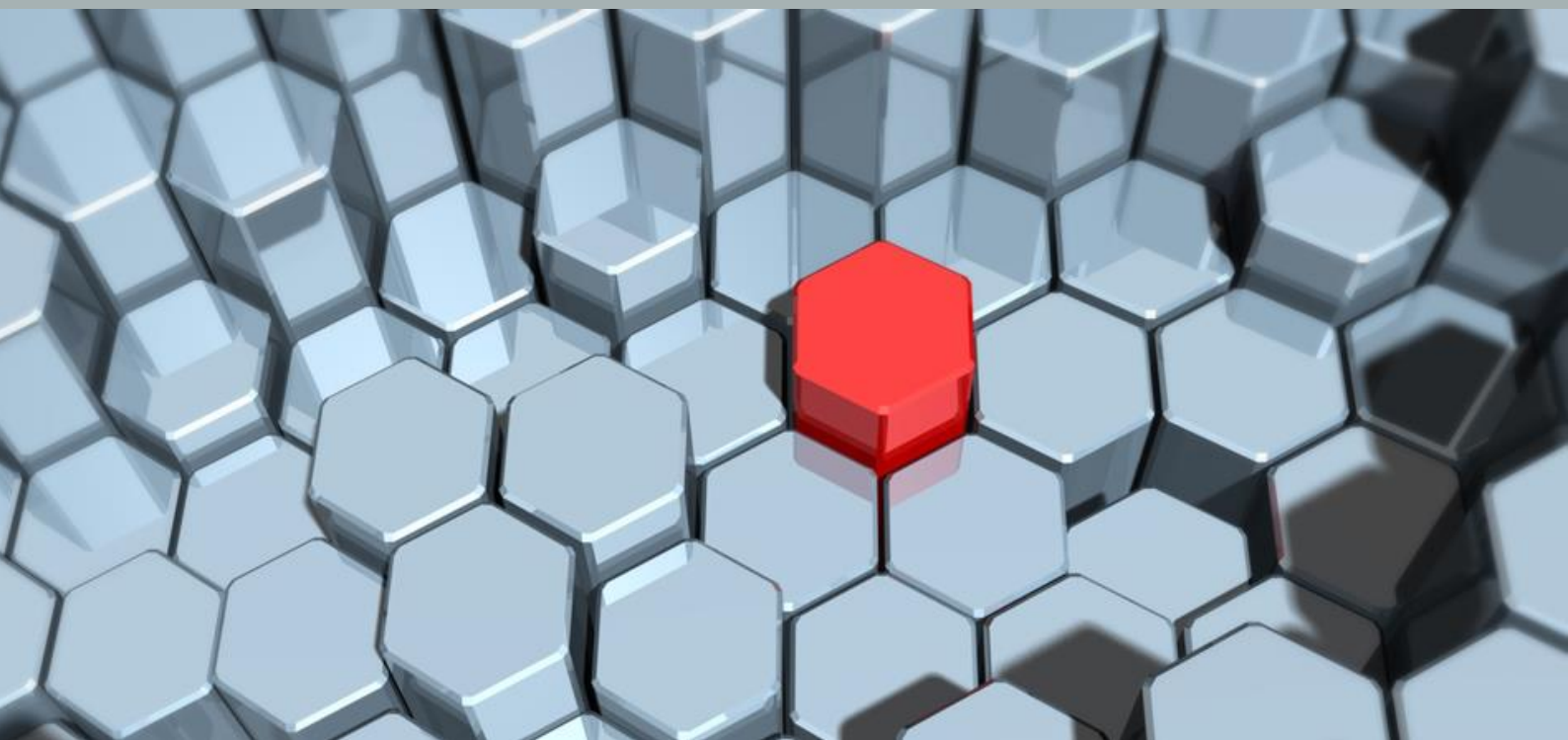


Laddertoets uitbreiding Big Machinery
Velddriel
3B GROUP



Laddertoets uitbreiding Big Machinery Velddriel

3B GROUP

Rapportnummer: P02364

Datum: juni 2022

Projectteam BRO: Bze

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.HET INITIATIEF	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Planlocatie en bestemming	2
1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.4 Opzet onderzoek	4

2.LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	5
--	----------

Bijlage 1: Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

- B1.1 Verzorgingsgebied Big Machinery BV
- B1.2 Beleidskaders
- B1.3 Trends en ontwikkelingen
- B1.4 Behoeftte bedrijfsruimtemarkt

1. HET INITIATIEF

1.1 Aanleiding

Het beoogde planinitiatief is om het bedrijf Big Machinery BV aan de Schiemerik 1 in Velddriel uit te breiden aan de noordzijde van het perceel. De gronden die bij het bedrijf worden gevoegd hebben een oppervlakte van 17.115 m². Voor deze gronden wordt een bouwvlak opgenomen, het bouwvlak heeft hiermee een oppervlakte van 17.115 m². Binnen het bouwvlak is bedrijfsbebouwing toegestaan van maximaal 2.800 m² met een maximale hoogte van 13,5 meter. Daarnaast zijn nog kleinere gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter tot een maximale oppervlakte van 200 m² bvo. Dit komt in totaal neer op 3.000 m² bvo. Met de aankoop en uitbreiding beoogt de initiatiefnemer om twee bedrijfslocaties samen te voegen tot één locatie.

De gewenste uitbreidingslocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en deels de bestemming 'Wonen', waarbinnen de uitoefening en bouw van een bedrijf niet is toegestaan¹. Om te gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De beoogde bestemming is 'Bedrijf'.

Bij een wijziging van het bestemmingsplan is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Door de omvang van de uitbreiding moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 3.000 m² bvo bedrijfsruimte aan Schiemerik 1 in Velddriel te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

- *Voldoet het initiatief van de toevoeging van een bedrijfsperceel van 17.115 m² met maximaal 3.000 m² bvo bedrijfsruimte aan Schiemerik 1 te Velddriel aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

1.2 Planlocatie en bestemming

De onderzoekslocatie ligt aan de Schiemerik 1, in de oksel van de A2 en de N831. Aan de overzijde van de N831 ligt bedrijventerrein de Geerden. Met de beoogde centralisatie en de bestemmingsplanwijziging naar 'Bedrijf' wordt Big Machinery BV onderdeel van dit bedrijventerrein. De ontsluiting vindt plaats aan de N831. Deze weg vormt de doorgaande weg naar de kern Velddriel, de kern Kerkdriel en de kern Rossum. Voor Big Machinery B.V is een ruim opgezette ontsluiting, nabij hoofdwegen, van groot belang. Om de producten van Big Machinery B.V naar klanten te kunnen vervoeren, is exceptie transport noodzakelijk. De ontsluiting met de N831 is zodanig ingericht dat het zware transport een bocht van 90 graden kan maken (zie verharde middenberm in figuur 1.2). Daarnaast zorgt de ligging nabij de A2 ervoor dat het zware transport direct gebruik kan maken van de infrastructuur dat hiervoor geschikt is.

¹ Vigerende bestemmingsplan: Buitengebied Herziening 2016

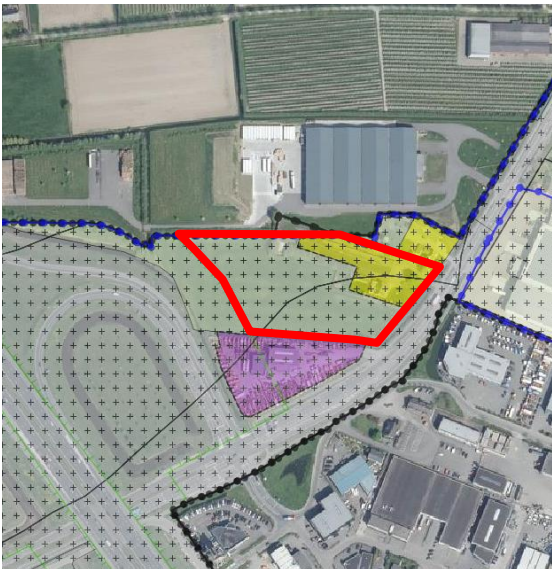
Figuur 1.1: Impressie projectlocatie (Google Street View)



Figuur 1.2: Ontsluiting Big Machinery met N831 (Google Street View)



Figuur 1.3: Planlocatie Schiemerik 1



1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: ‘de ladder’) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

“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.”

1.4 Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('ladder') doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Provincie Gelderland. Omgevingsvisie (2018);
- Geconsolideerde Omgevingsverordening provincie Gelderland (december 2018);
- Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016 Regio Rivierenland (versie 30 juni 2016);
- Visie Maasdriel 2020+ (2008);
- Structuurvisie en plan-MER Maasdriel (2011);
- Provincie Gelderland. Bedrijventerreinen op de kaart;
- Funda in Business.

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage.

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde uitbreiding van Big Machinery B.V aan Schiemerik 1 in Velddriel betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Het initiatief om maximaal 3.000 m² bvo nieuwe bedrijfsruimte te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft in het geldend bestemmingsplan de volgende bestemmingen: ‘Agrarisch’ en deels ‘Wonen’. Op basis van dit bestemmingsplan is de functie ‘Bedrijf’ op de beoogde locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijven voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging ‘in beginsel’ 500 m² bvo is. Aan gezien het om de toevoeging gaat van maximaal 3.000 m² bvo nieuwe bedrijfsruimte, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

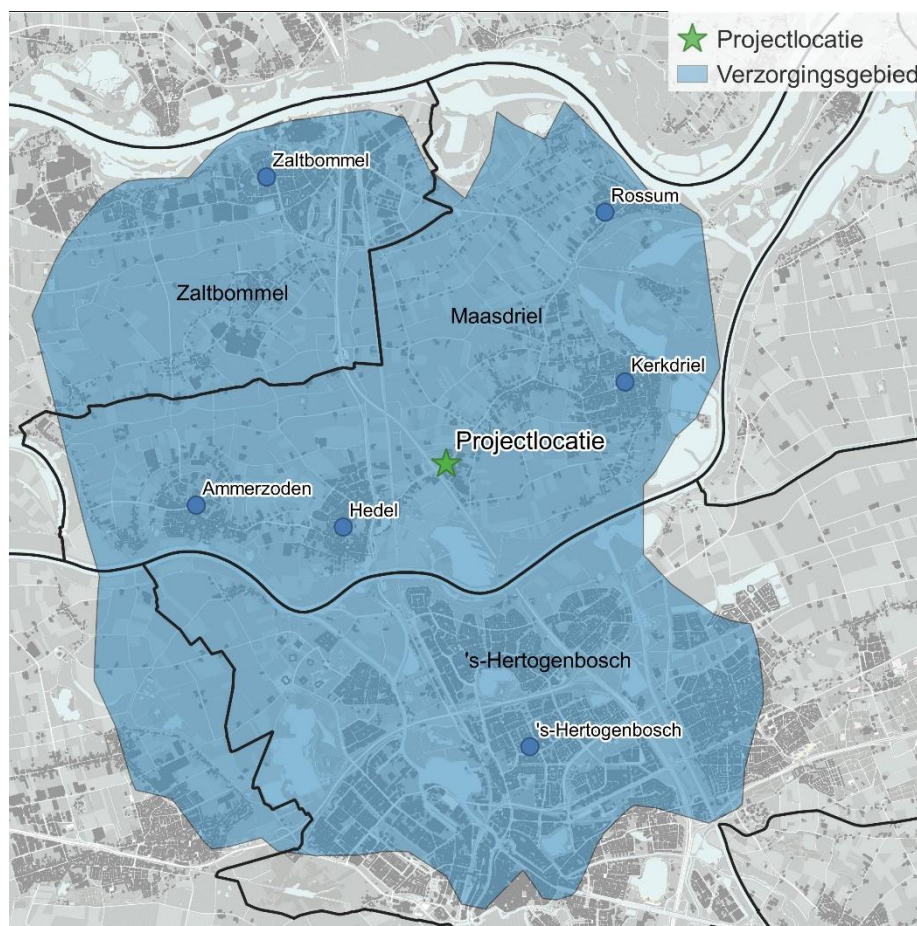
Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte aan bedrijfsruimte is gekeken naar de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied, om zo de behoefte in beeld te brengen. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid geldt dat het vaak een sterke lokale binding heeft. Hoewel Big Machinery B.V een internationale afzetmarkt heeft, betreft het een familiebedrijf dat al bijna 20 jaar op de huidige locatie is gevestigd. Zowel de eigenaren als het personeel komen uit Velddriel en omgeving². De verhuisbereidheid van bedrijven die een sterke lokale binding hebben, kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld, waarbij vanwege de binding van Big Machinery B.V met de regio een sterke voorkeur is voor de gemeente Maasdriel. Indien een isochroon van 10 kilometer (autoafstand) wordt getrokken, behoren de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel en ‘s-Hertogenbosch tot het verzorgingsgebied. In figuur 1.4 is het ruimtelijk verzorgingsgebied weergegeven.

² Bij de bepaling van de regio is het ruimtelijk verzorgingsgebied, de reikwijdte van de functie dat het plan mogelijk maakt, van belang (ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820)

Figuur 1.4: Ruimtelijk verzorgingsgebied



Het beoogde programma om de uitbreiding van Big Machinery B.V met maximaal 3.000 m² bvo te realiseren wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, omdat er voorzien wordt in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte:

Kwantitatieve behoefte

- In de regio Rivierenland is er in de periode 2016-2025 een netto uitbreidingsvraag van bedrijventerrein van 100-105 hectare. De uitbreidingsvraag vindt hoofdzakelijk plaats in de sectoren logistiek en (groot)handel. Van de totale uitbreidingsvraag heeft ca. 15-20% een omvang van 1 tot 3 hectare.
- Afgezet tegen de uitgifte aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen in de periode 2016-2019 is er een restcapaciteit van 4-9 hectare. In kwantitatieve zin is er voldoende ruimte voor de uitbreiding van Big Machinery B.V.
- Hoewel er voldoende kleinschalig aanbod (kavels < 3 hectare) in de regio Rivierenland is, voorziet het huidige aanbod aan kavels en bedrijfshallen niet aan geschikte ruimte voor een goede bedrijfsvoering.
- De ontwikkeling voorziet daarmee dus in een kwantitatieve behoefte en is passend binnen het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid.

Kwalitatieve behoefte

- Het beoogde initiatief voorziet in duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. Er worden twee locaties samengevoegd naar één locatie. Dit maakt dat de bedrijfsvoering van Big Machinery B.V een stuk efficiënter. Het streven naar duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik ligt in lijn met het regionale en lokale beleid. Het voldoet aan de toets van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit is een belangrijke voorwaarde voor het doorlopen van de procedure voor ontwikkeling van een nieuw terrein.
- Schiemerik 1 ligt aan de A2, waardoor het een geschikte locatie is voor de bedrijfsvoering. De relatief grote machines kunnen alleen met zwaar transport worden verplaatst. Door de ligging aan de snelweg is wordt de lokale infrastructuur niet belast. Tevens hoeft het zware transport niet door kernen te rijden. Hierdoor ligt het bedrijf op de juiste plek. Dit ligt in lijn met de provinciale Omgevingsverordening en de lokale Structuurvisie.
- Het betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het is noch ruimtelijk, noch financieel realistisch om het bedrijf te verplaatsen. Voornamelijk de ligging aan de A2 en het gebruik van zwaar transport maken dat er geen interessantere locaties zijn binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarnaast is de aansluiting op de N831 aangepast om het zwaar transport. Deze aanpassing is redelijk recent (rond 2010) voltooid. Bij een verplaatsing van Big Machinery B.V is het waarschijnlijk dat er wederom aanpassingen in de infrastructuur moeten worden verricht.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in groei van een reeds in Maasdriel gevestigd bedrijf. Oor de ligging nabij de A2 kan het een grotere regio bedienen. Dit ligt in lijn met de gemeentelijke visie. Door de uitbreiding te voorzien van een betere landschappelijke inpassing, met een representatief kantoorpand, ligt het initiatief in lijn met de gemeentelijke Structuurvisie.
- Door de beoogde renovatie van het kantoorpand heeft Big Machinery B.V de beschikking over een modern gebouw met alle huisvestings-, technische en ICT-voorzieningen,

Effecten

De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting weinig negatieve ruimtelijke effecten hebben op de bedrijfsruimtemarkt in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Gezien de aard van het beoogde initiatief (uitbreiding van een bestaand bedrijf), de omvang (relatief kleine toevoeging van bedrijfsruimtemeters) en tegelijkertijd het gebrek aan geschikt aanbod op dergelijke locaties, is de verwachting er geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. Door samenvoeging van twee locaties naar één locatie kan het bedrijf efficiënter de werkzaamheden uitvoeren. Er wordt met het beoogde initiatief duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. In verband met zwaar transport is het wenselijk dat het bedrijf nabij de snelweg ligt, waardoor het gebruik van ongeschikte infrastructuur wordt geminimaliseerd. De achterblijvende locatie aan de Drielseweg zal naar verwachting snel worden ingevuld. Het betreft een zichtlocatie aan de A2 en is gelegen aan afslag 19 Kerkdriel. Er zijn al gesprekken gaande met partijen die het perceel aan de Drielseweg willen kopen.

Daarnaast is niet de verwachting dat er aanbod in de bedrijfsruimtemarkt verdwijnt door de uitbreiding van Big Machinery B.V. Uit de behoefteprognose van de regio Rivierland kan worden geconcludeerd dat er in de regio tot en met 2025 voldoende vraag zal zijn naar bedrijfsruimten. Hierdoor is niet te verwachten dat het negatieve effecten heeft op het ondernemersklimaat en dat het zal leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten.

Ten slotte zijn de leegstaande panden in de gemeente Maasdriel niet geschikt voor de bedrijfsactiviteiten van Big Machinery B.V. De leegstaande panden in de gemeente Maasdriel zijn qua omvang te klein om duurzaam economisch te kunnen opereren.

De kracht van het planinitiatief ligt enerzijds bij het duurzame ruimtegebruik vanwege het samenvoegen van twee locaties naar één locatie en anderzijds dat de locatie van de beoogde uitbreiding zeer goed is gelegen aan de A2 en de optimale ontsluiting op de N831 (aangepaste middenberm dat zwaar transport geschikt maakt). In verband met het zwaar transport is wenselijk dat het bedrijf zo min mogelijk gebruik maakt van de lokale infrastructuur, dat veelal niet is berekend intensiever gebruik van zwaar transport.

Initiatief buiten bestaand stedelijk gebied

De planlocatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, 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. Aangezien de uitbreiding van Big Machinery B.V een uitbreiding van een bestaand bedrijf, dient te worden onderbouwd dat verhuizing geen optie is voor de onderbouwing, noch ruimtelijk, noch financieel. Geconcludeerd kan worden dat verhuizing geen optie is:

- Voor Big Machinery B.V is de ligging nabij de A2 van groot belang in verband met het zwaar transport dat nodig is om de producten te kunnen vervoeren. Ruimtelijk gezien is het niet wenselijk dat zwaar transport door kernen moet rijden of op infrastructuur dat niet is ingericht op zwaar transport.
- De ontsluiting op de N831 is aangepast zodat het zwaar transport over voldoende verhard oppervlak beschikt om een bocht van 90 graden te kunnen maken. Het betreft een aanpassing van de infrastructuur dat vrij recent (rond 2010) is voltooid. Een verplaatsing brengt mogelijkerwijs nieuwe aanpassingen aan de infrastructuur met zich mee.
- Het actuele aanbod binnen bestaand stedelijk gebied is niet toereikend voor de vestiging van Big Machinery B.V. Ook hiervoor geldt dat de infrastructuur veelal niet geschikt is voor zwaar transport. In redelijkheid zal het aanpassen van de infrastructuur ten behoeve van een verplaatsing van het bedrijf financieel geen optie zijn.
- Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er geen beschikbare locaties die een geschikt alternatief zijn voor de bedrijfsvoering van Big Machinery B.V.

BIJLAGE 1: ONDERBOUWING BEHOEFTE BEDRIJFSRUIMTE

B1.1 Verzorgingsgebied Big Machinery B.V

Voor het onderzoek naar de behoefte aan bedrijfsruimte worden als ruimtelijk verzorgingsgebied de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch aangehouden. Vanwege de aard van het initiatief (lokaal familiebedrijf), kan het worden gezien als een uitbreiding van reguliere modern-gemengde bedrijvigheid. De verhuisbereidheid van bedrijven die een sterke lokale binding hebben, kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld, waarbij vanwege de binding van Big Machinery B.V met de regio een sterke voorkeur is voor de gemeente Maasdriel. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is bepaald aan de hand van een isochroon die is begrensd ook 10 kilometer afstand (auto) vanaf de projectlocatie.

B1.2 Beleidskaders

Omgevingsvisie (2018)

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (vastgesteld 2018-12-19) heeft een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland als doel, gezien vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. Bij het bereiken van deze doelen wil de provincie op een aantal manieren waarde toevoegen:

- Met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- Stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- Focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- Door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus. De 7 ambities van de provincie hebben betrekking op de volgende thema's:
 - Energietransitie
 - Klimaatadaptatie
 - Circulaire economie
 - Biodiversiteit
 - Bereikbaarheid
 - Vestigingsklimaat
 - Woon- en leefomgeving.

De uitwerking van de Omgevingsvisie is beschreven in de geconsolideerde Omgevingsverordening provincie Gelderland, waarin concrete regels zijn beschreven, waaraan het beoogde initiatief wordt getoetst.

Geconsolideerde Omgevingsverordening provincie Gelderland (februari 2022)

De provincie Gelderland stelt in de Omgevingsverordening dat een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om voldoende en geschikte ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. Het juiste bedrijf moet zich op de juiste plek kunnen vestigen. Dit vraagt om kwalitatief goede locaties die aansluiten op de marktomstandigheden en de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio. Aangezien de behoefte aan werklocaties in de provincie Gelderland per regio verschilt, zijn er in regionaal verband afspraken gemaakt in het Regionaal programma werklocaties. Voor de gemeente Maasdriel is het Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016 Regio Rivierenland van toepassing.

In de Omgevingsverordening is tevens beschreven dat een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen mogelijk is voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties. Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein toch mogelijk worden gemaakt, onder de voorwaarden dat:

- a. Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling;
- c. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Regionaal Programma Bedrijventerreinen 2016 Regio Rivierenland (versie 30 juni 2016)

Het regionaal programma bedrijventerreinen (hierna: RPB) is een regionale agenda voor bedrijventerreinen, dat onder andere is opgesteld als dynamisch afsprakenkader tussen de gemeenten in de regio Rivierenland en de provincie Gelderland. Het RPB moet bijdragen aan voldoende toekomstige marktvraag, het voorkomen van overaanbod en aan het zo goed mogelijk sturen van de bedrijfsruimtemarkt. Het streven is om te werken aan een evenwicht in vraag en aanbod naar bedrijventerreinen in Rivierenland.

De regio wil locatiezoekende bedrijven zo goed mogelijk adviseren en faciliteren om hen voor de regio te behouden (de wens van het bedrijf staat centraal). Hierbij wordt allereerst gekeken of de wens van het bedrijf lokaal ingevuld kan worden (op bestaande bedrijventerreinen, bij een uitbreiding groter dan 0,5 hectare wordt dit ter kennisgeving aan de regiogemeenten gedeeld) en indien vestiging lokaal niet mogelijk blijkt wordt dit via het Regionaal Acquisitie Punt overgenomen en met het bedrijf besproken.

De regio heeft een stoplichtmodel als middel om vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal af te stemmen, aan te passen en alleen terreinen te ontwikkelen waar aantoonbaar vraag naar is. Bedrijventerrein De Geerden is niet genoemd in het model. Dit betekent dat het terreinen (minimaal) op oranje staat en de regio nog niet heeft ingestemd met ontwikkelingen. Voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein vereist het RPB regionale afstemming om te voldoen aan de provinciale verordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Om regionale afstemming vorm te geven heeft de regio procedureafspraken voor ontwikkelingen van nieuwe terreinen of wijzigingen in het RPB. Met de procedure kan de regio flexibel inspelen op veranderende marktomstandigheden. Indien de procedure wordt doorlopen, kan worden geconcludeerd dat de regio Rivierenland positief advies kan geven aan provincie en gemeente. De aanvragende gemeente is verantwoordelijk voor het aantonen van de behoefte (=vraag minus aanbod) voor de nieuwe ontwikkeling/wijziging. Hierbij dient aangetoond te worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast en er geen andere alternatieven voorhanden zijn. De behoefte dient onderbouwd te worden met getekende intentieovereenkomsten van bedrijven die zich er concreet willen gaan vestigen.

Visie Maasdriel 2020+ (2008)

De visie Maasdriel 2020+ is een richtinggevend kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De doel van de visie is een vitale, levendige gemeente in de Bommelerwaard; een eenheid in verscheidenheid, die voor inwoners, ondernemers en bezoekers voorziet in de behoefte aan veiligheid, leefbaarheid, ontplooiing en ondernemen.

Binnen de gemeente Maasdriel is bedrijvigheid een belangrijke functie. Het ondernemerschap en de ontwikkeling en groei van het bedrijfsleven wordt ook richting 2020 sterk gestimuleerd. Dit gebeurt door ruimte te bieden aan ondernemers op goed ingerichte bedrijventerreinen nabij de A2. Zeker de wat grotere bedrijven en bedrijven die vanwege hun activiteiten (milieuoverlast en verkeersbewegingen) minder makkelijk in de nabijheid van woningen kunnen worden gelokaliseerd, worden naar deze bedrijventerreinen verplaatst.

De gemeente Maasdriel zet in op:

- Het faciliteren van groei van reeds in Maasdriel gevestigde bedrijven;
- Het aanmoedigen van starters om nieuwe bedrijven te vestigen;
- Het in beperkte schaal van buiten aantrekken van kleinschalige bedrijvigheid op het gebied van hoogwaardige dienstverlening.

Voor de grotere bedrijven verwijst de gemeente door naar regionale bedrijventerreinen. Dit betreft hoofdzakelijk de wat grotere bedrijventerreinen (zoals de bedrijventerreinen van Hedel en Velddriel, waaronder De Geerden) meer bedrijven gevestigd zijn die zich op de regio oriënteren, terwijl op de kleinere bedrijventerreinen meer sprake is van lokale bedrijven. De grotere bedrijventerreinen liggen nabij de A2.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe Omgevingsvisie voor de Bommelerwaard (bestuurlijke samenwerking gemeente Maasdriel en gemeente Zaltbommel). Naar verwachting wordt de Omgevingsvisie in december 2020 vastgesteld³.

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel (2011)

De gemeente Maasdriel wil zich profileren als woon- en werkgemeente met unieke werklandschappen. De handel, nijverheid en dienstverlening in Maasdriel is kleinschalig, maar kwalitatief goed. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik worden benut. Inbreiding gaat boven uitbreiding. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen of delen daarvan. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen. Het streven is gericht op een ruimtelijke verbetering/opwaardering van kwalitatief laagwaardige bedrijfskavels. Daarnaast wordt gestreefd naar een verbetering van de landschappelijke inpassing van bestaande terreinen. Zorgvuldig ruimtegebruik is in de gemeente Maasdriel het uitgangspunt. Hinderlijke bedrijven uit de kernen en de linten worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar de nieuwe bedrijventerreinen. Vanaf de A2 gezien wordt gestreefd naar een kwalitatief beeldbepalend aanzicht met een duidelijk groen karakter.

³ Toekomstbommelerwaard.nl/tijdlijnproces

B1.3 Trends en ontwikkelingen

Bedrijfsruimtemarkt: groeimarkt met vele kansen

- De behoefte aan kwaliteit prevaleert boven de behoefte aan kwantiteit in het grootste deel van de sectoren en typen ruimtevragers (de logistiek is een uitzondering). Ook ten aanzien van gebiedsontwikkelingen zijn grote uitleglocaties minder aan de orde en ligt de focus op het gericht toevoegen van kwaliteit op sterke locaties. De uitbreidingsvraag van Big Machinery B.V. voorziet in een kwalitatieve versterking door onder andere het samenvoegen van twee locaties tot één locatie. Door twee afzonderlijke locaties samen te voegen tot één locatie kan het bedrijf efficiënter te werk gaan. Ook de aansluiting op bedrijventerrein De Geerden kan worden gezien als het gericht toevoegen van kwaliteit op een sterke locatie.
- De verouderde panden op bedrijventerreinen hebben er toe geleid dat momenteel meer dan een kwart van alle bedrijventerreinen in Nederland verouderd is. Dit niet-courante vastgoed geeft bedrijventerreinen sneller een verloederd uiterlijk, waardoor het onaantrekkelijk wordt voor bedrijven zich hier te vestigen. Herstructurering van de bedrijventerreinen staat vaak op een laag pitje waardoor investeringen in de individuele bedrijven uit blijven. Het beoogde initiatief zorgt voor een kwalitatieve verbetering van Big Machinery B.V.
- De presentatie en uiterlijke verschijningsvorm wordt steeds bepalender voor bedrijven bij het bepalen van hun locatie. Aan de Schiemerik 1 worden landschappelijke maatregelen voorzien die ertoe leiden dat het een betere verschijningsvorm heeft, gezien vanuit de A2. Tevens wordt het kantoorpand gerenoveerd, waardoor de uitstraling van het pand wordt verhoogd.
- Ondernemers worden steeds kleiner en specialiseren. Onder andere door de open markt en beschikbaarheid van informatie via internet (en vele andere bronnen) kunnen bedrijven zich positioneren en concurrerend zijn. Kleine bedrijven zijn daarnaast dynamisch en adaptief in de snel veranderende economie en wensen van bedrijven en consumenten. Kleinschalige bedrijfslocaties voorzien in de groeiende behoefte van deze doelgroep. De ontwikkeling van Big Machinery B.V. voorziet in deze behoefte.
- Een modern bedrijfsgebouw met alle huisvestings-, technische en ICT-voorzieningen die hierbij horen zijn van belang voor bedrijven om het verschil te maken. Veel oude(re) en traditionele gebouwen voorzien hier niet in of kunnen niet worden aangepast naar de huidige maatstaven. Het bedrijfspand van Big Machinery B.V. wordt gerenoveerd en sluit daarmee aan op de moderne marktvraag.

Dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt

- Het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland groeit. In 2018 is ruim 3,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Dit is een stijging van circa 4% ten opzichte van het voorgaande jaar. De directe oorzaak is de schaalvergroting van de logistieke sector⁴.
- Het aanbodvolume in bedrijfsruimte blijft sinds 2015 dalen⁵.
- De toename in online bestedingen zorgt voor een toenemende vraag naar bedrijfsruimtes. Vooral de vraag naar logistiek vastgoed is groot. De aantrekkende economie zorgt er ook voor dat de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt.
- Circa 11% van alle bedrijven in Nederland is op een bedrijventerrein gevestigd. Het aandeel werkgelegenheid ligt met circa 30% een stuk hoger⁶.
- Sinds 2013 is het aandeel bedrijven dat op bedrijventerreinen is gevestigd gedaald van 11,2% naar 10,6%. Wel is het aantal bedrijven op de terreinen gestegen met 11% (ongeveer 17.500

⁴ Dynamis: Spreekende cijfers. Bedrijfsruimtemarkten (2019)

⁵ Dynamis: Spreekende cijfers. Bedrijfsruimtemarkten (2019)

⁶ LISA magazine. Werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2019)

nieuwe bedrijven). Het aandeel banen op bedrijventerreinen is tussen 2013 en 2018 gegroeid van 29,8% naar 30,2%⁷.

- De verouderde panden op bedrijventerreinen hebben er toe geleid dat momenteel meer dan een kwart van alle bedrijventerreinen in Nederland verouderd is. Dit niet-courante vastgoed geeft bedrijventerrein sneller een verloederd uiterlijk, waardoor het onaantrekkelijk wordt voor bedrijven zich hier te vestigen. Herstructurering van de bedrijventerreinen staat vaak op een laag pitje waardoor investeringen in de individuele bedrijven uit blijven.

B1.4 Behoeftte bedrijfsruimtemarkt

Ontwikkeling bedrijfsruimteaanbod in het ruimtelijke verzorgingsgebied

In de regio Rivierenland is voor de periode 2016-2025 een netto uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van 100-105 hectare. De vraag naar bedrijventerreinen bestaat hoofdzakelijk uit vraag naar logistiek en (groot)handel. Van de totale uitbreidingsvraag heeft ca. 15-20% een omvang van 1 tot 3 hectare. Dit komt neer op een vraag van 25-30 hectare. De totale uitgifte bedrijventerreinen in de regio Rivierenland in de periode 2016-2019 is ca. 96 hectare. Geconcludeerd kan worden dat er een resterende uitbreidingsvraag is van 4 tot 9 hectare, indien de uitgifte wordt afgetrokken van de vraag.

Volgens het RPB is er voldoende kleinschalig aanbod (kavels < 3 ha). Gezien de huidige (harde en onherroepelijke) plancapaciteit blijkt dat er ca. 95 hectare aanbod is. Dit is het geval voor de regio Rivierenland. Op zeer lokaal schaalniveau kan het voorkomen dat er knelpunten ontstaan in het aanbod. Het RPB geeft aan dat per casus bekeken zal worden of de behoefte inderdaad lokaal opgelost kan/moet worden. In het geval van Big Machinery B.V is geanalyseerd dat het bestaande kavelaanbod binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied niet geschikt is voor een goede bedrijfsvoering.

Het totale direct uitgifbare aanbod in de gemeente Maasdriel bedraagt ca. 0,8 hectare⁸. Het aanbod bestaat uit vier kavels op bedrijventerrein De Kampen Noord in Hedel, waarvan de grootste kavel een omvang van 2.551 m² heeft. Deze omvang is te klein om te kunnen voldoen aan alle bedrijfsactiviteiten die voor Big Machinery B.V noodzakelijk worden geacht.

Het totale direct uitgifbare aanbod in de gemeente Zaltbommel bedraagt ca. 11,6 hectare. Het aanbod bestaat uit kavels op bedrijventerrein De Wildeman I en op Bedrijventerrein Langerak. De grootste kavel op De Wildeman I heeft een omvang van 23.261 m². Hoewel het beoogde initiatief in omvang zou passen op deze locatie, is het niet wenselijk om hier een bedrijf te ontwikkelen dat afhankelijk is van zwaar transport. Op deze locatie is bedrijvigheid met milieucategorie 4.1 toegestaan. Locaties met minimaal milieucategorie 4.1 zijn steeds schaarser en de vraag naar zulke bedrijfskavels is relatief groot. Het zou onlogisch zijn om een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 op deze locatie te huisvesten.

De beschikbare kavel op Bedrijventerrein Langerak is 76.218 m² groot. Deze kavel is enerzijds te groot voor de bedrijfsactiviteiten van Big Machinery B.V en anderzijds is de infrastructuur nabij deze kavel niet geschikt voor zwaar transport. De kosten voor het aanpassen van de infrastructuur (direct aansluiting met de N322) maakt dat deze locatie in redelijkheid geen optie is voor de onderneming, noch ruimtelijk, noch financieel voor de relatie tussen de kavel en de weginfrastructuur).

⁷ LISA magazine. Werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2019)

⁸ Provincie Gelderland. Bedrijventerreinen op de kaart (geraadpleegd op 29 januari 2020)

Funda-analyse aanbod & transacties

Om een actueel beeld te krijgen van het aanbod bedrijfsruimte in de gemeente Maasdriel, is een Funda-analyse uitgevoerd (zie tabel B1.2). Op basis van het beschikbare aanbod (9 beschikbare bedrijfshallen) kan worden geconcludeerd dat de leegstand in dit gebied zeer laag is. Daarbij hebben bijna alle aangeboden bedrijfshallen een omvang kleiner dan 2.000 m², waardoor ze niet geschikt zijn voor de bedrijfsvoering van Big Machinery B.V. Alleen de beschikbare bedrijfshal aan Hogewaard 21 benaderd qua omvang het beoogde initiatief van Big Machinery B.V. (10.000 m²), maar is alsnog te klein voor een goede bedrijfsvoering. Tevens is deze locatie niet goed ontsloten en zou met zwaar transport door de kern Velddriel gereden moeten worden om de A2 te bereiken. De transacties hebben het afgelopen jaar plaatsgevonden in de categorie tot maximaal 2.000 m² hebben. De meeste dynamiek zit dus in bedrijfsruimten met een relatief kleine omvang.

In de gemeente Zaltbommel bestaat het beschikbare aanbod uit 22 beschikbare bedrijfshallen. Er zijn twee panden met een terreinomvang groter dan 5.000 m². Ook hier geldt echter dat het beschikbare aanbod te klein is voor de bedrijfsvoering van Big Machinery B.V. Van de 59 bedrijfshallen in de gemeente 's-Hertogenbosch heeft geen enkele hal een terreinomvang van 5.000+ m², waardoor het niet geschikt is voor de bedrijfsvoering van Big Machinery B.V.

