



Laddertoets BT Heuning-Oost

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en vraagstelling	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
1.3	Beleidskader	4
1.4	Marktregio Heuning-Oost: primair gemeente Neder-Betuwe	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Toets op de Ladder	7
2.1	Trede 1: Er is een actuele behoefte aan nieuw bedrijfsareaal ≥ 1 hectare in de gemeente Neder-Betuwe.....	7
2.2	Trede 2: De behoefte kan niet worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling leidt niet tot (onaanvaardbare) leegstand op andere locaties	17
2.3	Trede 3: De locatie is passend ontsloten	18
A.	Vraagaming Rivierenland	19
B.	Aanbod Rivierenland	22

Afbeelding voorblad

Locatie Heuning-Oost (bron: Gemeente Neder-Betuwe, 2014 – ‘Structuurvisie Heuning-Oost’)

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

U wilt bedrijventerrein Heuning-Oost realiseren. Heuning-Oost ligt ten westen van de kern Ochten en grenst aan het al bestaande bedrijventerrein Heuning. Het ontwerpbestemmingsplan dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk maakt, voorziet in een ruimtebeslag van ca. 3 hectare netto areaal.

Heuning-Oost is bedoeld om de concrete ruimtevraag van drie lokale bedrijven te faciliteren: Hatro, Hazet en Van Doorn. Hazet en Van Doorn zijn op dit moment al gevestigd op het aanliggende bedrijventerrein Heuning, en Hatro is op dit moment elders in Ochten gevestigd. Met de bedrijfsverplaatsing en -uitbreiding van deze bedrijven op Heuning-Oost, beoogt u onder andere een betere bereikbaarheid te creëren en de levensvatbaarheid van deze bedrijven naar de toekomst te vergroten. Het bedrijventerrein draagt bij aan de werkgelegenheid in de regio¹.

De ontwikkeling van Heuning-Oost betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het bestemmingsplan dient u deze ontwikkeling dan ook te motiveren conform de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. U hebt ons gevraagd de ontwikkeling aan de Ladder te toetsen. In deze rapportage leest u onze bevindingen.

Locatieprofiel Heuning-Oost

Onderstaand zetten we het locatieprofiel voor Heuning-Oost uiteen. We beschrijven hierin de locatie en de planologische uitgangspunten voor de ontwikkeling. Dit locatieprofiel dient als uitgangspunt voor de Laddertoets in dit rapport.

Aspect	Toelichting
Ligging	• Heuning-Oost ligt ten westen van Ochten, tussen de kernen IJzendoorn en Ochten. • Heuning-Oost grenst aan het bestaande bedrijventerrein Heuning, met een omvang van 15,4 hectare netto.
Bereikbaarheid (vracht)verkeer	• De A15 is binnen enkele minuten bereikbaar via de Heuningstraat en de Cuneraweg. • Werknemers uit de omgeving kunnen het terrein gemakkelijk per fiets bereiken.
Bereikbaarheid OV	• Buslijn 45 (Tiel–Ochten–Kesteren– Rhenen– Wageningen) loopt via de Heuningstraat langs het terrein en stopt op loopafstand van de locatie.
Doelgroepen	• Heuning-Oost is bedoeld voor gemengde, reguliere bedrijvigheid t/m milieucategorie. 3.2, niet groter dan 3 hectare. Dit betekent dat het terrein zich richt op (lokale) reguliere doelgroepen, zoals productie, bouw en handel.
Omvang locatie	• Heuning-Oost heeft een omvang van 4 hectare bruto en 3,4 hectare netto uitgeefbaar bedrijfsareaal.
Verkaveling	• Het bestemmingsplan voorziet in drie kavels van elk ca. 1 hectare in omvang, ten behoeve van de uitbreiding / verplaatsing van Hatro, Hazet en Van Doorn.
Uitstraling	• Het terrein heeft een functionele uitstraling. In het stedenbouwkundig plan worden nadere eisen aan bebouwing en inpassing gesteld. • In het bestemmingsplan is een groenzone van 30-40 meter breed gepland ten behoeve van de landschappelijke inpassing en waterberging.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op

¹ De raad wijst in dit verband op de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling van 20 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:132) over bestemmingsplan 'Leidsenhage'. Uit deze uitspraak volgt dat het in een bestemmingsplan voorzien in en een stedelijke ontwikkeling, die noodzakelijk is om een gebied of regio toekomstbestendig te maken of te houden, als belang erkend wordt, ook indien dit mogelijk negatieve effecten heeft voor het bestaand aanbod aan – in dit geval – bedrijfslocaties.

grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare rondten door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locatie die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder ‘stedelijke ontwikkeling’:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De Ladder geeft de kaders aan voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen, zoals bestemmings- en inpassingsplannen.

1.3 Beleidskader

Hieronder zetten we de belangrijkste vigerende beleidsdocumenten beknopt uiteen, voor zover deze van belang zijn in het kader van de ontwikkeling van Heuning-Oost.

Schaal	Beleidsdocument	Toelichting
Provincie Gelderland	Omgevingsvisie Gelderland	De provincie heeft er in haar ‘Omgevingsvisie Gelderland’ voor gekozen om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven: 1. Een duurzame economische structuur. 2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder opgenomen. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. De Gelderse Ladder komt overeen met de hierboven genoemde Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro.

	Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties	In de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties', vastgesteld in 2010, is het uitgangspunt dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijvigheid blijft beleidsuitgangspunt, maar een overschot aan bedrijventerreinen moet worden voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking speelt ook hier een grote rol. Verder wordt de gemeenten gevraagd extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten als een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting.
Regio Rivierenland	Regionaal Programma Bedrijventerreinen	Het RPB biedt het kader voor concrete werk- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincie Gelderland; zij zijn waar het gaat om afspraken over bedrijventerreinen nauw betrokken. Dit RPB is: • het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen Regio Rivierenland en provincie Gelderland; • de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen; • het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Het RPB is in 2016 herijkt en wordt in juli vastgesteld door de provincie. Daarmee is het vigerend beleid en is afgesproken hoe regionale afstemming geborgd is. Heuning-Oost heeft in het RPB de code 'groen'. Hiermee is regionale afstemming geborgd.
	Afsprakenkader Bedrijventerreinen	In het afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen regio Rivierenland, vastgesteld in de regio (11 juni 2013) is vastgelegd hoe partijen samenwerken op bedrijventerreinen (uitgifte, acquisitie, grondprijzen, samenwerking, etc.) in Rivierenland om een maximale economische groei en behoud van werkgelegenheid te faciliteren. Basis van de afspraken is dat bedrijven geacommodeerd worden op een vestigingslocatie die voor de aard en schaal van het bedrijf passend is. Bovendien ontwikkelen en starten de regiogemeenten een Coördinatiepunt Bedrijven (Regionaal Acquisitie Punt – RAP) waar huisvestigingsvragen van bedrijven doorgeleid worden naar die gemeente(n) of terrein(en) die het bedrijf het beste kunnen bedienen. Regio Rivierenland wil locatiezoekende bedrijven zo goed mogelijk adviseren en faciliteren om hen voor de regio te behouden (de wens van het bedrijf staat centraal). Hierbij wordt allereerst gekeken of de wens van het bedrijf lokaal ingevuld kan worden (op bestaande bedrijventerreinen, bij een uitbreiding groter dan 0,5 hectare wordt dit ter kennisgeving aan de regiogemeenten gedeeld) en indien vestiging lokaal niet mogelijk blijkt wordt dit via het Regionaal Acquisitie Punt overgenomen en met het bedrijf besproken. Nieuwe bedrijvigheid meldt zich via het Regionaal Acquisitie Punt die vervolgens probeert het bedrijf op een gewenste locatie te accommoderen. Hierbij wordt zoveel mogelijk geprobeerd de vraag te bundelen op een beperkt aantal locaties; om versnippering van het landschap tegen te gaan en om op bedrijventerreinen te kunnen investeren in goede en hoogwaardige voorzieningen.

1.4 Mark regio Heuning-Oost: primair gemeente Neder-Betuwe

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een sterk lokaal georiënteerde markt. Onderzoek van onder andere PBL (2007) en CBS (2013) wijzen uit dat ca. 90 à 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Circa 65% à 70% van de jaarlijks ca. 65.000 bedrijfsverplaatsingen verhuist ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- Slechts 5% van de bedrijven over de gemeentegrens wil verhuizen, en dus 95% een sterke vestigingsvoorkeur heeft voor de eigen gemeente;
- Ca. 75% van de bedrijven bij verplaatsing binnen een straal van max. 5 kilometer rondom de bestaande vestiging neerstrijkt. Deze nabije verplaatsing hangt vaak nauw samen met onder

andere de algemene lokale binding, initiële herkomst van de bedrijfseigenaar, herkomst van werknemers en het primair afzetgebied van het bedrijf;

- Ca. 40% van de bedrijven bij verplaatsing binnen een straal van max. 1 kilometer rondom de bestaande vestiging neerstrijkt.

We beoordelen de ontwikkeling van Heuning-Oost, mede gezien de herkomst van de concreet te vestigen bedrijven, als lokaal verzorgend. De te vestigen bedrijven zijn al gevestigd op het naastgelegen bedrijventerrein Heuning of aan de oostkant van de kern Ochten, niet op een formele bedrijfslocatie. Niet alleen komen de te faciliteren bedrijven daarmee uit dezelfde kern, ook zijn zij alle gevestigd midden in de gemeente Neder-Betuwe. Bovendien concluderen we op basis van ons landelijk onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen² en onze ervaringen met vergelijkbare ontwikkelingen, dat kleinschalige bedrijventerreinen met een dergelijk lokaal profiel hoofdzakelijk bedrijven uit dezelfde gemeente aantrekken. Het sterke lokale karakter van het bedrijventerrein komt naar voren in het type bedrijvigheid wat het faciliteert – namelijk: regulier en relatief kleinschalig – en de omvang van het terrein als geheel, waardoor grootschalige bedrijvigheid niet kan vestigen op de locatie.

We gaan daarom in deze Laddertoets uit van een marktregio die primair de gemeente Neder-Betuwe omvat. Daarnaast brengen we ook de totale situatie in de regio in beeld, met als doel een goede ruimtelijke afweging te maken op regionaal niveau³. Dit houdt concreet in dat we naast een analyse van vraag en aanbod in de primaire marktregio ook inzicht bieden in de verhoudingen in de COROP-regio Rivierenland, waar Neder-Betuwe onderdeel van uitmaakt. We bakenen Rivierenland af volgens de definitie in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen – dus exclusief Druten – op welk niveau ook regionale afstemming wordt gezocht. We vinden het bovendien opportuun om een afweging op dergelijk niveau te maken gezien onze eerdere constatering dat 90 à 95% van de bedrijven binnen de COROP-regio verhuist.

1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u onze bevindingen over de Ladder voor duurzame verstedelijking. We hanteren in onze opzet de treden van de Ladder, die we één voor één aflopen. Voor de leesbaarheid van het rapport zijn uitgebreidere toelichtingen, bijvoorbeeld op de regionale prognose, in de bijlage van dit rapport opgenomen.

² Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden)

³ Onder andere de uitspraak ECLI:NL:RVS:2016:798 in ogenschouw nemend

2 Toets op de Ladder

CONCLUSIE: ER IS LADDERRUIMTE VOOR HEUNING-OOST

- Zowel in de marktregio van de ontwikkeling als de gehele regio Rivierenland is er op dit moment sprake van een evenwichtige vraag-aanbodsituatie op de markt voor bedrijfsareaal.
- Dit geldt ook specifiek voor de markt voor kleinschalige (< 3 hectare) bedrijfsruimte: er is op dit moment geen sprake van een overaanbod.
- De concrete vraag voor Heuning-Oost is afkomstig van drie bedrijven: Hatro, Hazet en Van Doorn. Twee bedrijven – Hazet en Van Doorn – zijn al gevestigd op het naast Heuning-Oost gelegen bedrijventerrein Heuning en zoeken uitbreidingsruimte grenzend aan hun bestaande perceel. Het andere bedrijf – Hatro – is gevestigd aan de oostzijde van de kern Ochten. Wanneer Hatro vertrekt van deze locatie, zal deze worden herontwikkeld naar een niet-bedrijfsbestemming. De vestiging van alle drie de bedrijven op Heuning-Oost leidt dan ook niet tot leegstaande achtergebleven panden.
- Het aanbod op bedrijventerreinen met harde plancapaciteit in de marktregio kan kwantitatief bekeken niet volledig voorzien in de behoefte van uitbreidingsruimte van de drie bedrijven. De bedrijven hebben ieder een ruimtevraag van ca. 1 hectare en dergelijk aaneengesloten areaal is enkel nog op Bonegraaf-West beschikbaar. Op de andere locaties is de verkaveling versnipperd of de ruimte reeds (in optie) vergeven. Bedrijven gemeente concluderen echter dat deze locaties niet geschikt zijn om in de vraag van de bedrijven te voorzien, onder andere vanwege bedrijfseconomische redenen en kapitaalvernietiging bij noodgedwongen verplaatsing.
- De ontwikkeling kan niet worden gefaciliteerd op herontwikkelings- of tansformatie locaties in bestaand stedelijk gebied. Bovendien zien we dat de leegstand in de marktregio rond (gezond en aanvaardbaar) frictieniveau ligt. Er hoeft dan ook geen correctie plaats te vinden op leegstand.
- Heuning-Oost is passend ontsloten voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Trede 1: Er is een actuele behoefte aan nieuw bedrijfsareaal ≥ 1 hectare in de gemeente Neder-Betuwe

In deze paragraaf besteden we aandacht aan de vraagaanbod-situatie in de primaire marktregio, de gemeente Neder-Betuwe én aan de regionale vraagaanbod-situatie. We concluderen dat de vraagaanbod-verhoudingen in zowel de regio Rivierenland als de primaire marktregio Neder-Betuwe praktisch in balans zijn. Wanneer we nader kwalitatief kijken naar de behoefte van de drie bedrijven die op Heuning-Oost gevestigd zullen worden, concluderen we dat de vraag (a) niet voorzien of gewenst voorzien kan worden binnen de huidige contouren van de vestigingen en (b) dat, gezien meerdere aspecten, de concrete vraag niet redelijkerwijs volledig op een andere locatie gefaciliteerd kan worden. Mede op basis van de concrete ruimtevraag van de bedrijven Hatro, Hazet en Van Doorn, constateren wij een actuele behoefte aan nieuw bedrijfsareaal ≥ 1 hectare in de gemeente Neder-Betuwe. We constateren daarnaast dat de vraagaanbod-situatie in zowel de primaire marktregio als de regio Rivierenland praktisch in balans zijn. Bovendien wordt Heuning-Oost ontwikkeld voor drie concrete bedrijven: twee bedrijven die op de huidige locatie uitbreiden en geen pand 'achterlaten', en één bedrijf dat verplaatst, waarvan de huidige locatie wordt herbestemd voor niet-bedrijfsfuncties. Mede gelet hierop en de vraagaanbod-situatie, verwachten we dat de ontwikkeling van Heuning-Oost niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand op andere locaties in de regio.

Regionale vraagprognose: ca. 90 ha vraag in Rivierenland en ca. 6 hectare vraag in Neder-Betuwe

Uitgangspunt voor de vraagraming is de geactualiseerde vraagprognose van de provincie Gelderland⁴, zoals ook gehanteerd in het RPB voor de regio Rivierenland.

⁴ Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland (2016)

Uit de meest recente provinciale vraagprognose blijkt een totale vraag van bedrijventerreinen in de regio Rivierenland van ca. 160 à 165 hectare tot en met 2025. Dit betreft zowel kleinschalige, meer lokaal georiënteerde vraag, als grootschalige, meer regionaal of bovenregionaal georiënteerde vraag. We constateerden in het locatieprofiel al dat Heuning-Oost zich op lokale vraag richt, onder andere gezien de omvang van de kavel en milieucategorisering. We delen de vraagraming ten behoeve van deze Laddertoets daarom op in twee segmenten, conform de verdelingstechniek die ook wordt gehanteerd in het RPB. Op die manier scheiden we de vraag in de categorie van Heuning-Oost – kleinschalig, vooral lokaal georiënteerd – van de grootschaliger vraag. We maken deze segmentering op basis van onderzoek van onder andere CBRE (2015), NVM (2014) en onszelf, Stec Groep (2002, 2005 en 2012). We verwachten op die wijze dat ca. 45 à 50% van de totale vraag binnen het segment van Heuning-Oost valt. We destilleren op deze wijze uit de provinciale vraagraming een actuele vraag van ca. 85 à 90 hectare tot en met 2025 voor de doelgroep van Heuning-Oost in de gehele regio Rivierenland.

Tabel 1: Segmentering ruimtevraag Rivierenland 2016-2025

Schaalgrootte	Aandeel	Vraag
< 3 hectare	50 – 55%	85 – 90 ha
> 3 hectare	45 – 50%	75 – 80 ha

We segmenteren dit verder naar de marktregio. Het aandeel van de gemeente Neder-Betuwe in de totale, kleinschalige vraag is ca. 7%, schatten we in op basis van het aandeel in het aantal bedrijfsvestigingen, het aantal werkzame personen op bedrijventerreinen en de historische uitgifte in de gemeente. De actuele geraamde uitbreidingsvraag voor de gemeente Neder-Betuwe komt daarmee neer op ca. 6 à 6,5 hectare.

DE PROGNOSE GEEFT EEN INDICATIEF BEELD VAN DE VRAAG OP REGIONAAL NIVEAU

De regionale vraagprognose is gemaakt op basis van een gesloten model en gaat uit van een volledige *match*. Dat wil zeggen dat de prognose er vanuit gaat dat de locatie die in de loop de jaren vrijvallen worden opgevuld door nieuwe vraag. De vraagcijfers uit de prognose zijn daarbij dus een ‘extra’ vraag, ofwel uitbreidingsvraag.

Natuurlijk zal niet elke vrijvallende m² geschikt zijn voor een andere gebruiker. Immers, niet elke locatie voldoet kwalitatief ook aan de vestigingseisen van nieuwe ruimtevragers. De prognose laat dit kwalitatieve aspect buiten beschouwing. De kans is hierdoor aanwezig dat de werkelijke vraag groter is dan de prognose, of dat tenminste rekening moet worden gehouden met bepaalde schuifruimte om in de tussentijd vrijvallende plekken te kunnen herontwikkelen naar locaties die wel passen bij de vraag. Des te meer, omdat de prognose minder accuraat wordt wanneer zij wordt vertaald naar een lokaal schaalniveau. De ‘foutmarge’ wordt daarbij groter.

Vraagaanbod-situatie in zowel Rivierenland als de marktregio kwantitatief in balans

We constateren dat er tegenover een de totale vraag van 160 à 165 hectare in de regio Rivierenland een ‘hard’ planaanbod staat van ca. 155 hectare. Dat is het aanbod wat op dit moment in bestemmingsplannen geborgd is. Daarmee is over de gehele regio nog ruimte voor het toevoegen van bedrijfsruimteareaal. Het aanbod wat in de nieuwe regionale programmeringsafspraken op ‘groen’ is gezet, is echter wat groter. Een volledig overzicht van de ‘groene’ bedrijventerreinen geven we weer in bijlage B. Dit ‘groene’ aanbod bedraagt in totaal ca. 175 hectare, inclusief Heuning-Oost. Daarmee is de vraagaanbod-verhouding in de regio Rivierenland in zijn totaliteit praktisch in balans. Een gebalanceerde vraagaanbod-verhouding betekent concreet dat het toevoegen van extra areaal niet zal leiden tot marktverstoring en onaanvaardbare (leegstands)effecten, mits de nieuwe locatie – in dit geval: Heuning-Oost – een specifieke vraag bedient die redelijkerwijs niet elders kan worden gefaciliteerd.

We splitsen het aanbod, evenals de vraag, uit naar schaalgrootte. In de regio Rivierenland zijn op dit moment vijf bedrijventerreinen met een ‘groene’ status die (deels) specifiek voorzien in ruimte voor de

grootschalige vraag. Het betreffen (delen van de) terreinen Hondsgemet Zuid (Geldermalsen), Kerkewaard (Neerijnen), Medel 1b en 2 (Tiel) en Wildeman I (Zaltbommel). In zijn totaliteit hebben deze locaties een omvang van ca. 78 hectare. We constateren dat er, na aftrekken van deze locaties die de grootschalige vraag faciliteren, een kleinschalig 'groen' aanbod in de regio bestaat van ca. 97 hectare (*175 minus 78*), inclusief Heuning-Oost. Van deze circa 97 hectare bestaat 85,5 hectare uit 'harde' plannen. Hier tegenover staat een totale vraag naar kleinschalige kavels van circa 85-90 hectare. We constateren dat óók de vraagaanbod-situatie in de regio Rivierenland voor kleinschalige reguliere bedrijfsruimte, de doelgroep van Heuning-Oost praktisch in balans is.

Tabel 2: Harde en zachte plancapaciteit regio Rivierenland totaal

Status plan	Aanbod (in hectare)	Vraag
Hard	155,4	160 – 165 hectare
Zacht	19,6	
Totaal	175	

Tabel 3: Harde en zachte plancapaciteit regio Rivierenland kleinschalig (< 3 hectare)

Status plan	Aanbod (in hectare)	Vraag
Hard	85,5	85 – 90 hectare
Zacht	11,6	
Totaal	97,1	

In de mark regio, de gemeente Neder-Betuwe, heeft op dit moment ca. 8,1 hectare bedrijventerrein een 'groene' status gekregen, conform de conceptversie van het RPB, exclusief Heuning-Oost, tegenover een actuele vraag van ca. 6 à 6,5 hectare. We zetten de betreffende bedrijventerreinen in onderstaande tabel uiteen. We merken echter op dat dit ook bedrijventerreinen betreft die op dit moment nog niet in een hard bestemmingsplan geborgd zijn en/of reeds informeel vergeven zijn aan één of meerdere bedrijven. Wanneer we sec kijken naar het harde aanbod is er op dit moment ca. 6,5 hectare beschikbaar in de gemeente Neder-Betuwe, zie tabel 4. Van dit harde aanbod is in ieder geval 1,8 hectare al bedoeld voor de concrete uitbreiding van een al op het terrein gevestigd bedrijf. We constateren ook hier dat de vraagaanbod-situatie in balans is.

Nota bene: we laten in deze beschouwing van het 'groene' aanbod in Neder-Betuwe het Agro Business Centre in Opheusden buiten beschouwing. Deze locatie richt zich specifiek op bedrijven in het laanboomteeltcluster en wordt ook in het RPB benoemd als een bedrijventerrein dat niet concurreert met andere locaties en een zeer specifieke vraag bedient.

Tabel 4: 'Groen' aanbod in de gemeente Neder-Betuwe, exclusief Heuning-Oost, conform de conceptversie van het RPB

Kern	Locatie	Beschikbaar aanbod	Bijzonderheden
Hard aanbod			
Kesteren	't Panhuis	1,8	Bedoeld voor uitbreiding van reeds gevestigd bedrijf ⁵
Dodewaard	Bonegraaf West	2,5	
Ochten	Walenhoek	2,1 ⁶	Deels al in ontwikkeling
Opheusden	Tolsestraat	0,1	
Subtotaal		6,5	
Zacht aanbod			
Kesteren	Casterhoven	0,7	'Zacht' plan
Dodewaard	Bonegraaf Oost	0,9	'Zacht' plan; bedoeld voor vestiging van één concreet bedrijf
Totaal		8,1 ⁶	

Tabel 5: Harde en zachte plancapaciteit in gemeente Neder-Betuwe, exclusief Heuning-Oost

Status plan	Aanbod (in hectare)	Vraag
Hard	6,5	6 – 6,5 hectare
Zacht	1,6	
Totaal	8,1	

Concrete vraag naar Heuning-Oost is afkomstig van drie bedrijven

Heuning-Oost is concreet bedoeld om de actuele ruimtevraag van drie lokale bedrijven te faciliteren: Hatro, Hazet en Van Doorn. Hazet en Van Doorn zijn al gevestigd op het aan Heuning-Oost grenzende bedrijventerrein Heuning, en Hatro is op dit moment elders in Ochten gevestigd, niet op een formeel bedrijventerrein. Met de bedrijfsverplaatsing en/of –uitbreiding van deze bedrijven op Heuning-Oost beoogt de gemeente een betere bereikbaarheid te creëren en de levensvatbaarheid van deze bedrijven naar de toekomst toe te vergroten. We gaan hieronder per bedrijf in op de aard van de uitbreiding en de wenselijkheid van de locatie Heuning-Oost voor hen:

- **Hatro** is op dit moment gevestigd op twee afzonderlijke locaties aan de oostzijde van de kern Ochten, midden in de gemeente Neder-Betuwe. Beide locaties hebben een omvang van ca. 0,5 ha en op beide locaties worden bij elkaar horende vervoersactiviteiten ontplooid. Het bedrijf bestaat uit drie bedrijfsonderdelen, te weten:
 - o Hatro Tours – Hatro Tours vervoert dagelijks ca. 500 schoolkinderen uit de directe regio vanuit hun woonomgeving naar school.
 - o Hatro Trans – Hatro Trans vervoert met 12 transportcombinaties, waaronder LZV-combinaties, vanuit de regio goederen door heel Nederland. Tot de klantenkring van Hatro Trans behoren 5 bedrijven die gevestigd zijn op bedrijventerrein Heuning. Deze bedrijven zijn goed voor 35% van de transportbewegingen van Hatro.
 - o Hatro Verhuizingen – Hatro Verhuizingen verzorgt verhuizingen en alles wat daarbij komt kijken voor particulieren en bedrijven in de regio.

Hatro heeft een sterke lokale binding. Het bedrijf is al jaren in Ochten gevestigd en het personeel

⁵ In het businessplan van de gemeente wordt deze ruimtebehoefte, van het op het bedrijventerrein gevestigde bedrijf Vlastuin, toegelicht (zie: http://ro-online.robeheer.nl/1740/855EA561-1F40-4C72-BC33-4C9ABCEB02E4/b_NL.IMRO.1740.bpKEhogevelsewegA-vop1_tb3.pdf).

⁶ Uit een nadere analyse van de beschikbare ruimte op Walenhoek blijkt dat slechts 4.000 m² nog in de volledige vrije verkoop is, het overige deel is al in ontwikkeling of in aanbouw. Voorzichtigheidshalve rekenen we echter met het aanbod dat als uitgangspunt dient in de conceptversie van het RPB.

komt ook uit Ochten en omgeving. Het is voor de bedrijfsvoering van belang dat Hatro beschikt over een ruime flexibele schil van personeelsleden, die snel oproepbaar en inzetbaar moeten zijn. Dit in verband met busvervoer in de ochtend en avond, en ook het snel in kunnen spelen op 'just in time'-vragen van klanten op het vlak van transport en verhuizingen.

Op de nieuwe locatie wil Hatro een perceel van in totaal ca. 1 hectare betrekken. Een groot deel van het perceel zal worden ingericht als buitenruimte, om manoeuvreerruimte bieden aan de vervoersbewegingen van de transportcombinaties. Netto is er niet of zeer beperkt sprake van ruimtelijke groei bij verplaatsing van Hatro naar Heuning-Oost; er is meer sprake van het samenvoegen van beide huidige percelen naar één aangesloten perceel. De wens tot verplaatsing naar één aaneengesloten perceel komt enerzijds voort uit bedrijfseconomische voordelen – het bedrijf kan zowel economisch- als ruimte-efficiënter op één terrein opereren – wanneer Hatro vanaf één locatie kan opereren en anderzijds vanuit de publieke winst wanneer de kern Ochten en de Waalbandijk worden ontlast van vracht- en busverkeer. De verplaatsing naar één locatie zorgt ervoor dat de verkeersveiligheid in de omgeving van de oude locaties aanzienlijk verbetert, het risico op zettingen van de dijk door zwaar verkeer vermindert en de bermen van de dijk minder aangetast worden door zwaar vrachtverkeer. Het behalen van een dergelijk voordeel is ook de wens van de gemeente en het Waterschap Rivierenland. Per saldo levert de verplaatsing van Hatro dan ook een maatschappelijke winst op: er is een concrete behoefte van zowel het bedrijf als het publieke belang dat het bedrijf verplaatst naar een nieuwe locatie.

- **Hazet** is op dit moment al gevestigd op het aan Heuning-Oost grenzende bedrijventerrein Heuning, op een locatie met een omvang van ruim 1 ha. De huidige locatie wordt volledig benut en biedt geen mogelijkheden tot efficiënter ruimtegebruik. Op de huidige locatie zijn de volgende bedrijfsonderdelen gevestigd:
 - o Tankstation met winkel
 - o Showroom
 - o Kantoorruimten
 - o Autowerkplaats
 - o Onderdelenmagazijn
 - o Kleine poetsruimte voor auto's

Op de huidige locatie beschikt Hazet over te weinig stallingsruimte, met als gevolg dat een deel van de auto's van het bedrijf doorlopend (tijdelijk) elders gestald moeten worden. Daarnaast beschikt Hazet op de locatie op Heuning niet over een poetscentrale met voldoende mogelijkheden en capaciteit, schadeherstelmogelijkheden en faciliteiten om haar handel in oldtimers uit te voeren. In de huidige bedrijfsvoering vinden er dan ook veel inefficiënte transportbewegingen plaats. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering is het van belang en wenselijk dat alle bedrijfsactiviteiten op één bedrijventerrein worden samengebracht.

- **Van Doorn** heeft op bedrijventerrein Heuning nu twee aan elkaar verbonden bedrijfsonderdelen, met een totale omvang van ruim 1 hectare. De huidige locatie wordt volledig benut en biedt geen mogelijkheden tot efficiënter ruimtegebruik. Op de huidige locatie zijn de volgende bedrijfsonderdelen gevestigd:
 - o Staalconstructiebedrijf Van Doorn
 - o Machinebouwbedrijf Van Doorn
 - o Kantoorruimten voor beide bedrijfsonderdelen

Van Doorn geeft aan dat zij in het kader van een gezonde economische bedrijfsvoering een aantal stappen wensen te zetten om toekomstbestendig te zijn. Het gaat om de volgende actiepunten:

- o Staalconstructiebedrijf Van Doorn wil zijn bestaande productiehal uitbreiden met een nieuwe boor- en zaagstraat. Van Doorn geeft aan dat deze uitbreiding noodzakelijk is om

- efficiënter en minder arbeidsintensief stalen profielen te kunnen bewerken. Dit bedrijfsonderdeel wil daartoe haar huidige productiehal zijdelings uitbreiden.
- o Machinebouwbedrijf Van Doorn heeft geen mogelijkheden om uit te breiden aan het bestaande pand, omdat dat is ingeklemd door omliggende bebouwing. Dit bedrijfsonderdeel wenst daarom om op de nieuwe locatie een nieuwe hal te realiseren.
 - o Het nieuwe buitenterrein zal worden aangewend voor opslag van materialen en gereedproduct. Op dit moment wordt dit vaak onwenselijk langs de openbare weg gedaan.

Figuur 1: de huidige locaties van Hatro (A), Hazet (B), Van Doorn (C – staalconstructie; D – machinebouw) en de beoogde locatie Heuning-Oost



Bron: Gemeente Neder-Betuwe, 2014 – 'Structuurvisie Heuning-Oost'

Figuur 2: Beoogde invullig op locatie voor Hatro (A), Hazet (B), Van Doorn (C – staalconstructie; D – machinebouw)



Bron: Gemeente Neder-Betuwe, 2014 – 'Structuurvisie Heuning-Oost'

Beschikbaar aanbod kan niet volledig voorzien in de vraag van de drie bedrijven

Aan de hand van de concrete ruimtevraag van de drie bedrijven voor vestiging op Heuning-Oost gaan we dieper in op de harde plancapaciteit in de marktregio. De afzonderlijke uitbreidingen en –verplaatsing bedragen ieder ca. 1 hectare. We constateren dat in de harde plancapaciteit in de marktregio enkel Bonegraaf West en Walenhoek op dit moment ≥ 1 hectare aaneengesloten aanbod beschikbaar hebben. Op andere locaties is niet de aaneengesloten ruimte beschikbaar om in de vraag te voorzien. We gaan er daarbij vanuit dat de beschikbare ruimte op bedrijventerrein 't Panhuis reeds is vergeven aan het bedrijf Vlastuin. We gaan hieronder op beide locaties in:

- Op **Bonegraaf West** is op dit moment meer dan 2 ha netto areaal beschikbaar, waarvan ≥ 1 hectare aaneengesloten. We merken daarbij wel op dat, volgens de gemeentelijke- en projectwebsite, op Bonegraaf West slechts kavels met een maximale oppervlakte van 5.000 m² worden uitgegeven. Een dergelijke maximumafmeting is ongeschikt om de vraag van elk van de drie bedrijven te kunnen faciliteren. Deze maximumafmeting is echter niet geborgd in het bestemmingsplan. We rekenen Bonegraaf West dan ook wél mee in de Ladderanalyse.

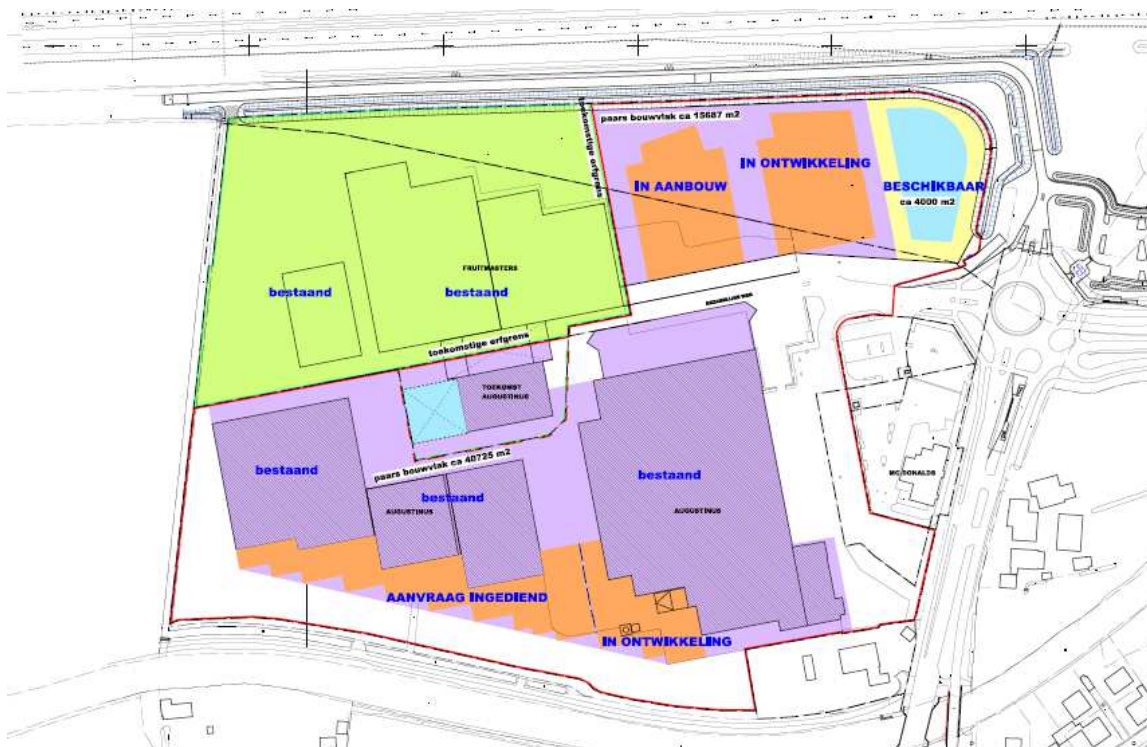
Figuur 3: Verkavelingskaart Bonegraaf West



Bron: www.bonegraaf.nl, mei 2016

- Op **Walenhoek** is op dit moment nog 2,1 ha netto areaal beschikbaar, conform de meest actuele cijfers in het RPB. Een nadere analyse laat echter zien dat het gros van dit areaal inmiddels in ontwikkeling is, of dat er een concrete aanvraag is ingediend om de grond te kopen. Op dit moment lijkt er aaneengesloten nog maximaal ca. 4.000 m² beschikbaar te zijn. Dit bedrijventerrein kan daarmee niet in de ruimtebehoefte van elk van de drie bedrijven voorzien. Voorzichtigheidshalve rekenen we echter bij de kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie wél met de cijfers die als uitgangspunt worden gehanteerd in het RPB.

Figuur 4: Verkavelingskaart Walenhoek



Bron: Van Kessel, april 2015

Niettemin, zijn de genoemde locaties voor de concrete bedrijven – Hatro, Hazet en Van Doorn – niet geschikt om in de ruimtevraag te voorzien. Dat lichten we hieronder per bedrijf toe:

- Voor **Hatro** geldt dat de locatie uit het oogpunt van het bedrijf geen alternatief is, met name omdat het bedrijfsonderdeel Hatro Trans voor 35% van haar transportbewegingen afhankelijk is van bedrijven die op bedrijventerrein Heuning gevestigd zijn. Het bedrijf geeft aan dat een bedrijfslocatie op ca. 6 km afstand van deze bedrijven – Bonegraaf West – geen reële optie is, omdat de vervoerskosten daarmee te zeer stijgen. Daarnaast geeft het bedrijf aan dat ook het bedrijfsonderdeel Hatro Tours sterk leunt op de lokale binding met Ochten.

Daarbij komt dat Hatro heeft aangegeven niet te kunnen voldoen aan de eisen van het voor Bonegraaf West geldende beeldkwaliteitsplan. Ter toelichting strekt het volgende. De gemeenteraad heeft op 4 februari 2010 het 'Beeldkwaliteitsplan Bonegraaf-West, Dodewaard' vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan is het accent gelegd op kleinere bedrijfskavels met een hoge beeldkwaliteit, vanwege de ligging aan de invalsroute vanaf de A15. Er worden enkele deelgebieden onderscheiden. De nog beschikbare kavels zijn gelegen in de 'buitenrand' en het 'binnengebied'. De 'buitenrand', het gedeelte direct langs de Dodewaardsestraat, heeft betrekking op bedrijven met een hoogwaardige beeldkwaliteit. Buitenopslag is hier niet toegestaan. Hatro heeft aangegeven dat het voor haar financieel en bedrijfsmatig niet haalbaar is haar voertuigen binnen te stallen. Dat gebeurt op de huidige bedrijfslocatie ook niet en is in de branche niet gebruikelijk. Reeds om die reden behoort vestiging op Bonegraaf West niet tot de mogelijkheden. Daar komt bij dat de bebouwing op Bonegraaf West representatief en hoogwaardig moet worden uitgevoerd. Hatro heeft aangegeven dat zij niet voornemens is representatieve bebouwing op te richten. Gelet op haar bedrijfsvoering heeft zij die niet nodig en bovendien passen dergelijke vestigingsvoorwaarden niet binnen de financiële mogelijkheden van het bedrijf. Ook op dit punt kan derhalve niet voldaan worden aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan. Voor het 'binnengebied' geldt dat buitenopslag wel is toegestaan, mits deze wordt geplaatst achter bebouwing. Uit het beeldkwaliteitsplan volgt immers dat de buitenopslag vanaf de openbare weg

aan het zicht moet worden onttrokken. Ook dan zal deze bebouwing een representatieve uitstraling moeten hebben. Zoals als werd opgemerkt kan Hatro aan deze eis niet voldoen. Dat geldt voor het 'binnengebied' in het bijzonder omdat Hatro relatief veel buitenruimte nodig heeft, terwijl het potentieel geschikte kavel aan meerdere zijden is georiënteerd op de weg. Representatieve bebouwing aan alle zijden is niet mogelijk. Dit betekent dat Bonegraaf West voor Hatro geen alternatief is.

Daar komt bij dat de gemeente het niet wenselijk acht het beeldkwaliteitsplan te wijzigen om de vestiging van Hatro mogelijk te maken. Zij stelt zich op het standpunt dat de uitgifte van Bonegraaf-West al is gestart en de bedrijven die zich er hebben gevestigd erop mogen vertrouwen dat het hoogwaardige vestigingsklimaat ook in de toekomst door de gemeente wordt gehandhaafd.

- Voor **Hazet** geldt dat de locatie uit het oogpunt van het bedrijf geen alternatief is, omdat de bedrijfsactiviteiten op het beoogde, nieuwe perceel een directe uitbreiding zijn van de bedrijfsactiviteiten op de bestaande locatie. Het is niet reëel om het gehele bedrijf te verplaatsen en op een andere locatie de gewenste uitbreiding te realiseren. Niet alleen geeft het bedrijf aan dat dat financieel niet kan worden opgebracht, het zou bovendien leiden tot aanzienlijke kapitaalsvernietiging. Niet in de laatste plaats omdat er leegstaande ruimte achter zou blijven op bedrijventerrein Heuning. Daarnaast verwacht het bedrijf dat een bedrijfsverplaatsing zal leiden tot een verlies van klanten, daar klanten het bedrijf op de huidige locatie weten te vinden. Tegen deze achtergrond zijn er argumenten van kwalitatieve aard die met zich meebrengen dat Hazet de gewenste bedrijfsverplaatsing op Heuning-Oost moet kunnen realiseren.
- Voor **Van Doorn** geldt dat de locatie geen alternatief is, omdat de bedrijfsactiviteiten op het beoogde, nieuwe, aangrenzende perceel een directe uitbreiding zijn van de productie en opslag die al op het bestaande perceel worden gefaciliteerd. Het realiseren van de uitbreiding niet op dezelfde locatie als de huidige vestiging zorgt bovendien voor een onnodige toename van (interne) vervoersbewegingen. Van Doorn zet door middel van de ontwikkeling op Heuning-Oost zo efficiënt mogelijk haar personeel en middelen in, om zo min mogelijk personeels- en (interne) vervoerskosten te maken. Dit blijft alleen mogelijk wanneer de bedrijfsonderdelen geclusterd bij elkaar gerealiseerd worden. Het bedrijf geeft aan dat verplaatsing van het bedrijf en al haar onderdelen financieel niet haalbaar is,. Dit zou bovendien leiden tot kapitaalsvernietiging. Niet in de laatste plaats omdat er leegstaande ruimte achter zou blijven op bedrijventerrein Heuning.

Het lijkt ons niet opportuun of vanuit het bestaande aanbod noodzakelijk dat één van de bedrijven buiten de marktregio vestigt, bijvoorbeeld op Medel in Tiel. Niet alleen zijn de meest nabijgelegen bedrijventerreinen in de omliggende gemeenten minimaal ca. 15 kilometer van Ochten verwijderd, maar ook laat de in balans zijnde vraagaanbod-situatie in de regio zien dat er in de omliggende gemeenten afdoende autonome vraag is om het bestaande aanbod te vullen. Medel fase 1b en Medel fase 2 zijn daarbij bovendien specifiek beoogd om te voorzien in de vraag vanuit het grootschalige segment (> 3 hectare), met name vanuit de logistieke component van de vraag in de regio Rivierenland. Dat is niet het onderdeel van de vraag waaronder Hatro valt – zie eerder in deze paragraaf voor de kwantitatieve vraag-aanbodtoelichting. Hatro is daarbij bovendien met name lokaal georiënteerd: de marktregio is primair lokaal– zie paragraaf 1.4. Daarnaast lichtten we al toe dat de meeste dynamiek voor dit segment binnengemeentelijk plaatsvinden. Uit ander onderzoek⁷ blijkt bovendien dat de specifieke verhuisdynamiek in de gemeente Neder-Betuwe zelfs sterk kerngebonden is. Uit onderzoek over de verhuisc Bewegingen in de periode 2008-2013 blijkt dat 86% van de verplaatste bedrijven in Neder-Betuwe in dezelfde kern is neergestreken als waarvandaan zij verhuisde.

⁷ Stec Groep, december 2013

DEELCONCLUSIE LADDER-TREDE 1

- We ramen op basis van de meest recente provinciale vraagaming voor bedrijventerreinen een totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Rivierenland van ca. 160 à 165 hectare tot en met 2025;
- We ramen op basis van de meest actuele provinciale raming en de segmentering hiervan in het RPB een vraag vanuit het kleinschalige segment – het segment waarvoor Heuning-Oost wenst te voorzien – van ca. 85 à 90 hectare;
- We constateren dat de kwantitatieve vraagaanbod-situatie in zowel de regio Rivierenland als de marktregio Neder-Betuwe in balans is en dat er nog een behoefte aan nieuw areaal bestaat, wanneer we enkel kijken naar de planologisch harde plancapaciteit (i.p.v. ook de bedrijventerreinen die in het RPB op ‘groen’ staan, maar geen planologische status hebben);
- De concrete vraag naar Heuning-Oost is afkomstig van drie bedrijven, te weten Hatro, Hazet en Van Doorn, die ieder een specifieke ruimtevraag hebben van ieder ca. 1 hectare. We constateren dat deze vraag niet op de huidige percelen van deze bedrijven kan worden gefaciliteerd door bijvoorbeeld efficiënter ruimtegebruik;
- Vestiging van de bedrijven op andere locaties in de gemeente Neder-Betuwe is om uiteenlopende bedrijfseconomische redenen niet mogelijk, geven de bedrijven aan. De behoefte kan vanuit het oogpunt van de bedrijven en hun toekomstbestendigheid enkel gefaciliteerd worden op Heuning-Oost.

2.2 Trede 2: De behoefte kan niet worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied en de ontwikkeling leidt niet tot (onaanvaardbare) leegstand op andere locaties

Onderdeel van de Ladder is het grondig verkennen van de opties om de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied te realiseren. In deze paragraaf kijken we naar leegstaand vastgoed en (her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in de regio. Naast in bestaand aanbod kan de behoefte mogelijk ook worden opgevangen in de bestaande bedrijfsruimtemarkt, bijvoorbeeld in leegstaand vastgoed en/of op te herstructureren locaties.

Het totale aanbod aan bedrijfsruimte in Neder-Betuwe is circa 11.000 m² à 20.000 m²⁸. De totale voorraad aan bedrijfsruimte in Neder-Betuwe is ca. 300.000 m², waarmee de leegstand op circa 3,5% à 5,5% ligt. Daarmee ligt de leegstand onder, of in ieder geval om en nabij gezond geacht frictieniveau (= ca. 5 %). Frictieleegstand is aanvaardbaar en van belang voor het borgen van een gezonde verhuis- en investeringsdynamiek in de regio/gemeente. We constateren vanuit een nadere analyse van het aanbod dat er in de gemeente Neder-Betuwe op dit moment geen leegstaand pand wordt aangeboden dat voldoet aan de vestigingseisen van de drie bedrijven: namelijk een perceel van minimaal ca. 1 hectare, voor Hatro en Van Doorn bovendien met bovengemiddeld veel buitenruimte voor transportmanoeuvres.

We concluderen dat er sprake is van leegstand rond frictieniveau in de marktregio. De behoefte kan daardoor niet opgevangen worden in bestaand leegstaand vastgoed. Voor een gezonde marktwerking is enige leegstand acceptabel. We corrigeren dus niet voor een overmatige leegstand in de marktregio.

Daarnaast bekijken we of in de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door herstructurering, herontwikkeling of transformatie. We constateren dat er op korte termijn geen grootschalige leegstaande of vrijkomende locaties, al dan niet op dit moment bedrijfsruimte, vrijkomen om de vraag te faciliteren. We baseren ons hierbij op actuele, beschikbare informatie over herstructurering (opgenomen in het RPB, dat juli 2016 wordt vastgesteld door de provincie Gelderland). Er zijn een aantal locaties waar grotere ingrepen gepland staan. Het betreft hoofdzakelijk herinvulling van kleinere private kavels (onder andere restruimte opvullen) of ‘omkatten’ van grotere panden in kleinere. In een incidenteel geval staat de transformatie naar een andere functie (van bedrijventerrein naar wonen) op het programma. Algemeen gesproken geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, zeer sporadisch succesvol is.

⁸ Op basis van fundainbusiness.nl; twee meetmomenten: augustus 2015 en mei 2016.

Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek⁹ blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte.

Ontwikkeling van Heuning-Oost leidt niet tot leegstand op andere locaties

Heuning-Oost is concreet bedoeld voor vestiging van drie bedrijven, waarvan er slechts één bedrijf verplaatst vanaf een andere locatie en daarmee een plek achterlaat. De percelen die Hatro achterlaat bij verplaatsing komen niet leeg te staan, maar zullen worden geherstructureerd naar niet-bedrijfsruimte en worden opgevuld met een andere functie. Daarmee realiseert de gemeente een gewenste kwaliteitswinst op de dijken. Bovendien zorg zij er daarmee voor dat er geen onnodige leegstand als gevolg van de verplaatsing ontstaat. Voor de bedrijven Hazet en Van Doorn geldt dat zij geen leegstaande panden achterlaten en daarmee niet zorgen voor leegstand als gevolg van de ontwikkeling op Heuning-Oost

DEELCONCLUSIE LADDER-TREDE 2

- We constateren dat de leegstand in Neder-Betuwe om en nabij gezond en aanvaardbaar frictieniveau ligt. Bovendien laat een nadere analyse van de leegstand zien dat de leegstaande percelen niet geschikt zijn voor de concrete ruimtevraag van de bedrijven: een perceel van minimaal ca. 1 hectare, voor Hatro en Van Doorn bovendien met bovengemiddeld veel buitenruimte voor transportmanoeuvres.
- We constateren dat er op korte termijn geen grootschalige leegstaande of vrijkomende locaties, al dan niet op dit moment bedrijfsruimte, vrijkomen om de vraag te faciliteren.

2.3 Trede 3: De locatie is passend ontsloten

De ontsluiting en bereikbaarheid van Heuning-Oost voldoet voor de bedrijven die zich er wensen te vestigen. De ontsluiting van het aangrenzende bedrijventerrein Heuning is geschikt voor bedrijfsactiviteiten en bovendien is het terrein vanaf de snelweg en de kern Ochten gemakkelijk bereikbaar. (Vracht)verkeer hoeft vanaf het bedrijventerrein niet door de woonkern om de snelweg te bereiken. Het bedrijventerrein is weliswaar niet multimodaal ontsloten voor goederenstromen, maar dat is voor de doelgroep van het terrein ook niet noodzakelijk.

Bovendien leidt het realiseren van Heuning-Oost tot een gewenste ontlasting van de Waalbandijk voor vracht- en busverkeer als gevolg van de verplaatsing van Hatro. Daarnaast merken we op dat bij eventuele uitbreiding van Hazet of Van Doorn op andere locaties dan Heuning Oost het redelijkerwijs te verwachten is dat er meer (intern) transport tussen de vestigingen over de openbare weg plaats zal vinden.

⁹ Zie onder andere het al eerder genoemde rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

A. Vraagraming Rivierenland

De vraag naar bedrijventerreinen in Rivierenland bestaat uit een aantal aspecten.

- **Uitbreidingsvraag:** vraag die ontstaat door groei van bedrijvigheid of ruimtegebruik, onder andere als gevolg van economische en bevolkingsgroei, maar ook als gevolg van een verplaatsing van bedrijven naar bedrijventerreinen.
- **Vervanging:** vraag die ontstaat door onttrekking van bedrijventerrein als gevolg van transformatie (inschatting o.b.v. gemeentelijke gegevens en concrete plannen transformatie).
- **Beleidsambities,** onder andere gericht op het aantrekken van logistieke vraag van buiten de regio. Het betreft vraag die niet is opgenomen in de prognoses van de provincie en dus het gevolg is van nieuwe ontwikkelingen in de regio.

Samen vormen deze drie componenten de totale ruimtevraag naar werklocaties in Rivierenland. De provincie Gelderland heeft in haar prognoses voor bedrijventerreinen de uitbreidingsvraag berekend. Daarbij betreft de uitbreidingsvraag een modelmatige inschatting van de ruimtebehoefte. Hieronder gaan we in op de diverse vraagaspecten.

Uitbreidingsvraag

Periodiek vervaardigt het CPB lange termijn scenario's voor Nederland die vervolgens door de Provincie Gelderland nader worden geregionaliseerd. De lange termijn scenario's bevatten een range van vier uiteenlopende toekomstbeelden. In het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten (VNG) overeengekomen dat zij bij de planning van bedrijventerreinen zullen uitgaan van het scenario Transatlantic Market (TM). In de Gelderse Structuurvisie Bedrijventerreinen wordt ook het TM-scenario als vertrekpunt genomen voor de planologische reservering van de ruimte voor bedrijventerreinen. Ook in de herijking van het RPB is het TM-scenario het uitgangspunt.

In onderstaande tabel geven we de meest actuele prognose van de provincie Gelderland ten aanzien van bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland weer. De basis hiervoor is de raming opgesteld in de rapportage 'Gelderland in vier bedrijven' (Provincie Gelderland, 2006). Deze raming wordt periodiek geactualiseerd, meest recent in januari 2016. Op basis van die prognose is de vraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2016-2025 circa 100-105 hectare.

Regio	Geactualiseerde prognose 2016-2025
Rivierenland	100-105 hectare

Bron: Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland, 2016

Vervanging

Naast uitbreidingsvraag is er - zeer beperkt - behoefte door onttrekking van bedrijventerreinen op (ongewenste) locaties in Rivierenland. Mits op de plek van onttrekking nog bedrijven gevestigd zijn - die de bedrijfsvoering voort willen zetten - is compensatie elders noodzakelijk om het verlies aan bedrijventerrein teniet te doen. Het effect van de vervanging is per saldo neutraal en mogelijk zelfs negatief, bedrijven kunnen in het algemeen gesproken met minder ruimte uit op een nieuwe locatie. De omvang van de toekomstige vervanging] laat zich niet – zoals de uitbreidingsvraag – modelmatig ramen. De vervanging is niet gebaseerd op wetmatige principes, maar is het resultaat van de landschappelijke en stedenbouwkundige visie van gemeenten en de financiële armslag om de wensen uit te voeren.

Op basis van een inventarisatie zijn er twee concrete plannen (planvorming, financiële dekking, uitvoering start op korte termijn) voor transformatie en onttrekking in Rivierenland, namelijk:

- Lingewaarden in Geldermalsen: ca. 4 hectare onttrekking en verplaatsing
- Buitenstad in Zaltbommel: ca. 6,5 hectare onttrekking en verplaatsing

In totaal gaat het dus om circa 10,5 hectare aan onttrekking/vervanging tot en met 2025. Kenmerk van de vervangingsvraag is dat de verplaatsing van bedrijven veelal lokaal opgelost dient te worden, met inbegrip van de afwegingen in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Extra vraag als gevolg van beleidsambitie 'Logistieke Hotspot Rivierenland'

De logistieke markt groeit sterk. Dit wordt bevestigd door cijfers over investeringen en opname van bedrijfsvastgoed. De markt van logistiek vastgoed en bedrijfsruimte is in 2014 over de hele linie gegroeid. In totaal werd er voor 1,1 miljard euro in bedrijfsruimte belegd tegen 878 miljoen euro in 2013. Daarvan ging 685 miljoen euro naar logistiek tegen 614 miljoen in 2013. Daar bovenop is er sprake van een forse groei van de gebruikersmarkt. Zo steeg het gebruik van logistiek vastgoed van 740.000 m² naar 960.000 m² (+30%) en daalde de leegstand met 3%. Met name in grote (>20.000 m²) complexen is de leegstand zeer laag, zo blijkt uit onderzoek¹⁰. De totale voorraad (voorraad = alle bestaande gebouwen) logistiek vastgoed in Zuidwest-Gelderland bedraagt 34% van het totale aandeel in Gelderland¹¹.

Op basis van de logistieke ambities van Rivierenland, de marktverwachting en de gerealiseerde verkopen in het verleden verwachten we naast de regionale vraag dat de potentiële bovenregionale vraag aan (hoofdzakelijk) logistieke kavels tot en met 2025 een deel van de vraag uitmaakt (en niet allemaal in de raming van de provincie opgenomen zijn).

De sterke logistieke component in de vraag bestaat naast de regiogebonden vraag uit de vraag die van buiten de regio in Rivierenland landt en de natuurlijke positie die de regio hierin heeft. De logistieke vastgoedmarkt is sterk in beweging. Investerings nemen toe, evenals het aantal gebruikers en vragers¹². Lichte industrie en assemblage wordt steeds vaker op locatie gebundeld, logistiek wordt ge-outsourced en (mede) hierdoor wordt een strategische locatie steeds belangrijker¹³. We zien dat de stijgende export die gepaard gaat met de voorziene economische groei ook gepaard gaat met groeiverwachtingen op lange termijn van de haven van Rotterdam en Antwerpen. Dit zal leiden tot meer vraag naar logistieke locaties en distributiecentra langs de belangrijkste verkeersaders.

Ten aanzien van logistiek worden diverse acties ingezet onder de vlag 'Logistieke Hotspot Rivierenland'. Eén van de doelen van dit programma is om meer logistieke bedrijvigheid voor de regio aan te trekken - naast de groei en het faciliteren van al gevestigde logistieke ondernemers. Het betreft het aantrekken van logistieke bedrijven/activiteiten die afkomstig zijn van buiten de regio (uit andere regio's in Nederland of uit het buitenland). In de afgelopen jaren hebben met name Culemborg, Tiel en Zaltbommel al enkele bovenregionale bedrijvigheid aan weten te trekken. Ook is er regelmatig interesse van grote buitenlandse (logistieke) partijen op zoek naar een grootschalige bedrijfslocatie.

Bedrijfsverplaatsingen van de ene naar de andere regio of vanuit het buitenland zijn schaars. Onderzoek (CPB, 2009; CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de regio plaats hebben. De overige 5 tot 10% verplaatst wel over regiogrenzen heen. Een deel van deze vraag is wel al opgenomen in de prognoses van de provincie. Een aantal locaties in Rivierenland heeft de afgelopen jaren diverse bedrijven van buiten de regio aangetrokken, hoofdzakelijk logistieke bedrijvigheid. Het gaat niet om bijzonder veel bedrijven (ca. 25), maar wel vaak om bedrijven van een substantiële omvang.

¹⁰ CBRE (2015), Industrial marketview

¹¹ NVM 2014 Logistiek vastgoed in cijfers

¹² DTZ Zadelhoff (2014), Vervangende grenzen, duidelijke contouren: tendensen van de vastgoedmarkt; CBRE (2015), Industrial marketview en Stec Groep (2015): Logistiek in beeld (<http://stec.nl/nieuws/2015/02/02/logistiek-verplaatsingsdynamiek-komende-jaren-zeer-groot/>)

¹³ DTZ Zadelhoff (2014), Vervangende grenzen, duidelijke contouren: tendensen van de vastgoedmarkt

Op basis van de uitgifte op bedrijventerreinen in Rivierenland is gekeken naar de bovenregionale instroom. In totaal gaat het om circa 50 hectare aan bedrijventerrein dat verkocht is aan bedrijven van buiten Rivierenland. Omdat de logistiek de komende jaren een groeimarkt is en gezien de extra inspanningen uit de LHR, vinden regio én provincie het aannemelijk dat er ca. 50 hectare extra vraag ontstaat tot en met 2025, hoofdzakelijk bestaande uit grootschalige kavels.

Totale vraag tot en met 2025

De totale vraag is een optelsom van de uitbreidingsvraag, vraag als gevolg van vervanging en vraag als resultaat van nagestreefde beleidsambities op (m.n.) logistiek. De totale vraag in de regio Rivierenland omvat 160 à 165 hectare.

B. Aanbod Rivierenland¹⁴

Gemeente	Locatie	Beschikbaar aanbod	Bijzonderheden
Buren	Buren III Uitbreiding	0,8	
	Doejenburg 3 (50%)	7,2	
	Beusichem Zuid	0,45	
Culemborg	Pavijen V	7,1	
Geldermalsen	Hondsgemet Zuid	18,3	9,0 hectare geschikt voor grootschalige vestiging, reeds in optie uitgegeven
	Beesd Noord Homburg	2,2	Zacht plan
Lingewaal	Vredebest	2,6	
	Zeiving Noord	0,6	
	Zeiving Noordwest 1	5,5	
Maasdriel	De Kampen Noord	3,7	
Neder-Betuwe	Casterhoven	0,7	Zacht plan
	Bonegraaf Oost	0,9	Zacht plan
	Bonegraaf West	2,5	
	Tolsestraat	0,1	
	't Panhuis	1,8	
	Walenhoek	2,1	
	Heuning Oost	3,4	Zacht plan
Neerijnen	t Overrijke uitbreiding	2,6	
	Kerkewaard	8	Zacht plan; geschikt voor grootschalige vraag; enkel beschikbaar voor uitbreiding 'Van Uden'
Tiel	Kellen	3,5	
	Latenstein	1,2	
	Medel	20	
	Medel 2 fase 1b	17,5	Geschikt voor grootschalige ruimtevraag
	Medel 2 fase 2	34,4	Geschikt voor grootschalige ruimtevraag
West Maas en Waal	Beneden Leeuwen / De Krozenbogerd	1,2	
	Dreumel	2,4	
	Maasbommel	0,5	
	Veesteeg Oost	1,7	
	Veesteeg West	1,9	
Zaltbommel	Wildeman 1	14,0	+3,8 hectare PDV; 4,5 hectare in optie uitgegeven
	Brakel	0,3	
	De Ooijk	0,6	
	Gameren	0,8	
	Langerak	4,4	Zacht plan: nog geen bestemmingsplan-procedure gestart
Totaal		175,0	

¹⁴ Inclusief Heuning-Oost, conform de conceptversie van het RPB

