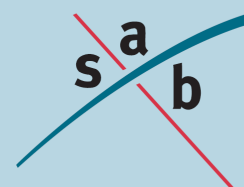


Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bedrijventerrein, Broekweg-Noord

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 11 april 2016
Projectnummer: 150272



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
2	De Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	SVIR en Barro	5
2.2	Besluit ruimtelijke ordening	5
3	De Ladder voor duurzame verstedelijking in provinciaal beleid	7
3.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)	7
3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	8
4	Uitwerking Ladder voor duurzame verstedelijking, trede 1	10
4.1	Regionale behoefte	10
4.2	Conclusie	12
5	Uitwerking Ladder voor duurzame verstedelijking, trede 2	13
6	Uitwerking ladder voor duurzame verstedelijking, trede 3	15
7	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor de uitbreiding van bedrijventerrein Broekweg vindt zijn oorsprong in de 'Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020'. In de structuurvisie (2 februari 2010) wordt gesproken over het uitbreiden van bedrijventerrein Broekweg met 8,5 hectare netto¹. In het regioconvenant is Broekweg-Noord gesplitst in twee fases: fase 1 (4,2 hectare) en fase 2 (4,3 hectare). In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening betreft het aantal hectare voor uitbreiding van het bedrijventerrein Broekweg 4,2 hectare. Nu vanuit de markt concrete vraag is naar nieuwe bedrijfspercelen, die niet binnen de bestaande bouwgrenzen kunnen worden gerealiseerd, wil de gemeente het bedrijventerrein Broekweg aan de noordzijde verder ontwikkelen.

Het stedenbouwkundig uitgangspunt voor de ontwikkeling van fase 1 van Broekweg-Noord is om de nieuwe bedrijfsgronden aan te laten sluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van Broekweg. Van belang is dat de nieuwe bedrijven qua schaal aansluiten op de bedrijfspercelen ten oosten van het plangebied. De oriëntatie van de bedrijven is in noordelijke richting en hiermee gericht op het buitengebied van Wijk bij Duurstede. Hiermee wordt zorggedragen voor een meer logische en passende afronding van het bedrijventerrein in noordelijke richting dan in de huidige situatie het geval is.

Doordat het plangebied in de overgangszone met het buitengebied ligt, is een landschappelijk inpassing aan de noordzijde gewenst. Om die reden wordt in het noorden van het plangebied over de gehele lengte een groenstrook gerealiseerd. Met deze zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein geeft de gemeente eveneens invulling aan haar wens uit de structuurvisie om het bestaand stedelijk gebied aan de westzijde van Wijk bij Duurstede te versterken.

Het bedrijventerrein zal gefaseerd ontwikkeld worden. Aannemende dat de fases elkaar snel zullen opvolgen is, de ontwikkeling van fase 1 van Broekweg-Noord getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hierna).

¹ Alle hierna genoemde oppervlaktes betreffen netto oppervlaktes

1.2 Begrenzing plangebied

Het bedrijventerrein Broekweg-Noord ligt ten westen van de kern Wijk bij Duurstede. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het bedrijf Plinten & Profielen Centrale B.V., aan de zuidzijde door het bestaande bedrijventerrein Broekweg en aan de overige zijden door agrarische percelen, die hoofdzakelijk in gebruik zijn als boomgaard. Het bedrijventerrein wordt via de Weegmaat en de Vogelpoelweg ontsloten op het Kortland. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van de locatie weergegeven met een rood kader.



ligging en begrenzing locatie Broekweg-Noord (rood, bron: luchtfoto risicokaart.nl)

2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

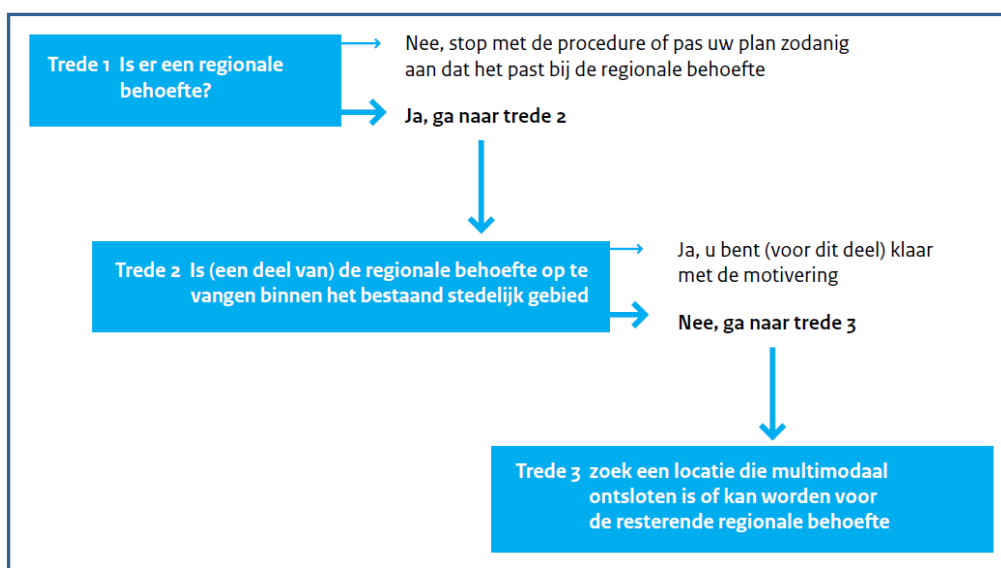
2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;*
- *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).*

Ter ondersteuning wordt het volgende stroomschema gebruikt.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Uit deze begripsbepaling is op te maken dat bij onderhavig plan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een bedrijventerrein. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dus noodzakelijk. Deze toets vindt in dit document plaats.

3 De Ladder voor duurzame verstedelijking in provinciaal beleid

3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)

De provincie Utrecht heeft in haar structuurvisie de Ladder voor duurzame verstedelijking verder uitgewerkt. Hierover is het volgende bepaald:

Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde *duurzame verstedelijkingsladder* uit het Bro, zoals hiervoor beschreven. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Werken

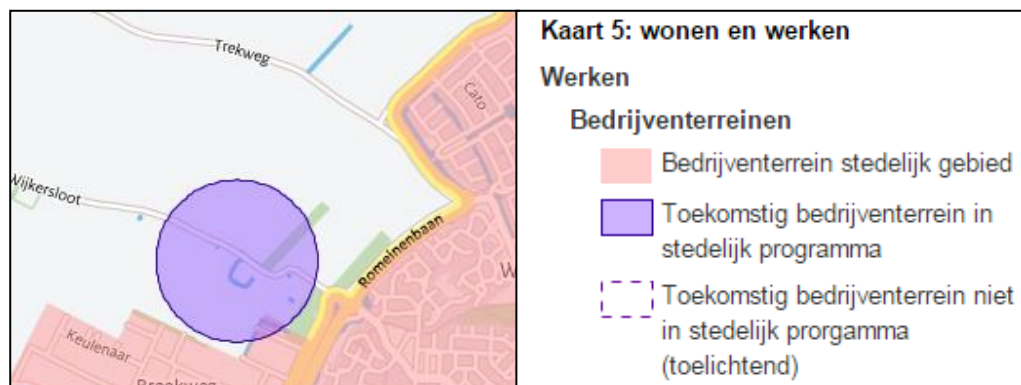
De provincie zet in op de herstructurering, intensivering en transformatie van bestaande bedrijventerreinen. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in het stedelijk gebied is alleen mogelijk als de locatie is opgenomen in het stedelijk programma van de PRS en als de noodzaak van het tot ontwikkeling brengen van de locatie kan worden onderbouwd conform de voorkeursvolgorde van de *duurzame verstedelijkingsladder*. Bovendien moet de nieuwvestiging of uitbreiding in samenhang worden ontwikkeld met de herstructurering/transformatie van een bestaand bedrijventerrein, waarbij de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd.

Bedrijventerreinen

Voor wat betreft bedrijventerreinen wordt in de PRS gekozen voor een nieuwe koers. In het algemeen is de provincie zeer terughoudend met het opnemen van nieuw bedrijventerrein, het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreiding, kunnen alleen worden ontwikkeld als *de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaand bedrijventerrein*. De regionale convenanten bedrijventerreinenbeleid zijn een belangrijke input voor het in de PRS opgenomen bedrijventerreinenprogramma. In het stedelijk programma voor Wijk bij Duurstede is opgenomen dat de uitbreiding van bedrijventerrein Broekweg met 4,2 hectare, overeenkomstig de netto oppervlakte van fase 1, vooralsnog voldoende wordt geacht voor het accommoderen van de vraag.

De uitbreidingslocaties die de provincie qua locatie ruimtelijk aanvaardbaar vindt, maar waarover nog geen ontwerpplanologisch besluit genomen is, heeft de provincie aangeduid met een paarse cirkel. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale structuurvisiekaart opgenomen, waarop te zien is dat bedrijventerrein Broekweg-Noord als toekomstig bedrijventerrein is aangeduid.

Om de locatie ruimtelijk mogelijk te maken, is geen ontheffing van GS nodig. Wel moet de locatie zijn opgenomen in het stedelijk programma van de PRS en moet de noodzaak van het tot ontwikkeling brengen van de locatie worden onderbouwd conform de door ons aangegeven voorkeursvolgorde (*duurzame verstedelijkingsladder*). Bovendien moet de nieuwvestiging of uitbreiding in samenhang worden ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, waarbij de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd.



Locatie Broekweg-Noord aangeduid in Provinciale structuurvisie

3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking regelt de verordening het volgende.

Verstedelijking

Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Verstedelijking is in principe alleen toegestaan binnen de rode contour (de begrenzing van het stedelijk gebied), tenzij een uitbreidingslocatie specifiek is aangeduid.

Werken

Nieuwe, nog te ontwikkelen locaties voor bedrijventerreinen zijn alleen mogelijk als ze in overeenstemming zijn met een kwalitatief goed regioconvenant. In dat regioconvenant is in ieder geval de toepassing van de '*duurzame verstedelijkingsladder*' verder uitgewerkt, zodat er een relatie is tussen de herstructureringsopgave, planning en fasering en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

De locatie Broekweg-Noord is aangeduid als 'toekomstig bedrijventerrein' (zie ook kaart hiervoor). Ten aanzien daarvan is in de verordening het volgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan bevat planregels voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje uitbreiding, waarin de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat nieuwvestiging of uitbreiding pas plaats kan vinden, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een herstructureringsplan;
 - b. de nieuwvestiging of uitbreiding plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied, tenzij de bestemmingen en regels betrekking hebben op het toekomstige bedrijventerrein voor de locatie Amstelhoek en dat bedrijventerrein verplaatsing van bedrijven gevestigd in De Ronde Venen mogelijk maakt;
 - c. de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in redelijke verhouding staat tot omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen;
 - d. de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd;
 - e. de nieuwvestiging of uitbreiding draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.
- 1 De voorwaarden gesteld in het tweede lid gelden ook voor een te verlenen omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 2 De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een verantwoording waarbij de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd en een verantwoording waaruit blijkt dat de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met het regioconvenant. Indien de oppervlaktemaat ten behoeve van een bedrijfsgebonden kantoor groter is dan 2.000m² wordt tevens onderbouwd dat die oppervlakte economisch noodzakelijk is en regionaal is afgestemd.

In de navolgende hoofdstukken vindt een toets aan het Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid plaats.

4 Uitwerking Ladder voor duurzame verstedelijking, trede 1

In deze paragraaf volgt de toetsing van het plan voor Broekweg-Noord aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1 (is er een regionale behoefte?)

De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

In navolging van het provinciaal beleid hebben de gemeenten in de regio Zuidoost Utrecht, waartoe ook de gemeente Wijk bij Duurstede behoort, het regioconvenant Bedrijventerreinen Regio Zuidoost Utrecht (29 juni 2012) gesloten. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijk economische ontwikkeling van de regio Zuidoost Utrecht. Hiervoor maken de gemeenten afspraken over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde, bedrijventerreinen en over het op peil houden en daar waar nodig verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen. Gemeenten maken praktische afspraken over bedrijventerreinen in de regio, waar individuele gemeenten in samenwerking met ondernemers en andere betrokken partijen actief mee aan de slag kunnen en dat leidt tot een duurzame bedrijventerreinensituatie waarin vraag en aanbod optimaal op elkaar zijn afgestemd.

In het convenant is op basis van het doorlopen van de SER-ladder (nu Ladder voor duurzame verstedelijking) de regionale bedrijventerreinbehoefte bepaald voor de periode 2011-2020. Vervolgens hebben de gemeente gezamenlijk afspraken gemaakt over fasering (regionale planning).

De bedrijventerreinen die volgens deze planning tot ontwikkeling komen dienen zowel kwalitatief als kwantitatief op regionaal niveau te zijn afgestemd.

4.1 Regionale behoefte

Uit de toets aan de SER-ladder komt naar voren er in de regio in de periode 2011-2020 een minimale ruimtebehoefte bestaat aan 24 hectare (ha) netto bedrijventerrein en een maximale behoefte van 29 ha netto. Hierbij is expliciet gekeken naar de mogelijkheid voor ruimtewinst (bijvoorbeeld herstructurering) en leegstand op bedrijventerreinen. Uit de behoeftebepaling blijkt dat de behoefte in de regio vooral lokaal van aard is. Van deze 29 ha bestaat een vraag naar 4,2 ha bedrijventerrein in de gemeente Wijk bij Duurstede. Dit betekent dus dat Wijk bij Duurstede 4,2 ha van de regionale behoefte moet realiseren.

Harde en zachte plancapaciteit

Harde plancapaciteit

Wanneer vervolgens de ruimtebehoefte wordt vergeleken met het bestaande aanbod (harde plancapaciteit), dan blijkt dat in Wijk bij Duurstede op bestaande bedrijventerreinen, op basis van harde plancapaciteit, 1,5 ha beschikbaar en direct uitgeefbaar is. Uit recente informatie (medio april 2016) van de gemeente blijkt dat hiervan 1,15 ha is uitgegeven en nog 3.500 m² beschikbaar is. Deze plancapaciteit zal binnen de planperiode worden uitgegeven. Daarbij komt dat het bestemmingsplan voor het plangebied uiteindelijk voorziet in 2,6 hectare netto bedrijventerrein in plaats van de beoogde 4,2 hectare netto.

Zachte plancapaciteit

Voor Wijk bij Duurstede is in het regioconvenant het bedrijventerrein gesplitst in twee fases. Fase 1 (4,2 ha) is gebaseerd op de ruimtebehoefte in de periode 2011-2015 en fase 2 (4,3 ha) op de ruimtebehoefte in de periode 2016-2020. Er wordt rekening gehouden met 4,3 ha voor het bedrijventerrein Broekweg-Noord in de periode na 2016.

Leegstand

De leegstand op bedrijventerreinen in de gemeente Wijk bij Duurstede is niet hoger dan de landelijk gehanteerde norm van 5% voor frictieleegstand.

Regionale programmering

Op basis van de behoefteraming hebben de regiogemeenten een regionale programmering uitgewerkt. De locatie voor fase 1 is aangewezen als uitbreidingslocatie in PRS en PRV. Voor Wijk bij Duurstede is voor de periode 2011-2015 de uitbreiding van bedrijventerrein Broekweg (locatie Broekweg-Noord) een oppervlakte van 4,2 ha opgenomen. Dit betreft fase 1. Met andere woorden in het provinciaal beleid is locatie Broekweg – Noord aangewezen als uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid, met een oppervlakte van 4,2 ha.

De provincie Utrecht stelt dat bij uitbreiding van een bedrijventerrein een link moet worden gelegd met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Het gaat hierbij om een regionale uitbreidings- en herstructureringsopgave. Voor de regio Zuid-oost-Utrecht zijn de afgelopen jaren verschillende herstructureringsprojecten afgerond, waaronder in Veenendaal en op het bedrijventerrein Broekweg. De uitgevoerde regionale herstructurering is voldoende om de regionale uitbreidingsopgaven te realiseren. Naast de afgeronde herstructurering van Broekweg wordt momenteel gewerkt aan een herstructureringsplan voor Van Dijk's Koel- en Vrieshuis in Cothen. Naast landschappelijke inpassing bestaan de herstructureringsmaatregelen uit vervanging van de Stefanushoeve door een kantoorgebouw, verduidelijking van de gebouwstructuur en verbetering van de verkeerskundige routing. Hiervoor is inmiddels een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld. Uit informatie van de gemeente (medio april 2016) blijkt dat de gemeente in gesprek is met de eigenaren om te komen tot vaststelling van een stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in Wijk bij Duurstede een actuele regionale behoefte is aan het realiseren van een bedrijventerrein van 4,2 ha. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is regionaal afgestemd en opgenomen in het regionale programma.

Kwalitatieve behoefte

De gemeenten in Zuidoost Utrecht hebben in het regioconvenant afgesproken dat zij het aanbod aan bedrijventerreinen kwalitatief afstemmen. Daarbij worden de bedrijventerreinen gesegmenteerd in type terreinen met terreinprofielen en terrein kenmerken, die aansluiten bij de huisvestingseisen en wensen van ondernemers.

De gemeenten zoeken bij het opstellen van de regionale programmering, in samenwerking met de provincie Utrecht, afstemming met andere regio's binnen en buiten de provincie. In het convenant is de segmentering voor de bedrijventerrein in Zuidoost Utrecht uiteengezet. Deze segmentering is van toepassing bij restcapaciteit op bestaande locaties en bij nieuwe bedrijventerreinen die in de periode (2011-2015) ontwikkeld worden. Hierbij maakt de regio onderscheid tussen de periode 2011-2015 en de periode 2016-2020.

Uit deze segmentering blijkt dat de bedrijventerreinen in de gemeente Wijk bij Duurstede zijn bedoeld voor bedrijven in de logistiek, handel en bouw, zo ook bedrijventerrein Broekweg-Noord. Deze bedrijfstypen worden in het bestemmingsplan voor Broekweg-Noord opgenomen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Broekweg-Noord aansluit bij de actuele regionale kwalitatieve behoefte.

4.2 Conclusie

De ontwikkeling van bedrijventerrein Broekweg-Noord voorziet in een actuele regionale behoefte.

5 Uitwerking Ladder voor duurzame verstedelijking, trede 2

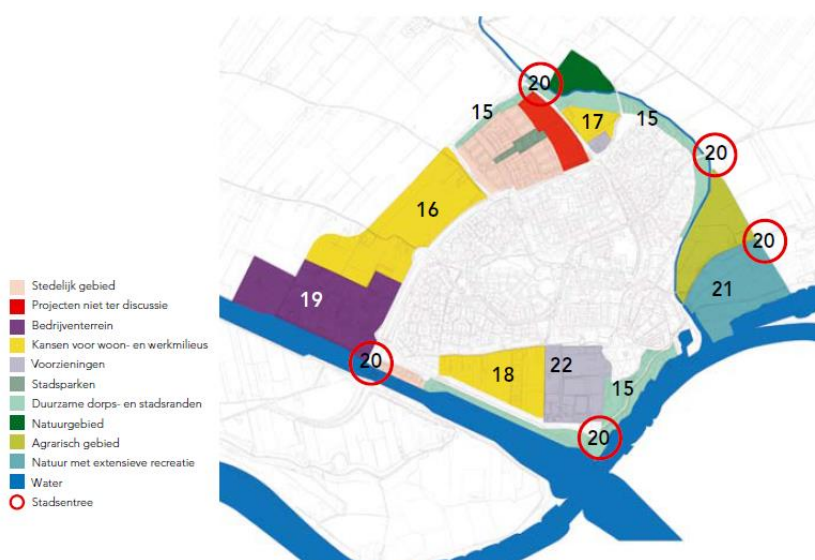
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toetsing aan de tweede trede van de ladder.

Trede 2 (Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?)

in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins,

Uit de structuurvisie van de gemeente blijkt dat op de ontwikkeling van bedrijventerrein Broekweg-Noord het rode streefbeeld van toepassing is. In het rode wensbeeld zijn opgavegebieden aangewezen die kansen bieden voor vernieuwing, verbetering of afronding van de stads- en dorpsstructuur. Het betreft:

- Projecten die al in ontwikkeling zijn en dus niet meer ter discussie staan.
- Diverse gebieden waarvan het bekend is of waarvan wordt verwacht dat het huidige gebruik zal worden beëindigd.
- Terreinen waar het vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wenselijk kan zijn dat er een herstructurering plaatsvindt.
- Stadsranden - op de overgang naar het landschap – waar het wenselijk is een kwalitatieve ruimtelijke structuur te ontwikkelen. De locatie Broekweg-Noord maakt in aansluiting hierop onderdeel uit van deelgebied D. Stad en Landschap en deelgebied nieuwe stadsranden (deelgebied 16 op de navolgende kaart). De structuurvisie zegt hierover: *Aan de zuid- en westkant van de stad zijn de grenzen minder hard dan aan de noord en oostkant. Langs de westkant loopt weliswaar een rondweg, maar in de loop van de tijd zijn met de diverse bouwfases van de stad ook de stadsgrenzen opgeschoven. Aan deze zijde is de stadsgrens grillig. Hier ligt tussen De Geer en Broekweg en ten noorden van De Geer de ruimtelijke mogelijkheid voor stedelijke ontwikkeling, waarmee de derde 'schil' wordt afgerond. Hier dient zich de kans aan om aan de stadsranden - op de overgang naar het landschap - een kwalitatieve ruimtelijke structuur te ontwikkelen. In het rode wensbeeld wordt gestreefd naar het toevoegen van nieuwe, specifieke kwaliteiten aan de stadsrand. Het is de opgave om deze nieuwe stadsranden naar het landschap op een duurzame manier in te richten.*



In de structuurvisie zijn voor het bestaand stedelijk gebied diverse herstructureringsopgaven benoemd. Deze opgaven voorzien veelal in transformaties naar woongebieden of gebieden met wonen, winkels en maatschappelijke voorzieningen als ook het opwaarderen van ruimtelijke kwaliteit (openbare ruimte). In de structuurvisie zijn voor het bestaand stedelijk gebied geen locaties aangewezen en geschikt geacht voor het realiseren van een bedrijventerrein. Het bestaand stedelijk gebied bestaat namelijk in hoofdzaak uit woonwijken met bijbehorende voorzieningen, de binnenstad en maatschappelijke voorzieningen en enkele solitaire bedrijven. De meer hinderlijke, generieke bedrijvigheid heeft een plek op de bedrijventerreinen Broekweg en Langshaven. Daarnaast blijkt uit voorgaand hoofdstuk dat in het bestaand stedelijk gebied geen andere ruimte aanwezig is om de behoefte van 4,2 ha bedrijventerrein te realiseren.

Nu in het bestaand stedelijk gebied geen ruimte aanwezig is voor realisatie van een bedrijventerrein, is aansluiting gezocht bij het beleid uit de structuurvisie om de stadsrand aan de westzijde verder vorm te geven en kwalitatief te verbeteren.

Bovendien is het vanuit ruimtelijke en milieuhygiënisch oogpunt wenselijk en noodzakelijk het nieuwe bedrijventerrein te laten aansluiten bij de bestaande bedrijventerreinen Broekweg en Langshaven. Vanwege landschappelijke kwaliteiten aldaar en vanwege de beperkte bereikbaarheid en zichtbaarheid is uitbreiding in westelijke richting niet wenselijk. De uitbreiding naar de noordzijde biedt kansen om het bestaande bedrijventerrein beter af te ronden en landschappelijk in te passen. En bovendien is dit bedrijventerrein rechtstreeks bereikbaar vanaf de hoofdinfrastructuur (zie volgende hoofdstuk).

Conclusie

De behoefte aan bedrijventerreinen kan niet worden weggezet in het bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding is als gevolg daarvan noodzakelijk. Vanuit ruimtelijk-, milieuhygiënisch- en landschappelijk oogpunt verdient uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Broekweg in noordelijke richting de voorkeur.

6 Uitwerking ladder voor duurzame verstedelijking, trede 3

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toetsing aan de derde trede van de ladder.

Trede 3 (kan de locatie passend ontsloten worden)

in hoeverre is de ontwikkeling mogelijk op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de huidige verkeersstructuur van Broekweg, te weten de Vogelpoelweg aan zuidzijde en de Weegmaat aan noordzijde. Deze wegen takken in oostelijk richting aan op het Kortland (N229). De N229 is een provinciale weg, die de belangrijkste ontsluitingsweg van de gemeente is en de gemeente bovendien verbindt met de A12 en andere provinciale wegen. Ook zijn er vanaf de N229 diverse aantakkingen met wijkontsluitingswegen in Wijk bij Duurstede en Cothen en wegen in het landelijk gebied. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is aldus goed te noemen.

De ontsluiting per openbaar vervoer is karig. Wijk bij Duurstede heeft geen treinstation en ook is de locatie Broekweg-Noord niet tot matig bereikbaar met de bus. De dichtstbijzijnde bushalte ligt (hemelsbreed) op meer dan 500 meter.

De ontsluiting voor langzaam verkeer is voldoende. Zowel aan de noordzijde (kruispunt rotonde Kortland-Romeinenbaan, Hordenweg) als aan de zuidzijde (onderdoorgang N229).

Conclusie

Hoewel de locatie zeer beperkt met het openbaar vervoer ontsloten is, is de locatie wel goed bereikbaar voor langzaam verkeer en per auto. Een dergelijk ontsluitingstype past bij het type bedrijvigheid en sluit aan bij de ontsluitingsvormen van de bestaande bedrijventerreinen Broekweg en Langshaven, direct ten zuiden van Broekweg-Noord.

7 Conclusie

De realisatie van bedrijventerrein Broekweg-Noord (fase 1) met een oppervlakte van 4,2 hectare netto voldoet aan de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.