

Onderbouwing Laddertoets

Slikstraatje 3, 4891 RH Rijsbergen



Colofon

Projectlocatie: Slikstraatje 3, 4891 RH te Rijsbergen

Datum: 24-09-2025

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711ET Someren
T. 0493 745 015

Heijtmorgen 10
5375AN Reek
T. 0486 450 160

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: SvdV/17267.029/

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Aanleiding en doel	5
3. Situatieschets	6
3.1. Kenmerken doelgroep	6
4. Analyse vraag	8
4.1. Begrenzing verzorgingsgebied	8
4.2. Bestaande vraag	9
4.3. Beleid	9
4.3.1. Provincie	9
4.3.2. Regio	11
4.3.3. Gemeente	11
4.4. Marktonderzoeken, trends en ontwikkelingen	12
5. Analyse aanbod	14
5.1. Aanbod bedrijf	14
5.2. Afweging plancapaciteit en leegstand	15
6. Analyse behoefte	16
6.1. Behoefte bedrijf	16
7. Motivatie stedelijk gebied	17
8. Conclusie van de ladder	18
8.1. Behoefte aan de ontwikkeling	18
8.1.1. Plancapaciteit	18
8.2. Aanvaardbaarheid van effecten	18
8.3. Motivatie stedelijk gebied	19

1. Inleiding

In voorliggend rapport is onderzoek gedaan naar de invulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de planologische uitbreiding van het loon- en grondwerkbedrijf aan het Slikstraatje 3, 4891 RH te Rijsbergen. Op basis van art 5.129g Bkl en in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is het noodzakelijk om de behoefte aan te tonen van een ontwikkeling op een locatie waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient gemotiveerd te worden waarom er niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit behoefte-onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In artikel 5.129g onder 1 is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden indien de stedelijke ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling en/of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel of andere stedelijke voorzieningen. Deze ontwikkeling dient daarbij voldoende substantieel te zijn. Middels de beoogde ontwikkeling wordt de bedrijfsfunctie uitgebreid met een bebouwd oppervlak van circa 910 m². In de beoogde situatie zal het bouwvlak een totaal oppervlak van 8.500 m² beslaan. Het bijbehorende functiegebied 'bedrijf' zal 9.485 m² bedragen. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing neemt daarmee toe van 1.417 m² naar 2.350 m². De ontwikkeling kan daarom worden aangemerkt als de uitbreiding van een stedelijke voorziening en valt daarmee onder de categorie stedelijke ontwikkeling.

Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor een andere stedelijke voorziening dan wonen, moet allereerst worden vastgesteld in hoeverre het plan een wijziging van functie inhoudt ten opzichte van het voorgaande plan. Daarnaast dient het planologische beslag op de ruimte van het initiatief te worden bepaald. De beoogde ontwikkeling betreft een planologische uitbreiding van het loonwerkbedrijf met 910 m² aan bebouwing, waarbij het bouwvlak wordt vergroot en van vorm verandert. Deze nieuwe bebouwing is bedoeld als machineberging en draagt bij aan de verduurzaming en continuïteit van de agrarische onderneming op de locatie. Na de voorgenomen uitbreiding zal de totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing 2.350 m² bedragen. Gezien de aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing en het extra beslag op de ruimte, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling hieronder doorlopen.

De eerdergenoemde behoefte dient aangetoond te worden op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder a van het Bkl. Op basis van artikel 5.129g Bkl, tweede lid onder b, dient er een extra motivering aangeleverd te worden als ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, waarin wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. In bijlage 1 bij het Bkl is een nadere omschrijving van het begrip 'stedelijk gebied' vastgelegd. Als stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.'*

In onderhavig rapport wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de aanleiding en het doel van onderhavig rapport, vervolgens wordt de huidige situatie in beeld gebracht. In hoofdstuk 4 wordt de vraag naar de beoogde ontwikkeling onderzocht, waarbij in hoofdstuk 5 het aanbod wordt geanalyseerd. In hoofdstuk 6 wordt het aanbod tegen de vraag afgezet en volgt er een behoefte. In hoofdstuk 7 is er een motivatie met betrekking tot het stedelijk gebied gegeven en in hoofdstuk 8 wordt een conclusie van de ladder gegeven.

2. Aanleiding en doel

Op de locatie aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen wordt momenteel een loon- en grondwerkbedrijf geëxploiteerd, dat zich richt op het ondersteunen van regionale agrarische bedrijven door het leveren van specialistische diensten, zoals loonwerk en mechanisatie. De huidige bedrijfsvoering omvat met name grondbewerkingen ten behoeve van tuinbouw en boomkwekerijen. Hieronder valt onder andere ploegen, frezen, zaaien van diverse graassoorten en groenbemesters, en spitten. Door de toenemende vraag naar specialistische agrarische diensten is het machinepark de afgelopen jaren flink uitgebreid, waardoor er behoefte is ontstaan aan extra stallingsruimte. Om de bedrijfsvoering te versterken en de opslagcapaciteit te verbeteren, is het de wens om een nieuwe loods van 910 m² (850 m² loods en 60 m² kantoor) te realiseren. Door het realiseren van de nieuwe loods kunnen de bedrijfsmiddelen beter worden beschermd tegen onder andere weersinvloeden en vandalisme, wat bijdraagt aan een duurzame bedrijfsvoering.

Op het huidige terrein is geen ruimte beschikbaar voor de benodigde uitbreiding van het loon- en grondwerkbedrijf, aangezien de vereiste opslagcapaciteit voor specialistische machines buiten het bestaande bouwvlak valt. De beschikbare ruimte op het terrein is al volledig benut voor de huidige bedrijfsactiviteiten, en de bestaande structuur biedt geen mogelijkheid om het bedrijf verder te laten groeien of herstructureren. Om de opslagbehoefte van de machines en de verduurzaming van de bedrijfsvoering te realiseren, is het noodzakelijk het bouwvlak uit te breiden naar een ander deel van het terrein. Deze uitbreiding biedt de ruimte die nodig is om de bedrijfsvoering op de huidige locatie verder te optimaliseren.

De beoogde uitbreiding omvat een vergroting van de aanwezige bedrijfsbebouwing met 910 m². Hiermee neemt de totale oppervlakte aan bebouwing toe van 1.417 m² naar circa 2.350 m². In de beoogde situatie zal het bouwvlak worden vergroot tot 8.500 m². Het bijbehorende functiegebied 'bedrijf' zal 9.485 m² bedragen. De bestaande activiteiten, gericht op loon- en grondwerkzaamheden voor de agrarische sector, blijven ongewijzigd. Op het perceel zijn uitsluitend de opslag van machines, groenafval (maximaal 600 m³), A-hout (maximaal 45 m³) en B-hout (maximaal 45 m³) toegestaan.

Aangezien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied ligt, is een extra motivering vereist waarin wordt aangetoond dat de uitbreiding niet mogelijk is binnen het bestaande stedelijk gebied. In dit rapport wordt de behoefte aan de uitbreiding van het loon- en grondwerkbedrijf onderzocht op basis van het verzorgingsgebied, het bestaande aanbod, de grootte en de vraag vanuit de doelgroep, evenals het beleid en de trends binnen de sector. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt in samenhang bekeken, aangezien deze aspecten inherent aan elkaar verbonden zijn.

Gelet op het feit dat er geen geschikte alternatieve locaties binnen het stedelijk gebied beschikbaar zijn die voldoen aan de specifieke eisen van het bedrijf, wordt gemotiveerd waarom de uitbreiding binnen het buitengebied passend is. Het rapport behandelt de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling en toont aan dat de uitbreiding bijdraagt aan het behoud en de versterking van de agrarische sector in het buitengebied. Door deze aspecten in acht te nemen, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

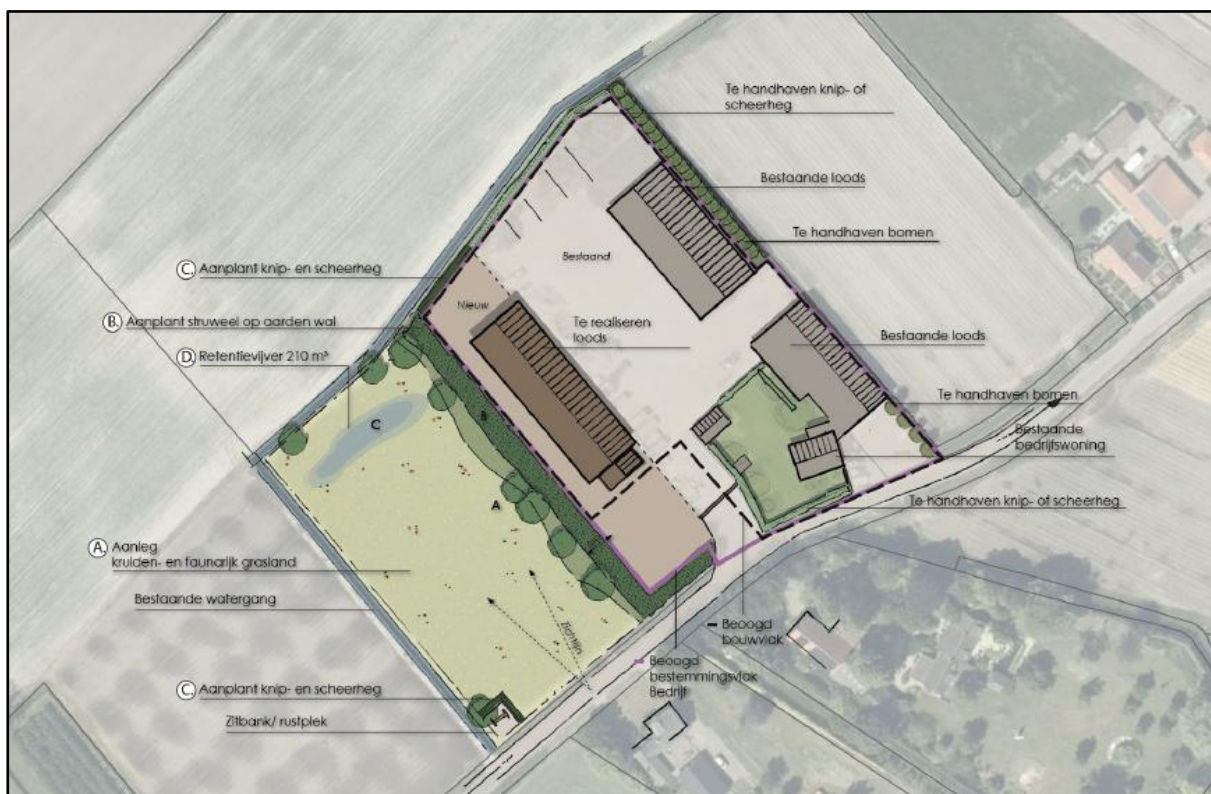
3. Situatieschets

De locatie aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zundert, op ongeveer 1,2 km ten oosten van de dorpskern van Rijsbergen. De directe omgeving wordt gekarakteriseerd door een mix van agrarische gronden, enkele (agrarische) bedrijven en verspreid liggende woningen. Het omliggende gebied is overwegend agrarisch, waardoor er in de directe omgeving veel afnemers zijn voor de werkzaamheden van het onderhoudsbedrijf.

Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Rijsbergen, sectie K, nummers 1075 en 1076, is een agrarisch loon- en grondwerkbedrijf gevestigd. Het bedrijf biedt specialistische diensten aan agrarische bedrijven in de regio, met een focus op de aardbeien-, vollegrondsgroenten- en de boomkwekerijsector. De werkzaamheden omvatten vooral grondbewerkingen ten behoeve van tuinbouw en boomkwekerijen, zoals onder andere ploegen, frezen, zaaien van diverse grassoorten, spitten, plastic leggen, cultivatoren en land bemesten doormiddel van breed strooiers.

Het bedrijf beschikt over een uitgebreid machinepark met specialistische werktuigen die momenteel grotendeels buiten worden gestald. Op het terrein staan een bedrijfswoning, twee bedrijfsloodsen, een kantoor, een garage, parkeerplaatsen, een groen- en puinafvalopslagplaats en diverse erfverhardingen. Het bestaande bouwvlak beschikt over een oppervlakte van 6.883 m², waarvan 1.417 m² wordt ingenomen door bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt er maximaal 600 m³ groenafval en maximaal 45 m³ puin tijdelijk opgeslagen, zonder verwerking. De opslag van puin op deze locatie zal echter worden verwijderd. Er wordt ook A- en B-hout opgeslagen, met een maximale hoeveelheid van 45 m³ per soort. Verwerking van afvalstoffen vindt op deze locatie niet plaats.

In afbeelding 1 is de beoogde situatie weergegeven, waarbij de locatie van de nieuw te realiseren loods wordt weergegeven. Deze loods wordt in gebruik genomen voor de opslag van machines, werktuigen en materialen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.



Afbeelding 1: Landschappelijk inpassingsplan beoogde situatie

3.1. Kenmerken doelgroep

Het bedrijf levert specialistische grondwerkdiensten aan agrarische bedrijven in de regio, met name gericht op de tuinbouw- en boomkwekerijsector. Dit omvat onder andere grondbewerkingen, het leggen van folie, het aanleggen van teeltterreinen en het zaaien van groenbemesters.

De doelgroep voor dit werk loopt enorm uiteen van particulieren tot bedrijven en zelfs lokale overheden. Het aandeel particulieren dat van de geboden voorzieningen gebruik maakt is niet enorm groot, circa 20% van de klanten behoort tot de categorie particulieren. Deze mensen maken gebruik van de werkzaamheden voor bijvoorbeeld het aanleggen van een nieuwe inrit. Het grootste gedeelte van de werkzaamheden wordt uitgevoerd voor lokale (agrarische) bedrijven.

Gezien het grootste deel van de activiteiten van het bedrijf worden uitgevoerd voor bedrijven, vormen deze de primaire doelgroep. Op basis van het bestaande klantenbestand van het bedrijf is de doelgroep gedefinieerd als bedrijven in de volgende branches (op basis van de SBI-codering):

- Landbouw, bosbouw en visserij
- Waterbedrijven en afvalbeheer
- Bouwnijverheid
- Vervoer en opslag
- Openbaar bestuur en overheidsdiensten
- Cultuur, sport en recreatie

Het gaat hierbij voornamelijk over bedrijven in de gemeente Zundert, Etten-Leur, Alphen-Chaam en Breda (Stedelijke regio Breda). Het loon- en grondwerkbedrijf voert werkzaamheden zo lokaal mogelijk uit, er wordt dan ook niet gekeken naar gemeentes gelegen op grotere afstanden. De werkzaamheden vinden voor het grootste gedeelte plaats in Nederland, een klein gedeelte vindt plaats net over de grens in België (circa 7%). De loon- en grondwerkzaamheden worden voor ongeveer 90% uitgevoerd binnen de gemeenten Zundert, Etten-Leur, Alphen-Chaam en Breda. Wanneer er verder wordt ingezoomd, is te zien dat het overgrote deel van de werkzaamheden plaatsvinden in en rondom Rijsbergen.

Aangezien het loon- en grondwerkbedrijf voornamelijk bedrijven in de bovengenoemde sectoren bedient, is in onderstaande tabel uiteengezet hoeveel van dit soort bedrijven er in de omgeving aanwezig zijn.

Tabel 1: Vestigingen van bedrijven; bedrijfstak, gemeente, 2025, CBS

	Zundert	Etten-Leur	Breda	Alphen-Chaam
A Landbouw, bosbouw en visserij	480	155	215	245
E Waterbedrijven en afvalbeheer	0	5	20	0
F Bouwnijverheid	380	560	2.165	180
H Vervoer en opslag	80	145	785	25
O Openbaar bestuur en overheidsdiensten	5	10	25	5
R Cultuur, sport en recreatie	120	195	1.645	75
Totaal	1.065	1.070	4.855	530

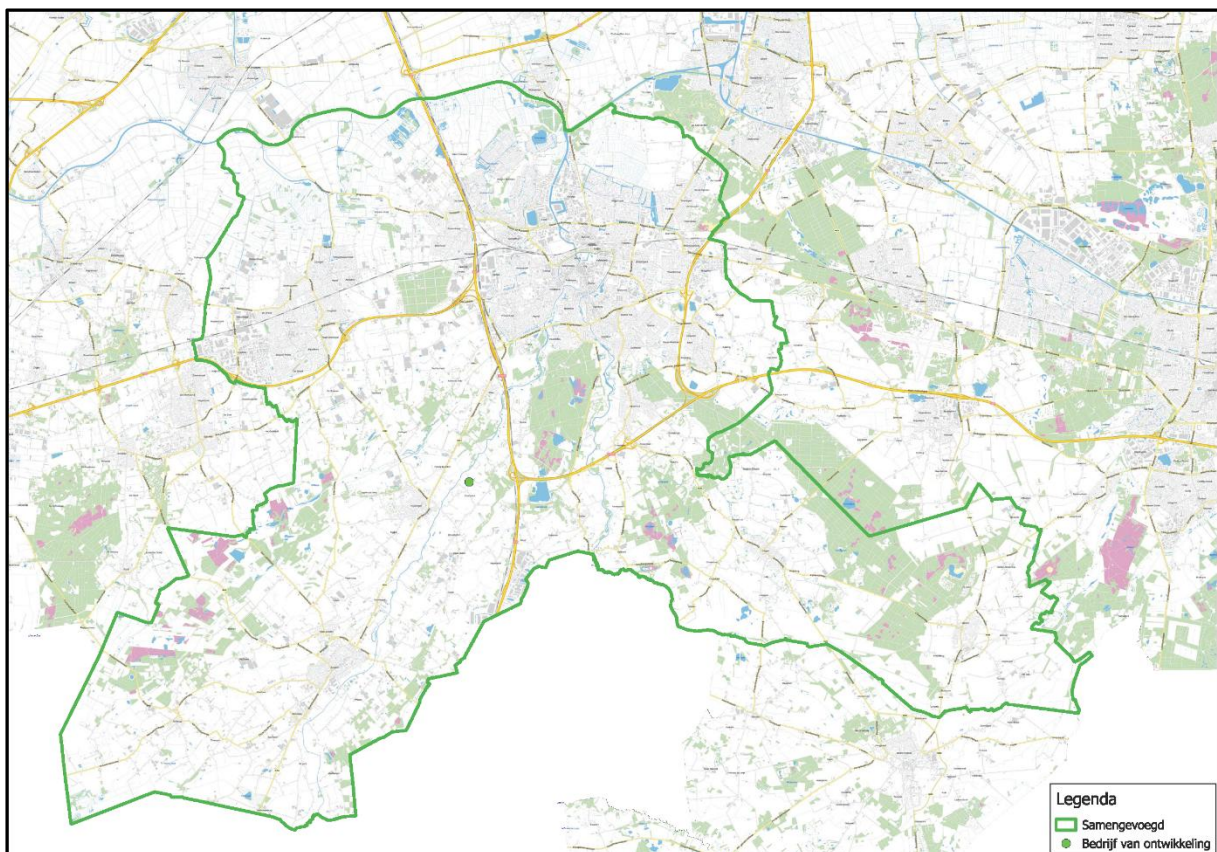
4. Analyse vraag

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient er gekeken te worden naar relevante onderzoeken die van toepassing zijn op de functies van de beoogde ontwikkeling en wordt de vraag naar de beoogde ontwikkeling weergegeven. Daarbij is het van belang te weten wat de provinciale, regionale en gemeentelijke visie is met het oog op het uitbreiden van een loon- en grondwerkbijbedrijf.

4.1. Begrenzing verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen de vraag en het aanbod naar de ontwikkeling plaatsvinden. De handreiking voor de ladder stelt dat de behoefte-toets moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling is bepalend op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De gemeente Zundert, waarin de ontwikkeling plaatsvindt, is onderdeel van de bestuurlijke regio West-Brabant/SRBT (stedelijke regio Breda-Tilburg) en is gelegen in Noord-Brabant. Vanuit de Omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat plannen afgestemd dienen te worden op de regionale afspraken, echter hoeven behoefte-onderzoeken per definitie niet dit schaalniveau aan te houden. Met het oog op de behoefte naar de beoogde ontwikkeling is het van belang om het aanbod binnen de regio in beeld te brengen, de kwaliteiten van dit aanbod en in welke mate de doelgroep van de ontwikkeling wordt voorzien.

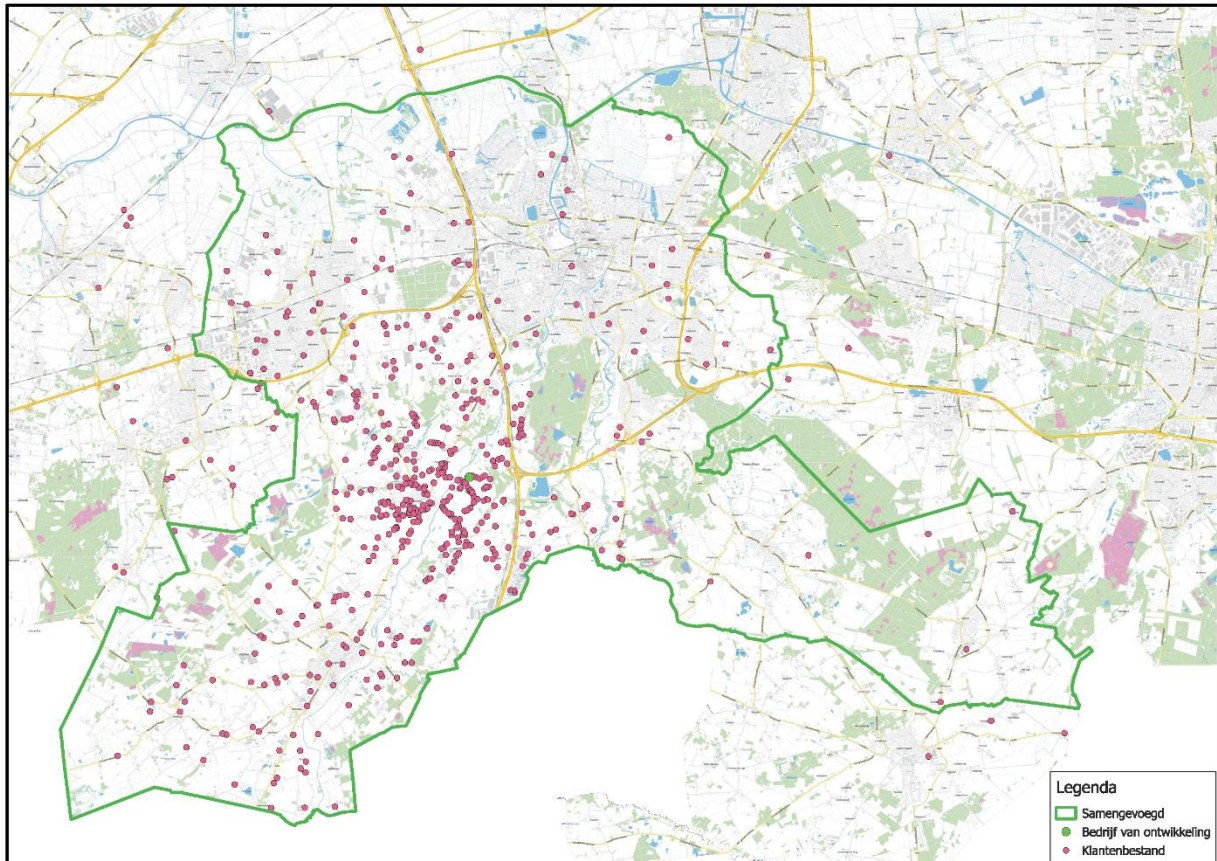
Het verzorgingsgebied van een loon- en grondwerkbijbedrijf is groter dan dat van een buurtwinkel, kledingwinkel of schoonheidssalon. Daarbij is het voor een dergelijke functie niet voordelig om in de nabijheid van een gelijkwaardige functie te vestigen, waar een kledingwinkel bijvoorbeeld juist beter gedijdt wanneer er meerdere verschillende kledingwinkels in de directe omgeving zitten, de nabijheid van bedrijven die bediend kunnen worden is wel positief. Het verzorgingsgebied is afhankelijk van het aantal agrarische bedrijven in de omgeving en wordt primair afgebakend op de gemeenten liggend in een straal van circa 10 km om de planlocatie. Het is te verwachten dat het loon- en grondwerkbijbedrijf voornamelijk de gemeente Zundert en andere aangrenzende gemeenten bedient. Het verzorgingsgebied van het aanwezige bedrijf beslaat derhalve de gemeenten Alphen-Chaam, Breda, Etten-Leur en Zundert. In afbeelding 2 is het verzorgingsgebied van de locatie aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen weergegeven.



Afbeelding 2: Verzorgingsgebied loon- en grondwerkbijbedrijf

4.2. Bestaande vraag

Wanneer naar het klantenbestand van het loon- en grondwerkbedrijf wordt gekeken is te zien dat het bedrijf in de huidige vorm ruim 650 klanten/bedrijven bedient. Het grootste gedeelte van de bestaande vraag bevindt zich binnen de gemeenten Alphen-Chaam, Breda, Etten-Leur en Zundert, ofwel het verzorgingsgebied van het bedrijf. In de volgende afbeelding is te zien waar ongeveer de klanten van het bedrijf aanwezig zijn in en om het verzorgingsgebied.



Afbeelding 3: Spreiding klantenbestand loon- en grondwerkbedrijf in gebied

Zoals te zien in bovenstaande afbeelding 3, concentreert het grootste deel van de klantenkring van het loon- en grondwerkbedrijf zich in de directe omgeving van de locatie. Het bedrijf bedient voornamelijk klanten in de regio rondom het Slikstraatje 3, waar zich diverse agrarische bedrijven bevinden die gebruik maken van de specialistische diensten van het bedrijf. Dit heeft geleid tot een aanzienlijk klantenbestand in de directe omgeving. De activiteiten van het bedrijf richten zich met name op de agrarische sector, waaronder tuinbouw en boomkwekerijen, zoals verder uiteengezet in paragraaf 3.1.

4.3. Beleid

4.3.1. Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van Wonen en Werken een beleidskader opgesteld. In dit beleidskader komt naar voren dat de provincie voor een grote verstedelijkingsopgave staat. De verduurzaming van het bestaand stedelijk gebied van dorpen, steden en bedrijventerreinen in samenhang met de groeiopgave waar Brabant mee aan de slag moet vormen deze opgave. Op basis van de gewenste verduurzaming is het voor de provincie van belang dat er ingespeeld wordt op klimaatadaptatie. Een klimaatbestendige en water robuuste inrichting van Brabant is essentieel.

Brabant behoort binnen Nederland tot de regio's met de hoogste verstedelijkingsdruk. De toenemende vraag naar woonruimte, werklocaties en voorzieningen moet in de komende decennia op een innovatieve en slimme manier een plek krijgen om de Brabantse omgevingskwaliteit en de kwaliteit van leven te behouden en waar mogelijk te versterken. Een juiste inrichting kan zorgen voor minder overlast van water en hitte, voor een duurzame energievoorziening en biedt tegelijkertijd mogelijkheden om steden en dorpen leefbaarder en gezonder te maken. Voor Werken zijn er derhalve verschillende opgaven vanuit de provincie.

Voor bedrijven geldt dat waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande locaties en terreinen. Toch is ook uitbreiding nodig, onder andere ingegeven door de energietransitie, circulaire economie en de groei van bestaande bedrijvigheid die extra ruimte vragen. Voor bedrijven en werklocaties is de verduurzaming van vervoer ook belangrijk, bijvoorbeeld met andere of grotere op- en overslag van goederen om duurzaam vervoer mogelijk te maken of verduurzaming via watergebonden transport. e inzet op een circulaire samenleving betekent dat er op verschillende schaalniveaus meer soorten afvalstromen ingezameld, gescheiden en verwerkt moeten worden. Dit vraagt een andere infrastructuur en veroorzaakt een nieuwe vraag naar bedrijven die vanuit een impact op de omgeving of publieke opinie vaak geweerd worden, zoals puinbrekers, mestvergisters, composteringsinstallaties, materialen- en goederendepots et cetera. Het is belangrijk om voor bedrijvigheid die bijdraagt aan een circulaire economie ruimte te scheppen en te behouden. Brabant kent daarnaast ook nog een aantal specifieke gezondheidsuitdagingen. Bedrijventerreinen hebben vaak een lage omgevingskwaliteit en het groen rond de steden, voorheen snel en makkelijk bereikbaar, raakt voor stedelingen meer uit het zicht. Niet alleen de natuur in de buitengebieden is belangrijk voor de gezondheid van de Brabander, maar ook binnenstedelijk groen, zoals parken en groene schoolpleinen.

De Brabantse ambitie is om een vooraanstaande regio in Europa te zijn en blijven op het gebied van kennis- en innovatie. Vitale en toekomstbestendige werklocaties, met een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor Brabantse en internationale bedrijven, zijn daarvoor belangrijke randvoorwaarden. Een concurrerend vestigingsklimaat vraagt om voldoende en aantrekkelijke ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. Hierbij is een kwalitatief divers aanbod van werklocaties nodig, met bijvoorbeeld MKB-bedrijventerreinen, campussen en innovatiedistricten. Tegelijkertijd gaat het bij een aantrekkelijk vestigingsklimaat om een prettige en gezonde leefomgeving, waar mensen graag werken en wonen.

Bedrijven moeten zich ergens kunnen vestigen, uit kunnen breiden als het bedrijf zich ontwikkelt, of zich kunnen vestigen op locaties aan het water of op locaties voor milieuhinderlijke bedrijven. Kortom het juiste bedrijf op de juiste plek.

De opgave om te komen tot passende werkmilieus is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. Het huidige harde planaanbod is onvoldoende om te voorzien in de verwachte ruimtevraag tot en met 2030. Daarnaast sluit de kwaliteit van het harde planaanbod niet altijd aan op de vraag van bedrijven. Voor de periode tot en met 2030 ligt er vooral een opgave voor nieuwe werklocaties in de segmenten grootschalige logistiek, grootschalige productie en reguliere MKB-terreinen. In tegenstelling tot eerdere prognoses, wordt ook een uitbreidingsvraag verwacht na 2030. De prognoses, gaan er van uit dat een deel van de vraag, ook na 2030, gevonden kan worden op bestaande locaties, onder andere door intensiever gebruik van de bestaande ruimte, zoals verticale bouw en meervoudig ruimtegebruik.

De laatste, maar niet onbelangrijke, opgave gaat over de verdeling van onze schaarse ruimte: is er wel voldoende plek voor alle ruimtevragers in Brabant? Willen we voorrang geven aan bedrijven of sectoren die waarde toevoegen aan onze Brabantse economie, sterk verbonden zijn met onze aanwezige topclusters en een bijdrage willen leveren aan de omgevingskwaliteit? Doordat de transformatie van binnenstedelijke werkgebieden naar wonen, politiek, en financieel makkelijker is dan transformatie naar nieuwe werkfuncties, worden bedrijfsfuncties vaak verplaatst naar de randen van de stad of verder. Hiermee wordt het knelpunt van ruimte voor bedrijven vergroot en de multifunctionaliteit van de stad verkleind.

De provincie spreekt in dit kader de ambitie uit om de juiste functies op de juiste plek te kunnen faciliteren door functiemenging toe te passen waar dit kan. Ook wordt er geambieerd om voldoende geschikte terreinen voor grootschalige bedrijven te behouden en ontwikkelen. Hierbij wordt ook expliciet rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtevraag van bedrijven die nodig zijn voor het verwerken van materialen vanuit een circulaire economie. Bedrijven met weinig (milieu)impact op de omgeving passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden.

De provincie heeft een rapport opgesteld met feiten en cijfers over Brabantse bedrijventerreinen, waarin verschillende aspecten met betrekking tot bedrijvigheid aan bod komen. In dit rapport is opgenomen dat de werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen is toegenomen en naar verwachting zal het aantal banen buiten de bedrijventerreinen harder groeien dan het aantal banen op bedrijventerreinen.

In het rapport is de uitgifte van grond meegenomen, hieruit blijkt dat deze achterloopt op de economische groei. De uitgifte van grond loopt, in de regio waarin het bedrijf gevestigd is, ook achter op de vraag. Ook is te zien dat er minder verouderde bedrijventerreinen zijn en dat er daling is van de leegstand. In samenhang met deze rapportage zijn er prognoses gesteld voor bedrijventerreinen. Deze prognoses gaan voornamelijk in op de ontwikkeling van de werkgelegenheid en ruimtevraag. Er blijkt dat er een grotere ruimtevraag is dan op voorhand voorspeld. Deze vraag beperkt zich niet tot enkel bedrijventerreinen maar is ook terug te zien in individuele bedrijven.

Het Provinciaal Beleidskader 'Wonen en Werken' benadrukt de behoefte aan voldoende en kwalitatief diverse werklocaties in Brabant, waarbij speciale aandacht wordt gegeven aan de agrarische sector. De provincie stelt dat er ruimte moet worden geboden voor bedrijven die bijdragen aan de verduurzaming van de regio, zoals loon- en grondwerkbedrijven, die een belangrijke rol spelen in de ondersteuning van de agrarische sector. Er is een duidelijke vraag naar werklocaties voor loon- en grondwerkbedrijven, aangezien deze bedrijven noodzakelijk zijn voor de groei en verduurzaming van de landbouw en industrie. De provincie ondersteunt de ontwikkeling van deze bedrijven in het buitengebied, mits ze passen bij de regionale ambities om agrarische en industriële functies te versterken en duurzame bedrijfsmodellen te bevorderen.

4.3.2. Regio

De voorgenomen ontwikkeling aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen bevindt zich in de regio West-Brabant, die onderdeel uitmaakt van de SRBT-regio (Stedelijke Regio Breda-Tilburg). Deze regio heeft in haar Regionale Omgevingsagenda (ROA) de verschillende opgaven vertaald naar ambities, waaronder de versterking van werkgelegenheid en de verduurzaming van de regio. De ROA fungeert als een strategisch instrument om de regio integraal en gebiedsgericht te ontwikkelen, waarbij de focus ligt op het stimuleren van brede welvaart en het faciliteren van een circulaire en duurzame economie.

De regio West-Brabant stelt zich tot doel om zich te positioneren als een voorloper in de plantaardige en circulaire economie. Er is een duidelijke vraag naar het versterken van de agrarische sector, waarbij verduurzaming en innovatie centraal staan. Het Actieprogramma van de regio West-Brabant voor de periode 2024-2028 legt de nadruk op het bevorderen van de circulaire economie, het ondersteunen van de landbouwtransitie en het creëren van een innovatief vestigingsklimaat voor bedrijven die bijdragen aan deze transitie. Dit sluit aan bij de bredere doelstellingen van de provincie om bedrijven die bijdragen aan verduurzaming en innovatie te ondersteunen, met de nadruk op agrarische en circulaire bedrijven die in het buitengebied passen.

Er is expliciete vraag vanuit de regio naar werklocaties voor bedrijven die zich richten op duurzame bedrijfsvoering en de circulaire economie. Deze bedrijven moeten in staat zijn om de landbouwtransitie te ondersteunen en tegelijkertijd te zorgen voor een versterking van de regionale economie. De ROA benadrukt dat er voldoende en passende ruimte moet worden geboden voor bedrijven die aan deze behoeften voldoen, zonder dat dit ten koste gaat van de natuur- en landschapswaarden in de regio. Verder vraagt het beleid om samenwerking tussen bedrijven, overheden en kennisinstellingen om duurzame bedrijfsvoering te bevorderen. Er is specifieke vraag naar innovatieve en duurzame oplossingen voor de agrarische sector, met ruimte voor opslag en onderhoud van specialistische machines en bedrijfsmiddelen. Het beleid roept op om deze vraag in te vullen met initiatieven die bijdragen aan de verduurzaming en versterking van de regio, met aandacht voor zowel ecologische als economische belangen.

Samenvattend blijkt uit het regionale beleid dat er een duidelijke vraag is naar duurzame bedrijfsoplossingen in het buitengebied, die de groeiende vraag vanuit de agrarische sector kunnen ondersteunen.

4.3.3. Gemeente

De Omgevingsvisie van de gemeente Zundert legt de nadruk op kernwaarden die invloed hebben op ontwikkelingen in de regio, met een sterke focus op een gezonde, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. De visie is opgebouwd rond drie pijlers die het karakter van Zundert bepalen: Groen, Gedreven en Gemeenschapszin. Zundert wordt gepositioneerd als een aantrekkelijke gemeente voor wonen, werken en recreëren, met een sterke agrarische en industriële sector, vooral in de boom- en zachtfruitteelt.

De visie richt zich op het behoud van de vitaliteit van het buitengebied, met bijzondere aandacht voor de sectoren agrofood en biobased industrie. Er wordt nadruk gelegd op het versterken van de biodiversiteit en het behoud van het landschap, met duurzame innovaties als centraal uitgangspunt. De gemeente benadrukt de noodzaak van een vitale economie die blijft innoveren, passend bij regionale programma's zoals de Gebiedsagenda Vitaal Buitengebied en Greenport West-Brabant. Ook heeft de gemeente ambities voor een energie neutrale toekomst en vergroening van de buitengebieden, waarbij duurzame ruimte wordt geboden voor agrarische en industriële bedrijven.

In de Omgevingsvisie wordt expliciet gesproken over het belang van het behouden en versterken van de agrarische sector, wat aansluit bij de vraag om ruimte voor bedrijven die deze sector ondersteunen. Er is een duidelijke vraag naar het creëren van werklocaties voor agrarische bedrijven die bijdragen aan de verduurzaming en versterking van de regio, met de nadruk op agrofood en biobased industrie. De vraag om meer ruimte voor agrarische en industriële activiteiten in het buitengebied is duidelijk aanwezig, met als doel de lokale economie te versterken zonder afbreuk te doen aan de natuur- en landschapswaarden.

Het gemeentelijk beleid vraagt specifiek om de versterking van de agrarische bedrijfsvoering en het bieden van ruimte voor de noodzakelijke bedrijfsactiviteiten die bijdragen aan de verduurzaming van de sector. Dit beleid benadrukt de behoefte aan initiatieven die de lokale economie versterken, vooral in het buitengebied, waar ruimte wordt geboden voor dergelijke agrarische en industriële ontwikkelingen. De vraag naar het behouden en versterken van agrarische bedrijvigheid wordt dan ook gezien als een essentieel onderdeel van de gemeentelijke doelstellingen voor een duurzame en vitale toekomst van het buitengebied. Samenvattend blijkt uit het gemeentelijke beleid een duidelijke vraag naar ruimte voor agrarische bedrijven en hun verduurzaming.

4.4. Marktonderzoeken, trends en ontwikkelingen

In het beleidskader Wonen en Werken van de provincie Noord-Brabant zijn verschillende trends en ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op de verstedelijking van Brabant.

Deze trends en ontwikkelingen hebben betrekking op demografie, verstedelijking, doorzet van de groei van (X)XL-Logistiek, toenemende druk op de ruimte, klimaat, energie, duurzaamheid en circulariteit, natuur, water en bodem, mobiliteit, data, digitalisering en robotisering en de veranderende houding en rol van de overheid. Voor de beoogde ontwikkeling is het van belang om aan te haken bij de trends van de toenemende druk op de ruimte, duurzaamheid en circulariteit.

Door de toenemende druk op de beschikbare ruimte vinden er verschillende transitieplaatsen, wat resulteert in een aanzienlijke stijging van zowel de ruimtevrage als de ruimtedruk. Bedrijven die willen uitbreiden, ondervinden regelmatig beperkingen door het gebrek aan ruimte op de toegewezen locaties, de nabijheid van natuurgebieden en andere beschermde zones die niet aangetast mogen worden. De oplopende ruimteclaims, gecombineerd met de groeiende opgaven op het gebied van natuur, klimaat, energie, wonen, economie, landbouw en mobiliteit, vragen om meer samenwerking en een integrale gebiedsgerichte benadering.

Daarnaast neemt de druk op het grondstoffengebruik toe door de grote ruimteclaims, wat de efficiëntie en het hergebruik van beschikbare ruimte nog belangrijker maakt. Het is daarom essentieel om deze opgaven niet sectoraal, maar in samenhang aan te pakken en waar mogelijk te combineren. Dit vraagt om slimme oplossingen die verschillende functies kunnen integreren, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut zonder negatieve effecten op de natuur of het milieu.

Duurzaamheid en circulariteit zijn steeds belangrijker geworden in de agrarische en industriële sectoren. Agrarische bedrijven, inclusief loon- en grondwerkbedrijven, worden steeds meer gestimuleerd om verduurzamingsmaatregelen door te voeren, zoals het verminderen van hun ecologische voetafdruk, het hergebruiken van materialen en het integreren van circulaire bedrijfsmodellen. De vraag naar duurzamere werkwijzen neemt toe, zowel vanuit overheden als uit de samenleving. Voor loon- en grondwerkbedrijven betekent dit dat zij hun bedrijfsvoering moeten aanpassen aan de circulaire economie, bijvoorbeeld door het efficiënter inzetten van machines en het hergebruiken van materialen bij grondbewerking.

Door de toenemende druk op de beschikbare ruimte neemt zowel de ruimtevraag als de ruimtedruk aanzienlijk toe. Bedrijven die willen uitbreiden, ondervinden beperkingen door ruimtegebrek en de nabijheid van natuurgebieden en beschermde zones. De groeiende ruimteclaims, in combinatie met de uitdagingen op het gebied van natuur, klimaat, energie, en andere sectoren, vragen om samenwerking en een integrale gebiedsgerichte benadering. Duurzaamheid en circulariteit worden steeds belangrijker in de agrarische en industriële sector, en agrarische bedrijven, waaronder loon- en grondwerkbedrijven, moeten verduurzamingsmaatregelen doorvoeren.

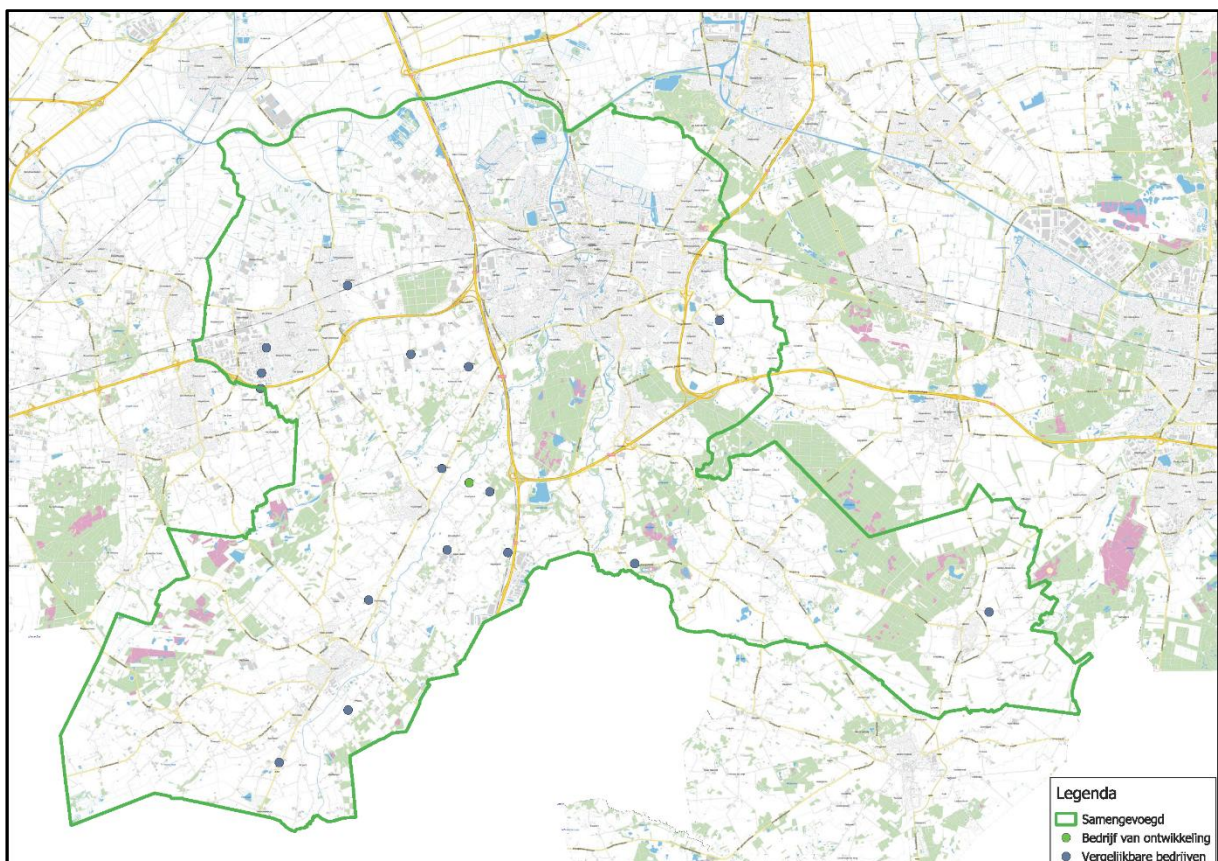
5. Analyse aanbod

Vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt in het onderzoek naar de behoefte aan de ontwikkeling dient er rekening gehouden te worden met een aantal aspecten: hoeveel vergelijkbare functies zich binnen het respectievelijke verzorgingsgebied bevinden, of deze hetzelfde bedrijfsmodel hanteren, hoe groot deze functies zijn, welke doelgroep ze bedienen en waarin de andere locaties verschillen van de beoogde ontwikkeling. Gezien de kwaliteit en kwantiteit van het aanbod inherent verbonden zijn worden deze aspecten niet individueel benaderd.

5.1. Aanbod bedrijf

Binnen het verzorgingsgebied van het loon- en grondwerkbedrijf, welk bestaat uit de gemeente Zundert, Etten-Leur, Alphen-Chaam en Breda bevinden zich ongeveer 16 vergelijkbare bedrijven, welke vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten van het loon- en grondwerkbedrijf op de locatie aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen. Een groot gedeelte van deze bedrijven zijn kleiner en leveren een minder breed scala aan diensten.

Het dichtstbijzijnde loon- en grondwerkbedrijf bevindt zich op ongeveer 670 meter van het uit te breiden bedrijf. Hoewel dit bedrijf groter is van schaal, vormt loon- en grondwerk slechts een neventak van de primaire bedrijfsvoering, die voornamelijk gericht is op het exploiteren van een melkveehouderij. Loonwerk is dus niet de belangrijkste activiteit van dit bedrijf, maar wordt als aanvullende dienst aangeboden. Hierdoor is een directe vergelijking tussen beide bedrijven niet goed mogelijk. In de onderstaande afbeelding is weergegeven waar dit andere (vergelijkbare) bedrijf zich bevindt ten opzichte van de projectlocatie.



Afbeelding 4: Aanbod vergelijkbare loon- en grondwerkbedrijven in de omgeving, projectlocatie groene stip

Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding, bevinden de omliggende loon- en grondwerkbedrijven zich voornamelijk in het buitengebied, op de rand van de bebouwde kom of direct naast andere bedrijven. Sommige van deze bedrijven hebben een kleinere omvang, terwijl andere juist veel groter zijn en diverse aanvullende diensten aanbieden.

Het bedrijf op de locatie aan het Slikstraatje 3 speelt een cruciale rol voor de regio en fungeert als een overkoepelende leverancier van agrarische diensten. Als dit bedrijf uit de regio zou verdwijnen, bestaat het risico dat de omliggende bedrijven overspoeld worden met werk. Dit zou kunnen leiden tot een explosieve groei van sommige bedrijven, maar ook tot overbelasting en sluiting van andere bedrijven. Bovendien zouden agrarische bedrijven onnodige investeringen moeten doen die ze financieel niet kunnen dragen, aangezien ze niet over de benodigde capaciteit beschikken om de toegenomen vraag zelf te vervullen. Dit zou de beschikbaarheid van loon- en grondwerkbedrijven in de regio sterk kunnen verminderen, wat ook invloed zou hebben op andere sectoren die afhankelijk zijn van deze diensten.

5.2. Afweging plancapaciteit en leegstand

In het kader van onderhavig onderzoek is de relevante plancapaciteit met betrekking tot de verschillende functies in de ontwikkeling in beeld gebracht. Met behulp van het DSO is er gekeken naar de harde en zachte plancapaciteit van vergelijkbare loon- en grondwerkbedrijven. De harde plancapaciteit kan omschreven worden als vastgestelde plannen die nog niet zijn uitgevoerd en de zachte plancapaciteit als een visie of aangewezen locatie zonder vastgestelde plannen. Tot slot wordt ingegaan op de effecten op de leegstand als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Binnen het verzorgingsgebied van het loon- en grondwerkbedrijf aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen zijn er, naast het bestaande aanbod zoals aangegeven in paragraaf 5.1, planologisch geen mogelijkheden voor de vestiging van een vergelijkbaar loon- en grondwerkbedrijf op grotere schaal. Er zijn geen lopende plannen voor de ontwikkeling van een dergelijk bedrijf in de omliggende regio, en binnen de plannen van het omliggende gebied is er geen mogelijkheid om zonder vergunning een vergelijkbaar bedrijf op te zetten. Er is derhalve geen harde plancapaciteit voor grootschalige loon- en grondwerkbedrijven. De meeste loon- en grondwerkactiviteiten vinden plaats bij agrarische bedrijven, die binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan bebouwing kunnen toevoegen voor machines en apparatuur die nodig zijn voor loon- en grondwerk. Dit kan als neventak worden geëxploiteerd, geregeld op basis van een binnenplanse afwijking. Voor deze activiteiten als nevenactiviteit is er dus wel zachte plancapaciteit. De bedrijven die dan worden gerealiseerd zijn kleinschalig in omvang en kunnen niet op grotere schaal andere bedrijven bedienen.

Uit deze bestaande plancapaciteit blijkt dat het aanbod van loon- en grondwerkbedrijven in de regio beperkt is en dat er enkel kleinschalige bedrijven aan het aanbod toegevoegd kunnen worden. Een bedrijf van de omvang van het beoogde loon- en grondwerkbedrijf aan het Slikstraatje 3 komt in de regio weinig voor. Binnen de regio zijn er geen passende locaties waar dit type bedrijf zich naartoe zou kunnen verplaatsen, aangezien de benodigde ruimte voor de bedrijfsvoering, zoals opslagcapaciteit voor machines en andere faciliteiten, niet beschikbaar is op andere locaties.

Het bedrijf heeft een omvang en specifieke eisen die niet inpasbaar zijn in bestaande leegstand. Er zijn binnen de bestaande leegstand geen locaties die voldoen aan de gestelde eisen voor een loon- en grondwerkbedrijf van deze schaal. Het bedrijf heeft een aanzienlijk buitenterrein nodig, wat niet vrij beschikbaar is binnen de regio. Naar aanleiding van de analyse van de behoefte wordt geoordeeld dat de beoogde uitbreiding van het bedrijf aan het Slikstraatje 3 noodzakelijk is om de operationele eisen van het bedrijf te vervullen. Het uitbreiden van het bedrijf zal naar verwachting niet leiden tot nieuwe leegstand van vergelijkbare bedrijven, aangezien er geen andere bedrijven in de regio zijn die dezelfde omvang en specifieke functies kunnen bieden voor loon- en grondwerkactiviteiten.

6. Analyse behoefte

Op basis van het aanbod en de vraag naar het loon- en grondwerkbedrijf wordt de behoefte naar deze functies in beeld gebracht. In de analyse wordt ook het effect op de ruimtelijke kwaliteit en het woon-, leef- en ondernemersklimaat meegenomen.

6.1. Behoefted bedrijf

Zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, omvat het verzorgingsgebied van het loon- en grondwerkbedrijf de gemeenten Zundert, Etten-Leur, Alphen-Chaam en Breda. De vraag naar loon- en grondwerkdiensten in deze regio is aanzienlijk, wat deels het gevolg is van de voortdurende schaalvergroting binnen de agrarische sector.

Agrarische bedrijven beheren steeds grotere percelen en hebben daardoor steeds meer specialistische werkbehoeften, zoals grondbewerkingen, het zaaien van groenbemesters en de inzet van mechanisatie voor precisiewerk. Deze groeiende vraag wordt versterkt door de toename van agrarische activiteiten, die vragen om meer gespecialiseerde en grotere machines en technieken, waarvoor loon- en grondwerkbedrijven essentieel zijn.

De ontwikkeling aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen past goed binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant, dat gericht is op het verduurzamen en versterken van bestaande bedrijfsactiviteiten in het buitengebied. Het initiatief speelt in op de groeiende vraag naar bedrijfsruimte, gedreven door factoren zoals de energietransitie, circulaire economie en de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven. De beoogde uitbreiding middels de nieuwe loods is noodzakelijk voor de opslag van onder andere specialistische machines, wat zorgt voor een efficiëntere bedrijfsvoering en bijdraagt aan de continuïteit en verduurzaming van het agrarisch loon- en grondwerkbedrijf. Uit het provinciale beleid blijkt een duidelijke wens om de agrarische sector te versterken en te verduurzamen door ruimte te bieden voor de groei van agrarische bedrijven. Er is dan ook een toenemende vraag naar werklocaties voor bedrijven die bijdragen aan de verduurzaming van de regio, zoals loon- en grondwerkbedrijven, die een belangrijke rol spelen in het ondersteunen van de agrarische sector door specialistische diensten aan te bieden die nodig zijn voor de transitie naar duurzamere landbouwpraktijken.

De bedrijven die vergelijkbare diensten aanbieden in de regio zijn over het algemeen kleinschaliger van aard en beschikken niet over de benodigde capaciteit om de groeiende vraag volledig op te vangen. De huidige bedrijven richten zich vaak op kleinere activiteiten en kunnen niet dezelfde schaal en specialistische machines bieden die nodig zijn om aan de toenemende vraag van grotere agrarische bedrijven te voldoen. Dit leidt tot een substantiële behoefte aan uitbreiding van het aanbod van loon- en grondwerkbedrijven, zoals het beoogde bedrijf aan het Slikstraatje 3, dat een grotere schaal en meer gespecialiseerde voorzieningen biedt.

Het beoogde loon- en grondwerkbedrijf speelt in op deze behoefte door de opslagcapaciteit voor specialistische machines te vergroten en zo in de groeiende vraag naar agrarische diensten te voorzien. Deze uitbreiding wordt ook ondersteund door het provinciale beleid, dat ruimte biedt voor bedrijven die bijdragen aan de verduurzaming van de regio en de versterking van de agrarische sector. De beoogde ontwikkeling is dus een noodzakelijke aanvulling op het huidige aanbod, omdat de bestaande bedrijven niet de capaciteit hebben om de toenemende vraag op te vangen.

Samenvattend kan er worden geconcludeerd dat er een duidelijke vraag is naar loon- en grondwerkdiensten in de regio, die voortkomt uit de groeiende schaal en specialisatie van agrarische bedrijven. Het bestaande aanbod kan deze vraag niet volledig opvangen, aangezien de huidige bedrijven vaak kleinschalig zijn en niet beschikken over de benodigde capaciteit voor de grotere agrarische ondernemingen. De beoogde uitbreiding van het loon- en grondwerkbedrijf voorziet zowel in een kwantitatieve als kwalitatieve versterking van het aanbod, doordat het bedrijf zich richt op het bieden van ruimte voor specialistische machines en het leveren van agrarische diensten die essentieel zijn voor de verduurzaming van de sector. De uitbreiding is daarmee noodzakelijk om de groeiende vraag op een duurzame manier in te vullen, zonder negatieve effecten voor andere bedrijven in de regio.

7. Motivatie stedelijk gebied

Het stedelijk gebied dat voor de ladder wordt gehanteerd is het gebied dat, op grond van een omgevingsplan of een BOPA, het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, inclusief stedelijk groen aan de rand van die bebouwing, omvat.

De locatie aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zundert, ten oosten van de kern van Rijsbergen, op circa 1,2 km. Binnen het stedelijk gebied is geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling van het loon- en grondwerkbedrijf aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen. De beoogde ontwikkeling bevindt zich wel aansluitend aan het stedelijk gebied, maar de omvang van het plan is niet inpasbaar binnen het bestaande stedelijk gebied. Het benodigde oppervlak voor de opslag van specialistische machines en de vereiste buitenterreinen voor de bedrijfsvoering kunnen niet worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom, waar de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid over het algemeen beperkt is en niet geschikt voor deze specifieke functie.

Er is reeds een aanzienlijke investering gedaan in de huidige locatie, en verplaatsing naar een andere locatie binnen het stedelijk gebied zou een grote investering vereisen, zonder dat er geschikte alternatieve locaties beschikbaar zijn die voldoen aan de specifieke eisen van het bedrijf. De huidige locatie biedt uitstekende logistieke voordelen, zoals goede ontsluiting en de nabijheid van andere agrarische bedrijven en infrastructuur, wat niet beschikbaar is binnen het stedelijk gebied. Het is daarom niet alleen praktisch onhaalbaar om het bedrijf naar een stedelijke locatie te verplaatsen, maar het zou ook de operationele efficiëntie van het bedrijf negatief beïnvloeden.

Het is ook belangrijk om te benadrukken dat de beoogde ontwikkeling past binnen de bestaande structuur van het buitengebied, waar een ruime opzet en de mogelijkheid om grotere bedrijfsactiviteiten uit te voeren aanwezig zijn. De verplaatsing naar het stedelijke gebied zou leiden tot het verlies van deze functionele voordelen, en bovendien zou het gebruik van buitengebieden voor dergelijke ontwikkelingen de ruimtelijke spreiding van functies bevorderen, wat in lijn is met het provinciale en gemeentelijke beleid dat gericht is op het behoud van de open ruimte in het buitengebied en het gericht ontwikkelen van bedrijvigheid op geschikte locaties. De beoogde uitbreiding van het loon- en grondwerkbedrijf aan het Slikstraatje 3 heeft geen negatieve invloed op de mobiliteit of bereikbaarheid van de locatie. De toegang tot het terrein blijft ongewijzigd via de bestaande inrit aan het Slikstraatje, wat zorgt voor een continue en efficiënte verkeersontsluiting zonder dat de bestaande verkeersstructuur wordt belast.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet passend is binnen het bestaande stedelijk gebied. De schaal van het bedrijf, de benodigde ruimte voor opslag en buitenterrein, en de logistieke voordelen die de huidige locatie biedt, maken het onrealistisch om deze ontwikkeling binnen het stedelijke gebied te realiseren. Het uitbreiden van het bedrijf op de huidige locatie is de meest haalbare en planologisch verantwoorde keuze.

8. Conclusie van de ladder

In voorliggende rapportage is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen door een analyse van de vraag en het aanbod, waardoor de behoefte is aangetoond. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling voor de verschillende aspecten van de ladder voor duurzame verstedelijking samengevat. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken.

8.1. Behoeftte aan de ontwikkeling

Op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder a, dient voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte aangetoond te worden. Uit de uitgevoerde laddertoets kan worden geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding van het loon- en grondwerkbedrijf voldoet aan de eisen van een zorgvuldig ruimtelijk afwegingsproces. De ontwikkeling voorziet in een aantoonbare behoefte die zowel kwantitatief als kwalitatief is onderbouwd.

De vraag naar loon- en grondwerkdiensten in het verzorgingsgebied van het bedrijf aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen is groot, door de groei van agrarische bedrijven die steeds grotere percelen beheren en specialistische werkbehoeften hebben. Het aanbod van het bedrijf speelt een cruciale rol in het vervullen van deze vraag, door specialistische loonwerk- en mechanisatiediensten te leveren. De beoogde uitbreiding vergroot de opslagcapaciteit voor specialistische machines, waardoor het bedrijf beter kan inspelen op de groeiende vraag en een grotere klantenkring kan bedienen. Deze uitbreiding is noodzakelijk, aangezien het huidige aanbod in de regio onvoldoende capaciteit heeft om volledig te voorzien in de behoefte.

De beoogde uitbreiding van het agrarische bedrijf op de huidige locatie speelt in op deze behoefte. Het creëren van extra opslagruimte voor machines en materieel stelt het bedrijf in staat om meer machines te stallen en zijn capaciteit te vergroten. Dit maakt het mogelijk om een grotere klantenkring te bedienen, en komt tegemoet aan de toenemende vraag in de regio naar loon- en grondwerk-, mechanisatie- en transportdiensten. De bestaande bedrijven in de regio kunnen deze vraag vanwege hun beperkte omvang en capaciteit niet volledig invullen, wat de noodzaak van de uitbreiding benadrukt.

De bedrijven in de omgeving die vergelijkbare diensten aanbieden, beschikken vaak over een kleiner operationeel gebied en kunnen de schaal van activiteiten die het beoogde bedrijf biedt niet evenaren. Dit maakt het noodzakelijk dat het bedrijf van de aanvrager zijn capaciteit vergroot om in de groeiende vraag te kunnen voorzien. De uitbreiding van de opslagruimte op het terrein biedt de mogelijkheid om de bedrijfsvoering te optimaliseren, wat niet alleen zorgt voor een efficiëntere organisatie, maar ook voor het bedienen van een grotere klantenkring. Zo kan het bedrijf beter inspelen op de ontwikkelingen binnen de agrarische sector en de toenemende vraag naar loon- en grondwerkdiensten, die door de huidige bedrijven in de regio niet volledig wordt opgevangen.

Samenvattend sluit de beoogde uitbreiding aan bij de vraag die in het regionale en provinciale beleid wordt geuit, en speelt het in op de groeiende behoefte aan specialistische agrarische diensten. Door de beperkte capaciteit van de huidige aanbieders in de regio wordt de uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk om de toenemende vraag op een efficiënte en duurzame manier in te vullen.

8.1.1. Plancapaciteit

Bij de behoeftebepaling is de plancapaciteit van de regio meegenomen. De aanwezige plancapaciteit is niet toereikend voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte die volgt uit marktonderzoeken en trends. In paragraaf 5.2 is reeds uiteengezet wat de plancapaciteit is voor de verschillende functies in de ontwikkeling.

8.2. Aanvaardbaarheid van effecten

De beoogde ontwikkeling van het uitbreiden van het loon-grondwerkbedrijf op de locatie aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld. De effecten zijn per saldo positief: de ontwikkeling zorgt voor een impuls aan het behoud en de versterking van agrarische bedrijven in het buitengebied.

Er is voor de werkzaamheden van het loon- en grondwerkbedrijf voldoende behoefte aangetoond. Door de uitbreiding van de opslagcapaciteit kunnen meer machines en materieel gestald worden, waardoor het bedrijf in staat is een grotere klantenkring te bedienen. Dit zorgt niet alleen voor een versterking van de lokale agrarische sector, maar kan ook bezoekers van buiten het verzorgingsgebied aantrekken, wat een positieve impuls geeft aan omliggende steden en dorpen. De beoogde ontwikkeling kan bijdragen aan de economische vitaliteit van de regio en de gemeente Zundert, zonder dat dit leidt tot negatieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het is niet aannemelijk dat de beoogde uitbreiding van het loon-grondwerkbedrijf zal leiden tot structurele leegstand van andere soortgelijke bedrijven in de regio.

De vraag naar de specifieke diensten die het bedrijf biedt, overstijgt de capaciteit van bestaande bedrijven, waardoor de uitbreiding juist zorgt voor een aanvulling op het aanbod van loon- en grondwerkdiensten in plaats van concurrentie die zou leiden tot leegstand. De effecten van de ontwikkeling zijn per saldo positief. De uitbreiding zorgt voor een impuls aan het behoud en de versterking van agrarische bedrijven in het buitengebied, wat in lijn is met de doelstellingen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien het initiatief goed aansluit bij de economische en functionele behoeften van de regio, en er geen negatieve gevolgen voor het woon- en ondernemersklimaat te verwachten zijn, wordt de ontwikkeling vanuit de doelstellingen en kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld.

8.3. Motivatie stedelijk gebied

Op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder b, dienen de mogelijkheden voor het voorzien in de behoefte naar de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied onderzocht te worden. Daar de ontwikkeling gelegen is buiten het stedelijk gebied, is er gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling van het loon- en grondwerkbedrijf aan het Slikstraatje 3 te Rijsbergen kan niet binnen het stedelijk gebied worden gerealiseerd. Het benodigde oppervlak voor de opslag van specialistische machines en de vereiste buitenterreinen kunnen niet worden ingepast in het stedelijk gebied, waar de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid beperkt is. De omvang van het plan zou leiden tot een onwenselijke verdichting van het stedelijk gebied, wat de huidige ruimtelijke ordening zou verstoren. Bovendien past de milieucategorie van het bedrijf niet binnen het stedelijk gebied, aangezien het bedrijf specifieke logistieke en operationele eisen heeft die niet verenigbaar zijn met de functies van het stedelijk gebied.

Daarnaast is er reeds aanzienlijk geïnvesteerd in de huidige locatie, die uitstekende logistieke voordelen biedt, zoals goede ontsluiting en nabijheid van andere agrarische bedrijven. Verplaatsing naar het stedelijk gebied zou zowel praktisch als economisch onhaalbaar zijn, aangezien er geen geschikte alternatieve locaties beschikbaar zijn.

Samenvattend is de uitbreiding op de huidige locatie de meest planologisch verantwoorde keuze, omdat deze voldoet aan de operationele eisen van het bedrijf en in lijn is met het provinciale en gemeentelijke beleid dat bedrijvigheid in het buitengebied stimuleert.

In het kader van de laddertoets is de behoefte aan de beoogde ontwikkeling getoetst, evenals de aanvaardbaarheid van de mogelijke effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Aangezien de beoogde ontwikkeling zich buiten het bestaande stedelijk gebied bevindt, is er een motivatie aangeleverd waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. De resultaten van deze toets hebben niet geleid tot een negatieve beoordeling van de beoogde uitbreiding van het loon- en grondwerkbedrijf aan het Slikstraatje 3, en er zijn geen bezwaren tegen de uitbreiding van de bedrijfsruimte.



www.ontwerp-planologie.nl