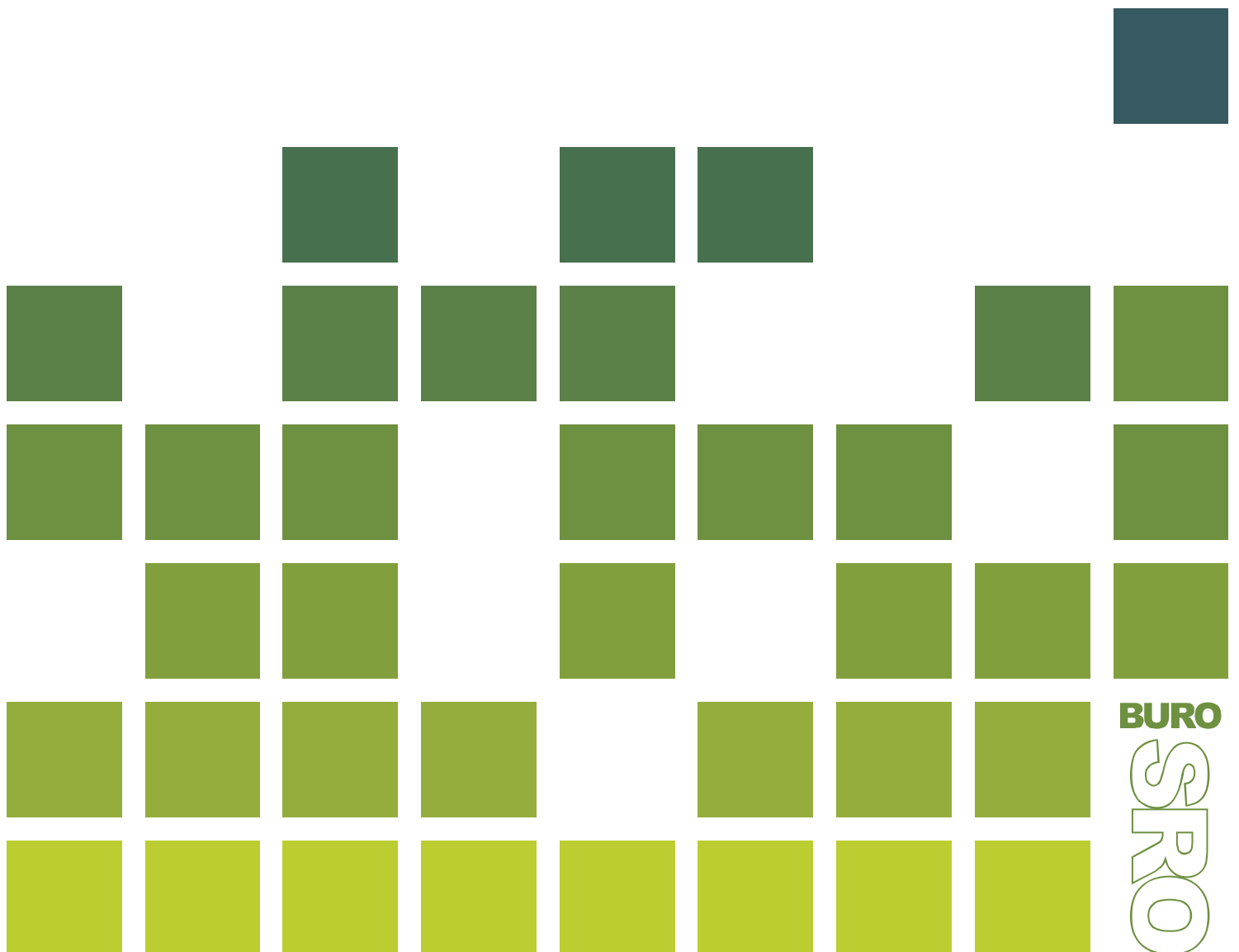


Ladder voor duurzame verstedelijking

Industrieterrein Wamel (uitbreiding)

Gemeente West Maas en Waal



Gegevens over het document:

Documentnaam: Ladder voor duurzame verstedelijking – Industrieterrein Wamel (uitbreiding)
Datum: 13-10-2023
Projectnummer Buro SRO: Dhr. T. Vette

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: A.C. van Tiem Vastgoed B.V.

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:
Bezoekadres vestiging Arnhem Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Het plan	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling.....	6
Hoofdstuk 3	Toetsing	7
3.1	Verzorgingsgebied	7
3.2	Behoeftes	7
3.3	Bestaand stedelijk gebied.....	9
Hoofdstuk 4	Conclusie	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Van Heemstraweg in Wamel bestaande landbouwgrond te ontwikkelen tot bedrijfslocatie. Het bedrijventerrein Wamel-Oost wordt daartoe beperkt uitgebreid in oostelijke richting. Hiertoe is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient daarom de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. De ontwikkeling vindt bovendien plaats buiten bestaand stedelijk gebied, waardoor tevens gemotiveerd wordt waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.

Voorliggend document doorloopt de ladder voor duurzame verstedelijking. Het document maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Wamel (uitbreiding)'.

1.2 Het plan

Het planvoornemen is om ter plaatse van de Van Heemstraweg in Wamel het plangebied te ontwikkelen tot bedrijfslocatie. Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Wamel-Oost in oostelijke richting. Deze ontwikkeling maakt de uitbreiding mogelijk van het bestaande bedrijf Van Tiem Elektro. Dat bedrijf is reeds gevestigd op het bedrijventerrein, direct ten westen van het plangebied. Het bedrijf is gespecialiseerd in scheepselektro. Vergroening en elektrificeren zijn belangrijke ontwikkelingen binnen deze branche. Als een gevolg van deze ontwikkelingen voorziet het bedrijf een forse groei de komende jaren. Deze groei heeft gevolgen voor het aantal personeelsleden dat benodigd is, maar ook voor de hoeveelheid opslag van materialen en producten dat op de locatie aanwezig dient te zijn. Omdat de huidige omvang van de bedrijfsgebouwen niet in de groeivraag kan voorzien, heeft het bedrijf de uitbreiding nodig. Gelet op een efficiënte bedrijfsvoering is hiervoor een nabijgelegen locatie nodig.

Het plangebied kent op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal' (vastgesteld op 9 juli 2014) de bestemming 'Agrarisch – Oeverwal'. Als een gevolg van het plan wijzigt dit grotendeels naar 'Bedrijventerrein'. De oppervlakte van het de als 'Bedrijventerrein' te bestemmen gronden bedraagt ca. 11.079 m². Het gedeelte hiervan waarop gebouwd mag worden bedraagt circa 8.587 m². Tevens wordt een gedeelte van de gronden als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Water' bestemd. Ter plaatse van deze gronden vinden geen ontwikkelingen plaats die in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant zijn.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan getoetst aan de Ladder. In hoofdstuk 4 staat de conclusie met betrekking tot de Laddertoets beschreven.

Hoofdstuk 2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt worden. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "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."

Planspecifiek

Met het bestemmingsplan wordt een bestaande stedelijke functie (bedrijventerrein) uitgebreid. Uit jurisprudentie blijkt dat voor dit type functies bij uitbreidingen vanaf 500 m² gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In paragraaf 1.2 is toegelicht dat met het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die deze voorwaarde ruimschoots overschrijdt. Daarmee is voor het bestemmingsplan sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient het plan nader getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 3 staat deze toetsing beschreven.

Hoofdstuk 3 Toetsing

3.1 Verzorgingsgebied

Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan (de uitbreiding van) het bedrijventerrein toegelicht te worden. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Op basis van de aard en de omvang van het plan voor een bedrijventerrein moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is.

Planspecifiek

Van Tiem Elektro is een bedrijf met het afzetgebied in binnen- en buitenland. Gelet hierop wordt gesteld dat de uitbreiding verder strekt dan sec de gemeentegrenzen. De omvang van het plan draagt eraan bij dat voor onderhavige onderbouwing de regionale afstemming wordt meegewogen.

Conclusie

Omdat met verzorgingsgebied verder strekt dan enkel de gemeente West Maas en Waal dient bij het vaststellen van de behoefte rekening gehouden te worden met regionaal beleid. In paragraaf 3.2 wordt hieraan getoetst.

3.2 Behoefte

Algemeen

In het kader van de ontwikkeling moet aangetoond 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. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van langetermijnprognoses voor het betreffende bedrijventerrein. Provincies en regio's beschikken vaak over dergelijke prognoses. Een wachtlijst van bedrijven of een lijst met geïnteresseerde bedrijven wordt niet gezien als onderbouwing van de behoefte. Alle ontwikkelingen van bedrijventerreinen in bestaande plancapaciteit die in de behoefte voorzien moeten worden meegewogen.

Kwantitatieve behoefte

Regionale uitbreidingsvraag

De samenwerkende gemeenten van regio Rivierenland, waar de gemeente West Maas en Waal toe behoort, hebben in 2019 het 'Regionaal Programma Werklocaties' (hierna: RPW) vastgesteld. Om recht te doen aan het dynamische karakter van de regionale samenwerking is in het RPW afgesproken deze na twee jaar te actualiseren. In februari 2023 is de 'Actualisatie Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024' vastgesteld (hierna: ARPW). Met de actualisatie kan de regio zo goed mogelijk inspelen op het complexe speelveld waarin zij zich bevindt.

In de APRW staat de regionale uitbreidingsvraag beschreven aan de hand van verschillende prognoses (Ecorys, 2018; Stec Groep, 2022). Op basis van de langjarige prognoses is de verwachte ruimtevrage op bedrijventerreinen voor de periode 2019-2030 bepaald op circa 31 (laag) tot 172 (hoog) hectare. Dit betekent, uitgaande van een lineaire verdeling over 5 jaar, een ruimtevrage van zo'n 27,1 (laag) tot 165 (hoog) voor de periode 2022-2032. Hiermee komt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage in deze periode uit op 2,7 tot 16,5 hectare. Op bedrijventerreinen in Rivierenland is in de periode 2012 t/m 2021 gemiddeld 17 hectare uitgegeven. Hiermee ligt de historische uitgifte hoger dan het hoge scenario. Het hoge scenario wordt daarmee als het meest realistisch beschouwd. De geüpdatete uitbreidingsvraag uit 2022 bedraagt jaarlijks 12 tot 19

hectare voor de periode 2022-2032. Deze raming is daarmee hoger dan de raming uit 2019. Hiermee is sprake van een concrete regionale behoefte.

In de ARPW staat zowel de harde als de zachte plancapaciteit van de regio Rivierenland beschreven. Meer specifiek geldt dat voor de gemeente West Maas en Waal dat het 'Industrieterrein Beneden-Leeuwen' is opgenomen in het overzicht harde plannen. Op dit bedrijventerrein is geen ruimte meer uitgeefbaar. Daarmee bestaat voor bedrijven die zich willen vestigen of willen uitbreiden in deze gemeente een behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties.

Wanneer de resterende behoefte afgezet wordt tegenover alle zachte plannen, is te zien dat er meer hectaren aan zachte plannen zijn dan dat er aan kwantitatieve behoefte resteert. Uitbreiding van 'Industrieterrein Wamel' is reeds opgenomen binnen het overzicht zachte plannen en maakt daarbij onderdeel uit van het kwantitatieve aanbod, zie daarvoor navolgende afbeelding. Het plan voorziet hiermee in een concrete behoefte naar bedrijfslocaties in de gemeente West Maas en Waal. Dit wordt onderstreept door de 'oranje status' van het plan, wat inhoudt dat:

Met de actualisatie is voor dit plan een 'oranje' status vastgesteld. Dit houdt in dat:

- Het plan voorziet naar verwachting in concrete behoefte, dit blijkt uit bijvoorbeeld uitgifte, opties/intentieovereenkomsten, beperkte resterende plannen in gemeente, concrete opgave (uitplaatsing of specifieke bedrijvigheid);
- Aan één van de bij 'status groen' genoemde afwegingen is (momenteel) nog niet voldaan.

Als de bij 'groen' genoemde punten succesvol zijn afgewogen, kan het plan een groene status krijgen. Vaststelling van het bestemmingsplan voor uitbreiding van het bedrijventerrein leidt ertoe dat het plan een 'groene status' kan krijgen bij de volgende actualisatie van het RPW.

Tabel 7: Overzicht zachte plannen

Fase 2022 - 2025

Gemeente	Plannaam	Type terrein ⁵	Profiel	Aantal ha. netto
West Maas en Waal	Industrieterrein Wamel	Lokaal	Regulier	1,5 ha
Status RPW 2019	Status Actualisatie	Ontwikkeling sinds start RPW (2019)		
*		Dit plan betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Er wordt onderzocht of hierdoor tevens een verouderd deel van dit bedrijventerrein gesaneerd kan worden.		

Kwalitatieve behoefte

In de ARPW is een overzicht opgenomen van de verhouding tussen de kwalitatieve vraag en het aanbod naar kavelomvang. Met het bestemmingsplan is een uitbreiding van circa 1.1 hectare voorzien. In het overzicht is opgenomen dat voor uitbreidingen in het segment tussen 1 en 3 hectare de harde plannen niet in de bestaande behoefte voorzien, zie daarvoor de navolgende afbeelding. Verdere ontwikkeling van zachte plannen is noodzakelijk om verwachte ruimtevrage te faciliteren. Uitbreiding van het bedrijventerrein in Wamel is reeds opgenomen in het overzicht zachte plannen (zie paragraaf 3.2.2) en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot een 'groene status' van het plan.

Tabel 5: Verhouding kwalitatieve vraag en aanbod naar kavelomvang (in hectare netto)

Segment	Type terrein / Profiel	Vraag tot 2032	Harde plannen	Zachte plannen (t/m 2025)	Conclusie
1 – 3 hectare	Lokaal/regionaal (gemengd / regulier)	15-34	0	26	Harde plannen kunnen niet voorzien in de behoefte. Verdere ontwikkeling zachte plannen noodzakelijk om verwachte ruimtevrage te faciliteren. Zie H3 voor nadere uitwerking.

Conclusie

Aangetoond is dat voor het plan sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde uit de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Bestaand stedelijk gebied**Algemeen**

Als de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Voor een ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

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

Planspecifiek

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bedrijventerrein op gronden binnen het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Hiermee is sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied grenst echter wel aan het bestaande bedrijventerrein Wamel-Oost.

Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen (reële) mogelijkheden voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit heeft onder meer te maken met de omvang van de kwalitatieve behoefte (meer dan 1 hectare). In paragraaf 3.2.3 is aangetoond dat voor uitbreidingen van deze omvang geen harde plannen beschikbaar zijn die hierin voorzien. Gelet op de werkzaamheden van het bedrijf (welke getypeerd kunnen worden als milieucategorie 3.1) is verplaatsing naar andere locaties dan bedrijventerreinen eveneens geen wenselijke optie. Aangezien verplaatsing van de bedrijfslocatie naar andere locaties leidt tot aanzienlijke investeringen, is dit ook financieel geen optie. Omdat op de locatie geprofiteerd wordt van bestaande bedrijfsvoorzieningen en infrastructuur is er sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie

Aangetoond is dat voor het plan geen reële opties bestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is aan dit onderdeel van de Ladder voldaan.

Hoofdstuk 4 Conclusie

In voorliggend document is het planvoornemen voor uitbreiding van het bedrijventerrein 'Wamel-Oost' getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De verschillende stappen van de Ladder zijn succesvol doorlopen. Uit de toetsing blijkt dat er voldoende behoefte naar de ontwikkeling bestaat en er geen andere reële opties voorhanden zijn voor het plan. Daarmee wordt voldaan aan dit beleidsaspect.



buro-sro.nl