



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

### Alphen, Dijkgraaf de Leeuwweg 28 & Greffelingsestraat 59

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 4 februari 2022  
Projectnummer: 220104



## **INHOUD**

|            |                                                   |           |
|------------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleiding</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Aanleiding</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Het plan</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>1.3</b> | <b>Leeswijzer</b>                                 | <b>6</b>  |
| <br>       |                                                   |           |
| <b>2</b>   | <b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b> | <b>7</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Stedelijke ontwikkeling</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Verzorgingsgebied</b>                          | <b>8</b>  |
| <b>2.3</b> | <b>Behoeft</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>2.4</b> | <b>Bestaand stedelijk gebied</b>                  | <b>13</b> |
| <br>       |                                                   |           |
| <b>3</b>   | <b>Conclusie</b>                                  | <b>14</b> |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd 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.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

## 1.2 Het plan

In het buitengebied van Alphen in de gemeente West Maas en Waal is het loon- en grondverzetbedrijf 'Smits & De Kleijn BV' gevestigd. Het bedrijf is actief in de aanmerij, transport en het agrarisch loonwerk. De bedrijfsactiviteiten vinden dan ook buiten de deur bij de klant plaats. De bedrijfspercelen worden ingezet om het materieel en de grondstoffen op te slaan en het materieel te onderhouden en te repareren. Het bedrijf heeft het eigendom verspreid over een tweetal percelen, namelijk aan de Dijkgraaf de Leeuwweg 28 en de Greffelingsestraat 59.

Het adres Dijkgraaf de Leeuwweg 28 heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Gouden Ham/De Schans, randzone' een maximum bebouwd oppervlak van 1.970 m<sup>2</sup>. De bedrijfsbestemming bedraagt circa 11.000 m<sup>2</sup>. Ter plaatse is een bedrijfswoning met berging en een opslagloods aanwezig. Feitelijk gaat het om circa 1.670 m<sup>2</sup> aan

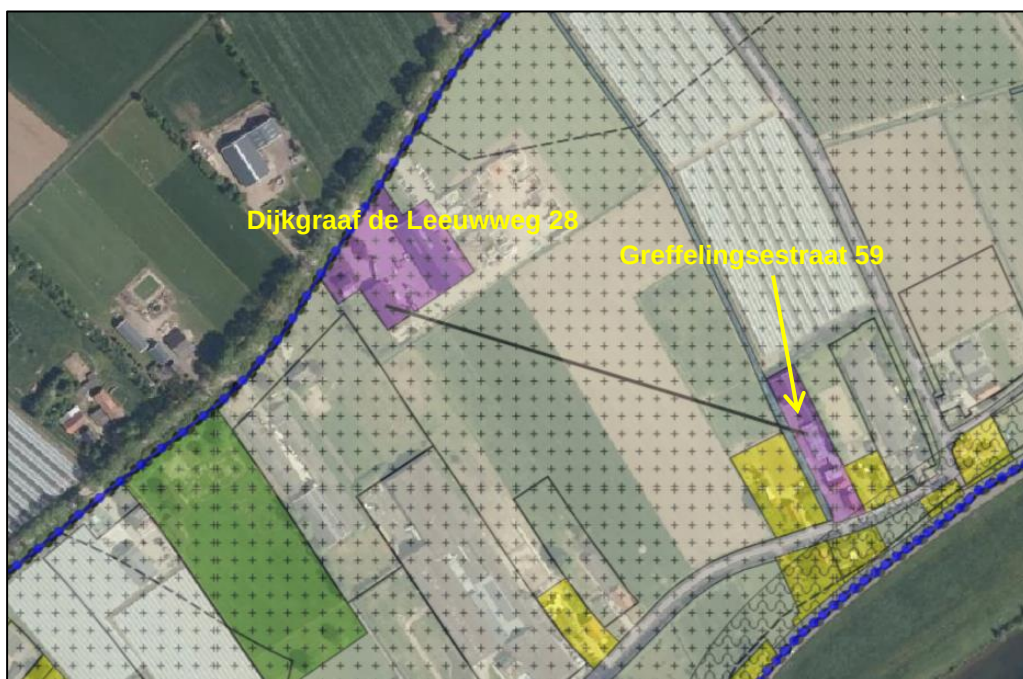
bebouwing. Daarnaast heeft het bedrijf circa 5.000 m<sup>2</sup> aan agrarische gronden ingericht ten behoeve van buitenopslag van verschillende grondstoffen, zoals grond, zand, puin, PVC en betonartikelen. De opslag is voornamelijk tijdelijk en voor eigen gebruik tijdens de projecten waar het bedrijf bij is betrokken.



*Impressie huidige situatie Dijkgraaf de Leeuwweg 28 (Bron: Google Maps).*

Aan de Greffelingsestraat 59 is conform het bestemmingsplan 1.100 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegestaan. Dit is in de vorm van een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen, die gebruikt worden voor machineopslag, ook op het perceel aanwezig. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is circa 2.500 m<sup>2</sup> groot.

In totaal heeft het bedrijf circa 13.500 m<sup>2</sup> aan gronden met een bedrijfsbestemming, waarvan 3.070 m<sup>2</sup> bebouwd mag worden en circa 2.770 m<sup>2</sup> daadwerkelijk bebouwd is.



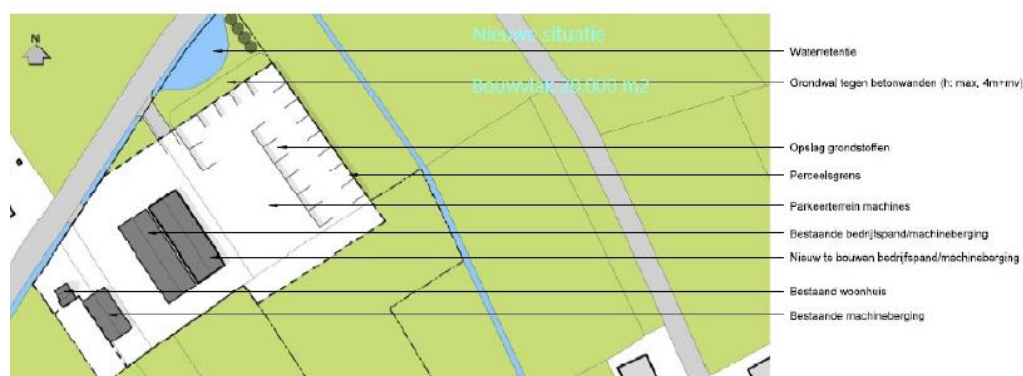
*Uitsnede geldend bestemmingsplan met duiding van de percelen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).*

Het bedrijf heeft de wens om de bedrijfsactiviteiten samen te voegen aan de Dijkgraaf de Leeuwweg. Zo worden alle werkzaamheden en het materiaal en materieel op één locatie samengebracht. Dit zal er voor gaan zorgen dat de vele dagelijkse verkeersbewegingen met veelal zwaar landbouwmaterieel over hier niet voor ingerichte wegen van en naar de beide locaties kan worden beëindigd. Daarnaast is de locatie aan de

Greffelingsestraat 59 in toenemende mate ongeschikt voor het steeds groter wordende materieel. Mede door de grootte kan veel materieel op die locatie niet binnen worden gestald met alle risico van diefstal en schade als gevolg van blootstelling aan alle weersomstandigheden.

Onderdeel van de samenvoeging van de twee bedrijfspercelen is het voornemen om naast het aanwezige bedrijfspand aan de Dijkgraaf de Leeuwweg een soortgelijk bedrijfsgebouw nieuw te bouwen en de buitenopslag voor grondstoffen bij het bedrijfsperceel te betrekken. De noodzaak van de uitbreiding van de activiteiten bij Smits & De Kleijn BV komt mede voort uit het gegeven dat de afgelopen periode enkele collega-bedrijven in de omgeving met hun activiteiten op het gebied van agrarisch loonwerk zijn gestopt. Smits & De Kleijn BV ervaart in toenemende mate dat klanten vanuit de gestopte bedrijven zich verplaatsen naar Smits & De Kleijn BV. Deze verhoogde vraag voor agrarisch loonwerk vraagt om uitbreiding van personeel en materieel en de hieraan gekoppelde bedrijfsruimte.

Voor de buitenopslag van grondstoffen geldt dat de wet- en regelgeving vraagt om een steeds verdergaande scheiding en dus compartimentering van de verschillende grondstoffen en grondstromen. Met de huidige inrichting van de buitenopslag is het niet goed mogelijk om de opslag op een juiste manier mogelijk te maken. Door uitbreiding van het opslagterrein kan het bedrijf de vereiste compartimentering wel verwzenlijken.



Beoogde situatie Dijkgraaf de Leeuwweg 28 (Bron: Smits & De Kleijn).

In de beoogde situatie wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' 20.000 m<sup>2</sup> groot en wordt er circa 1.100 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Naast het feit dat de clustering van de bedrijfsactiviteiten bedrijfseconomisch interessant is, is de beoogde nieuwbouw en uitbreiding van de buitenopslag noodzakelijk om het bedrijf toekomstbestendig te maken en de bedrijfsactiviteiten richting de lange termijn te kunnen blijven uitvoeren.

De bedrijfsbebouwing aan de Greffelingsestraat zal gesloopt worden en het perceel wordt ingericht ten behoeve van een woonbestemming met behoud van de aanwezige bedrijfswoning in de vorm van een reguliere burgerwoning. Dat maakt dat in de beoogde situatie per saldo nauwelijks nieuwe bebouwingsmogelijkheden ontstaan. Aan de Greffelingsestraat is immers ook circa 1.100 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig, maar er zal vanwege een herontwikkeling naar wonen ook wat bebouwing (circa 100 m<sup>2</sup>) aanwezig blijven. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' zal in de beoogde situatie per saldo met

circa 6.500 m<sup>2</sup> toenemen. Daarbij geldt dat nu circa 5.000 m<sup>2</sup> aan agrarische gronden in gebruik is ten behoeve van buitenopslag. Feitelijk gezien betreft het dan ook om een verruiming van circa 1.500 m<sup>2</sup>. Navolgende afbeelding laat een impressie zien van de beoogde situatie aan de Dijkgraaf de Leeuwweg 28.

De beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Dijkgraaf de Leeuwweg 28, evenals het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten aan de Greffelingsestraat 59 is niet mogelijk binnen de geldende juridisch-planologische kaders. Daarom is het voor de ontwikkeling noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Een van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

### **1.3 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Ook worden de effecten van de vestiging van de beoogde functies bepaald. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

## **2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking**

### **2.1 Stedelijke ontwikkeling**

#### **2.1.1 Algemeen**

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting op het Bro (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

#### **2.1.2 Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de clustering van de bedrijfsactiviteiten van de adressen Dijkgraaf de Leeuwweg 28 en Greffelingsestraat 59 te Alphen (Gld), waarbij het bedrijfsperceel aan de Dijkgraaf de Leeuwweg 28 wordt uitgebreid en het bedrijfsperceel aan de Greffelingsestraat 59 wordt opgeheven.

Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit de overzichtsuitspraak<sup>1</sup> van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte aan bebouwing wordt toegevoegd. Ook een ontwikkeling die voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m<sup>2</sup> hoeft niet te worden getypeerd als een stedelijke ontwikkeling.

In voorliggende situatie voorziet de ontwikkeling niet in een toename aan bebouwing van meer dan 500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte. Wel zal als gevolg van de ontwikkeling sprake zijn van een toename van het areaal aan bedrijfsbestemming met meer dan 500 m<sup>2</sup>. Om die reden wordt de ontwikkeling getypeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro.

#### **2.1.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt plaats in het voorliggende document.

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

## **2.2 Verzorgingsgebied**

### **2.2.1 Algemeen**

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

### **2.2.2 Toetsing**

Smits & De Kleijn BV heeft een divers en breed klantenbestand, waarbij geldt dat het merendeel van de klanten uit de gemeente West Maas en Waal afkomstig is. Uit diverse onderzoeken van onder andere het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>2</sup> en het Centraal Bureau voor de Statistiek<sup>3</sup> volgt dat de bedrijvenmarkt voor een groot deel sterk lokaal georiënteerd is. De meerderheid van de bedrijfsverhuizingen vindt namelijk binnen de gemeentegrens plaats. Enkel een derde van de verhuizende bedrijven verhuist over de gemeentegrenzen heen. Ruim 90% van de bedrijfsverplaatsingen vindt zelfs binnen de grenzen van de regio plaats. Verhuizingen over meer dan 100 kilometer, wat in Nederland toch al snel neerkomt op een verhuizing naar een ander landsdeel, komen weinig voor (2,5 procent van de intergemeentelijke verhuizingen).

### **2.2.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied voor de ontwikkeling lokaal is en primair niet veel verder dan de gemeentegrens zal reiken. Daarom wordt de vraag-aanbodsituatie op gemeentelijk schaalniveau bekeken om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen.

## **2.3 Behoefte**

### **2.3.1 Algemeen**

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang. Voor het bedrijf betekent dit dat er kwantitatief gezien (dus de aantallen vierkante meters) sprake moet zijn van een behoefte, maar ook dat het type bedrijvigheid en de ligging moet aansluiten bij de kwalitatieve behoefte. In de navolgende paragraaf zal op beide aspecten worden ingegaan. Daarbij zal gekeken worden naar de vraag- en aanbodzijde.

---

<sup>2</sup> Ruimtelijk Planbureau (2007). Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid. NAI Uitgevers.

<sup>3</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (2013). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente. <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigengemeente>.

### 2.3.2 **Kwantitatieve behoefte**

Om te kunnen concluderen of sprake is van een kwantitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied wordt ingegaan op de vraag- en aanbodsituatie binnen het verzorgingsgebied. Voor de kwantitatieve behoefte wordt bekeken of de omvang (circa 6.500 m<sup>2</sup>) aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

#### 2.3.2.1 *Kwantitatieve vraagzijde*

##### Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland 2019-2024 (RPW)

De gemeenten in de regio Rivierenland hebben samen met de provincie Gelderland het Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland opgesteld voor de periode 2019-2024. Gezamenlijk streven zij naar een evenwichtige voorraad van werklocaties die bijdraagt aan een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat, waarmee het regionale en lokale bedrijfsleven zo veel mogelijk gefaciliteerd kan worden. Om de evenwichtige voorraad te kunnen bereiken is in het RPW de vraagaanbodbalans verder inzichtelijk gemaakt. Wat betreft de vraagzijde geldt dat de regio uitgaat van een uitbreidingsvraag van circa 134 tot 171 hectare tot en met 2030. Verder wordt uitgegaan van circa 4 hectare vervangingsvraag. Er heeft geen uitsplitsing op gemeenteniveau plaatsgevonden. Het is dan ook onduidelijk welk deel van de regionale uitbreidingsvraag bij de gemeente West Maas en Waal behoort.

#### 2.3.2.2 *Kwantitatieve aanbodzijde*

##### Regionaal Programma Werklocaties Rivierenland 2019-2024 (RPW)

Naast de eerder gepresenteerde vraagzijde van bedrijvigheid wordt in het RPW ook aandacht besteed aan de aanbodzijde. Op de peildatum van 1 juli 2019 van het RPW bestond het harde planaanbod in de regio uit 88,8 hectare netto uitgeefbaar bedrijven-terrein. Dit harde planaanbod is ontoereikend om in de regionale uitbreidingsvraag te kunnen voorzien.

##### Beschikbare bedrijfskavels West Maas en Waal

Raadpleging<sup>4</sup> van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) laat zien dat in de gemeente West Maas en Waal slechts nog twee vrije bedrijfskavels beschikbaar zouden zijn op Industrierrein Beneden-Leeuwen. Navraag bij de gemeente wijst echter uit dat ook op beide kavels een optie rust. Dit geldt ook voor enkele andere percelen in de gemeente. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat deze opties niet overgaan tot uitgifte. Dat maakt dat er geen beschikbaar aanbod in de gemeente aanwezig is.

##### Toekomstige beschikbare bedrijfskavels West Maas en Waal

In het RPW is aangegeven dat het beschikbare planaanbod te beperkt is om in de toekomstige vraag te kunnen voorzien. Het gebrek aan beschikbare bedrijfskavels in West Maas en Waal bevestigt deze noodzaak. In het RPW is daarom afgesproken om diverse zachte plannen tot ontwikkeling te brengen. Voor de gemeente West Maas en Waal geldt dat gestart is met de planontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Veesteeg Zuid-West in Beneden-Leeuwen. Het gaat om een lokaal bedrijventerrein van circa 4 hectare. Vanwege de ligging direct aan de N322 doen zich kansen voor

---

<sup>4</sup> Geraadpleegd op 26 januari 2022

om bedrijven met een behoefte aan een zichtlocatie te huisvesten. Het zal nog enkele jaren duren voordat de eerste bedrijven zich op dit bedrijventerrein kunnen gaan vestigen.

### 2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Om te kunnen concluderen of sprake is van een kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied wordt ingegaan op de vraag- en aanbodsituatie binnen het verzorgingsgebied. Voor de kwalitatieve behoefte wordt bekeken of de kenmerken en kwaliteiten (onder andere locatie en doelgroepen) van de ontwikkeling aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

#### 2.3.3.1 Kwalitatieve vraagzijde

##### Kavelomvang

De kavelomvang bepaalt voor een deel de kwalitatieve behoefte van bedrijfsontwikkelingen. In het RPW is de vraag-aanbodsituatie naar kavelomvang inzichtelijk gemaakt. Zoals uit navolgende tabel is af te leiden geldt voor alle segmenten dat de harde plan-capaciteit in de regio onvoldoende toereikend is om volledig in de kwalitatieve vraag te kunnen voorzien.

| Segment                          | Vraag tot en met 2030 in hectare netto | Aanbod in harde plannen | Aanbod in zachte plannen t/m 2022 | Conclusie                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| < 5.000 m <sup>2</sup>           | 28 – 48                                | Ca. 26                  | Ca. 31                            | Harde plannen kunnen voor een deel voorzien in de behoefte. Ontwikkeling van zachte plannen past grotendeels binnen bandbreedte. Monitoring noodzakelijk bij verdere planvorming zachte plannen.                                                                                  |
| 5.000 m <sup>2</sup> – 3 hectare | 42 – 69                                | Ca. 30                  | Ca. 35                            | Harde plannen kunnen voor een deel voorzien in de behoefte. Ontwikkeling van zachte plannen past volledig binnen bandbreedte. Monitoring noodzakelijk bij verdere planvorming zachte plannen.                                                                                     |
| > 3 hectare                      | 62 – 121                               | Ca. 30                  | Ca. 60                            | Harde plannen kunnen onvoldoende voorzien in verwachte vraag. Verdere ontwikkeling zachte plannen noodzakelijk om verwachte ruimtevraag te kunnen faciliteren. Beoogde ontwikkeling van het totaal aan harde en zachte plannen past binnen de bandbreedte van de verwachte vraag. |

(Bron: Stec Groep, 2019; IBIS, 2019).

##### Lokale oriëntatie

De kwalitatieve vraag naar bedrijfskavels wordt niet alleen bepaald door de grootte van een bedrijfskavel. In het RPW wordt aangegeven dat voor een groot aantal eindgebruikers in de regio geldt dat de kwalitatieve behoefte zich toespitst op de locatie van een bedrijfskavel. Voor voornamelijk bedrijven met een lokale oriëntatie geldt dat de beschikbaarheid van alternatieve kavels buiten de subregio geen redelijk alternatief is. Dit vaak vanwege de lokale gebondenheid qua personeel of afzetmarkt. Smits & De Kleijn BV kent een dergelijke lokale oriëntatie en gebondenheid.

##### Solitaire bedrijven in het buitengebied

Het RPW besteedt aandacht aan de aanwezigheid van solitaire niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Aangegeven wordt dat voor veel bedrijven geldt dat ze nauwelijks meer relatie hebben met of een bijdrage leveren aan het buitengebied. Gesteld wordt dat voor veel van deze bedrijven geldt dat ze passender zijn op een bedrijventerrein. In toenemende mate wordt geconstateerd dat dergelijke bedrijven een uitbreidingsvraag hebben. Deze ruimtevraag wordt in lijn met de regels uit de Omgevings-

verordening behandeld (zie navolgend kader). Tot op heden hebben aanvragen voor de uitbreiding van een solitair bedrijf in het buitengebied niet geleid tot het verplaatsen van bedrijven naar een bedrijventerrein.

**Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid)**

3. Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:
- a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
  - b. de uitbreiding regionaal is afgestemd;
  - c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
  - d. de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

In het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal ligt ook een aantal niet-agrarische bedrijven. Een deel daarvan is ontstaan op locaties van voormalige agrarische bedrijven en heeft ook nog de ruimtelijke uitstraling van een agrarisch bedrijf. Veel van deze bedrijven verrichten ook activiteiten die gerelateerd zijn aan de agrarische functie van het buitengebied. Voor Smits & De Kleijn BV geldt dat deze beschrijving goed van toepassing is.

**2.3.3.2 Kwalitatieve aanbodzijde**

Beschikbare bedrijfskavels

In paragraaf 2.3.2.2 is reeds aangegeven dat er in de gemeente West Maas en Waal momenteel geen beschikbare bedrijfskavels aanwezig zijn. Daarbij komt dat de nog in optie zijnde bedrijfskavels kleinschalige kavels betreffen die niet in de buurt komen van de ruimtevraag van Smits & De Kleijn BV.

Bestaand bedrijf op een gunstige locatie

Smits & De Kleijn BV is gevestigd aan de Dijkgraaf de Leeuwweg. Dit betreft een belangrijke ontsluitingsweg binnen de gemeente West Maas en Waal. Via deze weg met bijbehorende verbindingen naar andere ontsluitingsroutes kan op relatief simpele en snelle wijze een groot deel van de gemeente bereikt worden. Daarbij is een doorkruising van dorpskernen of dorpslinten niet tot nauwelijks noodzakelijk. Dat maakt dat de transportbewegingen naar de klant niet alleen verkeerskundig gezien op een deugdelijke wijze kan plaatsvinden, ook eventuele hinder in woongebieden zal niet aan de orde zijn. Bovendien zorgt ligging in het buitengebied ervoor dat de klanten van de agrarische loonwerkactiviteiten in belangrijke mate op nabijgelegen afstand zullen liggen. Tot slot geldt dat de verdeling van de activiteiten over twee bedrijfspercelen zorgt voor een onnodig aantal verkeersbewegingen tussen beide locaties. Voor de Greffelingsestraat geldt daarbij dat het direct omringd wordt door woonpercelen en er door de opheffing van het bedrijfsperceel een verbetering kan worden bewerkstelligd wat betreft het woon- en leefklimaat. Ook kan de hier aanwezige kleinschalige, verouderde en rommelige bedrijfsbebouwing gesloopt worden.

### 2.3.4 Conclusie

In het verzorgingsgebied van het bedrijf Smits & De Kleijn BV, de gemeente West Maas en Waal, zijn momenteel geen bedrijfskavels voorhanden waar het bedrijf zich kan vestigen. Ook wanneer gekeken wordt naar de in optie zijnde bedrijfskavels geldt dat deze niet kunnen voorzien in de ruimtevraag van Smits & De Kleijn BV. Het bedrijf heeft een sterke lokale oriëntatie waardoor verplaatsing buiten de gemeente geen reële optie is. Bovendien zorgen de bedrijfsactiviteiten in het agrarisch loonwerk voor een sterke link met het buitengebied en is de ligging aan de Dijkgraaf de Leeuwweg verkeerskundig en milieukundig gezien goed inpasbaar. Het huidige bedrijfsperceel aan de Dijkgraaf de Leeuwweg 28 heeft in haar uitstraling ook nog agrarische kenmerken. Een eventuele vesting van het bedrijf op het nog in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Veesteeg Zuidwest is niet wenselijk. Los van de connectie met het buitengebied en de nog te doorlopen planprocedure voor het bedrijventerrein geldt dat de gemeente West Maas en Waal dit nieuwe bedrijventerrein zo veel mogelijk wil benutten voor bedrijven die optimaal gebruik kunnen maken van de kwalitatieve kenmerken van Veesteeg Zuidwest als bedrijventerrein met zichtlocaties. De ruimtevraag van Smits & De Kleijn BV voldoet niet aan dit kwalitatieve kenmerk. Uit- dan wel verplaatsing van het bedrijf is samenvattend niet mogelijk en wenselijk. Dat maakt dat gekeken moet worden of de ontwikkeling past binnen de provinciale regels voor de uitbreiding van solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied. In de Omgevingsverordening wordt uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing alleen onder voorwaarden mogelijk. Omdat bij deze ontwikkeling de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Greffelingsestraat 59 wordt gesloopt, zal per saldo geen sprake zijn van een uitbreiding van meer dan 250 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing. Wel zal de uiteindelijke bebouwingssituatie groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>. Dat maakt dat volledigheidshalve aan de voorwaarden wordt getoetst:

- Verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is.  
*Zoals hiervoor reeds toegelicht is verplaatsing naar een bedrijventerrein in voorliggende situatie niet mogelijk.*
- De uitbreiding regionaal is afgestemd.  
*De ontwikkeling is reeds in de regio besproken en zal pas tot ontwikkeling worden gebracht nadat regionale goedkeuring heeft plaatsgevonden.*
- de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;  
*De gemeente West Maas en Waal vraagt zowel voor de ontwikkeling aan de Dijkgraaf de Leeuwweg 28 als de Greffelingsestraat 59 om een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer heeft in haar plannen reeds aandacht voor extra waterbergingsmogelijkheden en het aanbrengen van nieuwe erfbeplanting op eigen terrein. Dit zal in de verdere planvorming nader worden uitgewerkt en als voorwaarde aan de ontwikkeling worden verbonden.*
- De uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.  
*Net zoals in de huidige situatie zal de gemeente West Maas en Waal in de nieuwe juridisch-planologische situatie werken met een maatbestemming waarbinnen de bebouwingsmogelijkheden gemaximaliseerd zijn en niet verder zullen gaan dan beoogd is.*

De ontwikkeling voorziet daarom in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied en past binnen de provinciale regels voor de uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied.

## **2.4 Bestaand stedelijk gebied**

### **2.4.1 Algemeen**

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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 criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

### **2.4.2 Toetsing**

De omgeving van het plangebied wordt overwegend gevormd door agrarische gronden met verspreid liggende bebouwing ten behoeve van onder meer wonen, bedrijvigheid en recreatie. Op basis van deze kenmerken en omstandigheden wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Zoals eerder in deze rapportage is aangegeven, is in het verzorgingsgebied geen beschikbaar aanbod bedrijfskavels voorhanden waarbinnen de ruimtevraag kan worden voorzien. Andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied (buiten de bestaande bedrijventerreinen) liggen in algemene zin minder voor de hand. Buiten het feit dat in het bestaand stedelijk gebied veelal andere ruimteclaims de voorkeur genieten, zoals woningbouw, en er niet snel locaties van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> voorhanden zijn, geldt dat een (agrarisch) loon- en grondverzetbedrijf een zekere directe en indirecte (milieu)hinder met zich meebrengt, die niet altijd te verenigen is met de aanwezige milieuhinder gevoelige functies in de omgeving. Ook laat de gewenste en benodigde infrastructuur binnen het bestaand stedelijk gebied soms te wensen over. Het plangebied is via de Dijkgraaf de Leeuwweg goed ontsloten, waardoor de locatie gebruikt kan worden zonder dat gevoelige functies hinder ondervinden van de bedrijvigheid. De locatie aan de Dijkgraaf de Leeuwweg 28 is daarmee gunstig te noemen. Hierdoor wordt voorkomen dat onnodige (milieu)hinder en verkeersbewegingen door de bebouwde kom ontstaan. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat er binnen het verzorgingsgebied geen geschikte en beschikbare locatie in het bestaand stedelijk gebied voorhanden om in de geconstateerde behoefte te kunnen voorzien. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

### **2.4.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat met voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

### **3 Conclusie**

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar wordt geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.