

Ladder voor duurzame verstedelijking

Poort van Ochten

DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ladder voor duurzame verstedelijking
Poort van Ochten

D E F I N I T I E F

12 september 2022
Projectnummer 181.00.03.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?	6
2.2	Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?	6
2.3	Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?	7
2.4	Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?	9
2.5	Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?	12
3	Conclusie	13

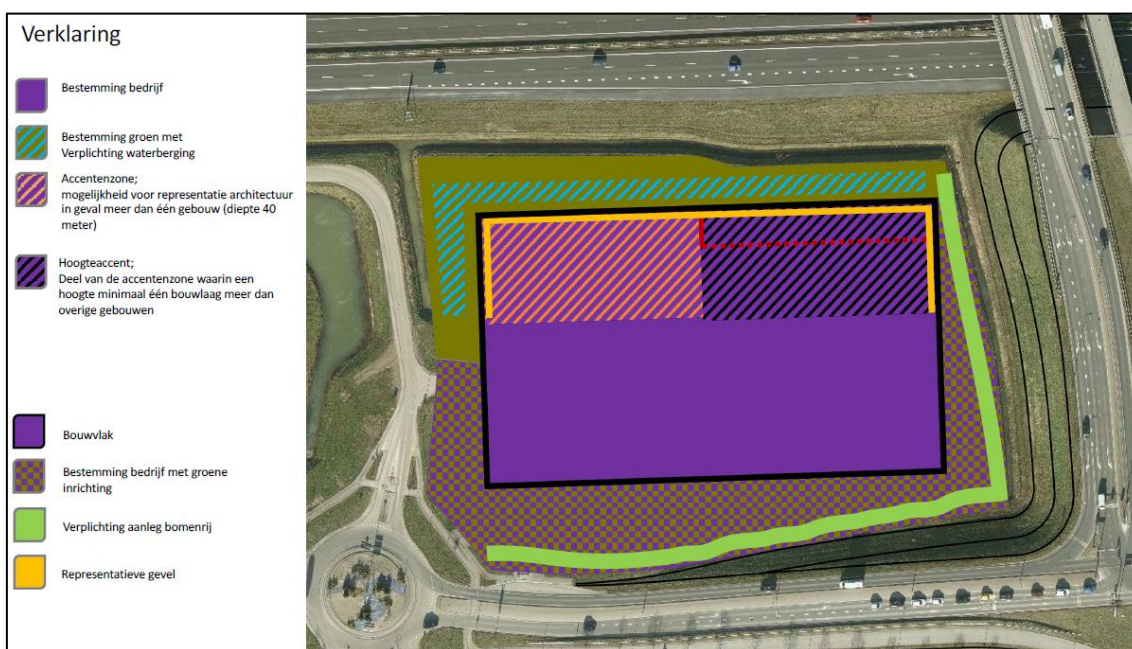
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Neder-Betuwe is voornemens om de locatie 'Poort van Ochten' te ontwikkelen ten behoeve van reguliere bedrijfsruimte met een hoogwaardige uitstraling en kantoren van circa 1,5 hectare. Voorliggend initiatief voorziet in het planologisch toekennen van een bedrijfsfunctie aan de locatie, zodat de ontwikkeling van Poort van Ochten tot werklocatie in gang kan worden gezet.

De ruimtelijke ontwikkeling kan bestaan uit één gebouw of meerdere gebouwen met een hoogwaardige uitstraling. De maximale bruto vloeroppervlakte bedraagt 10.500 m², te verdelen over het gehele plangebied in één gebouw of maximaal drie afzonderlijke gebouwen,

om zo voldoende flexibiliteit te waarborgen. De exacte uitwerking van de gebouwen en de landschappelijke inpassing krijgen haar definitieve vorm in een later stadium, binnen de kwalitatieve kaders die zijn opgesteld voor het gebied. Op de onderstaande afbeelding is een schematische afbeelding van het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven.



Afbeelding 1: stedenbouwkundige uitwerking

Het plangebied ligt ten noorden van Ochten, ingeklemd tussen de A15 in het noorden, de N233 in het oosten, de Cuneraweg in het zuiden en de Walenhoekseweg in het westen.



Afbeelding 2: plangebied ten opzichte van Ochten

In de huidige situatie is een deel van het plangebied in gebruik als carpoolplaats. De realisatie van bedrijfsgebouwen en het bijbehorend parkeren binnen het plangebied is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' uit 2013. Omdat de beoogde ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan, wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht. De locatie staat als werklocatie opgenomen in het RPW 2020-2024. Op dit moment vindt actualisering van het RPW plaats, waarin de Poort van Ochten als plancapaciteit voor Neder-Betuwe blijft meegenomen. Voor de statusverandering naar 'groen' is een Ladderonderbouwing een voorwaarde.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro is het doorlopen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) een verplicht onderdeel. De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De Ladder is onder andere van toepassing op het uitbreiden van bedrijventerreinen en bedrijvigheid die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de bovenstaande vijf aspecten van de Ladder in relatie tot het voornemen. De antwoorden op deze vragen worden verkregen door middel van een ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ruimtelijke ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied wordt onderzocht en afgewogen. In hoofdstuk 3 volgt de conclusie van deze Ladderonderbouwing

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

2.1 Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een bedrijfsgebouw of een bedrijventerrein, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

Het onderhavig voornemen voorziet in de mogelijkheid om maximaal circa 10.500 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijfsgebouwen te realiseren. Gelet op deze omvang is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

2.2 Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied is onderdeel van het 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' uit 2013. Voor het gebied gelden de bestemmingen 'Verkeer - Snelweg' en 'Groen'. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.3 Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij de bepaling van het ruimtelijk verzorgingsgebied is in het kader van de 'Poort van Ochten' gekeken naar de volgende functies:

- kantoren;
- reguliere bedrijfsruimte, met een hoogwaardige uitstraling (met name aan de zijde A15, bijvoorbeeld: showroom, handel, opslag, experience centre).

De aard en omvang van de kavels

Poort van Ochten is geschikt voor kleinschalige (boven-)lokale bedrijven op zoek naar een zichtlocatie. De bedrijven- en kantorenmarkt kan als ecosysteem worden gezien. Over het algemeen geldt dat 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) bereid zijn om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. Dit zijn de, veelal bovenlokale regionaal georiënteerde bedrijven. Dergelijke bedrijven doen zich in Neder-Betuwe nauwelijks voor. De onderhavige locatie is een echte zichtlocatie.

Bedrijfsverplaatsing op bedrijventerreinen in Nederland

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio¹ plaatsvindt. In de COROP-regio Zuidwest-Gelderland is de gemiddelde verhuissafstand van bedrijven circa 8 tot 9 kilometer ('Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente' augustus 2013). Een groot deel (ruim twee derde) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken (waaronder bovenstaande onderzoeken) komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus geen voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Bedrijfsverplaatsingen in de gemeente Neder-Betuwe en in het bijzonder de verhuisdynamiek in Ochten

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek is een extra analyse uitgevoerd voor gemeente Neder-Betuwe. Hierbij zijn verhuisbewegingen van bedrijven geanalyseerd. Dit is een betrouwbare manier om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein en bedrijfskavel te bepalen.

¹ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. Neder-Betuwe valt binnen de COROP Zuidwest Gelderland.

Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo is inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor de beoogde bedrijfskavels vandaan komen. Het verzorgingsgebied is niet vanzelfsprekend gelijk aan de gemeente, bestuurlijke regio of de COROP-regio. Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven van en naar Ochten (inclusief bedrijventerreinen Heuning en Walenhoek) blijkt het volgende (bron: Vastgoeddata.nl, peildatum oktober 2021):

- in totaal vonden er 11 bedrijfsverhuizingen² plaats sinds het jaar 2015, ook waren er 14 nieuw opgerichte bedrijven te noteren in en om Ochten;
- van de 11 bedrijfsverhuizingen kwamen 3 bedrijven uit de eigen gemeente, 4 uit een andere gemeente en 4 bedrijven verhuisden vanuit Ochten naar een andere locatie.

Bedrijven die van buiten Ochten kwamen, waren hoofdzakelijk afkomstig uit Kesteren (3 bedrijven). Anderen kwamen hoofdzakelijk uit andere kernen in de buurt zoals Lienden en Rhenen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

De markt voor kantoren en bedrijven in Ochten is hoofdzakelijk lokaal gericht. De ontwikkellocatie Poort van Ochten spreekt door zijn bereikbaarheid en zichtbaarheid aan de A15 echter een ruimer publiek aan. De inschatting is daarom dat het ruimtelijk verzorgingsgebied op een straal van circa 8 kilometer rond het plangebied ligt. Hiermee voorziet de locatie in een lichte bovenlokale behoefte aan kantoren en bedrijvigheid. In de verdere behoefteeraming wordt rekening gehouden met bereikbaarheid (natuurlijke belemmeringen en wegennetwerk) en mogelijkheden voor bedrijvigheid in de eigen omgeving van kernen. Naast grote delen van de gemeente Neder-Betuwe vallen ook enkele grote plaatsen als Rhenen, Druten en delen van Tiel en Wageningen in het verzorgingsgebied. De ligging aan de snelweg heeft mogelijk een wat groter verzorgingsgebied tot gevolg, maar als gekeken wordt langs de A15 als dan ligt het zwaartepunt naar het westen vooral op (grootschalige) logistiek rond Tiel en Zaltbommel. De A2-as is hier bovendien een sterke economische 'magneet'. Richting het oosten zijn Nijmegen en Arnhem al snel de economische zwaartepunten van de (markt)regio. Het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat primair uit gemeente Neder-Betuwe, ook deels Rhenen en Druten.

² Er wordt hierbij uitgegaan van bedrijfsruimtegebruikers met ten minste twee werkzame personen. Op deze manier wordt bedrijvigheid aan huis en worden 'lege bv's' uit de resultaten gefilterd (doorgaans niet de bedrijven die zich normaliter in een bedrijfsruimte vestigen).



Afbeelding 2: ruimtelijk verzorgingsgebied Poort van Ochten

2.4 Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende 10 jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Om de vraag te bepalen is er gebruik gemaakt van de behoefteraming van Ecorys voor de provincie Gelderland (Langjarige prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland, 2019). Op basis daarvan is het marktaandeel van Neder-Betuwe en het ruimtelijk verzorgingsgebied buiten de gemeente aan bedrijventerrein en kantoorruimte bepaald. Om het (plan)aanbod te bepalen is er onder andere gebruik gemaakt van het IBIS-bestand van de provincie Gelderland. Onderstaand zijn de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte beschreven.

Kwantitatieve behoefte

Het ruimtelijk voornemen voorziet in het mogelijk maken van kantoren, reguliere- en aanvullende hoogwaardige bedrijfsruimte.

Reguliere bedrijfsruimte

Het plangebied is voornamelijk geschikt voor reguliere bedrijfsruimte. In het ruimtelijk verzorgingsgebied is de indicatieve kwantitatieve regionale ruimtevraag circa 13 tot 15,5 hectare per jaar t/m 2030. Hierbij is uitgegaan van het scenario van de provinciale prognose van Ecorys en de raming op basis van historische uitgifte.

In het ruimtelijke verzorgingsgebied is het harde (netto) planaanbod 0 hectare. Het harde planaanbod is volledig uitgegeven. Ook is er in het verzorgingsgebied weinig leegstand en ontstaat er weinig ruimte in het zachte planaanbod (de plannen die nog een zachte status hebben). Wel wordt er in het verzorgingsgebied gewerkt aan de voorbereiding van twee nieuwe bedrijventerreinen wetende 'uitbreiding Walenhoek' (3,3 hectare) en 'Bonegraaf-Oost' (6,3 hectare). Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de uitbreiding van Walenhoek een uitbreiding betreft voor de aldaar reeds gevestigde bedrijven. Voor Bonegraaf Oost is circa $\frac{3}{4}$ van de uit te geven grond reeds in optie/uitgegeven of was al in particulier eigendom. De te vestigen bedrijven laten voor het grootste gedeelte geen bedrijfsgronden achter (o.a. om de achterlaatlocatie wordt herontwikkeld naar wonen).

Gelet op het bovenstaande is er een grote behoefte, 13 tot 15,5 hectare aan reguliere bedrijfsruimte binnen het verzorgingsgebied.

Kantoren en aanvullende hoogwaardige bedrijfsruimte

Naast de reguliere bedrijfsruimte is het plangebied tevens geschikt voor 3.000 m² aan kantoren en voor aanvullende hoogwaardige bedrijfsruimte. Er is in de regio geen aparte kantorenbehoefte in beeld gebracht en we zien binnen de marktregio ook geen kantoorlocaties (een cluster van kantoren van enige omvang). Wel zijn er uiteraard solitaire kantoren. De vraag naar kantoren wordt meegenomen in het werkmilieutype hoogwaardig/kantoren.

Op basis van onderzoek van de Stec Groep (pré-check Ladder Poort van Ochten, 2021) is er uitgegaan van een totale uitbreidingsvraag aan hoogwaardige werklocatie/kantoren in Rivierenland van circa 5 hectare tot en met 2030. Als specifiek segment, dat niet als specifiek segment wordt meegenomen in RPW.

In eerder onderzoek is door Stec Groep bepaald dat het marktaandeel van Neder-Betuwe in de regio Rivierenland 9% bedraagt. Derhalve bedraagt de totale ruimtevraag naar werkmilieu hoogwaardig/kantoren over een periode tot en met 2030 0,45 hectare.

Doordat het voornemen een bovengemeentelijke vraag bedient, de marktregio is immers bepaald op circa 8 kilometer rond de planlocatie, is tevens gekeken naar de additionele vraag vanuit omliggende gemeenten. Voor deze gemeenten is rekening gehouden met natuurlijke belemmeringen, het wegennetwerk en andere omliggende steden.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit de regio's, Beneden-Leeuwen, Lienden, Rhenen en Wageningen de totale ruimtevraag 0,45 hectare bedraagt (pré-check Ladder Poort van Ochten, 2021).

De gemeente Druten valt ook binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Natuurlijke belemmeringen (de Waal ligt tussen Ochten en Druten, zonder brug), bestaand aanbod in eigen kern en de focus op

de Nijmeegse bedrijvenmarkt maakt dat deze gemeente niet verder betrokken wordt in de ruimte-vraag. Wanneer de ruimte-vraag van Neder-Betuwe en omliggende gemeenten in het verzorgingsge-bied bij elkaar worden opgeteld is er een verwachte vraag aan hoogwaardig bedrijventerrein/kantoren van 0,9 hectare tot en met 2030.

De volgende stap is het afzetten van de verwachte vraag binnen het verzorgingsgebied ten opzichte van het planaanbod binnen dezelfde regio.

Er is in de marktregio geen planaanbod van zelfstandige kantoorruimte. Op basis van bedrijventer-rein-registratiesysteem IBIS heeft Stec Groep geconstateerd dat er geen hard planaanbod binnen de gemeente Neder-Betuwe beschikbaar is. Maar er worden wel plannen gemaakt voor de uitbreiding van Bonegraaf-Oost (circa 6,5 hectare, met inachtneming van bovengenoemde kanttekening). De Stec Groep verwacht dat dit aanbod beperkt concurrerend is met het aanbod van hoogwaardige bedrijfs-ruimte/kantoren in het plangebied. In Kesteren ziet de Stec Groep daarnaast nog ruimte voor circa 4.000 m² bedrijfsruimte binnen het plan Casterhoven fase 6. Dit aanbod is concurrerend met hoog-waardige bedrijfsruimte/kantoren binnen Poort van Ochten. Hiernaast is door de Stec Groep naar het overige aanbod binnen het verzorgingsgebied gekeken. In Wageningen is Nudepark 2 van circa 2 hectare als concurrerend aanbod beschouwd. Dit plan is echter uitgegeven en kan dus niet meer als concurrerend aanbod worden gezien.

Binnen het verzorgingsgebied is de behoefte voor Hoogwaardige bedrijfsruimte en kantoren bepaald door vraag en aanbod tegen elkaar af te zetten. Als we met het bovengenoemde vraag en aanbod rekening houden is er circa 0,5 hectare meer vraag dan aanbod.

Resumé

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet voornamelijk in reguliere bedrijfsruimte. Binnen het verzorgings-gebied bestaat een grote kwantitatieve behoefte (13 tot 15,5 hectare) aan reguliere bedrijfsruimte. Tevens bestaat voor de hoogwaardige bedrijfsruimte een beperkte vraag van 0,5 ha. Het voornemen leidt derhalve niet tot onevenredige leegstand.

Daarnaast kan nog worden aangedragen dat de leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied ver onder het frictieniveau ligt. Dit duidt op een tekort aan bedrijfsruimte. De omvang van de leegstaan-de panden is tevens onvoldoende om te voorzien in reële alternatieven voor het beoogde initiatief.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte dient er te worden gekeken naar de kwalitatieve behoefte van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De locatie 'Poort van Ochten' is op kwalitatieve basis zeer geschikt voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het gebied is door haar ligging aan de A15 aan te wijzen als zichtlocatie en is zeer goed ontsloten. Een dergelijke locatie is dan ook niet te vinden in binnenstede-lijk gebied in het verzorgingsgebied.

Zoals de naam suggereert dient het gebied het uithangbord van Ochten te worden waarbij een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd. Om dit te borgen heeft de gemeente ruimtelijke voorwaarden opgenomen en zijn voor het plangebied kwaliteitscriteria opgesteld.

De gevels van toekomstige bebouwing aan de noordzijde zijn de representatieve zijden van de toekomstige gebouwen. Dit wil zeggen dat grote, blinde gevels en logistieke functies hier niet zijn toegestaan. De gebouwen mogen uit meerdere verdiepingen bestaan, met nadruk op de hoekpunt als zichtpunt.

De bestaande en westelijk geplande gebouwen worden allen aan de noordzijde omzoomd door een groene zone, waarin waterberging een plek heeft gekregen. Om dit beeld door te zetten wordt het plangebied tussen het bouwvlak en noordelijke plangrens bestemd voor groen en water. Voor de oostelijke en zuidelijke rand geldt een ander uitgangspunt. Hier wordt het bedrijventerrein met een bomenrij afgezoomd en wordt het buitenterrein gecombineerd met een groene inrichting. Als nodig kan ook in deze zone voorzien worden in waterberging. Buitenopslag is in zijn geheel niet toegestaan.

Met de voorgenoemde uitgangspunten kan het bestaande grasveld en de carpool op een kwalitatieve manier worden ingericht in het verstedelijkingsvraagstuk.

Tevens voorziet de locatie in het werkmilieu gemengd (regulier bedrijfsruimte, kantoren en aanvullende hoogwaardige bedrijfsruimte) waar volgens het Regionaal Programma Werklocaties meer dan voldoende vraag naar is.

Resumé

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een werklocatie met een grote ruimtelijke kwaliteit. Als entree van Ochten vraagt de locatie hier ook om. Binnen het verzorgingsgebied zijn er geen vrije locaties met een dergelijk kwalitatief potentieel.

2.5 Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'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'.

De ontwikkeling van Poort van Ochten ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De bedrijfsruimtemarkt is krap in het ruimtelijk verzorgingsgebied, alsook in de regio Rivierenland. Er is weinig geschikte plancapaciteit en de leegstand van bedrijfsgebouwen en uit te geven kavels is ook zeer beperkt. Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling zijn geen binnenstedelijke locaties beschikbaar met een omvang en uitstraling als de locatie Poort van Ochten. Bovendien sluit de beoogde ontwikkeling aan op het bestaande bedrijventerrein Walenhoek. Deze locatie is volledig uitgegeven/verhuurd en heeft zich al bewezen als passende locatie voor lokale (tot regionale) toonaangevende bedrijvigheid.

3 Conclusie

In voorliggende notitie is aangetoond dat het bestemmingsplan 'Poort van Ochten', dat voorziet in de realisatie van reguliere bedrijfsruimte met een hoogwaardige uitstraling en kantoren, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en de aspecten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voorliggende Ladderonderbouwing heeft de actuele en verwachte vraag (reguliere bedrijfsruimte, kantoren en aanvullende hoogwaardige bedrijfsruimte) en het harde aanbod van bedrijventerreinen inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er in de regio totaal minimaal een kwantitatieve behoefte van 13 hectare aan nieuwe bedrijfsruimte t/m 2030 aanwezig is.

Naast deze kwantitatieve behoefte heeft het gebied een hoogwaardige kwaliteit en is door haar ligging aan de A15 aan te wijzen als zichtlocatie en is daarmee zeer goed ontsloten. Een dergelijke locatie is dan ook niet te vinden in binnenstedelijk gebied. Er is weinig geschikte plancapaciteit en de leegstand van bedrijfsgebouwen en uit te geven kavels is ook zeer beperkt. Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling zijn geen binnenstedelijke locaties beschikbaar met een omvang en uitstraling als de locatie Poort van Ochten.

Colofon

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

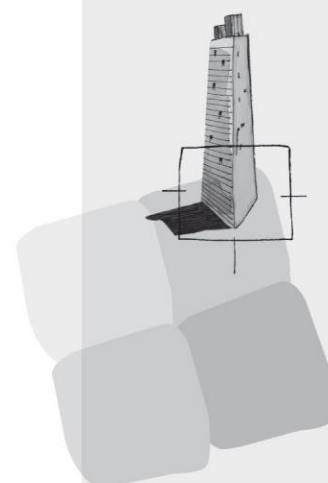
BügelHajema Adviseurs

Supervisie

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

181.00.03.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
3811NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort