



Laddertoets Agropark II

Stec Groep aan gemeente Lingewaard

Rick Meijerink, Maartje Lucassen en Jorik van der Wiel
12 mei 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Locatieprofiel Agropark III.....	4
2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
2.3	Het bedrijventerrein Agropark III maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk.....	5
2.4	Het bedrijventerrein Agropark III is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied.....	5
2.5	Relevante beleidsdocumenten.....	6
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	9
3.1	Bedrijvendynamiek bepalend voor ruimtelijk verzorgingsgebied	9
3.2	Agropark III trekt voornamelijk lokale, maar ook regionale bedrijven	9
3.3	Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeenten Lingewaard en Overbetuwe	11
4	Ruimtebehoefte in verzorgingsgebied	13
4.1	Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod.....	13
4.2	Ruimte vraag naar bedrijventerreinen in Lingewaard en Overbetuwe: circa 36,5 tot 71 hectare in periode 2022-2032.....	13
4.3	Circa 34,5 hectare planaanbod op bedrijventerreinen in ruimtelijk verzorgingsgebied	15
5	Conclusie	17
5.1	Agropark III voorziet in een kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied	17
5.2	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door bedrijventerreinontwikkeling Agropark III	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vraag naar bedrijfskavels flink aangetrokken

De gemeente Lingewaard merkt dat de vraag naar bedrijfskavels in de gemeente in de afgelopen jaren flink is aantrokken. Op diverse bedrijventerreinen in de gemeente (en in regio Arnhem-Nijmegen) heeft zich de afgelopen jaren uitgifte van bedrijfskavels voorgedaan. Mede daardoor is nog maar een beperkt aantal hectare voor nieuwvestiging en/of uitbreiding beschikbaar.

Nieuw bedrijventerrein Agropark III te Huissen

Om in te spelen op de ruimtevraag van bedrijven wil Lingewaard het bestaande bedrijventerrein Agropark aan de noordzijde uitbreiden voor lokale en regionale bedrijven, klein tot (middel)groot. XXL-logistiek (kavel groter dan 4 hectare) wordt op Agropark III planologisch uitgesloten. Het gaat om een plangebied van circa 14 hectare bruto. Hiervan zal circa 11,1 hectare (netto oppervlak) bedrijfsgrond uitgeefbaar zijn.

Regionale afstemming met regio Arnhem-Nijmegen

De bestaande voorraad bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen dienen volgens het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Arnhem-Nijmegen regionaal te worden afgestemd. Deze afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden. In een brief van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (d.d. 6 december 2021) staat dat het Bestuurlijk Overleg Regionaal Programma Werklocaties (RPW) instemt met het advies van het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties met betrekking tot de uitbreiding van bedrijventerrein Agropark.

Laddertoets verplicht onderdeel ruimtelijk plan

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Om het bedrijventerrein mogelijk te maken is een uitgebreide ruimtelijke procedure nodig. Een verplicht onderdeel hiervan is een behoefteonderbouwing en ruimtelijke effectenanalyse aan de hand van de Ladder.

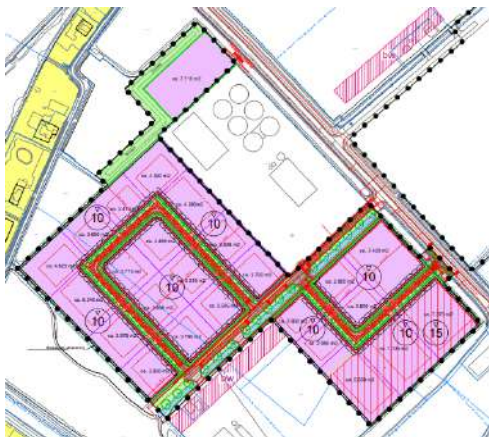
1.2 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Bro. De Laddertoets baseert zich daarbij op de beoogde bedrijventerreinontwikkeling, regionale vraagramingen (de vraag-aanbod situatie in het ruimtelijk verzorgingsgebied) en aanvullende informatie/cijfers van gemeenten Lingewaard, Overbetuwe en de regio Arnhem-Nijmegen.

We gaan in hoofdstuk 2 in op de uitgangspunten en de methodiek van de Ladder en relevante beleidsdocumenten. In hoofdstuk 3 brengen we het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan in beeld en bepalen in hoofdstuk 4 in hoeverre bedrijventerreinontwikkeling Agropark III voorziet in een behoefte.

2 Uitgangspunten

2.1 Locatieprofiel Agropark III

Kenmerk	Omschrijving
Kaartweergave 	 
Ligging & omvang 	- De gemeente Lingewaard wil bedrijventerrein Agropark, bestaande uit Agropark I (8,7 hectare netto) en Agropark II (12,6 hectare netto), uitbreiden. Hiervoor beoogt de gemeente een deel van de onbebouwde en oorspronkelijk voor het kassengebied Bergerden (NEXTgarden) bedoelde gronden, dat aan de noordzijde aansluit op Agropark II, her te bestemmen van glastuinbouw naar bedrijventerrein. - Het naastgelegen perceel betreft Groen Gas Gelderland (bio-vergisting). - Het beoogde bedrijventerrein heeft een bruto omvang van zo'n 14 hectare. Hiervan zal circa 11,1 hectare bedrijventerrein netto uitgeefbaar zijn.
Type bedrijvigheid 	- Op basis van het ontwerp van het plangebied blijkt dat het overgrote deel van de kavels bedoeld is voor lokale bedrijvigheid. Op vijf kavels na hebben alle beoogde kavels een omvang van 2.000 m² tot 5.000 m². De vijf kavels hebben een omvang van zo'n 7.000 m². Hiermee zijn de kavels geschikt voor grotere (regionale) bedrijvigheid. XXL logistiek (4 hectare of groter) is planologisch uitgesloten. - Primair is het bedrijventerrein daarmee bedoeld voor gemengd klassieke bedrijvigheid die aansluit op de werkgelegenheidsbehoefte van de gemeente Lingewaard.
Bereikbaarheid & onsluiting 	- Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Azalealaan en de N839. Via deze wegen is de oprit van de A15 binnen vijf autominuten bereikbaar. De autobereikbaarheid is daarmee goed. Door de ligging tussen de kernen Huissen en Bemmelen is ook de woon-werkverbinding per fiets goed. - De dichtstbijzijnde bushalte is halte Agropark op circa 5 minuten lopen vanaf het plangebied. Vanaf deze bushalte (buslijn 300) rijdt er ieder kwartier een bus richting Arnhem-Centraal. Daarnaast hebben enkele bedrijven een eigen buslijn georganiseerd tussen Arnhem-Centraal en Bergerden via de Karstraat en Azalealaan (buslijn 72). De gemeente denkt erover na om een extra halte aan deze lijn toe te voegen ter hoogte van Agropark. Hierdoor wordt de loopafstand tot de dichtstbijzijnde bushalte verminderd. - Ontsluiting via water of spoor is niet mogelijk in de directe omgeving van het terrein. Wel ligt de containerterminal van BCTN in Nijmegen op relatief korte afstand van Agropark (15 autominuten).
Bestemmingsplan 	- De bestemming van het plangebied wordt in het kader van de ontwikkeling gewijzigd van 'agrarisch – glastuinbouw 1' naar 'bedrijventerrein'. - Het beoogde bedrijventerrein wordt milieutechnisch gezoneerd. Een deel van de kavels is voor bedrijven in de milieucategorie tot 3.1 en een deel tot en met maximaal 3.2. - De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter bij recht met op een deel van het bedrijventerrein een afwijking naar 12 meter en op een deel (oostkant) een afwijking naar 15 meter.

Bron: Stec Groep, 2022.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en geldt sinds eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond

van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. Lid 2 Bro 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.3 Het bedrijventerrein Agropark III maakt een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld; jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Ook voor bedrijventerreinen is de ondergrens afhankelijk van de omvang van het plan. Er is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Gezien de beoogde ontwikkeling van 14 hectare bruto (11,1 netto) bedrijventerrein, kunnen we ervan uit gaan dat de ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein Agropark III een stedelijke ontwikkeling is.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervan is de ontwikkeling van Agropark III sprake. Er wordt namelijk een bedrijventerreinbestemming toegekend aan gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (agrarisch – glastuinbouw 1) niet mogelijk is. Ofwel: **het plan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte nodig is.**

2.4 Het bedrijventerrein Agropark III is een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein in Agropark III een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘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 hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca **niet** mogelijk maakt, dan is veelal **geen** sprake van BSG¹.

In onderstaand figuur is het plangebied van de bedrijventerreinontwikkeling weergegeven (luchtfoto en bestemmingsplan). Het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch – glastuinbouw 1'. Op basis van jurisprudentie² blijkt dat agrarische functies, zoals glastuinbouw, geen stedelijke ontwikkelingen zijn. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn op de beoogde locatie daarom (nog) geen stedelijke functies mogelijk. **We concluderen dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk.**

Figuur 1: Locatie beoogd bedrijventerrein Agropark III



Bron: PDOK (2021), ruimtelijkeplannen (2022), bewerking Stec Groep (2022).

2.5 Relevante beleidsdocumenten

Hieronder staan de belangrijkste beleidsdocumenten die van belang zijn voor de ontwikkeling van Agropark III.

Tabel 1: Beleid van belang voor de ontwikkeling van Agropark III

Overheid	Beleidsdocument	Inhoud voor zover van belang voor Agropark III
Provincie Gelderland	Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2019)	De provincie Gelderland heeft er in haar Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' voor gekozen om aandacht te geven aan een duurzaam, economisch krachtig en verbonden Gelderland. Een economisch krachtig Gelderland vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Eén van de sterke kanten van Gelderland die in deze Omgevingsvisie benoemd wordt, is de strategische ligging van de provincie aan het water en wegen. Mede hierdoor is Gelderland de poort naar Europa. De provincie geeft ruimte aan Gelderse kampioenen, vaak MKB- en familiebedrijven. Zij weten hoe je op menselijke schaal en in balans met kwetsbare natuur en landschap onderneemt, met de blik gericht op de rest van de wereld.
Provincie Gelderland	Aanpak toekomstbestendige	In de 'aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen' geeft de provincie Gelderland enkele richtinggevende adviezen voor het realiseren van toekomstbestendige bedrijventerreinen.

¹ zie: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

² zie: ABRvS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1438 en ABRvS 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:897.

	bedrijventerreinen (2020)	Een belangrijk voorstel hierin is het verbeteren en verhogen van de organisatiegraad op de bedrijventerreinen als belangrijke uitgangspositie voor een collectieve aanpak van knelpunten. Deze aanpak moet echter als richtinggevend worden gezien: de rol van de provincie hierin is voornamelijk adviserend en faciliterend. Gemeenten zijn uiteindelijk aanzet in de uitwerking hiervan.
Provincie Gelderland	Omgevingsverordening (2021)	In de omgevingsverordening van de provincie Gelderland staat, ten aanzien van de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen het volgende: 1. Een bestemmingsplan maakt een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen mogelijk voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties. 2. Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden: a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking; b. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling; c. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling. 3. Bij het maken van regionale afspraken over nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen houden de gemeentebesturen rekening met artikel 2.11 (kade gebonden bedrijventerreinen)
Regio Arnhem-Nijmegen	Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio	In de regionale visie 'Arnhem-Nijmegen, Groene metropoolregio' wordt gestreefd naar een gebalanceerde economische ontwikkeling met daarin ruimte voor landschap, duurzaamheid en een ontspannen leefkwaliteit. In de visie zijn vijf uitdagingen benoemd. Werklocaties spelen hierin een belangrijke rol en kunnen dan ook een belangrijke bijdrage leveren bij het aangaan daarvan. Bedrijventerreinen sluiten daarbij met name aan op de opgave 'productieve regio'. Vanuit dit uitgangspunt wordt in de regio gewerkt aan een duurzame ruimtelijke invulling waarin verschillende functies op de daarvoor meest geschikte locatie ingevuld worden.
Regio Arnhem-Nijmegen	Regionaal Programma Werklocaties (2021)	Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2021 t/m 2024 – vastgesteld in 2021 – biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland. De doelstellingen van het RPW zijn: • Zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie; • Ruimte geven aan uitbreiding van lokale en regionale bedrijvigheid; • Zorgen voor voldoende ontwikkelmogelijkheden op de middellange en lange termijn; • De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten; • Aansluiten bij de duurzame en circulaire ambities van de regio. In het RPW zijn daarom afspraken opgenomen over de verduurzaming van bedrijven-terreinen. Bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen moeten maatregelen getroffen worden voor klimaatadaptatie, de energietransitie en circulaire grondstoffenstromen. Deze worden in een vroeg stadium besproken met de provincie. Daarnaast is opgenomen dat bij de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen de verantwoordelijkheid bij de gemeente zelf ligt en dat bij de ontwikkeling van regionale bedrijven-terreinen regionale afstemming vereist is. Omdat Agropark III (ook) kavels gaat aanbieden die groter dan 5.000 m² zijn, kwalificeert het beoogde terrein zich als regionaal bedrijven-terrein. Hiervoor zijn in het RPW aanvullende afspraken gemaakt: • De locaties voor uitbreiding moeten zoveel als mogelijk aansluiten op de huidige structuur van een bestaand (regionaal) bedrijventerrein; • Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van regionale bedrijventerreinen is regionale afstemming vereist; • Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van regionale bedrijventerreinen moet het stappenplan voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen doorlopen worden.
Lingewaard	Structuurvisie Lingewaard 2012-2022	In de 'Structuurvisie Lingewaard 2012-2022' is voor bedrijventerreinen de essentie opgenomen dat zij de economische activiteit bevorderen, passend bij het schaalniveau (lokaal, regionaal en boven regionaal) en de bereikbaarheid van de locatie. Ook is de essentie opgenomen dat bedrijventerreinen het aantrekkelijke vestigingsklimaat voor inwoners en ondernemers bevorderen. Dit door onder andere: het moderniseren van bestemmingsplannen, vraaggericht te bouwen, bedrijventerreinen te revitaliseren en herstructureren en de bereikbaarheid te verbeteren.

Lingewaard	Economisch beleidsplan 2016-2025	De gemeente Lingewaard wil ook in 2025 een gemeente zijn met een gezond ondernemingsklimaat, een diverse economische structuur, een aantrekkelijk voorzieningenniveau en een beperkte werkloosheid. Het hoofdoel van het economisch beleid is daarom het behouden en het versterken van de bedrijvigheid en werkgelegenheid in Lingewaard en waar mogelijk in regionaal verband initiatieven ondersteunen waarbij zoveel mogelijk Lingewaarders aan het werk komen. De gemeente Lingewaard zet hiervoor in op vijf strategische actielijnen: toekomstbestendige economische structuur, wervende bedrijfsomgeving, duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen, optimale gemeentelijke dienstverlening, gerichte regionale samenwerking. De gemeente Lingewaard is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe beleidsplan. Deze komt in mei in de gemeenteraad voor vaststelling.
Lingewaard	Koersdocument omgevingsvisie	Het koersdocument vormt de richtinggevende basis voor de omgevingsvisie van Lingewaard op weg naar 2035. In het koersdocument staat dat bedrijventerreinen een belangrijk onderdeel vormen van de economie van Lingewaard. Dit omdat een groot deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Richting de toekomst wil Lingewaard zich daarom ontwikkelen tot een aantrekkelijke gemeente voor ondernemers met voldoende eigen werkgelegenheid. Bedrijven in Lingewaard dragen bij aan het ontwikkelen van een gezonde en circulaire leefomgeving. De ligging van Lingewaard aan de A15 vormt een (inter)nationale verbinding. Deze verbinding biedt kansen om de economische ontwikkeling van Lingewaard te versterken door uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen met een regionale functie. Dit ontwikkelt Lingewaard nabij de bestaande bedrijventerreinen, niet in het open landschap. Lingewaard heeft daarnaast de ambitie bestaande bedrijventerreinen te verduurzamen om de doelstelling van energieneutraliteit in 2050 te behalen.
Lingewaard	Gebiedsvisie NEXTgarden	NEXTgarden is het glastuinbouwgebied van de gemeente Lingewaard. Het glastuinbouwgebied ligt in het noorden van de gemeente, tegen de bebouwde kom van Huissen aan. Het gebied heeft een grote economische waarde voor de gemeente Lingewaard. De gemeente streeft er dan ook naar NEXTgarden door te ontwikkelen naar een vitaal glastuinbouwgebied met nog meer meerwaarde voor de omgeving en regio. Ook bedrijventerrein Agropark I en II zijn onderdeel van het gebiedsconcept van NEXTgarden. Net als de locatie van Agropark III. Deze is in de gebiedsvisie van NEXTgarden opgenomen als reservegebied voor bedrijven. In de gebiedsvisie staat dat het nieuwe bedrijventerrein een representatieve en hoogwaardige uitstraling moet hebben en dat het accent op kleinschalige verkaveling ligt. Ook moet de duurzaamheidsambities in lijn zijn met datgeen afgesproken in het RPW.

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Bedrijvendynamiek bepalend voor ruimtelijk verzorgingsgebied

Om de vraag (en de daarvan afgeleide behoefte) naar bedrijventerreinen te bepalen is het allereerst van belang het ruimtelijk verzorgingsgebied (ook wel marktregio) van de beoogde ontwikkeling af te bakenen. Dit is de het gebied (marktregio) waarbinnen de stedelijke ontwikkeling mogelijk ruimtelijke effecten heeft. Binnen de marktregio moeten vraag en aanbod tegen elkaar worden afgezet. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor de omvang van de regio.

Om de marktregio voor Agropark III te bepalen kijken we naar de volgende elementen:

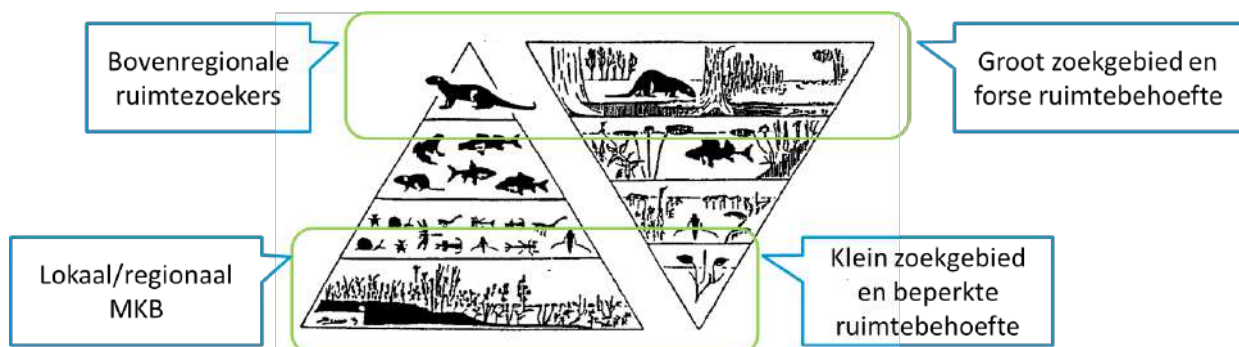
- De aard en omvang van het bedrijventerrein;
- Onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen in Nederland;
- Verhuisdynamiek op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente en Agropark in het bijzonder.

We werken de elementen in onderstaande paragraaf uit.

3.2 Agropark III trekt voornamelijk lokale, maar ook regionale bedrijven

De bedrijventerreinenmarkt kan als ecosysteem worden gezien (zie figuur 2). De grootste bedrijven (veelal grootschalige logistiek of industrie) en de meest bijzondere bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld sterke koppeling met een specifieke sector of hoge milieucategorie) zijn bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Een regulier bedrijventerrein met overwegend kavels van een omvang kleiner dan 0,5 hectare zal voornamelijk reguliere bedrijfsruimtegebruikers trekken uit eigen gemeente en mogelijk net daarbuiten.

Figuur 2: Bedrijfsruimtemarkt als ecosysteem



Bron: Stec Groep (2022).

Naar verwachting zal Agropark III vooral lokale, maar ook enkele regionale bedrijven trekken. Het beoogde bedrijventerrein biedt naast relatief kleinschalige kavels voor reguliere en lokale bedrijvigheid (<5.000 m²) ook de planologische ruimte voor middelgrote kavels (>5.000 m²). Deze grotere kavels zullen bedrijven vanuit een ruimere regio trekken. XXL logistiek (4 hectare of meer) is planologisch uitgesloten. Het verzorgingsgebied van Agropark III beperkt zich daardoor niet enkel tot de gemeente Lingewaard, maar oriënteert zich ook op bedrijven met een grotere afstand tot het terrein.

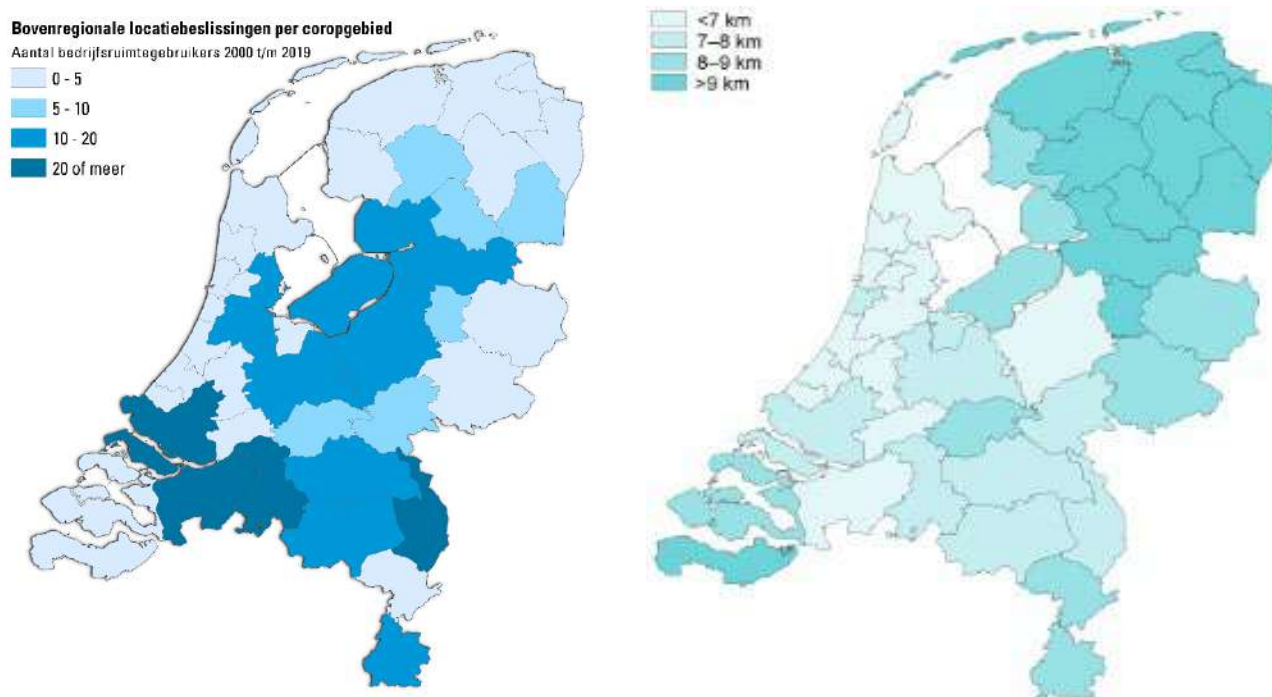
Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuisradius

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland is grotendeels een lokale markt, blijkt ook uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP-

)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) neerstrijkt op bedrijventerreinen, afkomstig is van bedrijven uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Onderzoek van het CBS (2013) en Stec Groep (2020) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde).

Specifiek voor de COROP Arnhem-Nijmegen (waar de gemeente Lingewaard onderdeel van uitmaakt), geldt een gemiddelde verhuysafstand van circa zeven á acht kilometer.

Figuur 3: Bovenregionale locatiebeslissingen per COROP (links) & gemiddelde verhuysafstand bedrijven per COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers) (rechts)



Bron: CBS (2013) en Stec Groep (2020).

Bijna 65% van de verhuizingen naar een bedrijventerrein betreft een verhuizing binnen de gemeente

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek voerden we een extra analyses uit over (geregistreerde) verhuisbewegingen van bedrijven in de gemeente Lingewaard. Dit is een betrouwbare manier om het ruimtelijk verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van en naar bedrijventerreinen (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de bedrijventerreinontwikkeling Agropark III vandaan komen.

Er zijn de afgelopen vijf jaar 35 bedrijven naar, op en tussen de bedrijventerreinen van de gemeente Lingewaard verhuisd, zo blijkt op basis van een analyses van de verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers (Vastgoeddata.nl, peildatum: 18 januari 2022). We concluderen daarbij dat het in bijna 65% van de verhuizingen ging om een interne verhuisbeweging (binnen de gemeente Lingewaard). Het gaat zowel om de verhuizing van bedrijven vanuit een bedrijf aan huis naar een bedrijventerrein, maar ook de verplaatsing van bedrijven die op al een bedrijventerrein zijn gevestigd en opteren voor een andere locatie, bijvoorbeeld door de groei van bedrijfsactiviteiten en/of een groei in het personeelsbestand waardoor ruimtegebrek ontstaat op de huidige locatie.

Deze bedrijven waren dus al in de gemeente Lingewaard gevestigd en zijn verhuisd naar, op of tussen de bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er nog zeven bedrijven vertrokken van de bedrijventerreinen. Hiervan zijn drie bedrijven verhuisd naar een solitaire locatie in de gemeente Lingewaard. De andere vier bedrijven verhuisden naar Duiven, Arnhem, Nijmegen en Hengelo.

Uit de verhuisbewegingen concluderen we dat:

- De verhuisbewegingen op de bedrijventerreinen worden voor circa 65% bepaald door verhuizingen binnen de eigen gemeente.
- De bedrijven die van buiten de gemeente naar de bedrijventerreinen van Lingewaard verhuisden komen voornamelijk uit omliggende gemeenten. De meeste vestigers kwamen uit de gemeente Overbetuwe (5), gevolgd door de gemeente Arnhem (2), Nijmegen (1) en Apeldoorn (1).
- Er zijn de afgelopen vijf jaar vier bedrijven van een bedrijventerrein naar een locatie buiten de gemeente vertrokken. Deze bedrijven verhuisden vaak niet verder dan 15 kilometer. De bedrijven verhuisden naar Duiven, Arnhem, Nijmegen en Hengelo.

Gemiddelde verhuisafstand inkomende bedrijven gemeente is circa 6 kilometer

Op basis van vastgoeddata.nl analyseren we de verhuisbewegingen en de verhuisafstanden:

- Bedrijfsruimtegebruikers die binnen de gemeente Lingewaard verhuizen doen dit gemiddeld over een afstand van 3 kilometer.
- Bedrijven die naar Lingewaard verhuizen van buiten de gemeente doen dit gemiddeld over een afstand van circa 9 kilometer (inclusief de incidentele verhuizing van een bedrijf uit Apeldoorn naar Pannenhuis II bedraagt de gemiddelde verhuisafstand circa 13 kilometer).
- De gemiddelde verhuisafstand van alle bedrijfsruimtegebruikers die naar de bedrijventerreinen van Lingewaard verhuizen (zowel van binnen als buiten de gemeente Lingewaard) is circa 6 kilometer.

3.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeenten Lingewaard en Overbetuwe

De uiteindelijke marktregio – of ruimtelijk verzorgingsgebied – van Agropark III is afhankelijk van de beoogde doelgroep en maximale kavelomvang op het terrein. Met de huidige verkaveling is Agropark III in principe geschikt voor de vestiging van (boven)lokale tot regionale bedrijvigheid. Grootschalige XXL logistiek (4 hectare of meer) is planologisch uitgesloten.

Circa 9 kilometer als relevant ruimtelijk verzorgingsgebied voor Agropark III

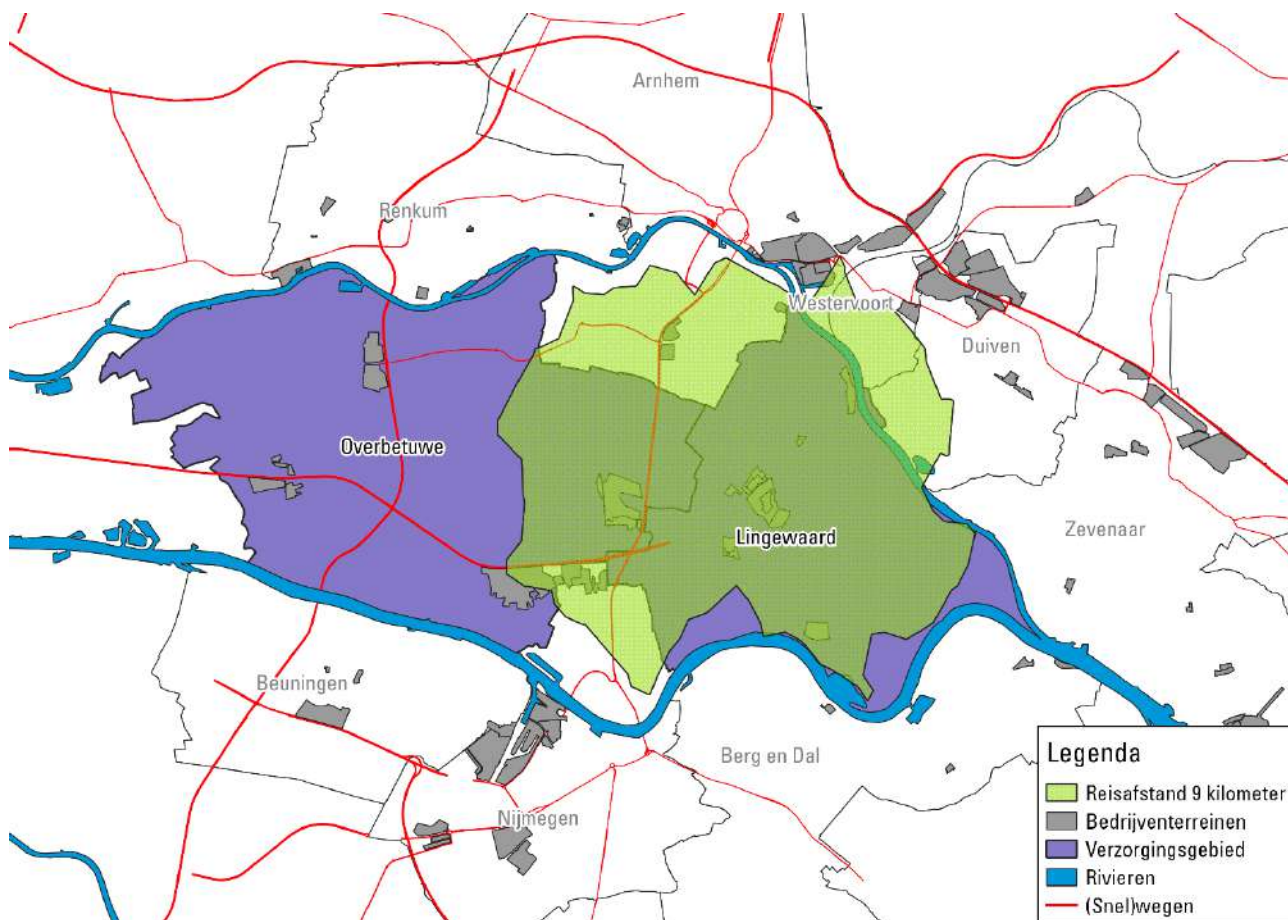
We concluderen op basis bovenstaande bevindingen dat de dynamiek onder bedrijfsruimtegebruikers in de gemeente Lingewaard overwegend lokaal tot bovenlokaal is. Het gros van de bedrijfsruimtegebruikers is lokaal georiënteerd en heeft een oriëntatie van circa 3 kilometer. Dit verzorgingsbereik zal dan ook voor een groot deel van de kavels op het nieuw te ontwikkelen Agropark III gelden. Daarnaast biedt Agropark III kavels die regionale MKB bedrijven (kunnen) aantrekken. Op basis van de verhuisbewegingen concluderen we dat deze bedrijven, wanneer ze zich in Lingewaard vestigen, een verhuisradius hebben van gemiddeld zo'n 9 kilometer. Daarom beperken we ons bij de confrontatie tussen vraag en aanbod niet tot de circa 3 kilometerstraal voor voornamelijk lokale bedrijven, maar hanteren we een ruimere reikwijdte van circa 9 kilometer (zie figuur 3).

Op basis van verhuisbewegingen, verhuisafstanden, natuurlijke barrières en de ligging van de bedrijventerreinen – en daarmee de relevante economie – bakenen we het verzorgingsgebied van Agropark III af op de gemeenten **Lingewaard en Overbetuwe**. Ondanks dat niet heel de gemeente Overbetuwe binnen de gehanteerde straal valt nemen we wel de hele gemeente op in het verzorgingsgebied. Het economisch zwaartepunt van de gemeente Overbetuwe bevindt zich in het oostelijk deel van de gemeente (rond de A15) en valt daarmee binnen de gehanteerde straal. Ook de A50 is binnen tien automintuten bereikbaar. Daarnaast vallen ook delen van de gemeenten Duiven, Westervoort, Arnhem en Nijmegen binnen een straal van 9 kilometer. Met deze gemeenten bestaan geen of slechts zeer beperkte verhuisrelaties.

Rivieren vormen natuurlijke barrières

De grote rivieren (de Nederrijn ten noorden van Lingewaard en de Waal in het zuiden van Lingewaard) gelden naar verwachting als natuurlijke barrières. We nemen de gemeenten ten noorden en zuiden van deze rivieren niet mee in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Figuur 4: Gemeenten binnen een straal van 9 kilometer van Agropark III



Bron: IBIS (2021). Bewerking Stec Groep (2022).

4 Ruimtebehoefte in verzorgingsgebied

4.1 Behoeftebepaling op basis van vraag minus aanbod

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) van de beoogde ontwikkeling. Voor het bepalen van de behoefte aan bedrijventerrein hanteren we een planperiode van 10 jaar. Uit jurisprudentie³ blijkt dat dit een gangbare periode is. De behoefte bepalen we door de ruimtevraag naar bedrijventerrein binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (en binnen de doelgroep van het beoogde plan) te verminderen met het harde plaanbod binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

We maken in dit hoofdstuk gebruik van langjarige regionale prognoses van de provincie Gelderland, de uitgifte van bedrijventerreinen, het totaal uitgegeven bedrijventerrein en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de marktregio (het ruimtelijk verzorgingsgebied). Hierbij stellen we – op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied – een toegespitste vraagraming op.

Om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik het IBIS-bestand van de provincie Gelderland en aanvullende gemeentelijke informatie/cijfers.

4.2 Ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Lingewaard en Overbetuwe: circa 36,5 tot 71 hectare in periode 2022-2032

Adviesbureau Ecorys heeft in 2019 de 'langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland' opgesteld. Conform de verplichting vanuit de provinciale Omgevingsverordening heeft regio Arnhem-Nijmegen hier een regionale uitwerking aan gegeven in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) regio Arnhem Nijmegen 2021 t/m 2024 (vastgesteld in 2021). Beide documenten zijn het uitgangspunt voor de berekening van de ruimtevraag.

Uitbreidingsvraag in regio Arnhem-Nijmegen: min. 171 tot max. 334 hectare in periode 2022-2032

Ecorys heeft in opdracht van de provincie Gelderland een prognose van de ruimtevraag op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling opgesteld. Ecorys baseert het resultaat van de verwachte ontwikkeling op twee parameters:

- de ontwikkeling van de werkgelegenheid of toegevoegde waarde
- het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt

Werkgelegenheidsontwikkeling is de belangrijkste parameter in de raming. Hierbij wordt uitgegaan van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het Centraal Planbureau (CPB) en PBL (2015). Op basis van deze twee werkgelegenheidsscenario's is de verwachte ruimtevraag op bedrijventerreinen voor de regio Arnhem Nijmegen bepaald op circa 213 (Laag) tot 369 (Hoog) hectare in de periode 2019-2030. Voor de periode 2030-2035 is de verwachte ruimtevraag op bedrijventerreinen voor de regio Arnhem-Nijmegen bepaald op circa 40 (Laag) tot 174 (Hoog) hectare. Dit betekent (uitgaande van een lineaire verdeling per 5 jaar) een ruimtevraag van zo'n 171 (laag) tot 334 (hoog) voor de periode 2022-2032. Hiermee komt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag in deze periode uit op 17,1 tot 33,4 hectare.

³ Zie: ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542. Opgenomen in de overzichtsuitspraak: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Tabel 2: Prognose uitbreidingsvraag bedrijventerreinen regio Arnhem-Nijmegen

Arnhem-Nijmegen	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
WLO-scenario Laag	116	97	40	30	24	13
WLO-scenario Hoog	209	160	174	132	100	79

Bron: Langjarige prognose bedrijventerreinen provincie Gelderland, Ecorys, 12 juli 2019

Uitbreidingsvraag in verzorgingsgebied: min. 36,4 tot max. 71,2 hectare in periode 2022-2032

Om de prognose van bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen te vertalen naar het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling (de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe), baseren we ons op de onderstaande drie parameters:

1. **Aandeel uitgifte bedrijventerreinen:** In de periode 2007 t/m 2021 (15 jaar) is er in de regio Arnhem-Nijmegen bijna 496,5 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 171,6 hectare uitgegeven in de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe (IBIS Gelderland, 2022). Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk verzorgingsgebied binnen de regio Arnhem-Nijmegen op basis van recente uitgifte circa 34,6%.
2. **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de regio Arnhem-Nijmegen is circa 2.600 hectare. Hiervan ligt circa 436 hectare in de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe (IBIS Gelderland, 2022). Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk verzorgingsgebied binnen de regio Arnhem-Nijmegen op basis van de totale bedrijventerreinen-voorraad circa 16,8%.
3. **Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen:** In totaal werken er in de regio Arnhem-Nijmegen circa 113.435 personen op een bedrijventerrein (Provinciale Werkgelegenheidsenquête, 2020). Binnen de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe werken circa 14.285 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk verzorgingsgebied binnen de regio Arnhem-Nijmegen op basis van de werkgelegenheid circa 12,6%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe binnen de regionale bedrijventerreinenprognose indicatief op circa 21,3%. Uitgaande van een verwachte ruimtevraag van 171 tot 334 hectare in de regio Arnhem-Nijmegen, betekent dit een verwachte ruimtevraag in het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeente Lingewaard en Overbetuwe) van circa 36,4 tot 71,2 hectare in de periode 2022-2032.

LOGISTIEK BEDRIJVENTERREIN PARK15 (OVERBETUWE) STUWT UITGIFTE OMHOOG

Bedrijventerrein Park15 in de gemeente Overbetuwe bestaat voornamelijk uit grote kavels ten behoeve van grootschalige logistiek. Op Park15 zijn diverse logistiek dienstverleners, retailers en e-commerce partijen gevestigd. Het aanbod op Park15 is daarnaast bedoeld voor MKB (vanaf circa 5.000 m²). De grootschalige kavels op Park15 zijn met name geschikt voor de logistiek en andersoortige (boven)regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Sinds 2016 is Park15 uitgeefbaar. Vanaf dat moment (t/m 2021) is circa 70,4 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Park15 heeft daarmee een groot aandeel in het totaal uitgegeven bedrijventerreinareaal in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het gaat om circa 41,0% van alle uitgiftes (in hectares) in de periode 2007 t/m 2021.

We kiezen er bewust voor om bij de indicatieve verdeling te rekenen met een te verantwoorden gemiddelde dat zich logischerwijs bevindt tussen de uitersten van de drie verdeelsleutels. Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeente en regio voor de komende jaren, dient gesproken te worden over een indicatieve verdeling.

4.3 Circa 34,5 hectare planaanbod op bedrijventerreinen in ruimtelijk verzorgingsgebied

Om de behoefte aan het beoogde plan te kunnen bepalen brengen we het nog beschikbare (harde) planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied in beeld. Uit een inventarisatie van de gemeente Lingewaard blijkt dat er op de bedrijventerreinen in de gemeente nog circa 2,3 hectare uitgeefbaar is⁴.

Hiervan ligt 0,3 hectare (één kavel) op bedrijventerrein Houtakker II (Bemmel) en 2 hectare op bedrijventerrein Agropark II (Huissen). De kavel op Houtakker II is in optie uitgegeven. De 2 hectare op Agropark II zijn in eigendom van Gerard Zaat Ontwikkelmaatschappij⁵. Het totale Veilingterrein (10,8 hectare) is recent aangekocht door Frasers Property Industrial. Zij zullen hier in samenwerking met Hercuton en Over Engh Vastgoed een distributiecentrum met twee magazijnen realiseren. Voor dit distributiecentrum is inmiddels een eindgebruiker gevonden, zo blijkt op basis van informatie van de gemeente Lingewaard. De gemeente Lingewaard heeft daarmee nog een beperkt uitgeefbaar aanbod op haar bedrijventerreinen.

In de gemeente Overbetuwe is in totaal nog circa 32,3 hectare uitgeefbaar (waarvan 1,9 in optie en circa 23 hectare verkocht aan een logistiek vastgoedontwikkelaar zonder eindgebruiker). Het beschikbaar aanbod in gemeente Overbetuwe bedraagt in de praktijk circa 9,3 (exclusief de 23 hectare grootschalige logistiek).

In het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt het totale (harde) planaanbod daarmee 34,6 hectare (waarvan 2,2 in optie en 23 hectare verkocht maar zonder eindgebruiker ten behoeve van grootschalige logistiek).

Tabel 3: Planaanbod binnen ruimtelijk verzorgingsgebied

Gemeente	Plannaam	Profiel	Type terrein	Uitgeefbaar	Onder optie
Lingewaard	Houtakker II	Gemengd	Lokaal	0,3	0,3
Lingewaard	Agropark II	Gemengd	Regionaal	2,0	0
Totaal Lingewaard				2,3	0,3
Overbetuwe	Merm	Gemengd	Regionaal	0,6	0,6
Overbetuwe	De Aam	Gemengd	Regionaal	1,0 ⁶	1,0
Overbetuwe	Merm Oost	Gemengd	Regionaal	2,4	0
Overbetuwe	Park15	Gemengd	Regionaal	1,3	0,3
Overbetuwe	Park15	Logistiek	Regionaal	27,0 ⁷	23,0 verkocht
Totaal Overbetuwe				32,3	1,9
Totaal verzorgingsgebied				34,6	2,2

Bron: IBIS Gelderland (februari, 2022), inventarisatie gemeente Lingewaard en Overbetuwe (februari, 2022).

Opvang in bepaalde voorraad beperkt mogelijk

Onderstaande tabel laat het aanbod van bedrijfspanden per bedrijventerreinen in de gemeente Lingewaard en Overbetuwe zien (bron: Funda in Business, peildatum februari 2022). Het aanbodpercentage verschilt per bedrijventerrein. Zo is het aanbod-voorraad ratio op de bedrijventerreinen Andelst Oost (circa 17%), Park15 (circa 35%) en Stationsomgeving Zetten-Andelst (circa 24%). Bij Park15 en Stationsomgeving Zetten-Andelst gaat het om de ontwikkeling van nieuw vastgoed (logistiek of een bedrijfsverzamelgebouw),

⁴ Genoemde uitgeefbare hectaren betreffen strikt planologisch uitgeefbare hectaren. Zo zijn gronden waar opties of reserveringen op liggen mogelijk niet meer markttechnisch op de markt, maar nog wel planologisch als aanbod beschikbaar. In het kader van deze Laddertoets moet dit aanbod daarom nog worden meegenomen.

⁵ Voor ongeveer 0,2 hectare van dit aanbod is een plan ingediend voor de functiewijziging naar wonen. Dit planvoornemen is bij de gemeente Lingewaard bekend, maar nog niet in procedure genomen. Op basis van regels omtrent leefmilieu is wonen op deze locatie mogelijk niet wenselijk in verband met de milieuruimte van omliggende bedrijven. In deze Laddertoets wordt dit aanbod daarom nog als planologisch beschikbaar aanbod meegenomen.

⁶ Op bedrijventerrein De Aam ligt daarnaast nog een stuk agrarische grond van circa 3 hectare. Deze is in eigendom van een particulier en niet terstond uitgeefbaar. Dit kavel heeft namelijk een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar de functie bedrijventerrein. Zolang deze wijzigingsbevoegdheid niet benut is, behoort dit stuk grond niet tot het (harde) planaanbod.

⁷ Volgens IBIS-Gelderland is op bedrijventerrein Park15 nog grootschalig uitgeefbaar planaanbod beschikbaar. Navraag bij gemeente Overbetuwe leert dat recent circa 23 hectare is verkocht aan een private (logistiek vastgoed) ontwikkelaar. De kavels zijn (nog) niet verhuurd aan een eindgebruiker en tellen we mee binnen het harde planaanbod in het verzorgingsgebied.

waarvoor gezocht wordt naar eindgebruikers. Bij bedrijventerrein Andelst Oost gaat het in totaal om drie vastgoedobjecten, waaronder één nieuw bedrijfsverzamelgebouw. We verwachten dat het nieuwe vastgoed relatief snel gevuld zal zijn.

We concluderen dat aanbod-voorraad ratio exclusief nieuwbouw op de bedrijventerreinen gemiddeld circa 1,5% bedraagt. Dit percentage ligt ver onder een gezond frictieniveau (5 a 6%). Enerzijds geeft dit aan dat de terreinen in trek zijn bij ondernemers. Anderzijds is er op de meeste bedrijventerreinen weinig bedrijfsruimte beschikbaar voor het faciliteren van groei van bedrijven.

De ruimtevraag naar bedrijfsruimte kan dus zeer beperkt worden opgevangen in de bestaande voorraad. De leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied is – uitgezonderd nieuwbouwobjecten – laag en inclusief de nieuwbouwobjecten rond een gezond frictieniveau (circa 6,0%). Een frictieleegstand betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

Tabel 4: Aanbod-voorraad ratio in ruimtelijk verzorgingsgebied

Bedrijventerrein	Plaats	Vastgoed voorraad (m²)	Aanbod vastgoed (m²)	Aanbod-voorraad ratio	Opmerking
Agropark 1e fase	Huissen	64.143	318	0,5%	
Agropark 2e fase	Huissen	26.934	1.003	3,7%	
Bedrijventerrein Andelst-Oost	Andelst	57.009	9.720	17,0%	Het aanbod bestaat uit nieuwbouw en twee vastgoedobjecten ⁸ .
Bedrijventerrein Gendt-Bemmel	Gendt	109.290	2.025	1,9%	
De Aam	Elst	354.258	7.576	2,1%	
De Schalm	Andelst	107.642	1.380	1,3%	
Houtakker 2	Bemmel	34.373	3.466	10,1%	Het aanbod bestaat enkel uit nieuwbouw
Houtakker I	Bemmel	20.680	916	4,4%	
Lingewal	Bemmel	15.575	0	0,0%	
Looveer	Huissen	43.508	0	0,0%	
Merm	Elst	67.398	0	0,0%	
Pannenhuis 1	Huissen	212.837	0	0,0%	
Pannenhuis 2	Bemmel	35.916	540	1,5%	
Pannenhuis Veilingterrein	Huissen	52.150	0	0,0%	
Park15	Oosterhout	206.913	72.698	35,1%	Het aanbod bestaat enkel uit nieuwbouw ⁹
Polseweg	Huissen	12.741	0	0,0%	
Poort van Midden-Gelderland Noord	Heteren	154.657	1.750	1,1%	
Poort van Midden-Gelderland Zuid	Heteren	119.457	0	0,0%	
Sint Walburg	Zetten	11.033	0	0,0%	
Stationsomgeving Zetten-Andelst	Zetten	5.315	1.268	23,9%	Het aanbod bestaat enkel uit nieuwbouw
Totaal (incl. nieuwbouw)		1.711.829	102.660	6,0%	
Totaal (excl. nieuwbouw)		1.711.829	25.228	1,5%	

Bron: Funda in Business (peildatum december 2021), BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

⁸ Het ene object heeft een omvang van circa 6.715 m² en het andere object (omvang 2.845 m²) is inclusief bedrijfswoning.

⁹ Aangeboden door een logistiek vastgoedontwikkelaar.

5 Conclusie

5.1 Agropark III voorziet in een kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied

We bepalen de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten uit voorgaande paragrafen.

In ruimtelijk verzorgingsgebied is de behoefte aan Agropark III aangetoond

We constateerden dat de totale vraag in het ruimtelijk verzorgingsgebied de komende tien jaar circa 36,4 tot 71,2 hectare bedrijventerrein bedraagt. In het ruimtelijk verzorgingsgebied is nu nog circa 34,6 hectare hard planaanbod beschikbaar. Hiervan is 2,2 hectare onder optie. We constateren op basis daarvan een behoefte aan circa 1,8 tot 36,6 hectare in het verzorgingsgebied. De beoogde bedrijventerreinontwikkeling Agropark III (van circa 11,1 hectare netto) kan daarmee voorzien in een behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

AGROPARK III VOORZIET OOK IN KWALITATIEVE BEHOEFTE

Wanneer we de vraag-aanbod verhouding in het verzorgingsgebied van de belangrijkste doelgroep voor Agropark III (werkmilieu klassiek-gemengd) analyseren, concluderen we dat Agropark III ook in een kwalitatieve behoefte kan voorzien.

Op basis van de indicatieve verdeling naar werkmilieus, zoals deze is opgenomen in het RPW Arnhem-Nijmegen, concluderen we dat het er de komende tien jaar nog vraag is naar zo'n 12,8 tot 24,9 hectare klassiek-gemengde werkmilieus in het verzorgingsgebied. Op basis van het RPW Arnhem-Nijmegen blijkt namelijk dat zo'n 35% van de totale ruimtevraag in de regio toe te rekenen is aan het klassiek-gemengd werkmilieu. In het verzorgingsgebied is momenteel 7,6 hectare (hard) planaanbod beschikbaar op kavels geschikt voor klassiek-gemengde bedrijven. In dit segment bestaat in het ruimtelijk verzorgingsgebied de komende tien jaar nog een behoefte van 5,2 tot 17,3 hectare klassiek-gemengd bedrijventerrein.

5.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door bedrijventerreinontwikkeling Agropark III

We constateerden daarnaast dat:

- De bedrijventerreinontwikkeling Agropark III past binnen de vraag-aanbodverhoudingen in de bedrijfsruimtemarkt van het ruimtelijk verzorgingsgebied. De ontwikkeling van Agropark III voorziet zowel in een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.
- De bedrijfsruimtemarkt binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied functioneert bovendien gezond (weinig leegstand exclusief nieuwbouw, of rond frictieniveau inclusief nieuwbouw) en er is geen passend (alternatief) planaanbod of alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in het ruimtelijk verzorgingsgebied geschikt en beschikbaar. Zie box hieronder.

GEEN ALTERNATIEVE LOCATIES BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED GESCHIKT EN BESCHIKBAAR

Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de bedrijventerreinontwikkeling Agropark III zijn geen binnenstedelijke locaties beschikbaar van 14 hectare groot. Bovendien sluit de beoogde locatie aan op het bestaande bedrijventerrein Agropark III. Deze locatie heeft zich al bewezen als passende locatie. Nieuwe solitaire ontwikkelingen, anders dan incidentele/bepaalde uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten in het buitengebied (bijvoorbeeld bij agrarische bebouwing) zijn bovendien niet gewenst, deze locaties zijn veelal niet geschikt voor de (nieuwe) vestiging van een bedrijventerrein door bijvoorbeeld een beperkte bereikbaarheid, verrommeling van het landschap en milieu- & natuurconflicten.

We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. **Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.**