



Laddertoets bedrijventerrein De Wildeman III

Stec Groep aan gemeente Zaltbommel

Rick Meijerink & David van Doesburg
28 februari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Locatieprofiel De Wildeman III.....	4
2.2	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.3	Relevante beleidsdocumenten.....	6
3	Marktregio: Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe	8
3.1	Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuistradius	8
3.2	Tweekoppigheid zichtbaar in verhuisbewegingen Zaltbommel	9
3.3	Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe	10
4	Ruimte vraag binnen marktregio	12
4.1	Uitgangspunt: prognose ruimte vraag Rivierenland	12
4.2	Totale ruimte vraag binnen marktregio: circa 56 tot 77,5 hectare	14
4.3	Verwachte ruimte vraag vanuit kleine tot middelgrote ruimtevragers (tot 2 hectare): circa 31 – 39,5 hectare	14
5	Aanbod binnen marktregio	16
5.1	Circ 8,2 hectare relevant planaanbod op bedrijventerreinen binnen de marktregio	16
5.2	Meerdere zachte plannen voor bedrijventerreinontwikkeling in marktregio	17
5.3	Opvang in bestaande voorraad op bedrijventerreinen slechts beperkt mogelijk.....	17
6	Confrontatie vraag-aanbod	19
6.1	In de marktregio is er de komende 10 jaar een behoefte aan middelgrote bedrijventerreinen van 22,8 tot 34,3 hectare, daarmee aantoonbare behoefte aan ontwikkeling De Wildeman III	19
6.2	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling De Wildeman III.....	19
	Bijlage A: relevant aanbod bedrijfstvastgoed	20

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Vraag naar bedrijfskavels flink aangetrokken

De gemeente Zaltbommel merkt dat de vraag naar bedrijfskavels in de gemeente in de afgelopen jaren flink is aantrokken. Op diverse bedrijventerreinen heeft zich de afgelopen jaren uitgifte van hectaren bedrijventerreinen voorgedaan. Mede daardoor is nog maar een beperkt aantal hectare voor nieuwvestiging en/of uitbreiding beschikbaar.

Ontwikkeling van De Wildeman III te Zaltbommel

Om in te spelen op de ruimtevraag van bedrijven is de gemeente Zaltbommel bezig met de ontwikkeling van De Wildeman III. Het gaat om een plangebied van circa 10,1 hectare bruto. Hiervan zal circa 6,7 hectare (netto oppervlak) bedrijfsgrond in de toekomst uitgeefbaar zijn. De locatie moet ruimte bieden aan kleine tot middelgrote lokale/regionale bedrijvigheid met een maximale kavelomvang van circa 2 hectare.

Locatie is afgestemd en heeft 'groene status' in RPW Rivierenland

De bestaande voorraad bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen worden volgens het Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland (hierna: RPW) regionaal afgestemd. De Wildeman III heeft een 'groene status' in het RPW 2019-2024 en is daarmee al regionaal afgestemd, maar heeft nog geen Laddertoets doorlopen. Bij een Laddertoets moet de behoefte aan het plan worden aangetoond.

Laddertoets verplicht onderdeel van ruimtelijk plan

Om het nieuwe bedrijventerrein mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Een verplicht onderdeel hiervan is een behoeftetoets en ruimtelijke effectenanalyse aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder).

1.2 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Bro. De Laddertoets baseert zich daarbij op de beoogde ontwikkeling, regionale vraagramingen, de aanbodsituatie en aanvullende informatie van gemeenten Zaltbommel en Maasdriel, een private ontwikkelaar en de regio Rivierenland.

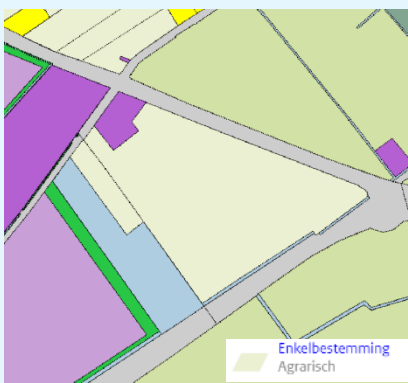
We gaan in op de methodiek van de Ladder en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan. Ook schetsen we de beleidscontext. We brengen de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied) van het plan in beeld en bepalen vervolgens in hoeverre bedrijventerreinontwikkeling De Wildeman III voorziet in een behoefte.

2 Uitgangspunten

2.1 Locatieprofiel De Wildeman III

Hieronder beschrijven we de belangrijkste locatiekenmerken van de beoogde ontwikkeling:

Tabel 1: Locatiekenmerken bedrijventerrein De Wildeman III

Kenmerk	Omschrijving
Kaartweergave & bestemmingsplan 	Ligging  Huidig bestemmingsplan 
Ligging & omvang 	- Het plan is om voor bedrijventerrein De Wildeman de uitbreiding 'De Wildeman III' mogelijk te maken, gelegen ten oosten van de al ontwikkelde fase 'De Wildeman II'. - Het terrein vormt een logische afronding van het bedrijventerrein De Wildeman. De ontwikkeling van De Wildeman III betreft de 'punt' tussen de N322 en de van Heemstraweg-Oost. - Het beoogde plangebied heeft een bruto omvang van circa 10,1 hectare. Hiervan zal circa 6,7 hectare netto (publiek) uitgeefbare grond beschikbaar zijn voor verkaveling. Binnen het plangebied is aanvullend circa 1,1 hectare gereserveerd voor waterberging.
Type bedrijvigheid 	- Het terrein richt zich op bedrijvigheid met een kavelgrootte tot en met maximaal 2 hectare. - Op 50% van het uitgeefbaar terrein (3,35 hectare netto) zal een ondergrens van de perceelgrootte van minimaal 5.000 m² gelden. Voor de overige 50% van het uitgeefbaar terrein geldt geen ondergrens. - Er is (nog) geen typering of sectorprofiel opgesteld voor de beoogde bedrijvigheid op De Wildeman III. - In het plangebied is een autodealer gevestigd.
Bereikbaarheid & ontsluiting 	- De Wildeman III is wordt via de N322 ontsloten. Via deze weg is de A2 binnen 3 minuten bereikbaar. - Ontsluiting via water of spoor is niet mogelijk in de directe omgeving van het terrein. De dichtstbijzijnde containerterminal voor binnenvaart is in Tiel (CTU) op circa 25 autominuten. Ontsluiting per spoor (goederentrein) is niet mogelijk. - Openbaar vervoer is (vooralsnog) niet aanwezig op het terrein. De meest dichtbij gelegen bushalte aan de Wildemanweg ligt op 10 minuten lopen vanaf het plangebied.
Bestemmingsplan & structuurvisie 	- Er zal een maximale milieucategorie van 3.2 gelden. Hierbij geldt een uitzondering voor een naar het plangebied te verplaatsen gashandel. - Er zal een maximale bouwhoogte van 20 meter gelden. Ter hoogte van de voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn bovengrondse hoogspanningsleidingen aanwezig. Dit zal voor bedrijvigheid naar verwachting leiden tot restricties in de bebouwingsmogelijkheden. - Er zal een maximaal bebouwingspercentage van 80% gelden. - Door het gebied kruisende (ondergrondse) gasleidingen zorgen naar verwachting ook tot restricties in de bebouwingsmogelijkheden. - De gronden hebben momenteel (voornamelijk) een agrarische enkelbestemming. Uitzondering is de locatie van de autodealer. Hier geldt een bedrijfsbestemming (garagebedrijf). Een wijziging van het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' is dan ook noodzakelijk. - De beoogde bedrijventerreinontwikkeling is in structuurvisie Buitengebied van gemeente Zaltbommel (vastgesteld op 15-03-2012) opgenomen als zoekzone werken. - In de ontwerp-Omgevingsvisie Bommelerwaard (2021) wordt het plangebied opgenomen als zijnde bedrijventerrein.

Ruimtelijke opzet



- De Wildeman III is naar verwachting goed verkavelbaar. Er is een hoog percentage uitgeefbare grond te realiseren en relatief grote rechthoekige kavels zijn mogelijk.
- Aan de zuidzijde van het terrein kunnen naar verwachting enkele kavels gerealiseerd worden met zichtlocatie (aan de N322).
- Over een gedeelte van het terrein lopen bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse gasleidingen. Dit zal in dit gebied naar verwachting leiden tot restricties in verkaveling of bebouwingsmogelijkheden.

2.2 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en geldt sinds eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. Lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Het beoogde bedrijventerrein De Wildeman III maakt een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijk plan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij het beoogde bedrijventerreinontwikkeling De Wildeman III voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (enkelbestemming ‘agrarisch’) niet mogelijk is. Ofwel: **het plan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.**

De Wildeman III is een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de ontwikkeling van De Wildeman III een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

In onderstaand figuur is globaal de beoogde locatie voor De Wildeman III weergegeven. Het nieuwe ruimtelijk plan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied mogelijk naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein). De ligging van het beoogde plan – het grenst direct aan het bestaande bedrijventerrein De Wildeman II – kan mogelijk gezien worden als ‘binnen het bestaand stedelijk weefsel’ maar het vigerende bestemmingsplan maakt geen stedelijke functie mogelijk. **We concluderen dan ook dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk.**

Figuur 1: Beoogde locatie De Wildeman III



Bron: PDOK, 2021. Bewerking Stec Groep

2.3 Relevante beleidsdocumenten

Hieronder staan de belangrijkste beleidsdocumenten weergegeven die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling van De Wildeman III.

Schaal	Beleidsdocument	Inhoud voor zover van toepassing op De Wildeman III
Provincie Gelderland	Omgevingsvisie 'Gaaf' Gelderland (2019)	De provincie Gelderland heeft er in haar Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' voor gekozen om aandacht te geven aan een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland. Een economisch krachtig Gelderland vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden.

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

		Eén van de sterke kanten van Gelderland die in deze Omgevingsvisie benoemd wordt, is de strategische ligging van de provincie aan het water en wegen. Mede hierdoor is Gelderland de poort naar Europa. Gelderland wordt gepositioneerd als hét vestigingsgebied voor internationaal onderscheidende bedrijvigheid zoals de maakindustrie of logistieke kracht.
Provincie Gelderland	Aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen (2020)	In de 'aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen' geeft de provincie Gelderland enkele richtinggevende adviezen voor het realiseren van toekomstbestendige bedrijventerreinen. Een belangrijk voorstel hierin is het verbeteren en verhogen van de organisatiegraad op de bedrijventerreinen als belangrijke uitgangspunt voor een collectieve aanpak van knelpunten. Deze aanpak moet echter als richtinggevend worden gezien: de rol van de provincie hierin is voornamelijk adviserend en faciliterend. Gemeenten zijn uiteindelijk aan zet in de uitwerking hiervan.
Regio Rivierenland	Regionaal Programma Werklocaties (2020)	Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) – vastgesteld in 2020 – biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland; zij zijn waar het gaat om afspraken over bedrijventerreinen nauw betrokken. Dit RPW is: • Het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland. • De vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen. • Het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. De Wildeman III is in het RPW opgenomen om ruimtezoekers in het middelgrote tot grote segment te kunnen huisvesten. Het plan heeft het RPW de 'groene status' verkregen: de BP-procedure kan worden gestart. De oorspronkelijk planning was om medio 2021 de eerste kavels te kunnen uitgeven.
Regio Rivierenland	Regionaal Acquisitie Platform (opgericht 2013)	De gemeentes in Rivierenland streven ernaar om elk bedrijf op de juiste plek te huisvesten en om een marktconform regionaal aanbod van bedrijventerreinen in voorraad te hebben. In het afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen regio Rivierenland is vastgelegd hoe partijen samenwerken op bedrijventerreinen (uitgifte, acquisitie, grondprijzen, samenwerking, etc.) in Rivierenland om een maximale economische groei en behoud van werkgelegenheid te faciliteren. Vanuit het Regionaal Acquisitie Punt (RAP, samenwerking en afstemmingsoverleg tussen gemeenten ten aanzien van acquisitie en huisvestingsvraagstukken) komt regelmatig vraag naar middelgrote kavels van circa 1 tot 2 hectare. De mogelijkheden om dit te faciliteren zijn zeer beperkt. De ontwikkeling van De Wildeman III is een wenselijke ontwikkeling om in deze vraag te kunnen voorzien.
Bommelerwaard	Ontwerp- Omgevingsvisie Bommelerwaard (2021)	In de Ontwerp-Omgevingsvisie Bommelerwaard staat beschreven dat er naast de meer (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid langs de A2 uitbreidingsruimte is voor lokale bedrijven op de bedrijventerreinen bij de verschillende kernen in de Bommelerwaard. De ruimte voor meer bovenlokale bedrijvigheid langs de A2 mag niet ten koste gaan van ruimte in dit gebied voor lokale ondernemers. Solitaire bedrijven in de kern en in het buitengebied krijgen onder voorwaarden enige uitbreiding (o.a. de milieucategorie moet gelijk blijven), mede om de kernen leefbaar en toekomstbestendig te houden. In andere situaties kunnen de bedrijven naar een bedrijventerrein verplaatsen.
Zaltbommel	Structuurvisie Buitengebied Zaltbommel (2021)	Gemeente Zaltbommel heeft in haar structuurvisie 'Buitengebied' een aantal gebieden aangewezen, die zijn geregistreerd voor de stedelijke functies wonen (woningbouw), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden). Deze gebieden heten zoekzones. Voor zover daaraan behoefte bestaat kunnen binnen deze zoekzones locaties voor woningbouw of bedrijvigheid worden uitgewerkt. De beoogde bedrijventerreinontwikkeling is in de structuurvisie opgenomen als zoekzone werken (bedrijventerrein). Het betreft zowel het reeds ontwikkelde De Wildeman II als de beoogde ontwikkeling van De Wildeman III.

3 Marktregio: Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe

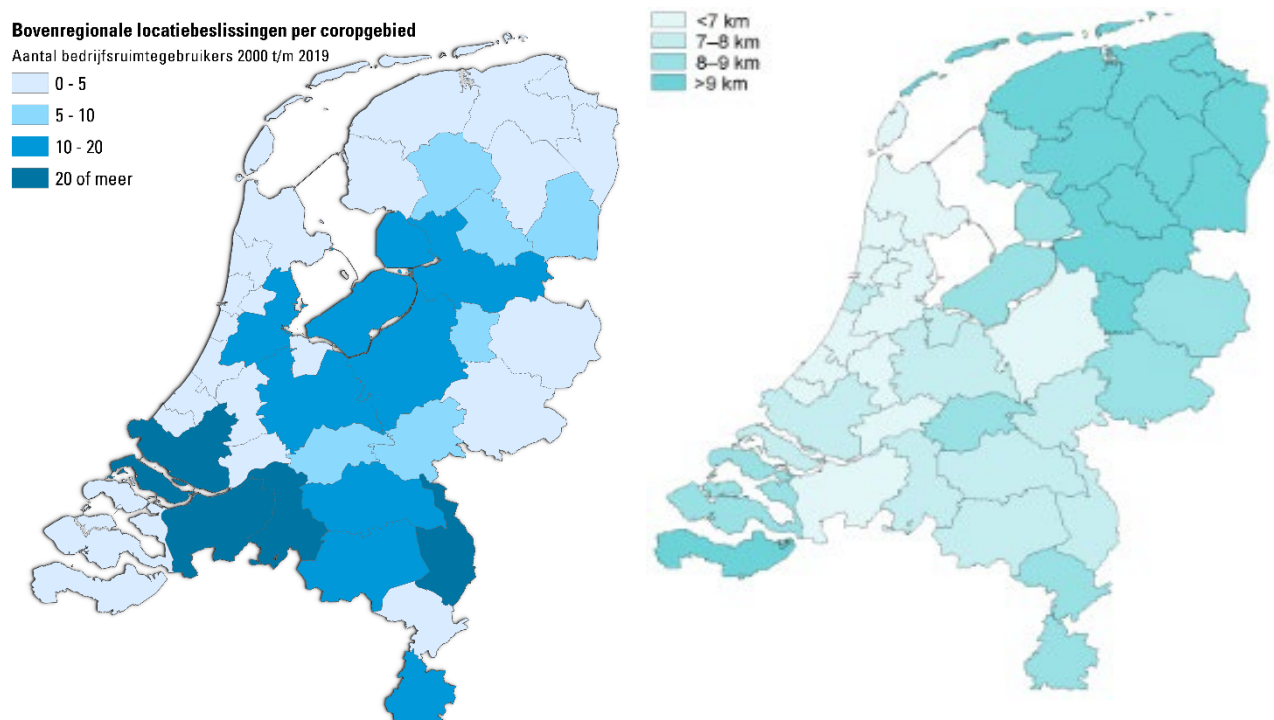
Om de vraag (en de daarvan afgeleide behoefte) naar bedrijventerreinen te bepalen is het allereerst van belang het ruimtelijk verzorgingsgebied (ook wel marktregio) van de beoogde ontwikkeling af te bakenen. Binnen deze regio worden vraag en aanbod ten opzichte van elkaar afgewogen. We bepalen het ruimtelijk verzorgingsgebied op basis van de uitgangspunten van de ontwikkeling (wat wordt maximaal planologisch mogelijk gemaakt op de locatie). We kijken naar de bedrijfsruimtemarkt in Nederland en gemeente Zaltbommel en plaatsen dit in perspectief van de beoogde ontwikkeling.

3.1 Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuisradius

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland is grotendeels een lokale markt, blijkt ook uit onderzoek van het PBL. Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) neerstrijkt op bedrijventerreinen, afkomstig is van bedrijven uit de eigen gemeente (PBL, 2009).

Onderzoek van het CBS (2013) en Stec Groep (2020) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven acht kilometer is. Voor de gemeente Zaltbommel (gelegen in de COROP Zuidwest-Gelderland) geldt ook deze gemiddelde verhuisafstand van circa acht kilometer.

Figuur 2: Bovenregionale locatiebeslissingen logistiek per COROP (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers) (rechts)

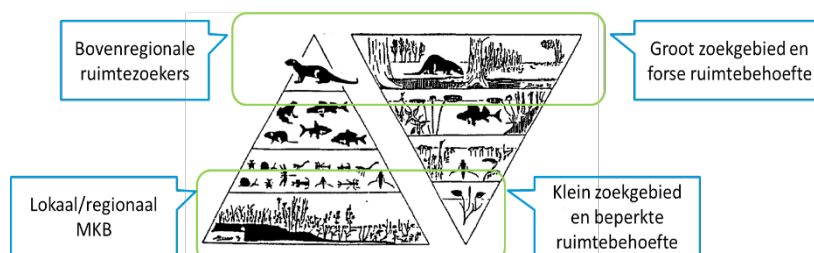


Bron: Stec Groep, 2020 en CBS, 2013

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is echter sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio.

Figuur 3: tweekoppigheid bedrijfsruimtemarkt



Tot de eerste groep, met een lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het MKB. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot ruimtelijk zoekgebied en dus een (boven)regionale oriëntatie (bredere regionale marktregio) is klein in aantal maar fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het MKB – een zeer grote ruimtevraag of hebben zeer specifieke/bijzondere vestigingseisen.

3.2 Tweekoppigheid zichtbaar in verhuisbewegingen Zaltbommel

De markt van bedrijfsverhuizingen in Zaltbommel toont de eerder genoemde tweekoppigheid. Enerzijds zien we een sterk lokaal georiënteerde markt met voornamelijk verhuizingen binnen de eigen gemeente, of hoogstens binnen de Bommelerwaard of direct aangrenzende gemeenten. Anderzijds zien we ook dat in het recente verleden enkele grootschalige (logistieke) bedrijven, voor vestiging in Zaltbommel hebben gekozen vanwege specifieke vestigingseisen (zoals een excellente snelwegontsluiting en grote kavels) en locatievoorkeuren.

Meeste verhuizende bedrijven blijven binnen de gemeente Zaltbommel

Sinds 2012 hebben 141 bedrijven een (geregistreerde) verhuisbeweging gemaakt in de gemeente Zaltbommel (bron: Vastgoeddata, 2021). Dit genoemde aantal omvat zowel de interne, uitgaande- en inkomende verhuisbewegingen van bedrijven met minimaal 2 arbeidsplaatsen. Circa 60% van deze verhuisbewegingen betrof een verhuizing binnen de gemeente Zaltbommel zelf. Het gaat zowel om de verhuizing van bedrijven vanuit een bedrijf aan huis naar een bedrijventerrein, maar ook de verplaatsing van bedrijven die op een bedrijventerrein zijn gevestigd en opteren voor een andere locatie, bijvoorbeeld door de groei van bedrijfsactiviteiten en/of een groei in het personeelsbestand waardoor ruimtegebrek ontstaat op de huidige locatie.

Circa 60% van de inkomende verhuisbewegingen afkomstig uit buurgemeenten

Sinds 2012 verhuisden 26 bedrijven vanuit een andere gemeente richting de gemeente Zaltbommel. Hiermee heeft de groep 'inkomende verhuizers' een aandeel van circa 20% binnen het totaal aantal verplaatsters. Kenmerkend is het lokale karakter van de inkomende verhuisbewegingen: 60% is afkomstig uit de naastgelegen gemeenten Maasdriel en West-Betuwe. De meeste verhuizingen (die geregistreerd staan), betreft de verhuizing van een bedrijf naar een bedrijventerrein.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen Zaltbommel (sinds 2012, minimaal 2 arbeidsplaatsen)

Regio van herkomst	Absoluut aantal	Procentueel
Maasdriel	10	41%
West-Betuwe	5	19%
Overig Rivierenland	4	16%
Overig Nederland	7	25%

Bron: Vastgoeddata, 2021. Bewerking Stec Groep, 2021

MEERDERE GROOTSCHALIGE BEDRIJVEN NIEUW OPGERICHT

Naast inkomende verhuisbewegingen van bedrijven – waarbij de oude locatie ook daadwerkelijk achter gelaten wordt – zijn recent meerdere grootschalige bedrijven nieuw opgericht in Zaltbommel. Onder deze groep vallen grote (logistieke) bedrijven, die een nieuwe / extra vestiging hebben geopend, zonder een ander pand achter te laten. Denk aan de logistieke vestigingen van DHL of Mainfreight op respectievelijk De Wildeman I en De Wildeman II. Deze landelijk opererende bedrijven hebben voor een nieuwe vestiging in Zaltbommel gekozen door de gunstige geografische ligging en infrastructurele ontsluiting (via de A2 / A15). De locatiebeslissing voor deze bedrijven wordt vanuit landelijk oogpunt bekeken. Bij dit type locatiebeslissingen worden vaak meerdere regio's en vestigingslocaties overwogen.

Uitgaande verhuisbewegingen voornamelijk naar aangrenzende gemeenten

Ook de uitgaande bedrijfsverhuizingen kennen voornamelijk een lokaal karakter. Het merendeel van de uitgaande bedrijfsverhuizingen – vanuit gemeente Zaltbommel – blijft binnen de Bommelerwaard en verhuist naar gemeente Maasdriel. Ook richting West-Betuwe trokken de afgelopen 10 jaar diverse ondernemers. Ook de uitstroom van bedrijven richting 'grotere en meer stedelijke' gemeenten 's-Hertogenbosch en Utrecht is in de locatiedynamiek zichtbaar.

Tabel 3: Uitgaande verhuisbewegingen (sinds 2012, minimaal 2 arbeidsplaatsen)

Regio van herkomst	Absoluut aantal	Procentueel
Maasdriel	8	26%
West-Betuwe	7	21%
Utrecht	5	15%
's-Hertogenbosch	4	12%
Overig Nederland	8	26%

Bron: Vastgoeddata, 2021. Bewerking Stec Groep, 2021

3.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe

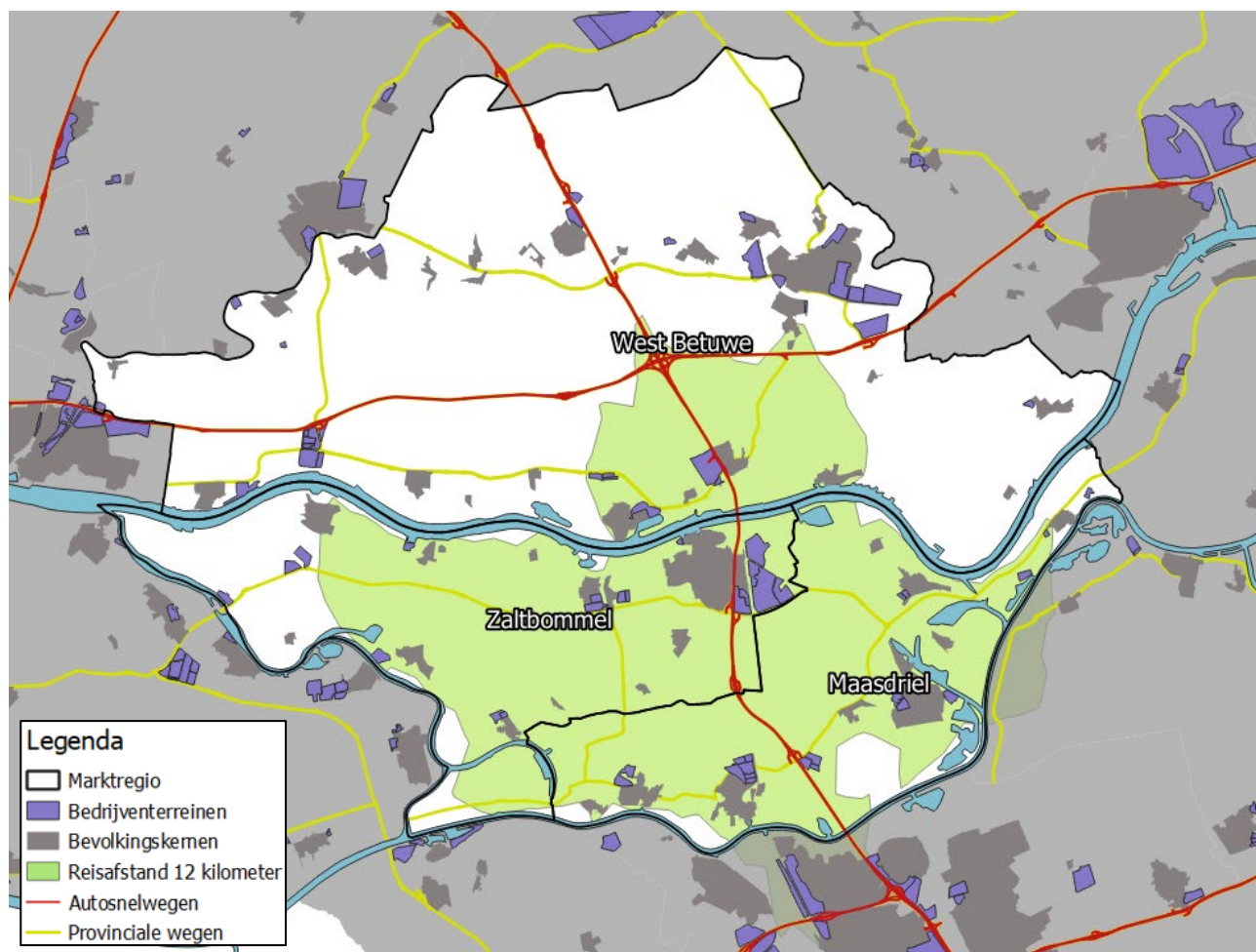
De uiteindelijke marktregio – of ruimtelijk verzorgingsgebied – van De Wildeman III is afhankelijk van de beoogde doelgroep en maximale kavelomvang op het terrein. Met de huidige maximale kavelomvang van 2 hectare op het gehele terrein, is De Wildeman III in principe geschikt voor de vestiging van (boven)lokale tot regionale bedrijvigheid. Grootschalige (veelal logistieke) bedrijvigheid is uitgesloten.

Circa 12 kilometer als relevant verzorgingsgebied Wildeman III

We concluderen op basis van verhuisgegevens van Vastgoeddata dat de bedrijfsruimtemarkt binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk een lokale markt is. Circa 60% van de bedrijven verhuist binnen de gemeente Zaltbommel zelf. Van de bedrijven die verhuizen van- en naar de gemeente Zaltbommel, zien we dat dit overwegend van- en naar de buurgemeenten Maasdriel en West-Betuwe betreft. De Wildeman III wordt in zijn geheel ontwikkeld voor (middelgrote) bedrijvigheid met een maximale kavelomvang van 2 hectare. Middelgrote bedrijven maken regelmatig hun locatiekeuze op een hoger schaalniveau en zijn minder afhankelijk van lokale locatiefactoren. Echter: deze locatiekeuze vindt vaak wel op een meer lokaal schaalniveau plaats in relatie tot de grootschalige (logistieke) bedrijvigheid op de De Wildeman (zoals DHL of Mainfreight). Op basis van deze analyse hanteren we een reikwijdte van de ontwikkeling van circa 12 kilometer. Hierbinnen valt – naast de Bommelerwaard (gemeenten Zaltbommel en Maasdriel) – ook gemeente West-Betuwe.

Hoewel de gemeente 's Hertogenbosch voor een klein deel binnen de 12 kilometer-zone vanaf De Wildeman III valt, rekenen we de gemeente niet mee tot de relevante marktregio. Binnen de 12 kilometer-zone is geen bedrijventerrein bereikbaar binnen de gemeente. Zowel de stad 's Hertogenbosch als grotere bedrijventerreinen zoals De Rietvelden of De Brand vallen buiten de 12 kilometer-zone.

Figuur 4: Afgebakende marktregio (kavelomvang tot 2 hectare) De Wildeman III



Bron: IBIS, 2022. Bewerking Stec Groep, 2022

4 Ruimte vraag binnen marktregio

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) van de beoogde ontwikkeling. Voor het bepalen van de behoefte aan bedrijventerrein hanteren we een periode van 10 jaar. Uit jurisprudentie² blijkt dat dit een gangbare periode is. De behoefte bepalen we door de ruimte vraag binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (en binnen de doelgroep van het plan) te verminderen met het harde planaanbod binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

We maken in dit hoofdstuk gebruik van langjarige regionale prognoses, de uitgifte van bedrijventerreinen, het totaal uitgegeven bedrijventerrein en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de marktregio (het ruimtelijk verzorgingsgebied). Hierbij stellen we – op basis van de hoofdstuk twee bepaalde marktregio – een toegespitste vraagvorming op. In paragraaf 4.1 geven we inzicht in de ruimte vraag in de gehele regio Rivierenland, om vervolgens in paragraaf 4.2 de vraagvorming voor de marktregio te bepalen.

4.1 Uitgangspunt prognose ruimte vraag Rivierenland

Adviesbureau Ecorys heeft in 2019 de 'langjarige prognose ruimte vraag bedrijventerreinen provincie Gelderland' opgesteld. Conform de verplichting vanuit de provinciale Omgevingsverordening heeft de regio Rivierenland hier een regionale uitwerking aan gegeven in het 'Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland 2019-2024 (vastgesteld in 2020). Beide documenten zijn het uitgangspunt voor de berekening van de ruimte vraag in deze Laddertoets.

Provinciale prognose: jaarlijkse ruimte vraag in Rivierenland 2,7 tot 15,5 hectare

Ecorys heeft in opdracht van de provincie Gelderland een prognose van de ruimte vraag op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling opgesteld. Ecorys baseert het resultaat van de verwachte ontwikkeling op twee parameters:

- de ontwikkeling van de werkgelegenheid of toegevoegde waarde
- het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt

Werkgelegenheidsontwikkeling is de belangrijkste parameter in de raming. Hierbij wordt uitgegaan van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015). Op basis van deze twee werkgelegenheidsscenario's is de verwachte ruimte vraag op bedrijventerreinen voor de regio Rivierenland bepaald op circa 31 (Laag) tot 172 (Hoog) hectare in de periode 2019 tot 2030. Dit betekent een ruimte vraag van 2,7 tot 15,5 hectare per jaar.

Tabel 4: Prognose uitbreidingsvraag bedrijventerreinen Rivierenland

Rivierenland	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	15	16	9	10	9	10
WLO-scenario Hoog	86	86	90	90	89	90

Bron: Langjarige prognose bedrijventerreinen provincie Gelderland, Ecorys, 12 juli 2019

² Zie: ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542. Opgenomen in de overzichtsuitspraak: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Check Stec Groep: WLO-hoog scenario naar verwachting meest realistische prognose

De geprognosticeerde ruimtevraag naar bedrijventerreinen voor de regio Rivierenland van Ecorys komt uit op een forse bandbreedte. Stec Groep heeft – bij het opstellen van het meest recente RPW voor regio Rivierenland – beoordeeld welke scenario (of uiterste) het meest reëel is. Op basis van een aantal argumenten verwachten we dat de bovenkant van de bandbreedte voor de regio Rivierenland het meest realistisch zal zijn:

1. De uitgifte van grond op bedrijventerreinen in de regio lag in de afgelopen tien jaar in lijn met (en zelfs licht boven) het hoge scenario.
2. In de praktijk blijft de marktvraag in de afgelopen jaren onverminderd groot. Dit blijkt bijvoorbeeld uit vele opties die liggen op verschillende bedrijventerreinen. Het is niet gezegd dat al deze opties ook daadwerkelijk worden verzilverd maar het totaal aan opties op dit moment toont wel een aanzienlijke behoefte op specifieke plekken.

CHECK DOOR STEC GROEP OP PROGNOSE

Ter check op de prognose van Ecorys en om te controleren of de bovenkant van de bandbreedte kan worden gestaafd, heeft adviesbureau Stec Groep (in 2019) eveneens een globale behoefteraming uitgevoerd voor Regio Rivierenland. Op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (eveneens de WLO-scenario's), locatievoorkeur en terreinquotiënt (de ontwikkeling van het benodigde aantal vierkante meters per arbeidsplaats) is de ruimtevraag voor Rivierenland geraamd.

Stec Groep komt daarbij op een verwachte ruimtevraag voor de periode 2019 t/m 2030 van circa 134 tot 225 hectare. Deze raming is daarmee hoger (zeker in het WLO-laag scenario) dan de raming van Ecorys. De prognose van Ecorys – die is opgesteld in opdracht van provincie Gelderland – blijft voor het RPW leidend. Echter, op basis van zowel de prognose van Stec Groep, de gerealiseerde uitgifte in de afgelopen 10 jaar en de ontwikkelingen in de markt, kan regio Rivierenland beargumenteren dat de onderkant van de bandbreedte (WLO-laag scenario Ecorys) naar verwachting niet realistisch is. De regio Rivierenland gaat daarom – in het RPW – uit van een uitbreidingsvraag van circa 134 (WLO-laag Stec Groep, periode 2019 t/m 2030) tot 171 hectare (WLO-hoog Ecorys, periode 2019 tot 2030).

Totale ruimtevraag in Rivierenland: circa 112 tot 155 hectare de komende 10 jaar

De totale ruimtevraag in Rivierenland is voor de periode 2019-2030 geschat op 134 (Stec Groep 'laag') tot 172 (Ecorys 'hoog') hectare. Hierbij baseren we ons op recente vraagramingen³ voor bedrijventerreinen in de regio Rivierenland.

Een vraag naar bedrijventerreinen tussen de 134 (2019 t/m 2030, 12 jaar periode) en 172 hectare (2019 tot 2030, 11 jaar periode) uitgaande van een gelijke jaarlijkse vraag leidt tot een jaarlijkse ruimtevraag van 11,2 hectare (laag scenario) tot 15,5 hectare (hoog scenario). Voor de planperiode van 10 jaar (periode 2022 t/m 2031) resulteert dit in een totale verwachte ruimtevraag in Rivierenland van 112 tot 155 hectare. Zie voor een toelichting onderstaande box.

PROGNOSE RUIMTEVRAAG VOOR PLANPERIODE VAN 10 JAAR

Voor een gedegen onderbouwing van de te verwachten ruimtevraag in de Ladder is een periode van 10 jaar benodigd. Dit conform jurisprudentie. De periode waarmee in bovenstaande analyse gerekend wordt, heeft betrekking over de periode 2019 tot 2030. Een prognose tot 2030 sluit niet aan op de planperiode die nodig is voor de toets. Er resteert vanaf 2022 nog 8 jaar. Voor de beoogde planontwikkeling dienen we uit te gaan van een prognose van de ruimtevraag t/m 2031. Voor de berekening hanteren we de hierboven genoemde jaarlijks geprognosticeerde jaarlijkse ruimtevraag van de periode 2019 tot 2030.

³ Provinciale langjarige prognose bedrijventerreinen en het Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024 voor de regio Rivierenland.

De verandering in uitbreidingsvraag zal voor 2030 en 2031 namelijk niet significant verschillen ten opzichte van de jaarlijkse ruimtevraag die is geraamd in de voorgaande periode, zo schatten we in. Dit blijkt ook uit de door Ecorys opgestelde prognose (zie figuur 4) waarin de uitbreidingsvraag in de periode 2030 tot 2035 niet significant verschilt met voorgaande periodes. We rekenen voor de ruimtevraag in 2030 en 2031 met dezelfde jaarlijkse ruimtevraag als in de periode 2019 tot 2030 (11,2 tot 15,5 hectare).

4.2 Totale ruimtevraag binnen marktregio: circa 56 tot 77,5 hectare

Om de prognose van bedrijventerreinen in de regio Rivierenland te vertalen naar de marktregio van de beoogde ontwikkeling (de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe), baseren we ons op de onderstaande drie parameters:

1. **Aandeel uitgifte bedrijventerreinen:** In de periode 2010-2019 is er in de regio Rivierenland circa 170 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 95 hectare uitgegeven in de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe (bron: IBIS Gelderland, 2022). Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Rivierenland op basis van recente uitgifte circa 55%.
2. **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de regio Rivierenland is circa 1.470 . Hiervan ligt circa 710 hectare in de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe (bron: IBIS Gelderland, 2022). Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Rivierenland op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 50%.
3. **Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen:** In totaal werken er in de regio Rivierenland circa 41.800 personen op een bedrijventerreinen (bron: provincie Gelderland, 2021). Binnen de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe werken circa 20.000 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Rivierenland op basis van de werkgelegenheid circa 45%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de afgebakende marktregio van De Wildeman III binnen de regionale bedrijventerreinenprognose op circa 50%. Uitgaande van een verwachte ruimtevraag van 112 tot 155 hectare de regio Rivierenland, betekent dit een verwachte ruimtevraag in de marktregio voor De Wildeman III van circa 56 tot 77,5 hectare in de periode 2022-2031.

4.3 Verwachte ruimtevraag vanuit kleine tot middelgrote ruimtevragers (tot 2 hectare): circa 31 – 39,5 hectare

Om de totale vraag in de marktregio (56 tot 77,5 hectare in de periode 2022 t/m 2031) te vertalen naar de vraag vanuit de doelgroep (bedrijvigheid tot 2 hectare) van het beoogde bedrijventerrein, maken we gebruik van een indicatieve verdeling op basis van kavelomvang. Hiervoor maken we gebruik van de volgende twee analyses:

1. Onderscheid naar kavelomvang vanuit het RPW Rivierenland

In het RPW Rivierenland uit 2020 (RPW 2019-2024) is – op basis van onderscheid vanuit het RPB uit 2016 – onderscheid gemaakt naar verschillende grootteklassen. Op basis van uitgifte in de afgelopen jaren en een landelijke inventarisatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), verwachten we dat de vraagverdeling uit het RPB 2016 nog goed bruikbaar is.

Tabel 5: RPW Riviereland (2019-2024) verdeling vraag naar omvang kavel in bandbreedte

Segment	Indicatieve verdeling van de vraag
< 5.000 m ²	20%
5.000 m ² – 1 hectare	15%
1 – 3 hectare	15 – 20%
> 3 hectare	45 – 50%
Totaal:	100%

Bron: Ecorys, 2019; Stec Groep, 2019; IBIS, 2019.

2. Uitgifte bedrijfskavels in de marktregio over de afgelopen 20 jaar

De gegevens uit analysemethode 1 hebben betrekking tot de gehele regio Rivierenland. Voor een meer gedetailleerd schaalniveau kijken we ook naar de uitgifte van bedrijfskavels over de afgelopen 20 jaar in de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe⁴.

Circa 55% ruimtevraag naar kavels kleiner dan 2 hectare

Uit de analyse blijkt dat – historisch gezien – circa 55% van het totale areaal aan bedrijventerreinuitgifte een kavel kleiner dan 2 hectare betreft. Op basis van de twee bovengenoemde analyses komen we tot de onderstaande verdeling van de vraag naar kavelomvang binnen de marktregio. Meer recente grootschalige uitgiften op De Wildeman (PostNL, DHL en Mainfreight) hebben het aandeel groter dan 2 hectare in de regio in de laatste jaren opgedreven.

Tabel 6: Verdeling vraag naar omvang kavel in bandbreedte in de marktregio De Wildeman III

Segment	Indicatieve verdeling van de vraag	Vraag tot en met 2031 in hectare, ondergrens	Vraag tot en met 2031 in hectare, bovengrens
< 5.000 m ²	25%	14,0 ha	19,4 ha
5.000 m ² – 1 hectare	15%	8,4 ha	11,6 ha
1 – 2 hectare	15 – 20%	8,4 – 11,2 ha	11,6 – 15,5 ha
> 2 hectare	40 – 50%	22,4 – 28 ha	31,0 – 38,8 ha
Totaal:	100%	56 ha	77,5 ha

Bron: RPW Rivierenland 2020 (Ecorys, 2019) & Stec Groep, 2021 op basis van gemeentelijke input

Ruimtevraag naar kavels tot 2 hectare in marktregio: circa 31 tot 42,5

We gaan voor deze toets uit van bovenstaande vraagverdeling. In de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied) van de beoogde ontwikkeling is circa 31 tot 42,5 hectare ruimtevraag naar kavels tot maximaal 2 hectare in de periode 2022 t/m 2031.

⁴ Op basis van IBIS Gelderland en door de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel aangeleverde gegevens m.b.t. tot de kaveluitgiftes.

5 Aanbod binnen marktregio

Om het (plan)aanbod te bepalen maken we in dit hoofdstuk gebruik van het IBIS-bestand van provincie Gelderland en het RPW 2019-2024 van regio Rivierenland. Ook kijken we naar vestigingsmogelijkheden in het bestaand (relevant) vastgoedaanbod op bedrijventerreinen.

5.1 Circ 8,2 hectare relevant planaanbod op bedrijventerreinen binnen de marktregio

Op zes bedrijventerreinen in de marktregio nog planaanbod beschikbaar

Bij het beoordelen van het relevante (harde) planaanbod in de marktregio houden we rekening met het type planaanbod: sommige bedrijventerreinen hebben een specifieke (bedrijfs)bestemming, waardoor het aanbod op het terrein niet relevant is voor de beoogde doelgroep van de bedrijventerreinontwikkeling De Wildeman III. Het opgegeven planaanbod in de provinciale monitor bedrijventerreinen (IBIS) is als bron gehanteerd, waarbij een verdere verdieping heeft plaatsgevonden op basis van een inventarisatie bij de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel een check bij een private ontwikkelaar en een check bij de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Circa 8,2 hectare relevant planaanbod

We stellen vast dat de gemeenten vallend binnen het marktgebied in totaal beschikken over circa 8,2 hectare aan uitgeefbare bedrijventerreinen, geschikt om de ruimtevraag van bedrijven naar kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot 2 hectare) op te kunnen vangen. Van dit aanbod is circa 5,7 hectare onder optie. Indien verkopen plaatsvinden zal het beschikbare aanbod binnen afzienbare termijn afnemen.

Tabel 7: Hard planaanbod binnen verzorgingsgebied geschikt voor kavels < 2 hectare⁵

Gemeente	Plan naam	Type terrein	Netto hectare uitgeefbaar	Geschikt voor beoogde doelgroep	Waarvan in optie	Opmerkingen
Zaltbommel	De Wildeman I (Veilingweg)	Lokaal	1,0 ha	1,0 ha	1,0 ha	-
Zaltbommel	De Wildeman I	Regionaal	4,3 ha	4,3 ha	4,3 ha	*'PDV-strook beschikt over een bestemming 'bedrijventerrein – 1' en een functieaanduiding 'detailhandel perifeer'.
West-Betuwe	Beesd Noord Homburg	Lokaal	0,9 ha	0,9 ha	0,4 ha	
West-Betuwe	Hondsgemet Zuid	Regionaal	1,1 ha	1,1 ha	0,0 ha	
West-Betuwe	Zeiving Noord-West	Lokaal	0,9 ha	0,9 ha	0,0 ha	
Totaal			8,2 ha	8,2 ha	5,7 ha	

Bron: IBIS Gelderland, BAG, Kadaster, Gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe. Peildatum december 2021

⁵ Volgens IBIS-Gelderland is er op verschillende bedrijventerreinen nog uitgeefbaar planaanbod. A) Enkele kavels bedrijventerrein 'de Kampen Noord' (Maasdriel) zijn in IBIS-Gelderland nog uitgeefbaar. Na een inventarisatie bij de gemeente Maasdriel wijst uit dat dit aanbod inmiddels volledig is uitgegeven. B) Enkele kavels op bedrijventerrein Langerak (Zaltbommel) zijn in het IBIS-Gelderland nog uitgeefbaar. Na een check met de private ontwikkelaar blijkt het volledige terrein te zijn uitgegeven. C) Enkele kavels op bedrijventerrein Burgemeester Posweg / Kraaijenhoef (Zaltbommel) zijn in het IBIS-Gelderland nog uitgeefbaar. Na een check met de BAG en het Kadaster blijkt dit aanbod echter al in privaat eigendom of al in bedrijfsmatig gebruik.

***'PDV-STROOK' VOORALSNOG MEEGEWOGEN ALS RELEVANT AANBOD**

De 'PDV-strook' op bedrijventerrein Wildeman I (circa 4,3 hectare netto uitgeefbaar) is meegewogen als relevant planaanbod. Ondanks beperkingen met betrekking tot bebouwingsmogelijkheden en geveelijn is het in het bestemmingsplan niet uitgesloten dat op deze locatie reguliere bedrijvigheid kan vestigen. De vestiging van reguliere bedrijven is conform het bestemmingplan niet uitgesloten.

5.2 Meerdere zachte plannen voor bedrijventerreinontwikkeling in marktregio

Binnen de marktregio van De Wildeman III (de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe) zijn er verschillende zachte plannen voor bedrijventerreinontwikkeling. In lijn met de motivering van de Ladder voor de duurzame verstedelijking hoeven alleen harde plannen (met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan) worden meegewogen in het beschikbare aanbod.

Voor de volledigheid sommen we hieronder wel de verschillende zachte plannen op. Deze plannen staan opgenomen in het RPW van regio Rivierenland of zijn bekend tijdens het opstellen van dit rapport.

Tabel 8: Zachte plannen voor kleinschalige bedrijventerreinontwikkeling in de marktregio

Gemeente	Terrein	Bruto omvang terrein	Fase in ontwikkeling
Maasdriel	De Rechthoek	5 tot 10 hectare (indicatief)	In overgang van oriënterende naar planvormende fase, locatie wordt nader onderzocht. De behoefte is recent door gemeente – conform afspraak uit het RPB 2016 – onderzocht en wordt verder geactualiseerd. Bij een geactualiseerde onderbouwing van (lokale) behoefte en geschikte locatie kan statusverandering plaatsvinden.
West-Betuwe	Hondsgemet-Noord	25 hectare (indicatief)	Planvormende fase. Ambitie is uitgesproken om Hondsgemet Zuid uit te breiden met deze ontwikkeling. Plan in ontwerpfasen, nog geen definitieve besluitvorming
Zaltbommel	Rondgang II	5 hectare (indicatief)	Planvormende fase. Het plan is om een kleinschalig bedrijventerrein met een maximale kavelomvang van 5.000 m ² te ontwikkelen, aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein de Rondgang.
Zaltbommel	Nederhemert & Aalst	10 hectare (indicatief)	Oriënterende fase. Naar verwachting is er aantoonbare behoefte maar planontwikkeling is nog niet concreet. Nog geen planfase gestart.

Bron: RPW Rivierenland 2019 – 2023 (2020) en bureauexpertise Stec Groep, 2021

5.3 Opvang in bestaande voorraad op bedrijventerreinen slechts beperkt mogelijk

Opvang in bestaande voorraad binnen marktregio beperkt mogelijk

In het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) worden er 19 bedrijfspanden aangeboden die qua kaveloppervlak⁶ overeen komen met de beoogde kavels op De Wildeman III (bron: Funda in Business en lokale bedrijfsmakelaars, peildatum januari 2021). Hieronder vallen meerdere kleinschalige units (100 tot 200 m²) in bedrijfsverzamelgebouwen. Ook enkele van de aangeboden relevante panden nog onder constructie: mogelijk zijn deze reeds verhuurd voor ze daadwerkelijk 'op de markt komen'. Zie bijlage A voor een meer gedetailleerd overzicht van het relevante bedrijfsaanbod in de regio.

We schatten in dat de ruimtevraag naar bedrijfsruimte slechts beperkt kan worden opgevangen in de bestaande voorraad. Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de marktregio (de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe) bedraagt ongeveer 1,7% van de totale voorraad.⁷ De totale leegstand in de relevante marktregio is dus laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

⁶ Hierbij hebben we voor het bruto kaveloppervlak (BVO) een bandbreedte van 100 tot 15.000 m² gehanteerd.

⁷ Het totale bedrijfsaanbod binnen de marktregio bedraagt circa 40.000 m². op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) concluderen we dat de totale voorraad bedrijfspanden op bedrijventerreinen binnen de marktregio circa 2.400.000 m² bedraagt. Hiermee komt het leegstandspercentage uit op circa 1,7%.

De beoogde ontwikkeling die circa 6,7 hectare (netto) nieuw bedrijventerrein – met kavels van maximaal 2 hectare – mogelijk maakt, zal naar verwachting dan ook niet leiden tot onacceptabele leegstand in bestaand bedrijfstvastgoed. Sterker: de leegstand in de marktregio bevindt zich (ver) onder frictie, dus enige extra leegstand kan zelfs wenselijk zijn. Ter indicatie: om het ‘gezonde’ frictieniveau van 5% te bereiken, kan er in het verzorgingsgebied nog circa 80.000 m² bedrijfstvastgoed worden toegevoegd.

Geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar

Binnen de marktregio van de bedrijventerreinontwikkeling De Wildeman III zijn geen binnenstedelijke locaties beschikbaar met een omvang van circa 6,7 hectare netto. Bovendien sluit de beoogde uitbreiding aan op het bestaande bedrijventerrein De Wildeman II. Deze locatie is volledig uitgegeven en heeft zich al bewezen als passende locatie voor lokale tot regionale bedrijvigheid.

6 Confrontatie vraag-aanbod

We bepalen de behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de marktregio op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten uit voorgaande hoofdstukken.

6.1 In de marktregio is er de komende 10 jaar een behoefte aan middelgrote bedrijventerreinen van 22,8 tot 34,3 hectare, daarmee aantoonbare behoefte aan ontwikkeling De Wildeman III

We constateerden het volgende:

- Binnen de marktregio (het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaande de gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West-Betuwe) is een totale ruimtevraag van circa 31 tot 42,5 hectare aan kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot 2 hectare) in de periode tot en met 2031.
- Het relevante planaanbod in de marktregio bedraagt circa 8,2 hectare. Circa 5,7 hectare van het relevante planaanbod in de marktregio is onder optie.
- Op basis van de vraag-aanbod confrontatie lijkt er een tekort aan kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot 2 hectare) binnen de marktregio van circa 22,8 tot 34,3 hectare te zijn de komende 10 jaar. We concluderen dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. **Om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien is de ontwikkeling van De Wildeman III – met circa 6,7 hectare netto uitgeefbare grond bestemd voor kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot 2 hectare) - aangetoond.**

'PDV-STROOK' OP DE WILDEMAN I IS IN DE VRAAG-AANBOD CONFRONTATIE MEEGEWOGEN

In de vraag-aanbod confrontatie is het uitgeefbaar aanbod (circa 4,3 hectare) op bedrijventerrein De Wildeman I meegewogen als relevant planaanbod. Het is voorstelbaar dat er binnen de Bommelerwaard voldoende vraag is naar perifere detailhandel, dit is echter niet eerder onderzocht. Indien de behoefte naar PDV-strook (kavels) binnen de marktregio kan worden aangetoond, is het aannemelijk om dit aanbod niet mee te rekenen als relevant planaanbod voor reguliere bedrijvigheid en daarmee te laten vervallen als relevant planaanbod in een Laddertoets.

6.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling De Wildeman III

We constateerden daarnaast dat:

- De bedrijventerreinontwikkeling De Wildeman III past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De bedrijfsruimtemarkt binnen de marktregio functioneert goed (er is zelfs sprake van een leegstand onder een gezond frictieniveau) en er is geen passend (alternatief) planaanbod of alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio geschikt en beschikbaar.
- Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch aanwezig. In totaal worden negentien bedrijfspanden aangeboden die qua omvang overeen komen met de kavels op de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein De Wildeman III.

We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). **Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.**

Bijlage A: relevant aanbod bedrijfsvastgoed

Tabel 9: Aanbod bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen in de marktregio*

Gemeente	Adres	Metrage	Bijzonderheden
Zaltbommel	Van Voordenpark 16	5.000 m ²	
Zaltbommel	Van Voordenpark 17	1.700 m ²	
Zaltbommel	Toepadweg 10g	230 m ²	
Zaltbommel	Valeton 2 a	800 m ²	Nieuw te ontwikkelen
Zaltbommel	Langerakseweg 1	2.000 m ²	Nieuw te ontwikkelen
Maasdriel	Baronieweg 13	2.000 m ²	
Maasdriel	De Hootkamp 8	15.000 m ²	
West-Betuwe	Bosmanskamp 30	330 m ²	
West-Betuwe	Rooseveld van der Venlaan 3	9.475 m ²	
West-Betuwe	De Iepenwei 5 e	360 m ²	
West-Betuwe	De Iepenwei 3 a	320 m ²	
West-Betuwe	De Iepenwei 15 c	595 m ²	
West-Betuwe	Ringweistraat 6	350 m ²	
West-Betuwe	Industrieweg 13 03	90 m ²	Nieuw te ontwikkelen
West-Betuwe	Industrieweg 13 04	90 m ²	Nieuw te ontwikkelen
West-Betuwe	De Aaldor 7	690 m ²	Nieuw te ontwikkelen
West-Betuwe	SynergyPark	620 m ²	
West-Betuwe	Regterweistraat 15	210 m ²	
West-Betuwe	De Iepenwei 3 d	300 m ²	Verkocht onder voorbehoud
Totaal		40.160 m ²	

Bron: Funda in Business en lokale bedrijfsmakelaars, januari 2022

* het bedrijfspand aan de Hogewaard 21 (Heerewaarden) is buiten het relevante bedrijfsaanbod gelaten. Gezien de staat van het pand is het niet aannemelijk dat dit pand nog als courant vastgoed kan worden gezien voor toekomstige eindgebruikers.