



Ladderonderbouw bedrijventerrein Rondgang II

Stec Groep aan JAN Bouwmanagement

Rick Meijerink & David van Doesburg
28 januari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Locatieprofiel Rondgang II	5
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	6
2.3	Beleidscontext	6
3	Marktregio ontwikkeling: Bommelerwaard	8
3.1	Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuisradius	8
3.2	Tweekoppigheid zichtbaar in verhuisbewegingen Zaltbommel	9
4	Ruimte vraag binnen marktregio	12
4.1	Ruimte vraag naar bedrijventerreinen in de Bommelerwaard: 28 - 36 hectare t/m 2031	12
4.2	Verwachte ruimte vraag naar kleinschalige kavels circa 7,0 tot 9,8 hectare	14
4.3	Kwalitatieve verdieping lokale ruimte vraag	15
5	Aanbod binnen marktregio	17
5.1	Circ 5,3 hectare relevant planaanbod op bedrijventerreinen in de marktregio	17
5.2	Meerdere zachte plannen voor kleinschalige bedrijventerreinontwikkeling	18
5.3	Opvang in bestaande voorraad op bedrijventerreinen slechts beperkt mogelijk.....	18
6	Confrontatie vraag-aanbod	20
6.1	In het ruimtelijk verzorgingsgebied is er de komende 10 jaar een behoefte aan kleinschalige bedrijventerreinen van 1,7 tot 4,5 hectare, aantoonbare nut en noodzaak ontwikkeling Rondgang II....	20
6.2	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling Rondgang II	20
	Bijlage A: uitwerking interviews	21
	Bijlage B: relevant aanbod bedrijfstvastgoed	22

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Nieuw bedrijventerrein Rondgang II te Gameren

Initiatiefnemers wensen een perceel van bijna 50.000 m² agrarische grond om te vormen naar de functie bedrijventerrein, aansluitend aan het bedrijventerrein Gameren (inclusief de uitbreiding Rondgang). Het plan is om een nieuw bedrijventerrein (Rondgang II) te ontwikkelen gericht op lokale MKB-bedrijvigheid. Het gaat daarbij om kleinschalige kavels (maximaal 5.000 m²). Vanuit lokale ondernemers is concrete interesse getoond in het afnemen van kavels.

Rondgang II is niet opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024 (RPW) van regio Rivierenland. Bij het mogelijk maken van een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is regionale afstemming belangrijk. Voor het (tussentijds) doorvoeren van wijzigingen in het RPW is het van belang dat de behoefte (=vraag minus aanbod) voor de ontwikkeling wordt aangetoond. De gemeente Zaltbommel heeft na een positieve grondhouding verzocht om een ladderonderbouwing (behoefteonderzoek) op te stellen. Dit onderzoek is te gebruiken voor regionale afstemming en de benodigde planprocedure.

Locatie niet opgenomen in Regionaal Programma Werklocaties

Als een toekomstige ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein niet is opgenomen binnen het RPW, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van het RPW toch mogelijk gemaakt worden onder de volgende voorwaarden: (1) er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, (2) er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling en (3) Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling. Dit staat als zodanig opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

De gemeente Zaltbommel heeft zich bij monde van het college positief uitgesproken om medewerking te verlenen om te komen tot regionale afstemming voor de ontwikkeling van Rondgang II. Dit mits de nut en noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein goed onderbouwd kan worden. Ook mag de ontwikkeling niet te koste gaan van plannen die al staan opgenomen in het RPW.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat een toekomstbestendige ontwikkeling gewaarborgd moet worden. Zo is een vorm van organisatiegraad noodzakelijk en dienen passende maatregelen genomen te worden in het kader van duurzaamheid en de energietransitie. Dit ook conform de regionale kwaliteitsnorm voor nieuwe bedrijventerreinen in Rivierenland vanuit het geldende RPW¹.

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 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’.

¹ Zie het RPW Rivierenland, waarbij de kwaliteitsnorm is opgenomen vanaf paragraaf 4.2

1.2 Leeswijzer

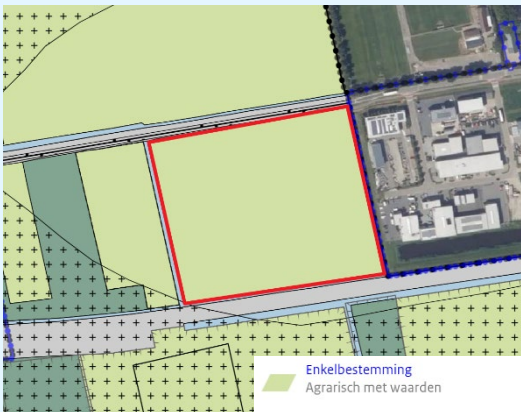
We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Bro. De Ladderonderbouwing baseert zich daarbij op de beoogde ontwikkeling, regionale vraagramingen, de aanbodsituatie en aanvullende informatie van gemeenten Zaltbommel en Maasdriel en de regio Rivierenland. We gaan in op de methodiek van de Ladder 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 Rondgang II voorziet in een behoefte.

2 Uitgangspunten

2.1 Locatieprofiel Rondgang II

Hieronder beschrijven we de belangrijkste locatiemarkers van de beoogde ontwikkeling.

Tabel 1: Locatiemarkers bedrijventerrein Rondgang II

Kenmerk	Omschrijving
Kaartweergave & bestemmingsplan 	Ligging  Huidig bestemmingsplan 
Ligging & omvang 	- Het plan (Rondgang II) is om op het perceel naast bedrijventerrein Gameren een uitbreiding mogelijk te maken, gelegen aan de westzijde van de al ontwikkelde uitbreiding 'Rondgang'. - Met de beoogde bedrijventerreinontwikkeling wordt een perceel agrarische grond tussen de N322 en de Middelkampseweg beschikbaar gemaakt voor het huisvesten van bedrijven (bedrijfsbestemming). - Aan de westzijde grenst de beoogde ontwikkeling aan een (openlucht) schaatsbaan. - Het beoogde gebied heeft bruto omvang van bijna 5 hectare. Hiervan zal circa 3,1 hectare netto (privaat) uitteefbare grond beschikbaar zijn voor verkaveling.
Type bedrijvigheid 	- Qua bedrijvigheid richt het nieuwe bedrijventerrein zich op vergelijkbare bedrijven als gevestigd op het naastgelegen bedrijventerrein Gameren (inclusief uitbreiding Rondgang). Hiermee richt het terrein zich voornamelijk op kleinschalige, lokaal georiënteerde bedrijvigheid. - De beoogde bedrijvigheid op het terrein richt zich op bedrijvigheid met een kavelgrootte tot en met maximaal 5.000 m².
Bereikbaarheid & ontsluiting 	- Het terrein wordt via de Middelkampseweg ontsloten. Vanaf deze weg is de N322 binnen circa één autominuut bereikbaar en de A2 binnen circa 6 autominuten. - Op loopafstand van het bedrijventerrein zijn een aantal bushaltes te vinden. Halte Middelkampseweg is de dichtstbijzijnde en binnen circa 10 minuten lopen te bereiken. - Er is geen mogelijkheid tot de overslag van goederen via het water of spoor in de directe omgeving van het terrein.
Bestemmingsplan & structuurvisie 	- Er is nog geen maximaal toegestane milieucategorie vastgesteld. Op naastgelegen bedrijventerrein geldt een maximale milieucategorie van 3.2. De beoogde ontwikkeling zal hierop aansluiten. - Er is nog geen maximale bouwhoogte vastgesteld. Op naastgelegen bedrijventerrein geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De beoogde ontwikkeling zal hierop aansluiten. - De gronden hebben momenteel een agrarische enkelbestemming. Een wijziging van het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' is dan ook noodzakelijk. - Een gedeelte (circa de helft) van de bedrijventerreinontwikkeling is de structuurvisie Buitengebied van gemeente Zaltbommel (vastgesteld op 15-03-2012) opgenomen als zoekzone werken.
Ruimtelijke opzet 	- De beoogde ontwikkeling is naar verwachting goed verkavelbaar. Omdat de beoogde ontwikkeling rechthoekig is, is er naar verwachting een hoog percentage uitteefbare grond te realiseren en zijn courante, rechthoekige kavels mogelijk. - Aan de zuidzijde van het terrein kunnen naar verwachting enkele kavels gerealiseerd worden met zichtlocatie (aan de N322).

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 bovendien 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 Rondgang II 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 Rondgang II voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (enkelbestemming 'agrarisch met waarden') niet mogelijk is. Ofwel: **het plan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.**

Het beoogde bedrijventerrein Rondgang II is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Rondgang II 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 een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

Het nieuwe ruimtelijk plan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) mogelijk. 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.**

2.3 Beleidscontext

Hieronder staan de belangrijkste beleidsdocumenten weergegeven die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling van Rondgang II.

Tabel 2: Beleid van belang voor de ontwikkeling van Rondgang II

² Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

Overheid	Beleidsdocument	Inhoud voor zover van belang voor Rondgang II
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. 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. De provincie geeft ruimte aan Gelderse kampioenen, vaak MKB- en familiebedrijven. Zij weten hoe je op menselijke schaal en in balans met kwetsbare natuur en landschap onderneemt, met de blik gericht op de rest van de wereld.
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 uitgangspositie 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. In het huidige RPW is zoals aangegeven in paragraaf 1.1 de ontwikkeling van Rondgang II niet opgenomen. Vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van het RPW kan de ontwikkeling toch mogelijk gemaakt worden onder de volgende voorwaarden: (1) er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, (2) er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling en (3) Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.
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.
Bommelerwaard	Ontwerp- Omgevingsvisie Bommelerwaard (2021)	Naast de meer (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid langs de A2 is er uitbreidingsruimte voor de 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 (2012)	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. Een gedeelte (circa de helft) van de beoogde bedrijventerreinontwikkeling is in de structuurvisie opgenomen als zoekzone werken (bedrijventerrein). Het gaat om het deelgebied direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Rondgang.

3 Marktregio ontwikkeling: Bommelerwaard

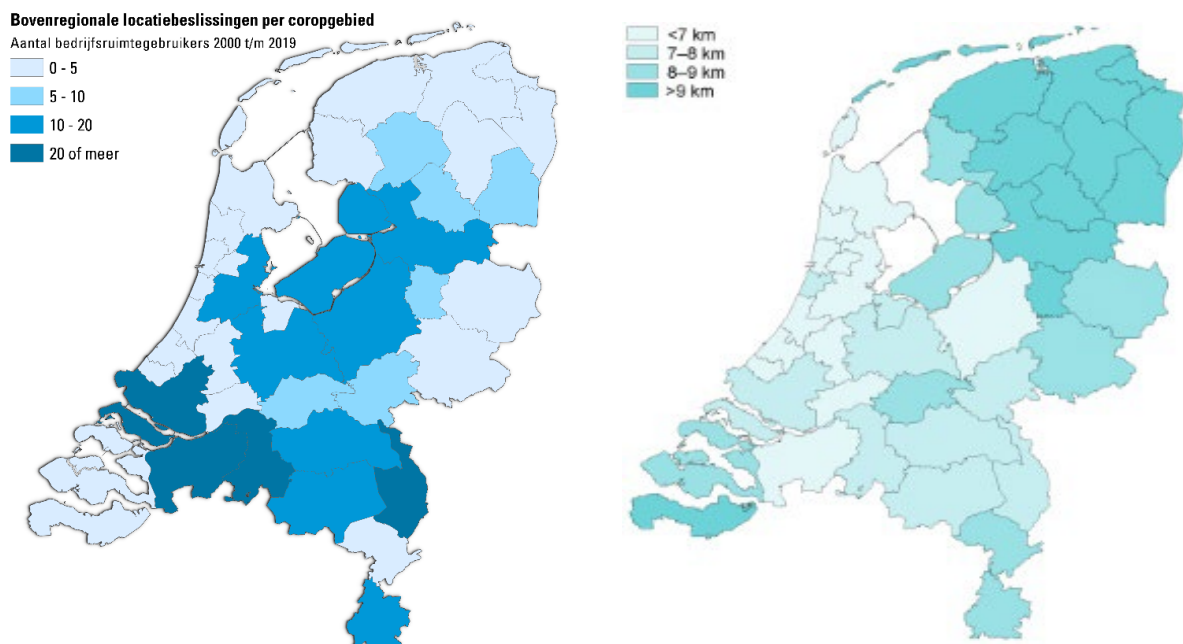
Om de vraag (en de daarvan afgeleide behoefte) naar bedrijventerreinen te bepalen is het allereerst van belang het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling af te bakenen. Binnen deze regio worden vraag en aanbod ten opzichte van elkaar afgewogen. Voordat we de ruimtevraag en relevant plaanbod in kaart kunnen brengen is het daarom belangrijk de reikwijdte (marktregio) van het initiatief te taxeren. Dit doen we in twee stappen. Eerst geven we een algemeen beeld van de bedrijfsruimtemarkt – met daar aan gekoppeld de verwachte marktregio van bedrijven – in Nederland. Hierna plaatsen dit in het bredere perspectief van de bedrijfsruimtemarkt in gemeente Zaltbommel (en de regio).

3.1 Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuissradius

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland is grotendeels een lokale markt, blijkt ook uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving. 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 verhuissafstand van bedrijven circa acht kilometer is. Voor specifiek de gemeente Zaltbommel (gelegen in de COROP Zuidwest-Gelderland) geldt ook deze gemiddelde verhuissafstand van circa acht kilometer.

Figuur 1: Bovenregionale locatiebeslissingen logistiek per COROP (links) & gemiddelde verhuissafstand bedrijven per COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers) (rechts)

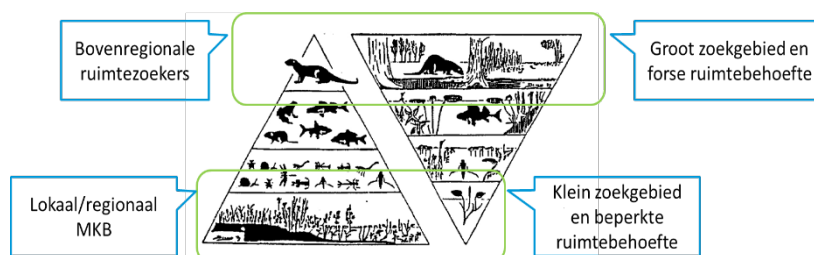


Bron: Stec Groep, 2020 en CBS, 2013

**Toenemende tweekoppigheid op
bedrijventerreinenmarkt zichtbaar**

Figuur 2: tweekoppigheid bedrijfsruimtemarkt

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.



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 wonen, 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 veelal fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het MKB – een zeer grote ruimtevraag en/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 3: 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

Uitgaande verhuisbewegingen blijven voornamelijk binnen Bommelerwaard

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 de uitstroom van bedrijven richting de 'grotere en meer stedelijke' gemeenten 's-Hertogenbosch en Utrecht is in de locatiedynamiek zichtbaar.

Tabel 4: 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

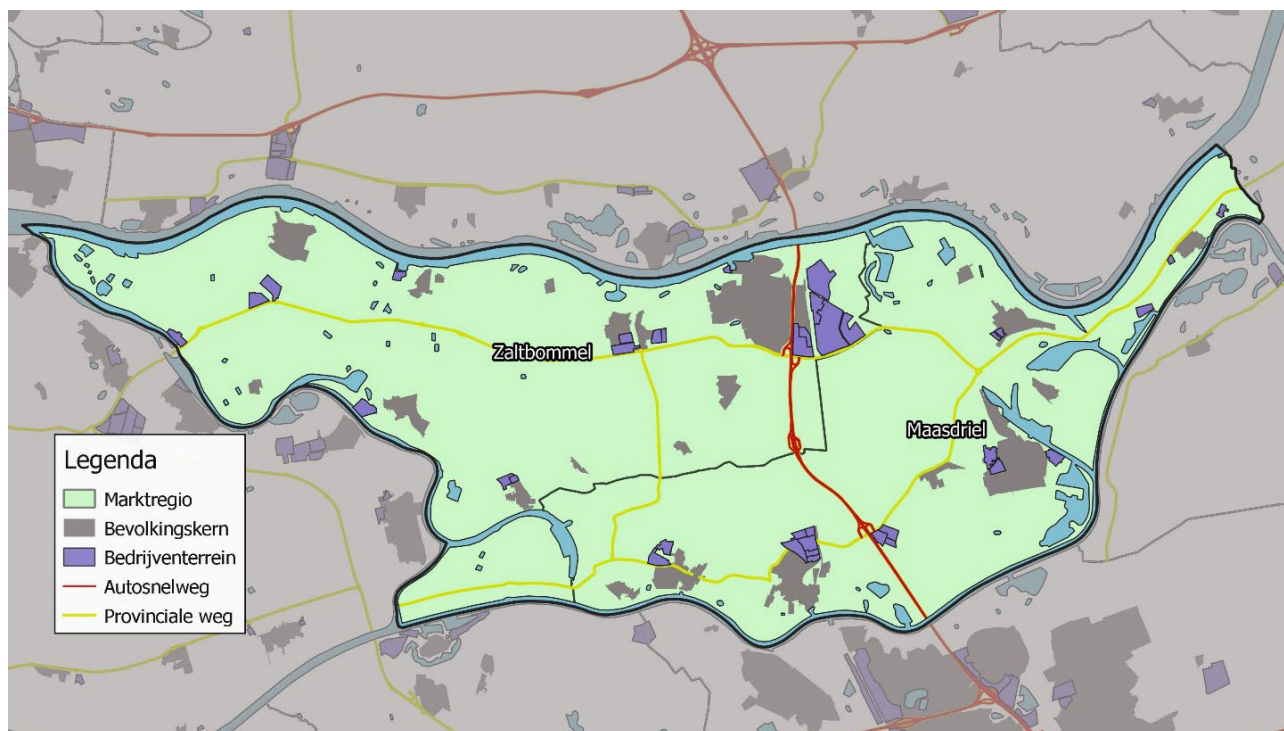
LOKAAL KARAKTER KLEINSCHALIGE BEDRIJVGHEID BLIJKT OOK UIT RECENTE INVENTARISATIE

Het lokale karakter van de verhuisbewegingenmarkt voor kleinschalige bedrijvigheid blijkt ook uit een recente inventarisatie onder bedrijven die interesse hebben getoond in de ontwikkeling van Rondgang II. Alle ondernemers zijn momenteel gevestigd in Gameren of woonkernen direct rondom Gameren, zowel op een bedrijventerrein als actief vanuit een bedrijf aan huis of op een andere locatie (zoals agrarisch vastgoed, tijdelijke huur bij familie e.d.).

Conclusie marktregio: Bommelerwaard als verzorgingsgebied beoogde bedrijvigheid

Op basis van de gegevens van het CBS, PBL, Vastgoeddata en onze eigen monitor locatiedynamiek (Stec Groep) taxeren we de marktregio voor het type bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling op de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel, samen de Bommelerwaard genoemd.

Figuur 3: Afgebakende marktregio beoogde ontwikkeling bedrijventerrein Rondgang II



Bron: IBIS, 2021. Bewerking Stec Groep, 2021

De ontwikkeling richt zich op kavels tot maximaal 5.000 m². Gezien het karakter en de kleinschalige omvang van de ontwikkeling, richt het plan zich met name op een lokale doelgroep (MKB-bedrijvigheid). In lijn met

de gemiddelde verhuisafstand van het CBS, en de bevindingen (geregistreerde verhuisbewegingen) vanuit Vastgoeddata, schatten we de gemiddelde marktregio voor deze doelgroep in op maximaal 8 kilometer.

Bij de afbakening houden we rekening met de 'natuurlijke' afbakening van de regio Bommelerwaard, gelegen tussen de Maas en Waal. Immers: de enige fysieke verbinding van de Bommelerwaard met de gemeente West-Betuwe is de brug over de Waal bij Zaltbommel (A2). Hoewel deze gemeente hemelsbreed gezien (gedeeltelijk) binnen de 8 kilometer afstand bevindt, vergroot het (om)rijden via Zaltbommel naar een bedrijventerrein in West-Betuwe voor een lokale ondernemer de reisafstand- en tijd aanzienlijk.

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 planperiode van 10 jaar. Uit jurisprudentie³ blijkt dat dit een gangbare periode is. De behoefte bepalen we door de ruimte vraag naar bedrijventerrein binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (en binnen de doelgroep van het beoogde 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).

4.1 Ruimte vraag naar bedrijventerreinen in de Bommelerwaard: 28 - 36 hectare t/m 2031

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 Ladderonderbouwing.

Provinciale prognose: jaarlijkse ruimte vraag in Rivierenland circa 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 5: 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

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

³ Zie: ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542. Opgenomen in de overzichtsuitspraak: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

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 de Bommelerwaard is circa 28 tot 39 hectare

De totale ruimtevraag in Rivierenland, waar de Bommelerwaard onderdeel van uitmaakt, is voor de periode 2019-2030 geschat op 134 (Stec Groep 'laag') tot 172 (Ecorys 'hoog') hectare. Hierbij baseren we ons op recente vraagramingen⁴ 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 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 onderbouwing. 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.

⁴ Provinciale langjarige prognose bedrijventerreinen en het Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024 voor de regio Rivierenland.

De verandering in uitbreidingsvraag zal voor 2030 en 2031 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 t/m 2030 (11,2 tot 15,5 hectare).

Aandeel Bommelerwaard binnen regio Rivierenland

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

1. **Aandeel uitgegeven areaal bedrijventerreinen:** In de periode 2010-2019 is er in de regio Rivierenland circa 170 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 62 hectare uitgegeven in de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel (bron: IBIS Gelderland, 2021). Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Rivierenland op basis van recente uitgifte circa 36%.
2. **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de regio Rivierenland is circa 1.445 hectare. Hiervan ligt circa 340 hectare in de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel (bron: IBIS Gelderland, 2021). Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Rivierenland op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 24%.
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 en Maasdriel werken circa 7.100 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Rivierenland op basis van de werkgelegenheid circa 17%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de Bommelerwaard binnen de regionale bedrijventerreinenprognose op circa 25%. Uitgaande van een verwachte ruimtevraag van 112 tot 155 hectare de regio Rivierenland, betekent dit een verwachte ruimtevraag in de Bommelerwaard van circa 28 tot 39 hectare in de periode 2022-2031.

4.2 Verwachte ruimtevraag naar kleinschalige kavels circa 7,0 tot 9,8 hectare

Om de totale vraag in de Bommelerwaard (28 tot 39 hectare in de periode 2022 t/m 2031) te vertalen naar de vraag vanuit de doelgroep van het beoogde bedrijventerrein (Rondgang II) in Gameren, 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 redelijk goed bruikbaar is.

Tabel 6: Vraag naar omvang kavel in Rivierenland

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: RPW Rivierenland 2020

2. Uitgifte bedrijfskavels in de Bommelerwaard 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 specifiek de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied) van de beoogde ontwikkeling: de Bommelerwaard.⁵

Op basis van deze analyses komen we tot de onderstaande indicatieve verdeling van de vraag naar kavelomvang binnen de Bommelerwaard. Recente grootschalige uitgaven op De Wildeman (PostNL, DHL en Mainfreight) hebben het aandeel >3 hectare in de regio in de laatste jaren opgedreven. Desondanks wordt circa 25% van het totale bedrijventerreinareaal uitgegeven aan bedrijfskavels kleiner dan 5.000 m².

Tabel 7: Verdeling vraag naar omvang kavel in bandbreedte in de Bommelerwaard

Segment	Indicatieve verdeling van de vraag	Vraag 2022 tot en met 2031 in hectare, ondergrens	Vraag 2022 tot en met 2031 in hectare, bovengrens
< 5.000 m ²	25%	7,0 ha	9,8 ha
5.000 m ² – 1 hectare	15%	4,2 ha	5,8 ha
1 – 3 hectare	20 - 25%	5,6 – 7,0 ha	7,8 – 9,8 ha
> 3 hectare	35 - 40%	9,8 – 11,2 ha	13,6 – 15,6 ha
Totaal:	100%	28 ha	39 ha

Bron: RPW Rivierenland 2020, vraagaming Ecorys, 2019 en Stec Groep, 2019, Bewerking Stec Groep o.b.v. gemeentelijke input

Ruimte vraag naar kleinschalige kavels (< 5.000 m²) in marktregio circa 7,0 tot 9,8 hectare

We gaan voor deze onderbouwing uit van bovenstaande vraagverdeling. In de marktregio (ruimtelijke verzorgingsgebied) van de beoogde ontwikkeling is circa 7,0 tot 9,8 hectare ruimte vraag naar kavels met een maximale omvang van 5.000 m².

4.3 Kwalitatieve verdieping lokale ruimte vraag

Voor een verdere verdieping van de geraamde (kleinschalige en lokale) ruimte vraag, zijn in december 2021 interviews gehouden met ondernemers die al in een vroeg stadium interesse hebben getoond in het afnemen van een bedrijfskavel op Rondgang II. In totaal is er contact gelegd met twintig ondernemers, waarbij met het oog op privacyrichtlijnen (AVG) de bevindingen vanuit deze interviews alleen op hoofdlijnen in dit rapport worden besproken. In de bijlage (bijlage A) is een geanonimiseerde lijst opgenomen met de resultaten van de interviews.

VERDIEPING IS RICHTINGGEVEND EN GEEFT KWALITATIEVE DUIDING

De verdieping van de lokale kleinschalige ruimte vraag moet als richtinggevend worden gezien. De geïnventariseerde ruimte vraag is niet leidend: ondernemers hebben de intentie om kavels af te nemen, dit betekent niet automatisch dat ze in de toekomst ook daadwerkelijk de genoemde metrages af zullen nemen. De geprognosticeerde ruimte vraag vanuit kristallisatie van de provinciale behoefteprognose met regionale inkleuring vanuit het RPW Rivierenland is leidend in het bepalen van een behoefte in de Ladderonderbouwing. De verdieping geeft wel een beeld van de lokale binding van de ondernemers, de urgentie tot uitbreiding en mogelijke kansen die ontstaan door de verplaatsing van de ondernemers.

Ruimte vraag vanuit gesproken ondernemers: circa 3 hectare

De geïnterviewde ondernemers geven aan gezamenlijk circa 3 hectare bedrijfskavels te willen afnemen. Hierbij ligt de bandbreedte in kavelgrootte voornamelijk tussen de 1.000 m² en 3.000 m². Iedere gesproken ondernemer heeft behoefte aan een eigen kavel. Voor zover bekend zijn er geen plannen of interesse voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw of geschakelde units.

Ondernemers zitten verlegen om ruimte: huidig kavel te krap en geen uitbreidingsruimte

De ruimtebehoefte onder de ondernemers blijkt redelijk concreet en urgent: de meeste ondernemers zitten klem op hun huidige kavel. Dit gaat ten koste van hun huidige bedrijfsactiviteiten en staat groei in de weg.

⁵ Op basis van IBIS Gelderland en door de gemeentes Zaltbommel en Maasdriel aangeleverde gegevens m.b.t. tot kaveluitgaves.

Zo kunnen kleine handels- en transportbedrijven niet meer opdrachten aannemen omdat er te weinig opslagruimte is, kunnen autogarages minder goed in de klantvraag voorzien (omdat ze te beperkt zijn in de huidige showroom-ruimte) of moeten bouw- en houtbewerkingsbedrijven 'nee' verkopen aan potentiële opdrachtgevers. Enkele bedrijven geven aan wel uit te willen breiden op het huidige kavel, maar dat een aanvraag hiervoor bij de gemeente is afgewezen. Voor een enkel bedrijf is de ruimtevraag extra urgent: het huidige pand of kavel dat ze huren wordt binnenkort gesloopt of de verhuurder.

Geen 'leegtrek' bestaande terreinen: geïnteresseerden laten vrijwel geen bedrijfstvastgoed achter

Ondernemers is ook gevraagd wat voor type ruimtevraag hun vraag beslaat. Hierbij valt op dat vrijwel geen enkele ondernemer aangeeft een pand op een bestaand bedrijventerrein in de regio achterlaat bij een verplaatsing naar Rondgang II. Veel ondernemers geven aan hun huidige pand te willen behouden en een uitbreiding van hun bedrijfsvoering op Rondgang II te realiseren. Verschillende ondernemers werken nu nog vanuit huis en zijn op zoek naar een eigen bedrijfsruimte.

Een aantal ondernemers laat wel een locatie achter: dit zijn echter niet alleen maar panden op bestaande bedrijventerreinen. Ter illustratie: een ondernemer huurt momenteel een oude agrarische loods die op korte termijn gesloopt zal worden. Van de panden die zich wel op een bedrijventerrein bevinden geven ondernemers aan dat er (eerste) afspraken zijn gemaakt met de naastgelegen ondernemer. Kortom, door hun bedrijfsverplaatsing krijgt het naastgelegen bedrijf de ruimte om uit te kunnen breiden. Dit betreft specifiek één bedrijf op de bedrijventerrein Gameren en één op bedrijventerrein De Hoef.

Sterke lokale binding ondernemers: personeelsbestand voornamelijk lokaal woonachtig

Tot slot is de ondernemers gevraagd naar hun lokale binding. Hierbij geven ondernemers aan sterk geworteld te zijn aan Gameren: zowel historisch gezien als vanuit het personeelsbestand (op de fiets naar werk) kennen de ondernemers een sterke binding met Gameren. Verplaatsing naar een bedrijventerrein 'buiten fietsafstand' leidt dit mogelijk tot een verhoging van de verkeersintensiteit op de N322.

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 5,3 hectare relevant planaanbod op bedrijventerreinen in de marktregio

Op twee bedrijventerreinen planaanbod in de marktregio

We brengen het geschikte (harde) planaanbod in de marktregio in beeld. 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 doelgroep van de beoogde ontwikkeling in Gameren. Het planaanbod in de provinciale monitor bedrijventerreinen 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).

Het relevante planaanbod is volledig onder optie

Op basis van de analyse stellen vast dat de gemeenten in de marktregio (Maasdriel en Zaltbommel) in totaal beschikken over circa 5,3 hectare aan uitgifbare bedrijventerreinen, geschikt om de ruimtevraag van bedrijven naar kleinschalige bedrijfskavels op te kunnen vangen, vergelijkbaar met de doelgroep waar de beoogde ontwikkeling in Gameren zich op richt. Het volledige aanbod is onder optie. Indien verkopen plaatsvinden zal het daadwerkelijk beschikbare aanbod binnen afzienbare termijn afnemen. Het planaanbod op De Wildeman I (*PDV-strook) heeft specifieke beperkingen.

Tabel 8: Planaanbod⁶ binnen marktregio geschikt voor kavels < 5.000 m²

Gemeente	Plannaam	Profiel	Type terrein	Netto hectare uitgifbaar	Waarvan in optie	Opmerkingen
Zaltbommel	De Wildeman I (Veilingweg)	Gemengd	Lokaal	1,0 ha	1,0 ha	-
Zaltbommel	De Wildeman I	Gemengd	Regionaal	4,3 ha	4,3 ha	*'PDV-strook beschikt over een bestemming 'bedrijventerrein - 1' en een functieaanduiding 'detailhandel perifeer'.
Totaal				5,3 ha	5,3 ha	

Bron: IBIS Gelderland, BAG, Kadaster, Gemeenten Zaltbommel en Maasdriel. Peildatum januari 2022

*'PDV-STROOK' VOORALSNOG MEEGEWOGEN ALS RELEVANT AANBOD

De 'PDV-strook' op bedrijventerrein Wildeman I (circa 4,3 hectare netto uitgifbaar) 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.

⁶ Volgens IBIS-Gelderland is er op verschillende bedrijventerreinen nog uitgifbaar planaanbod. A) Enkele kavels bedrijventerrein 'de Kampen Noord' (Maasdriel) zijn in IBIS-Gelderland nog uitgifbaar. 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 uitgifbaar. 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 uitgifbaar. Na een check met de BAG en het Kadaster blijkt dit aanbod echter al in privaat eigendom of al in bedrijfsmatig gebruik.

5.2 Meerdere zachte plannen voor kleinschalige bedrijventerreinontwikkeling

Binnen de marktregio van Rondgang II (de Bommelerwaard) 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.

Tabel 9: Zachte plannen voor kleinschalige bedrijventerreinontwikkeling in de Bommelerwaard

Gemeente	Terrein	Bruto uitgeefbaar	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.
Zaltbommel	De Wildeman III	9 hectare (indicatief)	Planvormende fase. Opgenomen in RPW als middelgroot tot groot bedrijventerrein. De gemeente Zaltbommel heeft aangegeven op het nieuwe terrein eveneens ruimte te willen bieden aan kleinschalige bedrijvigheid (tot 5.000 m ²). Dit betekent een wijziging ten opzichte van het vastgestelde RPW.
Zaltbommel	Nederhemert & Aalst	10 hectare (indicatief)	Oriënterende fase. Na 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 zes bedrijfspanden aangeboden die qua kaveloppervlak⁷ overeen komen met de beoogde kavels op Rondgang II te Gameren (bron: Funda in Business en lokale bedrijfsmakelaars, peildatum januari 2022). 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 eer ze daadwerkelijk ‘op de markt komen’. Zie bijlage B 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 en Maasdriel) bedraagt ongeveer 1,9% van de totale voorraad.⁸ De totale leegstand in de relevante marktregio is laag en onder een gezond frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5 á 6% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

De ontwikkeling die circa 3,1 hectare (netto) nieuw bedrijventerrein zal naar verwachting niet leiden tot onacceptabele leegstand in bestaand bedrijfstvastgoed. De huidige leegstand in de marktregio bevindt zich (ver) onder een gezond frictieniveau, 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 45.000 m² bedrijfstvastgoed worden toegevoegd.

⁷ Hierbij hebben we voor het bruto vloeroppervlak (BVO) een bandbreedte van 100 tot 5.000 m² gehanteerd.

⁸ Het totale bedrijfsaanbod binnen de marktregio bedraagt circa 26.730 m². op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) concluderen we dat de totale voorraad bedrijfspanden op bedrijventerreinen binnen de marktregio circa 1.400.000 m² bedraagt. Hiermee komt het leegstandspercentage uit op circa 1,9%.

Geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar

Binnen de marktregio van de bedrijventerreinontwikkeling Rondgang II zijn geen binnenstedelijke locaties beschikbaar met een omvang van circa 3 hectare netto (circa 5 hectare bruto). Bovendien sluit de beoogde uitbreiding aan op het bestaande bedrijventerrein Gameren (inclusief uitbreiding Rondgang). Deze locatie is volledig uitgegeven en heeft zich al bewezen als passende locatie voor lokale 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 het ruimtelijk verzorgingsgebied is er de komende 10 jaar een behoefte aan kleinschalige bedrijventerreinen van 1,7 tot 4,5 hectare, aantoonbare nut en noodzaak ontwikkeling Rondgang II

We constateerden het volgende:

- Binnen de marktregio (het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaande uit de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel, samen de regio Bommelerwaard) is een totale vraag van circa 7,0 tot 9,8 hectare aan kleinschalige bedrijfskavels (tot 5.000 m²) in de periode 2022 tot en met 2031.
- Het relevante planaanbod in de marktregio is circa 5,3 hectare. Het volledige relevante planaanbod in de marktregio is onder optie.
- Op basis van de vraag-aanbod confrontatie lijkt er een tekort aan kleinschalige bedrijfskavels (tot 5.000 m²) binnen de Bommelerwaard van circa 1,7 tot 4,5 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 Rondgang II – met circa 3,1 hectare netto uitgeefbare grond bestemd voor kleinschalige bedrijfskavels tot 5.000 m² – 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 Ladderonderbouwing.

6.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling Rondgang II

We constateerden aanvullend dat:

- De bedrijventerreinontwikkeling Rondgang II 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 binnen bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch aanwezig. In totaal worden slechts zeven bedrijfspanden aangeboden die qua omvang overeen komen met de kavels op de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Gameren.

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: uitwerking interviews

Tabel 10: Uitwerking gevoerde gesprekken geïnteresseerde ondernemers

Type bedrijfsactiviteiten	Huidige vestigingsplaats	Indicatieve ruimtevraag in vierkante meters	Type ruimtevraag
Handelsonderneming	Zaltbommel	1.750	Uitbreiding (huidig pand op bestaand bedrijventerrein blijft in beheer)
Bouwbedrijf / houtbouw	Kerkwijk	5.000	Bedrijfsverplaatsing (uitbreiding op huidig kavel niet mogelijk. Kavel in buitengebied met een transportbedrijf-bestemming (circa 3.000m ²) komt beschikbaar voor verhuur)
Autogarage	Gameren	2.000	Uitbreiding (huidig pand op bestaand bedrijventerrein blijft in beheer)
Bouwbedrijf / aannemer	Gameren	3.000	Verplaatsing naar eigen pand, werkt nu vanuit huis
Kleinschalige machinebouw	Gameren	1.250	Verplaatsing naar eigen pand, werkt nu vanuit huis
Autoschadebedrijf	Gameren	2.000	Uitbreiding (huidig pand op bestaand bedrijventerrein blijft in beheer)
Handelsonderneming	Gameren	3.000	Uitbreiding (huidig pand op bestaand bedrijventerrein blijft in beheer)
Autohandelaar	Gameren	5.000	Uitbreiding (huidig pand op bestaand bedrijventerrein blijft in beheer)
Transportbedrijf	Zaltbommel	3.250	Bedrijfsverplaatsing (uitbreiding op huidig kavel niet mogelijk. Kavel op bestaand bedrijventerrein (circa 2.000m ²) komt beschikbaar voor verhuur)
Handelsonderneming	Gameren	750	Laat huurpand (circa 300m ²) achter op bestaand bedrijventerrein. Afspraken zijn gemaakt met buur-ondernemer om dit pand te huren bij vertrek
Elektrotechniek	Nieuwaal	1.500	Verplaatsing naar eigen pand, werkt nu vanuit huis
Bouwbedrijf / aannemer	Brakel	1.250	Verplaatsing naar eigen pand, werkt nu vanuit huis
Bouwbedrijf / aannemer	Gameren	5.000	Laat een eigen bedrijfsruimte op een bedrijventerrein achter van 700 m ² en twee gehuurde van 300 en 400 m ² . Afspraken zijn gemaakt met buur-ondernemer om deze panden te huren bij vertrek. Wil bedrijfsactiviteiten graag samenvoegen en uitbreiden.
Caravan / autodealer	Gameren	2.000	Verplaatsing, huurt nu ruimte bij een tuinderij. Moet binnen afzienbare tijd verplaatsen vanwege tuinbouwambities rondom dit kavel.
Autodealer	Gameren	2.000	Verplaatsing, huurt nu ruimte bij een tuinderij. Moet binnen afzienbare tijd verplaatsen vanwege tuinbouwambities rondom dit kavel.
Totale indicatieve ruimtevraag		29.750 m ²	

Bron: Interviews met ondernemers, Stec Groep, december 2021

Bijlage B: relevant aanbod bedrijfsvastgoed

Tabel 11: Aanbod bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen in de marktregio Bommelerwaard*

Gemeente	Adres	Metrage bedrijfsvastgoed (in bvo)	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	Geen relevant aanbod voor Rondgang II: te grootschalig.
Totaal		26.730 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.