

Doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Stedelijke ontwikkeling

In dit voorliggend plan wordt het huidige bestemmingsvlak formeel gezien vergroot, waarbij er circa 4.800 m² wordt toegevoegd. Derhalve wordt de uitbreiding aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en is art. 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing.

Onderdelen van de onderbouwing

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

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

A. Voorziet in een behoefte

Nu dit bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, dient te worden gezien of de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarvan is zeker sprake, gezien het huidige ruimtegebruik door Adequat en de noodzaak meer bedrijfsactiviteiten op een ruimtelijk efficiëntere manier uit te kunnen voeren.

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

Adequat gebruikt in de huidige situatie circa 18.500 m² voor bedrijfsmatige doeleinden. In de toekomstige situatie neemt het bedrijfsmatige gebruik in oppervlakte af ten opzichte van de feitelijke situatie, vanwege de landschappelijke inpassing die plaats zal vinden. Daarbij geldt dat er juridisch-planologisch gezien een toename van de bedrijfsmatige oppervlakte plaatsvindt. Echter vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik gaan we uit van de feitelijke situatie. Aangezien er geïntensiveerd op de bestaande bedrijfslocatie, is er geen sprake van uitbreiding. Er wordt dus binnen het bestaande bedrijf uitgebreid.

De vraag of de volledige omvang van Adequat die buiten het bestemmingsvlak valt op een andere locatie opgevangen zou kunnen worden, is gerechtvaardigd. Daarbij spelen er twee vragen:

1. Is splitsing van de bedrijfsactiviteiten realistisch en werkbaar?
2. Is gedeeltelijke of gehele verplaatsing mogelijk en realistisch?

Ad.1: splitsing

Splitsen van activiteiten is niet aan de orde voor Adequat. De activiteiten drogen, zagen, bewerken, opslag en verkoop dienen allen dicht bij elkaar plaats te vinden. Met opslag en verkoop op een andere locatie zouden klanten het ruwe product niet kunnen zien, wat niet wenselijk is vanuit de klant. Daarnaast is er op twee locaties personeel nodig, wat bedrijfseconomisch niet wenselijk. Ook vindt er een verdubbeling van het transport plaats, wat bedrijfseconomisch en vanuit verkeer en milieu niet wenselijk is. Tot slot zal de totale benodigde ruimte bij een splitsing groter zijn, vanwege de (manoeuvree)ruimte die nodig is voor expeditie.

Ad. 2: verplaatsing: ruimtelijk negatief effect

Hoewel volledige verplaatsing vanuit de eigendomssituatie op Goedentijd in bedrijfseconomische zin geen optie is, belichten we toch graag de ruimtelijke effecten die volledige verplaatsing naar een andere locatie zou hebben. Indien de activiteiten van Adequat naar een nieuwe bedrijfslocatie verplaatst zouden worden, dan zou de huidige omvang van de bedrijfsmatige bestemming blijven liggen. Daarnaast zou een ruimte van ruim 1,5 hectare op een andere locatie nodig zijn. In dit geval zou naast de nieuwe locatie dus ook de bestaande locatie die worden achtergelaten een agrarische / bedrijfsmatige bestemming behouden. Daarmee wordt een forse extra claim op de ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten gelegd.

Ad. 2a: verplaatsing bedrijventerrein + sanering: bedrijfseconomisch en ruimtelijk onmogelijk

Is er dan geen alternatief denkbaar waarbij de huidige locatie gesaneerd zou worden en Adequat naar een nieuwe locatie op een bedrijventerrein verplaatst? Er wordt hier enkel naar een bedrijventerrein gekeken, aangezien een verplaatsing naar elders in het buitengebied geen ruimtewinst oplevert ten opzichte van de bestaande situatie.

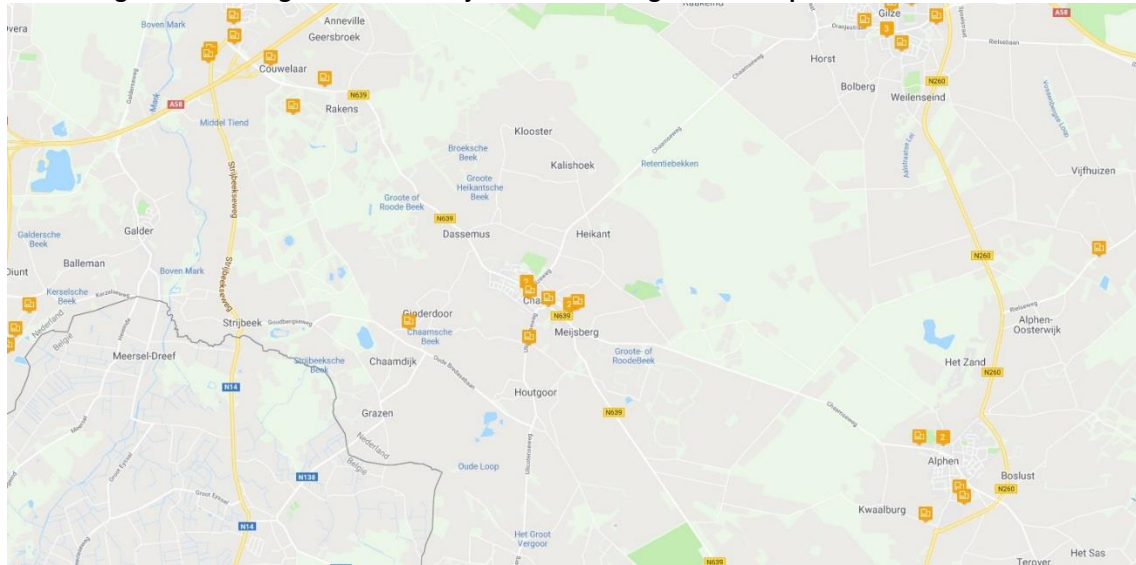
Een sanering zou betekenen dat de huidige bedrijfsmatige bestemming van het perceel aan Goedentijd wordt weggenomen. Dit perceel en de opstallen vertegenwoordigen uiteraard een financiële waarde, die gecompenseerd dient te worden. Dit betekent een forse desinvestering voor de locatie aan Goedentijd. Ook zullen de bestaande opstallen gesloopt moeten. Daarnaast zou circa 1,5 hectare aan bedrijfsgrond aangekocht dienen te worden, wat neerkomt op circa € 1,5 miljoen (als aansluiting wordt gezocht bij de gangbare grondprijs in de gemeente van circa € 100 per m²). Vervolgens dienen er nog nieuwe opstallen te worden gerealiseerd.

Deze bondige uiteenzetting maakt duidelijk dat een verplaatsing naar een bedrijventerrein onmogelijk is vanwege de bedrijfseconomische effecten. Tegelijk is het ook ruimtelijk geen optie, omdat er simpelweg geen bedrijfskavels in Alphen beschikbaar zijn op de terreinen Baarleseweg Noord - Chaam en bedrijventerrein Alphen (Baarleseweg en omstreken).

Ook op de particuliere markt of in bestaand vastgoed zijn geen locaties of objecten die voldoen aan de ruimtelijke kenmerken van Adequat. Er zijn geen grootschalige locaties met een bedrijfsmatige bestemming beschikbaar. De grootste kavel ligt aan de Florijnstraat 4 met een oppervlakte van circa 2.500 m², wat een fractie is van wat Adequat nodig heeft.

Zowel economische als ruimtelijk biedt vestiging op een bedrijventerrein of op een solitaire bedrijfsmatige kavel daarmee geen mogelijkheden.

Abbeelding 1: verbeelding beschikbare objecten en kavels gemeente Alphen-Chaam



Bron: Funda in Business (augustus 2019)

Verplaatsing naar een andere gemeente is voor het lokaal gewortelde Adequat geen optie. In de direct omliggende gemeenten zijn ook geen omvangrijke kavels voor gemengde bedrijven beschikbaar.

Conclusie bestaande gebieden en gebouwen

Aangezien het ruimtegebruik op de huidige locatie wordt ingeperkt ten opzichte van de feitelijke situatie is opvang op een andere locatie in het kader van de Ladder eigenlijk in de basis al een non-discussie. Echter gezien de juridisch-planologische situatie, waarin ruimte voor bedrijfsmatig gebruik wordt toegevoegd zijn diverse scenario's en effecten in beeld gebracht. Splitsing is daarbij niet mogelijk vanuit de bedrijfsprocessen die stevig met elkaar verankerd zijn. Verplaatsing naar een andere locatie zoals een bedrijventerrein, is financieel enorm kostbaar en niet op te brengen voor Adequat. Daarnaast is het ook niet mogelijk aangezien er geen kavels beschikbaar zijn.

C. Geen onaanvaardbare leegstandseffecten veroorzaakt

Door de huidige locatie zo efficiënt mogelijk in te richten worden er geen leegstandseffecten veroorzaakt. De huidige locatie blijft namelijk bijna op identieke wijze in gebruik. Juist wanneer er een deel verplaatst zou worden of het bedrijf geheel zou verhuizen, dan zou er op de huidige locatie sprake zijn van leegstand.

D. Conclusie

Er is kernachtig gezien sprake van het structureel en op een kwalitatief aantrekkelijke manier borgen van het ruimtegebruik van een succesvol en belangrijk bedrijf in Alphen.

- Het bedrijf gebruikt de huidige ruimte reeds geruime tijd en wil hier nu een intensiverings- en kwaliteitsslag realiseren en het bedrijf wil het feitelijke gebruik planologisch borgen. Er is kortom duidelijk sprake van een behoefte.
- Het bedrijf gaat feitelijk gezien minder in plaats van meer ruimte gebruiken door landschappelijke inpassing, waardoor opvang op een andere locatie niet zinvol zou zijn. Aangezien er in juridisch-planologisch opzicht wel meer ruimte wordt gebruikt, is een aantal scenario's belicht voor (gedeeltelijke) verplaatsing of splitsing. Deze scenario's zijn allemaal niet wenselijk en / of mogelijk.

- Juist door de voorgenomen bedrijfsplannen wordt leegstand voorkomen. Het (gedeeltelijk) verplaatsen van het bedrijf zou op de huidige locatie aan de Goedentijd voor inefficiënt ruimtegebruik en zeer waarschijnlijk ook leegstand in gebouwen zorgen.