt is. Modulaire concepten maken duurzaam en circulair bouwen betaalbaar.

Door modulair te ontwerpen en te bouwen met geprefabriceerde modules kan de balans tussen stad en natuur teruggebracht worden. Energie neutraal, modulair en circulair bouwen met hout heeft echt de toekomst. Het is lichter dan traditioneel bouwen, het heeft goede isolerende eigenschappen en het levert minder stikstofuitstoot op. Het maakt duurzaamheid en circulariteit toegankelijk voor iedereen.

Het modulair bouwsysteem levert CO₂ neutraal bouwen en een efficiëntere en snellere manier van bouwen dan de huidige standaarden. Er is veel minder bouw materiaal nodig en de bouw is minder vervuילend. Door modulair te bouwen zijn er tijdens de bouw minder hijsuren nodig. Het maakt duurzame en circulaire gebouwen toegankelijk voor iedereen.

Heko heeft recent een intentieovereenkomst gesloten voor het produceren van de houten units die bij de bouw van het Energie Hotel (bij de Pathé-bioscoop langs de A12) gebruikt gaan worden. Als het hotel het einde van zijn levensduur heeft bereikt, zijn de units of de materialen herbruikbaar. De eerste units hiervan worden reeds al geproduceerd.

Deze vorm van circulair bouwen zal de norm voor de toekomst worden. Ook vertaalt de participatie van het bedrijf in circulaire bouwprojecten zich in een toenemende ruimtevraag, met name voor de productie en opslag van modulaire bouwsystemen.

2.2. Plangebied

Het plangebied betreft de westelijk gelegen gronden van het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent, gelegen tussen het spoor Arnhem-Utrecht (zuid), de rijksweg N224 (noord) en de weg Kade in het westen. Het totale gebied, inclusief HSR, Heko, KGBI en Road2work beslaat ca. 27.3ha.

De te ontwikkelen gronden bestaan uit een noordelijk deel (12.9ha) en een zuidelijk deel 4.9ha). De aanwezige gronden, woningen en bedrijven zijn meest door de initiatiefnemers aangekocht of worden betrokken bij de uitwerking van het plan.



Luchtfoto plangebied: rood = totaalgebied, geel = te ontwikkelen deelgebieden

Op de verworven gronden tussen de spoorlijn, Kade, N224 en bedrijventerrein Kievitsmeent wordt een circulair bedrijventerrein ontwikkeld, gericht op bedrijven uit de circulaire economie. In het plangebied bevinden zich reeds enkele bedrijven:

- KGBI Ede: een kalvergierbewerkingsinstallatie welke kalvermest omzet in vaste/droge meststoffen en afvalwater wat via de rioolzuivering aan de Dwarsweg wordt schoongemaakt tot betrouwbaar oppervlaktewater. De droge fractie wordt be-/verwerkt en als meststof weer in de markt gezet.
- Road2wordk: een bedrijf gespecialiseerd in het ontmantelen van elektrische apparaten zodat de verschillende onderdelen hergebruikt kunnen worden als grondstof voor nieuwe producten
- HSR verpakkingen: verwerkt gebruikte grote verpakkingen (IBC's, pallets, stalen vaten), maakt ze schoon voor hergebruik, of verwerkt deze tot kleine deeltjes (versnipperen) tot grondstof voor nieuw product

- Heko Spanten en Houthandel Lambert van den Bosch: producent van houten gelamineerde spanten, en houthandel. Hout is een bouw materiaal met een hoge kringloopwaarde, een opslagmateriaal voor CO₂, en bruikbaar als energiebron. Hergebruik en voorkomen van afval is een speerpunt bij dit bedrijf.

Dergelijke bedrijven passen binnen het concept van de circulaire economie: zij verwerken afgedankte producten tot nieuwe grondstoffen.

Langs de Kade staan enkele woningen, vanouds agrarische bedrijven. De landelijke sfeer van de Kade wordt behouden door deze woonzone af te scheiden van het bedrijventerrein door een groenwal. Langs de Rijksweg (N224) ligt een karakteristieke boerderij. Deze boerderij heeft een rijke historie als ontginningsboerderij en in de Tweede Wereldoorlog als onderduikadres. Het boerenerf wordt in het plan opgenomen en krijgt een zakelijke/maatschappelijke invulling. In het plangebied ligt de doodlopende weg Kievitsmeent. Deze weg was het zuidelijke einde van de veenontginningsbasis de Meijkade. Begin 19^e eeuw is dit deel van de Meikade afgesneden door de komst van de doorgaande weg Rijksweg (nu N224). De aan de Kievitsmeent gelegen woningen en erven zullen worden gesloopt en de woonrechten zullen worden verplaatst. Het gebied zal ingevuld worden door de industrie. De groene waterrijke grens tussen Kievitsmeent I en Kievitsmeent II blijft meest gehandhaafd, als belangrijke groene drager tussen beide terreinen. Ook langs de nieuwe grenzen van het industrieterrein langs de N224 en de Kade komt een groene afscheiding, als overgang van industrie naar het buitengebied.

3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is van toepassing op plannen voor bedrijventerreinen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
7. Rol van de provincie

In de volgende paragrafen zullen de verschillende aspecten worden doorlopen.

3.1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als een gebouw wordt gerealiseerd met meer dan 500m² bruto vloeroppervlakte (BVO), of een terrein met een oppervlakte van meer dan 500m².

Relatie tot plan:

Het betreft een uitbreiding van een bedrijventerrein van ca. 17.8ha. Ja, er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De laddertoets hoeft alleen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen toegepast te worden. Een plan wordt als 'nieuwe ontwikkeling' gezien als er in het nieuwe plan meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk zou zijn.

Relatie tot plan:

Ja, er is sprake van een nieuwe ontwikkeling. In het gebied zijn al diverse bedrijfsbestemmingen aanwezig (HSR, Heko, KGBI, Road2work, garagebedrijf) en het grenst aan het stedelijk gebied (bedrijventerrein Kievitsmeent), maar het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming Agrarisch, onbebouwd. Dit wordt straks bedrijventerrein.

3.3. Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling zal een beschrijving van de behoefte aan het bedrijventerrein aan de bestemmingsplantoelichting toegevoegd moeten worden. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het verzorgingsgebied van het te ontwikkelen bedrijventerrein. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij bedrijventerreinen is het ruimtelijk verzorgingsgebied vaak groter dan de gemeentegrenzen omdat bedrijven vaak een grotere bedieningsveld hebben dan puur binnen de gemeentegrens. De nieuwe ontwikkeling van een bedrijventerrein dient regionaal afgestemd te worden als het verzorgingsgebied de gemeentegrenzen overschrijdt. Een kleine lokaal bedrijventerrein zou geen regionale afstemming nodig hebben; zij bedienen voornamelijk de plaatselijke belangen.

Relatie tot plan:

De opzet voor het plan is een bedrijventerrein te realiseren voor circulaire bedrijven. Het initiatief is gekomen uit het circulaire bedrijf HSR, wat plastic opslagvaten recyclet. Door ruimtegebrek op de huidige locatie, en nieuwe ontwikkelingen om meerdere plastic afvalproducten te gaan bewerken tot

nieuwe grondstoffen wordt de behoefte aan een dergelijk terrein lokaal gevoed. Ook Heko heeft door aanpassingen van zijn productielijnen (efficiënter inrichten, afvalstromen verminderen) behoefte aan een groter werkoppervlakte. De aanwezige bedrijven Road2work en KGBI willen tevens voorbereid zijn op potentiële groei van hun werkzaamheden. Voor Road2work betekent dit opslagcapaciteit voor afgedankte elektrische apparaten en een uitbreiding van de verwerkingsstraat; voor de KGBI zou dit in de vorm van uitbreiding van de mestopvang- en verwerkingssilo's zijn.

Enkele circulaire bedrijven op de Kievitsmeent en andere Edese bedrijventerreinen hebben reeds interesse getoond. Deze reeds aanwezige bedrijven geven de lokale behoefte aan.

Het bedrijventerrein is volledig gericht op circulaire bedrijfsvoering. De aanwezige productieprocessen kunnen een aanleiding zijn voor bedrijven die aansluiting hebben bij de circulaire keten van deze bedrijven om zich te vestigen op dit bedrijventerrein, zodat bijvoorbeeld vervoersbewegingen tot een minimum beperkt kunnen worden, of afvalstromen gecombineerd tot deze locatie kunnen komen. Deze bedrijven kunnen komen uit andere delen van de regio Foodvalley, of elders uit Nederland. De (passende) circulaire bedrijvigheid bepaald of een bedrijf zich kan vestigen op dit bedrijventerrein, en niet de directe binding aan de regio.

Omdat het verzorgingsgebied de gemeentegrenzen overschrijdt is een regionale afstemming noodzakelijk.

3.4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Bij het bepalen van de behoefte wordt gebruik gemaakt van lange termijn prognoses, over bedrijventerreinen voor het betreffende verzorgingsgebied in de komende 10-30 jaar. Provincies en gemeentes in een regio beschikken vaak over een zulke onderzoeken. Een wachtlijst van geïnteresseerde bedrijven voor een locatie wordt niet gezien als een onderbouwing van de behoefte.

Alle ontwikkelingen van bedrijventerreinen met een bestaande plancapaciteit die in een behoefte voorzien moeten worden meegewogen. Als er een kwantitatieve overaanbod is dan kan een planologische toevoeging van een nieuwe ontwikkeling om kwalitatieve overwegingen toch verantwoord zijn. Hiervoor is wel een extra motivering noodzakelijk. Door deze kwalitatieve aspecten in het bestemmingsplan te borgen creëer je draagvlak voor de uitvoering van de gewenste nieuwe ontwikkeling. Een kwalitatieve reden kan zijn:

- Extra grote kavels die binnen andere plannen niet mogelijk zijn
- Specifieke eisen van bedrijven, zoals hogere milieu categorieën of branchegroepen

Als er binnen de bestaande plancapaciteit sprake is van leegstand dan moet onderzocht worden of de leegstand plaats kan bieden aan de gewenste nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook moet gemotiveerd worden dat de gewenste nieuwe ontwikkeling geen leegstand tot gevolg heeft.

Relatie tot plan:

Doel is te komen tot de ontwikkeling van een bedrijventerrein gericht op circulaire bedrijvigheid.

In 2016 heeft de overheid het Rijksbrede programma 'Nederland Circulair in 2050' gepresenteerd. Het doel is dat Nederland in 2050 een volledig circulaire economie is.

Visie provincie Gelderland

Gelderland wil een afvalloze provincie zijn, waar afval opnieuw gebruikt wordt als grondstof. Zij willen ruimte geven aan slimme en schone industrie. De provincie Gelderland stelt in haar circulaire beleid dat het grondstoffenverbruik in haar provincie over 9 jaar (in 2030) gehalveerd is ten opzichte van 2017. Daarvoor heeft de provincie in september 2017 een visie gepresenteerd waarin de provincie zich

als launching customer inzet om de circulaire economie op gang te helpen. Deze doelstelling betekent dat ook de Gelderse gemeenten flinke stappen moeten zetten. De ontwikkeling naar een circulaire economie is een echte systeemverandering. Alle partijen in de productieketen moeten zich aanpassen om het mogelijk te maken.

De provincie is geïnformeerd over de plannen van de Kievitsmeent II en heeft deze zeer enthousiast ontvangen.

Circulaire economie

Er zijn veel verschillende definities van Circulaire Economie (CE). In grote lijnen komen ze wel allemaal neer op een economie waarin veel slimmer wordt omgegaan met onze grondstoffen, met oog voor People, Planet en Profit. Om de aarde niet onherstelbaar uit te putten en de CO₂-uitstoot te verminderen, is een nieuwe visie op de economie dringend gewenst. Veel slimmer dan in onze nu nog voornamelijk lineaire economie waarin de gewonnen grondstoffen tot producten worden gemaakt die na gebruik als afval worden weggegooid.

De circulaire economie is vooral gericht op het hergebruik van materialen, deze bewerken tot grondstoffen voor nieuwe producten. Hiervoor is ruimte nodig om de te recyclen producten in te nemen, op te slaan, te bewerken en af te voeren als nieuwe grondstof.

Ook de concentratie van circulaire bedrijven kan tot connecties komen door bijvoorbeeld hergebruik van elkaars productiewarmte, afval van het ene proces kan hergebruikt worden door een ander. Korte lijnen zijn daarbij in het voordeel om hiermee extra transportbewegingen te beperken.

Bestaande bedrijventerreinen zijn ingevuld, en minder flexibel om ruimte te maken voor circulaire bedrijven. Verder hebben circulaire bedrijven ook ruimte nodig op milieuniveau; de opslag van de te recyclen producten kan milieufactoren veroorzaken die op bepaalde bedrijventerreinen niet mogelijk zijn. Een gezamenlijk terrein voor circulaire industrie heeft de voorkeur dan her en der verspreide circulaire bedrijven.

3.4.1. Kwantitatieve ruimtebehoefte

Het totale aangegeven gebied tussen spoor, Kade, N224 en Kievitsmeent meet ca. 29ha. In dit gebied zijn reeds enkele bedrijven aanwezig, zoals hierboven genoemd. Het gebied waar de ontwikkeling van bedrijventerrein Kievitsmeent II plaatsvindt is ca. 17.8ha groot. In het gebied zullen diverse circulaire bedrijven zich vestigen. In de circulaire economie wordt van 'afval' nieuwe grondstoffen gemaakt. Dit afval wordt bij het bedrijf gebracht, waar het via een productieproces wordt verwerkt. Om het productieproces zo efficiënt mogelijk te maken is een continue aanvoer noodzakelijk. Dit betekent dat voldoende productiemateriaal aanwezig moet zijn, dus vormt opslag een groot onderdeel van een dergelijk bedrijf. Veel oppervlakte zal ingevuld worden met voorraad van te verwerken producten. Op het bedrijventerrein zullen daarom relatief grote kavels zijn. Dergelijke grote kavels zijn binnen de bestaande bedrijventerreinen sporadisch beschikbaar.

Verder is een connectie tussen circulaire bedrijven van belang. Door verschillende bedrijven in een circulaire keten bij elkaar te plaatsen ontstaan efficiënte productielijnen, en worden vervoersbewegingen tot een minimum beperkt, wat weer gunstig is voor de CO₂- en NO_x-uitstoot, drukte op wegen, onderhoud infrastructuur, enz. Ook hierom is een vestiging van dergelijke bedrijven op een bestaand bedrijventerrein een lastige aangelegenheid omdat percelen niet 'naast elkaar' liggen.

De circulaire economie is een groeiende tak binnen de industriewereld. Huidige circulaire bedrijven verwerken een kleine afvalstroom. Door de groeiende bewustwording van circulariteit en beperken van afval zal de huidige afvalstroom groeien, en daarmee de toevoer naar de verwerkende bedrijven.

Om een sustainable circulair bedrijf te kunnen vestigen is voldoende ruimte nodig voor zo'n bedrijf om te kunnen groeien in capaciteit, zowel in opslag en verwerking als in bebouwing.

De regio FoodValley werkt momenteel aan het vervolg van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) uit 2017. Ook wordt nu gewerkt aan de Regionale Ruimtelijke Verkenning. Hierin wordt door de verschillende overheden (gemeenten en provincies) samengewerkt om de verschillende behoeftes voor het ruimtegebruik de komende 10-30 jaar in beeld te brengen. De behoefte aan Wonen, Werken, Energie, Natuur en Klimaat, Landbouw en mobiliteit worden geïnventariseerd.

Door FABRICations is in januari 2021 het rapport 'Regio Foodvalley, Behoeften en prognoses voor middellange en lange termijn', 'Fase 1: Ruimtelijke regionale verkenning' uitgebracht. Hierin staan de verwachte behoeftes voor de middellange termijn (tot 2025) en de lange termijn (tot 2040) omschreven. Voor de regio Foodvalley is voor de middellange verwachting een behoefte aangegeven van 172ha aan bedrijventerreinen, en voor de lange termijn een behoefte van 372ha. De huidige plancapaciteit voor bedrijventerreinen in deze regio is nu 141ha.

Zowel op de korte als de lange termijn is uitbreiding van bedrijventerrein gewenst. De gemeente Veenendaal heeft zijn gemeentelijke grenzen bereikt, hier is geen uitbreidingsmogelijkheid te verwachten. Wageningen legt de focus voor zijn bedrijventerreinen op de lokale werkgelegenheid. Grootschalige uitbreidingen van regionale bedrijventerreinen worden elders in de regio opgevangen. De kleinere dorpen richten zich ook op de lokale bedrijven. Barneveld en Nijkerk hebben in hun structuurvisie ruimte aangegeven voor uitbreiding van bedrijventerreinen.

De conclusie is dat Regio Foodvalley voor een ruimtelijke uitdaging staat, de vraag naar ruimte is groter dan wat er beschikbaar is. Dit betekent dat we slim moeten omgaan met de ruimte en moeten kijken naar kansen om thema's met elkaar te verbinden en te koppelen. De komende tijd wordt deze ruimtelijke verkenning uitgewerkt en in samenhang met andere ruimtelijke trajecten (Arnhem-Nijmegen en Regio Amersfoort) bekeken hoe deze elkaar kunnen versterken.

De basisgegevens tot 2040 zijn in beeld gebracht, onder andere door verschillende al lopende onderzoekstrajecten, zoals de Regionale Energie Strategie Regio Foodvalley (RES) en de Regionaal Programma Werklocaties (RPW). In het RPW maken de regiogemeenten met elkaar (en met de provincie Gelderland en Utrecht) bindende afspraken over de te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het doel van het RPW is om voldoende aanbod met goede kwaliteit van bedrijventerreinen te hebben en te realiseren in de regio. Maar ook met voldoende flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en op de vraag van bedrijven.

Het bedrijfsleven heeft te maken met verschillende trends die enorme impact hebben op de bedrijfsvoering en de vereiste kwaliteit van werklocaties. Denk aan een circulaire economie, energietransitie, robotisering en digitalisering. Hiermee verandert ook de vraag naar de hoeveelheid en het soort ruimte.

Momenteel heeft gemeente Ede op drie bedrijventerreinen nog uitgeefbare kavels in de portefeuille, te weten op bedrijventerrein BTA12, De Klomp Oost, en De Vallei. Bedrijventerreinen BT A12 en Bedrijventerrein De Klomp Oost zijn voornamelijk regionale terreinen, waarbij De klomp Oost (in samenwerking met de gemeente Veenendaal) gericht is op Food- en Feed-bedrijven. Op BTA12 zijn nog enkele kavels beschikbaar, maar deze liggen in de zichtzone van de snelwegen A30 en A12. Op deze kavels zijn meer hoogwaardige bedrijven met uitstraling gewenst, geen recyclebedrijven met veel opslagruimte. Bedrijvenpark De Vallei, gevestigd aan de rand van Ede, is een lokaal terrein dat zich richt op de hoogwaardige bedrijventerreinenmarkt; op bedrijven die zich in een meer parkachtige of kantoorachtige omgeving willen vestigen. Er is uitsluitend beperkte ruimte voor productie, handel en technische bedrijven met een hoogwaardig afwerkingsniveau en uitstraling.

De belangrijkste doelgroepen zijn Nederland-breed toch meer de dienstverlenende bedrijven, bedrijven die tot de sector overige behoren (waaronder zorg, overheid en onderwijs, maar ook

cultuurinstellingen of creatieve bedrijven) en slechts in beperkte mate industriële, logistieke of reparatie en handelsbedrijven.

In Ederveen is een lokale uitbreiding van het bedrijventerrein beschikbaar. Voor Lunteren staat uitbreiding van Bedrijventerrein De Stroet als zacht plan in de steigers. Harskamp is momenteel 'on hold' gezet, wat betekent dat het terrein voorlopig niet zal worden uitgegeven. Bedrijventerrein Het Laar in Wekerom is de afgelopen jaren, na een weifelende start, volledig volgebouwd. De bedrijventerreinen bij de dorpen zijn met name bedoeld voor lokale ondernemers.

In het rapport Monitor Bedrijventerrein Regio Foodvalley (dd. 28 september 2020), opgesteld door Ruimtemensen, is informatie gebundeld over de uitgifte per bedrijventerrein in 2019, over de herkomst van de betreffende bedrijven, over de economische sectoren waarin ze actief zijn en over de gemiddelde kavelomvang. Zo geeft de monitor een onderbouwd kwantitatief en kwalitatief inzicht in de recente uitgifte.

In het rapport is het aanbod aan bedrijventerreinen aangegeven (peildatum juli 2020):

Gemeente	Onherroepelijk aanbod	'Overig' (in procedure op basis van urgentie en regionaal overleg)
Barneveld	Harselaar Driehoek (6,4 ha) Harselaar Zuid (3,3 ha) Bedrijventerrein Puurveen (0,8 ha)	Harselaar Zuid 1b (20 ha) Voorthuizen (2,5 ha) Uitbreiding Stroe (3,5 ha) lokaal
Ede	A12 Noord (3,8 ha) A12 Zuid (0,7 ha) Food & Businesspark (0,0 ha + 10,7ha) Wekerom Het Laar (0,5 ha)	Ederveen (1,2 ha) lokaal De Stroet IV (10 ha) lokaal Kievitsmeent II (5-10 ha) circulair
Nijkerk	Arkerpoort (0,3 ha) De Flier en omgeving (17,0 ha) Nijkerker Poort (7,4 ha) Watergoor (2,3 ha)	
Renswoude	-	Uitbreiding Groot Overeem (3,5 ha)
Scherpenzeel	-	't Zwarte Land (n.n.b. ha)
Veenendaal	De Batterijen (0,4 ha)	-
Wageningen	Wageningen Campus (0,2 ha) Nudepark 1 (0,1 ha) Nudepark 2 (5,3 ha + 7,0 ha) BSP Kortenoord (5,9 ha) Havengebied (0,7 ha)	De Born Oost (n.n.b. ha) Uitbreiding Wageningen Campus

Aanbod bedrijventerreinen Food Valley; aangepast, naar gegevens Ruimtemensen, d.d. 28 sep 2020

De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) in de regio is 55,1 hectare, niet direct uitgeefbare capaciteit is 21,2 hectare. Het aanbod is voornamelijk gericht op regulier gemengde bedrijvigheid. Wageningen heeft twee hoogwaardige bedrijvenparken, Barneveld een gericht op zware industrie, en Ede een terrein food gerelateerde bedrijven.

In het kader van duurzame verstedelijking en toekomstbestendige bedrijventerreinen geeft de monitor ook inzicht in de status van de locaties die de bedrijven achterlaten en de plannen die er zijn om daarnaartoe te werken, door onder andere revitalisering en herstructurering.

Verder biedt het rapport ook zicht op de niet te accommoderen vraag van bedrijven naar grond in de regio. Het gaat om tientallen bedrijven met een ruimtebeslag van circa 15 tot 32 hectare, waarvoor geen geschikte bedrijfskavels beschikbaar blijken. Oorzaken hiervan variëren van onder andere een kwalitatieve mismatch in kavelgroottes dan wel milieucategorieën, tot eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit of bereikbaarheid, waardoor geen beschikte kavel beschikbaar is. Ook het ontbreken van bedrijventerreinenaanbod, in welke vorm dan ook, is in sommigen gemeenten de oorzaak van het niet kunnen accommoderen van de vraag.

De kwantitatieve ruimtebehoefte is duidelijk aanwezig in de regio.

3.4.2. Kwalitatieve ruimtebehoefte

Uit onderzoek door Stec Groep, 'Q&A lange termijn ruimtebehoefte industrie' uit september 2018 blijkt dat door de groei in circulaire activiteiten een toenemende behoefte is aan plekken waar ruimte is om met afval- en reststromen, met bijbehorende hinder, te kunnen werken. Kortom, de vraag naar locaties met milieuruimte stijgt. Tegelijkertijd komen juist ook schonere manieren van produceren op, die makkelijker mengen met andere functies. Bovendien neemt het belang van het stedelijk gebied als werkmilieu verder toe voor de industrie; hier zijn mogelijkheden voor veel interactie en is het makkelijker om een (hoogwaardigere) arbeidspool aan te spreken. Daarnaast is aandacht nodig voor specifieke plekken waar de circulaire economie/industrie verder vorm kan krijgen. In belangrijke mate gaat het daarbij om grootschalige productie- en logistieke locaties met specifieke kwaliteiten, zoals bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit, vervoer, e.d.

Bedrijventerrein Kievitsmeent is vanouds opgezet als een terrein voor 'vervuilende industrie'; bedrijven met een hogere milieucategorie en een groot gewenste perceelsoppervlakte werden geconcentreerd op de Kievitsmeent. Bedrijven in de circulaire economie hebben eveneens een relatief groot perceel nodig en bevinden zich in de hogere milieu categorieën. Het concentreren van dergelijke bedrijven heeft de voorkeur boven het her en der verspreiden van deze bedrijven over bestaande bedrijventerreinen. Bestaande bedrijventerreinen in Ede zoals de Heestereng, Frankeneng en BTA12 zijn gericht op producerende bedrijven, logistiek, en kantoren. Bedrijventerrein BTA12- De Klomp Oost is gericht op Food & Feed-bedrijven; bedrijventerrein De Vallei is gericht op hoogwaardige niet vervuilende bedrijven. Een specifiek op circulaire economie gerichte bedrijventerrein is niet aanwezig in de regio. Door het nieuwe circulaire bedrijventerrein aan te sluiten op het bestaande bedrijventerrein Kievitsmeent blijft de concentratie van 'vervuilende bedrijven' gecentreerd op 1 locatie in de directe regio.

Het samenvoegen van circulaire bedrijven bevordert de interactie, heeft milieutechnische voordelen en maakt collectieve voorzieningen haalbaar.

3.4.3. Leegstand

In de huidige markt in de regio zijn niet veel grote bedrijfspanden in de aanbidding. In Ede en Veenendaal is de zakelijke markt voornamelijk gevuld met kantoren, winkels en kleine bedrijfsunits. In Barneveld zijn wel enkele grotere bestaande panden beschikbaar. Deze staan her en der verspreid over de verschillende bedrijventerreinen in Barneveld. Met name door de wens om circulaire bedrijven te clusteren is een invulling van een circulair bedrijf op een bestaande locatie niet te verwachten.

De circulaire bedrijvigheid is een opkomende stroming in de bedrijfswereld. Veel bedrijven in deze sector zijn klein begonnen, of staan nog alleen op papier in de steigers. Bijvoorbeeld HSR heeft enkele afvalstromen in beeld die op Kievitsmeent II een plek zouden kunnen krijgen. Deze nieuwe ideeën laten geen bestaande bedrijfspercelen leeg achter.

Bepaalde bedrijven in de circulaire keten van bijvoorbeeld HSR zijn elders in Nederland gevestigd. Het kan zijn dat dergelijke bedrijven zich aanmelden om op Kievitsmeent II een plek te krijgen, om bijvoorbeeld de transportkosten voor hun product omlaag te brengen.

De verwachting is dat de bestaande leegstand in de directe regio niet zal uitbreiden.

3.5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Indien de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en ligt binnen het bestaande stedelijke gebied, dan wordt er voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Maar wat is 'bestaand stedelijk gebied'? Dit is: 'een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Relatie tot plan:

De locatie heeft een divers gebruik. Zo zijn er verschillende bedrijven in het gebied aanwezig, staan er diverse woningen en zijn wegen die het gebied inlopen. De locatie grenst tegen bestaand stedelijk gebied Kievitsmeent. Echter is de bestemming van de gronden waar het grootste deel van de ontwikkeling op zal plaatsvinden Agrarisch – onbebouwd. Hier is geen verharding of bebouwing mogelijk, dus betreft het plan een nieuwe stedelijk gebied.

3.6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Als de ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan vormen van bedrijfsruimte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen zoals bepaalde milieu categorieën of kavelgroottes).
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of (volgens ruimtelijk beleid, zoals een structuurvisie) worden beoogd (zoals park, maatschappelijke functies maar ook andere bedrijfsruimten die later worden beoogd).
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die kunnen spelen op inbreidingsplekken.

Relatie tot plan:

Het initiatief tot Kievitsmeent II is specifiek gericht op clustering van bedrijven uit de circulaire economie. Zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk wordt gestreefd naar een circulaire economie in 2050. Hiervoor zijn onder andere bedrijven nodig die deze circulariteit kunnen faciliteren. De huidige lineaire economie is nog teveel gericht op produceren-gebruiken-weggoaien. Ook de meeste bestaande bedrijven hebben deze bedrijfsvoering, en zijn intern gefocust op hun product. Circulaire bedrijven zijn meer afhankelijk van input van buiten (afvalstroom) en zijn onderdeel van een circulaire keten. Hierdoor is hun blik wijder en hun houding opener en staan open voor input van buiten zoals samenwerking/collectiviteit/synergie. Een concentratie van circulaire bedrijven bevordert deze synergie.

Voor het clusteren van dergelijke bedrijven is ruimte nodig. Binnen het huidige aanbod aan bedrijfsterreinen van met name de zuidelijke gemeenten in de regio Foodvalley (Ede, Veenendaal, Wageningen) is onvoldoende ruimte om een dergelijk initiatief te kunnen huisvesten. Of het bedrijventerrein heeft al een kwalitatieve eis (De Klomp Oost), of is nagenoeg vol (BTA12). Nieuwe plannen in de regio (Lunteren, Ederveen, Wekerom) zijn met name bedoeld voor lokale bedrijven.

Circulaire bedrijven zijn verwerkers van 'afval' afkomstig uit de maatschappij. De terreininrichting van dergelijke bedrijven is gericht op opslag van hun 'grondstof', verwerken tot een nieuwe grondstof en het opslaan van deze nieuwe grondstof, op een zo efficiënt mogelijke manier. Met name de opslag van het te verwerken product kost veel ruimte, geeft kans op milieuoverlast en is visueel minder aantrekkelijk. Een concentratie van dergelijke bedrijven op 1 plek, omkaderd door bijvoorbeeld een groene zone heeft de voorkeur boven verspreiding van dergelijke bedrijven over verschillende locaties op bestaande bedrijventerreinen.

Het verzorgingsgebied van circulaire bedrijven overstijgt de regio. Doelstelling is om circulaire bedrijven te vestigen die hun grondstoffen (afvalstromen) uit de regio en daarbuiten verzamelen. Huidige circulaire ketens zijn vaak nog klein, maar door de groeiende noodzaak tot recycling is er een op groei gerichte ruimtebehoefte voor dergelijke bedrijven nodig. Op bestaande bedrijventerreinen zijn dergelijke percelen moeilijk te vinden.

De bereikbaarheid van de locatie nabij de A30 en A12, en de centrale ligging in het land maken deze locatie zeer geschikt voor bovenregionale distributie van te recyclen grondstoffen en nieuwe producten. Door bepaalde circulaire ketens te clusteren op 1 plek kunnen aan- en afvoer wellicht efficiënter georganiseerd worden. Voor personeel is de locatie goed bereikbaar: per auto via de N224/A30/A12; per openbaar vervoer via buslijn over de N224, tussen Veenendaal-De Klomp en Ede (centrum) en Wageningen-campus; en per fiets via de langs het spoor gelegen snelfietsroute tussen Ede en Veenendaal.

3.7. Rol van de provincie

Sommige provincies hebben in de ruimtelijke verordening aanvullende regels voor de Ladder gesteld. Ook onder de nieuwe Ladder zijn zij daartoe bevoegd, zoals regels over regionale afspraken en specifieke verboden. Wel zullen de provincies bij het stellen van deze aanvullende regels rekening moeten houden met de vereenvoudiging die door middel van de nieuwe Ladder is beoogd.

Gelderland wil een afvalloze provincie zijn, waar afval opnieuw gebruikt wordt als grondstof. Zij willen ruimte geven aan slimme en schone industrie. De provincie Gelderland stelt in haar circulaire beleid

dat het grondstoffenverbruik in haar provincie over 13 jaar (in 2030) gehalveerd is ten opzichte van 2017. Daarvoor heeft de provincie in september 2017 een visie gepresenteerd waarin de provincie zich als launching customer inzet om de circulaire economie op gang te helpen. Deze doelstellingen betekent dat ook de Gelderse gemeenten flinke stappen moeten zetten. De ontwikkeling naar een circulaire economie is een echte systeemverandering. Alle partijen in de productieketen moeten zich aanpassen om het mogelijk te maken.

De provincie wil impact genereren, de voorbeeldrol versterken, samenwerken in ketens en circulaire economie integreren in o.a. klimaatadaptatie, landbouw, mobiliteit, woningbouw en energietransitie. Dit vraagt een gezamenlijke en brede aanpak.

4. Conclusie

Uit de hierboven beschreven antwoorden op de vragen die in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden gesteld, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van een op circulaire bedrijven gericht bedrijventerrein, aansluitend aan het bedrijventerrein Kievitsmeent Ede inpasbaar is in het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

De voorgenomen buitenstedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.