

Doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op basis van de Bro en in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om de behoefte op een locatie waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats vindt aan te tonen. Dit behoefte-onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna de ladder). De ladder is daarmee de verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

Stedelijke ontwikkeling

In dit voorliggend plan het huidige bestemmingsvlak bedrijfsdoeleinden vergroot / bebouwd, waarbij er circa 600 m2 wordt toegevoegd. Derhalve wordt de uitbreiding aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en is art. 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing.

Onderdelen van de onderbouwing

Uitbreiding van de bouw mogelijkheden en / of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent doorgaans dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is per 1 juli 2017 gewijzigd. Initiatiefnemers moeten onderbouwen waarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- voorziet in een behoefte
- niet in bestaande gebieden en gebouwen kan worden opgevangen.
- geen onaanvaardbare leegstandseffecten veroorzaakt,

A. Voorziet in een behoefte

Nu dit bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, dient te worden gezien of de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarvan is zeker sprake, gezien de zeer concrete plannen van Soiltech als onderdeel van Ibema Biezenmortel (hierna Ibema). De behoefte is urgent en noodzakelijk vanwege een aantal redenen.

Centralisatie van kennis

De kennisuitwisseling binne Ibema (tussen Soiltech en Van Iersel) kan een sterke bijdrage leveren aan de doorontwikkeling van beide bedrijfsonderdelen. Zeker de recente aandacht voor klimaat, bodem en stresstesten als gevolg van hitte, water en verzilting zorgen voor een markt waarin innovatie en kennisontwikkeling van essentieel belang zijn. De R&D afdeling van Ibema werkt zowel voor Soiltech als voor Van Iersel, wat ook duidt op de samenhang en overloop in activiteiten. Het werken vanuit de twee locaties zoals dat in de huidige situatie gebeurt in Biezenmortel en Thorn, zorgt voor een duidelijke rem op de groei en innovatie die zowel bedrijfsmatig als maatschappelijk zo gewenst is. Dat is ook de reden om de locatie in Thorn te verplaatsen naar Biezenmortel. De kennisdeling tussen de bedrijfsonderdelen kan daarmee sterk efficiënter verlopen, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van beide onderdelen.

Centralisatie van locatie

De centralisatie van kennis zorgt zoals hiervoor aangegeven voor een boost van de innovatiekracht en -snelheid. Ook zorgt de fysieke koppeling op de locatie voor meer test mogelijkheden en daarnaast betere en nauwkeurigere resultaten van testen en innovaties. Zeker voor de productie van vloeibare elementen, die worden gewonnen uit de micro-organismen uit compost, bieden een enorme meerwaarde die vanuit aparte locaties veel minder potentie hebben.

De testen en innovaties vragen daarnaast om continue monitoring en beveiliging, of de proeven lopen zoals ze horen te lopen. Het R&D team kan hier tijdens werktijden veel beter toezicht en controle op houden. Buiten werktijden is nabijheid ook noodzakelijk. Een situatie die op de locatie aan de Biezenmortelsestraat mogelijk is, aangezien de eigenaar van Van Iersel en Soiltech op deze locatie woonachtig is. De medewerker die hier tot voor kort in Thorn voor verantwoordelijk was, woonde tot voor kort ook bij het innovatiecentrum. Die situatie is sinds kort vanwege verhuizing voorbij, wat nu al zorgt voor minder goede testresultaten en suboptimale proeven.

Op de locatie in Biezenmortel zijn naast het composteren door Van Iersel ook al kantoren en het laboratorium gevestigd. Soiltech zal ook van deze faciliteiten gebruik gaan maken, waarmee de ruimte efficiënt en effectief gebruikt kan worden. Mocht Soiltech naar een andere locatie uit moeten kijken, dan dienen hier ook kantoren en een lab bij ontwikkeld worden, wat een extra claim op de ruimte zou leggen.

Circulair en duurzaam

De bedrijfsonderdelen Soiltech en Van Iersel bieden gezamenlijke oplossingen voor een duurzame en circulaire land- en tuinbouw, waarmee oplossingen die bestand zijn tegen de klimaatveranderingen en bodemuitputting worden ontwikkeld. Deze wijze van innoveren en ontwikkelen sluit aan op een duurzame en circulaire agrarische sector en economie, die rekening houdt met de toekomst. Tuinders en kanten van tuinders vragen om steeds duurzamere oplossingen. Soiltech (proeven en advies) kan hier in combinatie met Van Iersel (producten) de oplossing bieden. Ook voor deze manier van werken is de clustering van beide bedrijfsonderdelen van groot belang.

Regionale spin-off

Niet ten minste kan de combinatie Soiltech en Van Iersel de hiervoor genoemde circulaire en duurzame werkwijze binnen de agrarische regionaal op de kaart zetten. Klanten en distributeurs van Van Iersel hebben in toenemende mate behoefte aan kennis en productontwikkeling om duurzame tuindersbedrijven te kunnen faciliteren. Veel van deze klanten zijn als afnemers van compost bij Van Iersel terecht gekomen, waarbij de diensten en productontwikkelingen van Soiltech een steeds belangrijke toegevoegde waarde zijn om te kiezen voor de gecombineerde kracht van Soiltech – Van Iersel.

Veel van de klanten zijn bedrijven en inwoners uit het dorp, de gemeente en de regio. Daarmee neemt Soiltech – Van Iersel een steeds belangrijkere positie binnen de regionale economie van tuinders in. De kennisontwikkeling wordt versterkt door de trainingen die worden gegeven aan klanten, onafhankelijke adviesbureau en andere partijen, waarbij de wisselwerking met het innovatiecentrum een verdere 'boost' aan het economische niche cluster in de regio kan bieden. Die spin-off zorgt voor toegevoegde waarde, uitgedrukt in banen, bedrijven en inkomens voor zowel bedrijven als mensen. Zowel in directe zin bij Soiltech en Van Iersel, als in indirecte zin bij toeleveranciers, afnemers en klanten.

B. Niet in bestaande gebieden en gebouwen kan worden opgevangen.

In het voorgenomen initiatief van Soiltech kan op de huidige en bestaande kavel worden voorzien. Een uitbreiding van de kavel is niet nodig. Wel is een uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk. Deze uitbreiding voorziet in een optimale functionele en ruimtelijke inpassing. Met de uitbreiding is 600 m² aan bebouwd oppervlak benodigd. Op de totale kavelomvang van

ruim 80.000 m² betreft dit ruimteclaim van 0,75%. Afgezet tegen het huidige bebouwde oppervlak van circa 3.000 m² betreft dit een ruimteclaim van 20%.

Het opvangen van de uitbreiding in bestaande gebouwen is om twee hoofdredenen niet mogelijk.

- A. In de eerste plaats zijn concentratie en clustering van de activiteiten van Soiltech en Van Iersel zeer gewenst vanuit het oogpunt van efficiëntie, kennisuitwisseling, innovatieversnelling en daaruit voorkomende lokale en regionale spin-off;
- B. Ten tweede dient het te ontwikkelen test- en innovatiecentrum aan zeer specifieke eisen te voldoen. Bestaande gebouwen kunnen niet aan deze voorwaarden voldoen. Een afweging om nieuw te bouwen op een andere locatie is om de onder A genoemde reden geen optie. Daarbij komt dat nieuwbouw op een andere locatie juist een extra claim zou leggen op de ruimte, omdat daarmee een beroep op 600 m² aan bvo + de omliggende niet-bebouwde ruimte gedaan zou worden.

Wanneer de ruimtelijke impact gemeente-overstijgend (en regio-overstijgend) wordt beschouwd, dan is er feitelijk sprake van een uitbreiding van slechts circa 100 m² bvo. Het innovatiecentrum van 500 m² bvo in Thorn, wordt namelijk verlaten en kan door een andere ruimtevrager worden ingevuld. Daar staat de toevoeging van 600 m² bvo in Biezenmortel tegenover.

Op kavelniveau is er zelfs sprake van een negatieve ruimteclaim. Voor de ontwikkeling op de bestaande locatie aan de Biezenmortelsestraat is namelijk geen kavelruimte nodig. De kavel van het huidige testcentrum in Thorn kan worden ingeleverd. Het innovatiecentrum aldaar van 500 m² ligt binnen een agrarisch bouwvlak van 1,5 hectare met 7.300 m² glasopstanden. Deze 500 m² dan wel bouwvlak kan door een nieuw bedrijf worden ingevuld. Die kavel is bij voorliggende ontwikkeling dus niet nodig.

Zou Soiltech naar een andere locatie moeten zoeken, dan zou een grotere ruimteclaim nodig zijn. De 600 m² bvo die in Biezenmortel nodig zijn, volstaan niet op een andere locatie. Zoals eerder benoemd omdat dan ook kantoren en een laboratorium om extra ruimte in bvo zouden vragen. En daarnaast omdat er een extra claim nodig is voor de niet bebouwde ruimte voor expeditie, verkeer et cetera.

Hierna worden onder C. een aantal scenario's geschetst, waaruit blijkt dat clustering de enige optie is voor Soiltech en Van Iersel. Voor die clustering is een locatie van 8 hectare nodig. Dit kan op de bestaande locatie van Van Iersel gerealiseerd worden. Een andere locatie voor clustering is om uiteenlopende redenen niet voorhanden of geschikt. Denk daarbij aan

- een lokaal bedrijventerrein: er zijn geen grootschalige kavels beschikbaar in Haaren. Enkel op bedrijventerreinen Hopveld I en II zijn via de gemeente kavels beschikbaar met een grootte variërend tussen de 1.000 en 3.082 m². Deze omvang voldoet bij lange na niet aan de huidige 8 hectare die ook op een nieuwe locatie nodig zou zijn.
- een grootschalig regionaal bedrijventerrein: is in de directe nabijheid niet voorhanden en zeker niet met kavels van 8 hectare die betaalbaar zijn. Vorstengrafdonk en Laarakker liggen te ver weg en hier zijn geen zeer grootschalige kavels meer beschikbaar. Ook Heesch-West ligt op circa een half uur rijden van Ibema en is daarmee geen optie. Dat terrein staat daarnaast pas geprogrammeerd voor 2021. Buiten het feit dat deze planhorizon nog onzeker en te ver weg is, ligt het terrein fysiek ook te ver af van de huidige locatie van Ibema en zijn de prijzen voor (regionale) bedrijventerreinen bedrijfseconomisch niet haalbaar.
- Een andere locatie in het buitengebied: een andere locatie in het buitengebied van deze omvang is niet beschikbaar. Bedrijfseconomisch is een verplaatsing financieel niet haalbaar

en is verplaatsing voor het afzetgebied niet logisch. Daarbij is het test- en innovatiecentrum nog goed inpasbaar aansluitend aan het huidige bouwvlak binnen de landschappelijke inpassing.

C. Geen onaanvaardbare leegstandseffecten veroorzaakt

Met de ontwikkeling kunnen leegstandseffecten juist worden voorkomen in plaats van veroorzaakt. Doordat Soiltech en Van Iersel op één locatie worden geclusterd, ontstaat een toekomstbestendige en bedrijfsmatig aantrekkelijke situatie. Daarmee kan de wisselwerking tussen beide bedrijven geoptimaliseerd worden en wordt een gezonde bedrijfseconomische situatie gecreëerd. Indien de voorliggende ontwikkeling geen doorgang zou kunnen vinden, dan zou er een aantal scenario's denkbaar zijn:

- Scenario A: Soiltech en Van Iersel blijven vanaf aparte locaties werken. Dit heeft nadelige afstands- en daarmee efficiëntie-effecten die bedrijfseconomisch niet perse sterk negatief zijn, maar wel een negatieve invloed hebben op de groeiontwikkeling van beide bedrijven en met name Soiltech. De wisselwerking en nabijheid zijn juist van grote meerwaarde om beide bedrijven (en de lokale en regionale economie) nieuwe impulsen te bieden. Opereren op aparte locaties zorgt voor extra kosten en daarmee minder concurrerende bedrijven. Ook op enkele kilometers afstand van elkaar opereren, zal sterke invloed op de innovatiekracht hebben. Werknemers kunnen op locatie veel gemakkelijker kennis uitwisselen en testresultaten monitoren. In de hoog-dynamische agrarische sector is continu innoveren essentieel. En voor innovatie is nabijheid van groot belang. In ruimtelijk opzicht zouden de effecten redelijk beperkt blijven, zeker op de kortere termijn. Op de langere termijn zou het niet clusteren kunnen leiden tot mindere prestaties van één of beide bedrijven, wat tot overbodige ruimte of zelfs leegstand zou kunnen leiden.
- Scenario B: voor Soiltech en Van Iersel heeft clustering van beide bedrijfsonderdelen op de locatie aan de Biezenmortelsestraat hoge prioriteit. Indien die mogelijkheid er niet zou zijn, dan zou overwogen kunnen worden om de bedrijfsonderdelen op een andere locatie in Biezenmortel of Haaren te clusteren. Hoewel dit vanuit de eigendomssituatie op de Biezenmortelsestraat in bedrijfseconomische zin geen optie is, belichten we toch graag de ruimtelijke effecten die samenvoegen op een andere locatie zou hebben. Indien de activiteiten van Soiltech en Van Iersel naar een nieuwe bedrijfslocatie verplaatst zouden worden, dan zou de huidige omvang in zowel Biezenmortel als in Thorn beschikbaar komen. En zou een ruimte van circa 8 hectare op een andere locatie nodig zijn. In dat geval zouden naast de nieuwe locatie, dus ook de twee bestaande locaties die worden achtergelaten een agrarische / bedrijfsmatige bestemming behouden. Daarmee wordt een forse extra claim op de ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten gelegd. Naast de ruimtelijke negatieve effecten, is dit een financieel onrealistisch scenario.
- Scenario C: als afgeleide van scenario B zou ook volledige verplaatsing naar een andere gemeente of regio (bijvoorbeeld Thorn) overwogen kunnen worden. In ruimtelijk opzicht is dit scenario vanuit Soiltech en Van Iersel vergelijkbaar met scenario B. Daar komt een beperkt ruimtelijk effect op toeleverende bedrijven bij komen, zoals bijvoorbeeld in de logistiek. Belangrijker is echter de positie van Van Iersel in de regio. Ten eerste als verwerker van een groot deel van het groenafval voor zowel de particuliere als zakelijke markt. Als Van Iersel zou vertrekken, dan dient alle groenafval naar een andere locatie te worden afgevoerd, wat een omvangrijke stijging van verkeersbewegingen met zich meebrengt. Klanten voor zowel compost, productontwikkeling en innovatie, als proeven komen veelal uit de regio. Hetzelfde geldt voor alle werknemers van Soiltech en Van Iersel.

D. Conclusie

Alle drie de hiervoor beschreven scenario's bieden niet het perspectief en de ontwikkelmogelijkheden die Soiltech en Van Iersel nastreven. Binnen de huidige snel ontwikkelende markt van bodemverrijking en groei- en voedingstechnieken van gewassen, heeft de nabijheid grote meerwaarde. Ook voor toeleveranciers, de particuliere en zakelijke markt van groenverwerking. En niet in de laatste plaats de toonaangevende regionale innovatiefunctie, die de komende jaren alleen maar sterker lijkt te worden en daarmee voor banen en economische spin-off op lokaal en regionaal niveau zorgt.

Het feit dat de ruimte op het bestaande kavel van Van Iersel beschikbaar is, zorgt dat er nauwelijks sprake is van enig ruimtelijk effect. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat door op de locatie aan de Biezenmortelsestraat de clustering van Soiltech en Van Iersel te realiseren, de netto ruimteclaim optimaal wordt ingevuld. Er ontstaat weliswaar leegstand in Thorn. Echter die ruimte kan door een nieuwe gebruiker worden ingevuld, waarmee geen nieuwe bedrijfslocatie ontwikkeld hoeft te worden.

In het verleden is op de locatie al fors nadrukkelijk ingezet op landschappelijke en ruimtelijke inpassing, alsmede het terugdringen / optimaliseren van de veiligheid van verkeersbewegingen.