

Laddertoets uitbreiding de Walenhoek Ochten

Definitief

<Status>



projectnaam
**Laddertoets uitbreiding
de Walenhoek Ochten**

datum
10 februari 2023

projectnummer
P03177

opdrachtgever
JC van Kessel

BRO
projectleider
CVe
projectteam
Bze, SKa

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken.”*
Rainer Höh

Inhoudsopgave

1	Het initiatief	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
1.3	Opzet onderzoek	5
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
Bijlage 1	Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte	8
B1.1	Trends en ontwikkelingen	9
B1.2	Beleidskaders	10
B1.3	Marktverkenning	11
Bijlage 2	Beleidskaders	16
B2.1	Provinciaal beleid	17
B2.2	Regionaal beleid	17
B2.3	Lokaal beleid	18
Bijlage 3	Vraagaming op basis van historische uitgifte	19
Bijlage 4	Planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied	21
Bijlage 5	Verklaring per status RPW	23

1 Het initiatief

1.1 Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan Walenhoekseweg in Ochten, gemeente Neder-Betuwe, zijn de Gebroeders Augustinus Vastgoed Bv voornemens een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein te realiseren. Het betreft de uitbreiding van een tweetal bedrijven die reeds zijn gevestigd op bedrijventerrein de Walenhoek, namelijk Ojah bv. en Fruity Line. Hiervoor moeten twee percelen met een gezamenlijke omvang van ca. 4,2 ha bruto (3,3 ha netto) worden omgezet van een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden – 1) naar een bedrijventerreinbestemming. Daarnaast zal een deel van de ontwikkeling plaatsvinden op plekken waar nu nog de enkelbestemming 'Groen – Afschermend groen' op rust. De beoogde bedrijventerreinbestemmingen hebben een omvang van ca. 2,3 ha (noordelijke bedrijventerreinbestemming, zie plantekening op de volgende pagina) en 1,0 ha (zuidelijke bedrijventerreinbestemming, zie plantekening op de volgende pagina).

Fruity Line is een snelgroeiend bedrijf dat zich richt op de productie van verse vruchtensappen (SBI-code 1032 – Vervaardiging van fruit- en groentesap). Het bedrijf is in 2008 opgericht. In de bedrijfshal in Ochten vindt het verwerken van fruit, mengen, afvullen, mild conserveren en labelen plaats. De verwachting is dat het bedrijf, Europees marktleider in het segment, de komende jaren verder zal groeien. De verdere groei vereist uitbreiding van de faciliteiten. Met de beoogde uitbreiding wordt voorzien in een bedrijfshal waar de labeling van de artikelen gaat plaatsvinden en waar de uitgaande logistiek zich zal centreren. Verder wil Fruity Line investeringen doen op het gebied van automatisering. Hiermee wordt een efficiëntere bedrijfsvoering beoogd. De bedoeling is de groei met in verhouding minder maar beter opgeleid personeel te

doen. De totale directe werkgelegenheid zal ondanks de automatisering toenemen door de groei.

Ojah BV is een bedrijf dat met de productie van duurzame, plantaardige eiwitproducten bij wilt dragen aan de transitie naar meer plantaardige voedselproducten (SBI-code 1089 – Vervaardiging van overige voedingsmiddelen n.e.g.). Het bedrijf is opgericht in 2009. Momenteel wereldleider in het produceren van plantaardige vleesvervangers op basis van High Moisture Extrusion en wilt deze positie graag behouden. Om in de toekomst deze sterke marktpositie te behouden en de groei te kunnen continueren, is het noodzakelijk om te voorzien in extra bedrijfsruimte. De huidige verbouwingen in het bedrijfspand zijn naar verwachting voldoende om de verwachte volumes tot medio 2024 te produceren. Daarna is extra ruimte noodzakelijk. Aangezien het huidige terrein na de verbouwing maximaal is benut, is het zeer wenselijk en noodzakelijk om uit te breiden om zodoende de groeiambities te kunnen faciliteren.



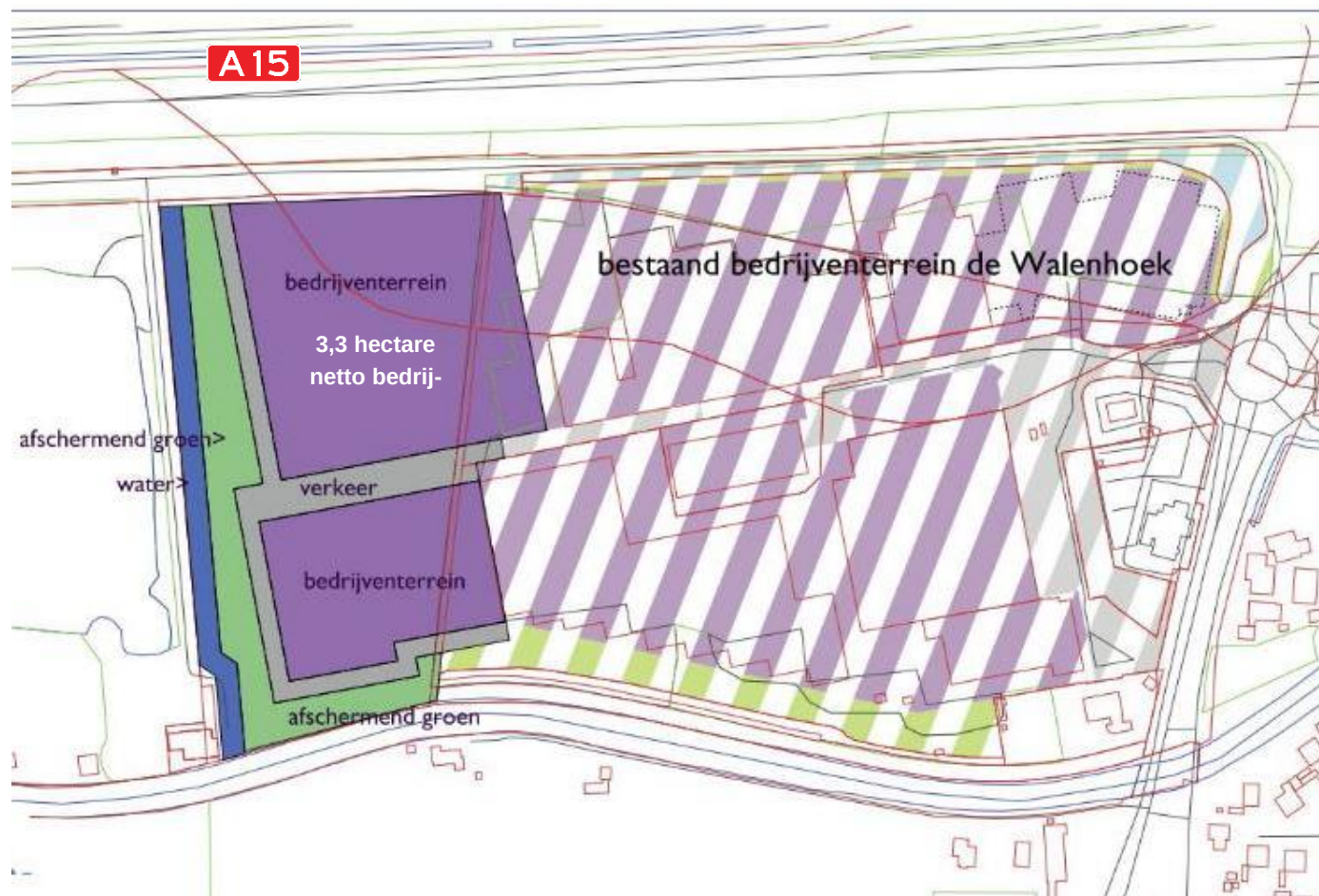
Figuur 1 Plantekening bedrijfshallen (bron: JCVANKESSEL)



Figuur 2 Planlocatie en vigerende bestemmingen (bron: Ruimtelijkeplannen, eigen bewerking)

Het bedrijf draagt positief bij aan de lokale economie. Er zijn ca. 100 medewerkers in dienst, en nog eens 75 medewerkers die op uitzendbasis werkzaam zijn bij het bedrijf. Ondanks de investeringen in machines en verdere automatisering is het de verwachting dat het aantal personeelsleden in Ojah-dienst als ook de medewerkers vanuit uitzendbureaus de komende 5 jaar gaat verdubbelen. Het bedrijf heeft een sterke voorkeur voor personeel uit de directe omgeving van de Ochten.

Deze ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' (vastgesteld 30 mei 2013) en 'de Walenhoek' (vastgesteld 6 juli 2013). Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van Bro. Door de omvang van de ontwikkeling (ca. 3,3 ha netto bedrijventerrein, excl. afschermend groen, verkeer en water) en de wijziging van de bestemming moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor bedrijventerreinen geldt namelijk dat een stedelijke ontwikkeling Ladderplichtig is als het plan voorziet in de toevoeging van een terrein met een ondergrens van 500 m² (bruto oppervlakte). De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 3 Planopzet uitbreiding de Walenhoek (bron: JC van Kessel)

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'de ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

“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.”

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de uitbreiding van bedrijventerrein de Walenhoek in de gemeente Neder-Betuwe met maximaal 3,3 ha netto bedrijventerrein te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van de planologische toevoeging van maximaal 3,3 ha netto bedrijventerrein op bedrijventerrein de Walenhoek in Ochten (gemeente Neder-Betuwe) aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

1.3 Opzet onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('Ladder') doorlopen.

Tabel 1 Leeswijzer rapport

	Kwalitatief	Kwantitatief
Vraag-gegevens	- Beschrijving planinitiatief (hs. 1) - Trends en ontwikkelingen (bijlage 1) - Beleidsambities (bijlage 1 en 2) - Behoefte, uitgesplitst naar type bedrijvigheid (bijlage 1)	- Behoefteraming op basis van historische uitgifte (bijlage 1 en 3) - IBIS Gelderland (2021) - Behoefteraming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (bijlage 1) - Ecorys i.h.k.v. provinciale ramingen (2019)
Aanbod-gegevens	- Uitsplitsing harde en zachte plannen, uitgesplitst naar type/metrage (bijlage 1) - Leegstand bedrijfshallen, uitgesplitst naar type (bijlage 1)	- Planaanbod (bijlage 1 en 5) - IBIS Gelderland (2022) - Leegstandsanalyse (bijlage 1) - Funda in Business

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling met een planologische toevoeging van maximaal 3,3 ha netto bedrijventerrein op bedrijventerrein de Walenhoek betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Het initiatief om planologisch maximaal 3,3 ha netto bedrijventerrein toe te voegen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Het plangebied heeft in de vigerende bestemmingsplannen ‘Buitengebied Dodewaard en Echteld’ (vastgesteld 30 Mei 2013) en ‘De Walenhoek’ (vastgesteld 6 Juli 2013) de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – 1’ en ‘Groen – Afschermend groen’. Op basis van deze vigerende bestemmingsplannen is de ontwikkeling van een bedrijventerrein daarom niet toegestaan en is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijventerreinen voorziet in de toevoeging

van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging ‘in beginsel’ 500 m² bvo is. Aangezien het om de planologische toevoeging van maximaal 3,3 ha nieuw bedrijventerrein gaat, kan het initiatief worden gekwalificeerd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

In onderhavige analyse is de behoefte aan de uitbreiding van bedrijventerrein de Walenhoek bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. In dit onderzoek bestaat het ruimtelijk verzorgingsgebied uit de **gemeente Neder-Betuwe**. Dit is bepaald aan de hand van de volgende argumenten:

- Voor regulier modern-gemengde bedrijven (de doelgroep van de beoogde ontwikkeling) geldt dat het vaak een sterk lokaal georiënteerde focus heeft. Dit heeft onder meer te maken met de economische en maatschappelijke binding van bedrijven met de regio¹.
- De vraag naar bedrijfsruimte voor het midden- en kleinbedrijf is veelal locatie-gebonden. Verhuizingen van bedrijven vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuisafstand is 7,5 kilometer. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen².
- Op basis van verhuisbewegingen (peildatum: 6 december 2021) blijkt dat er de afgelopen 5 jaar 192 bedrijven, behorend tot de groep ‘bedrijfsruimtegebruikers’, zijn verhuisd binnen de gemeente Neder-Betuwe en 106 bedrijven zijn verhuisd naar de gemeente Neder-Betuwe (bron: Vastgoeddata, 2021). In totaal vindt ca. 64% van

de bedrijfsverhuizingen in de gemeente plaats door verhuizingen binnen de eigen gemeente.

- Secundair is ook op regionaal niveau (Rivierenland) gekeken wat de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen is.

Het programma wordt passend geacht binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

Er is in theorie sprake van een kwantitatieve vraag aan bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied. De verwachte ruimtevraag (in ha) is in 2030 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha). Hierbij is het volgende van belang:

- De kwantitatieve ruimtevraag in het ruimtelijke verzorgingsgebied is naar verwachting 13 tot 15,5 ha t/m 2030. Dit is bepaald aan de hand van prognoses op basis van historische uitgifte en op basis van ramingen die in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024 – Regio Rivierenland (2020) (hierna: RPW) zijn uitgevoerd.
- Het totale harde planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 2.3 ha. Het harde planaanbod is volledig in optie genomen en daardoor markttechnisch niet meer beschikbaar. Het is dus onvoldoende hard planaanbod om te kunnen voorzien in de verwachte ruimtevraag t/m 2030. Het geeft een indicatie voor een aanvullende behoefte aan voldoende bedrijfskavels.
- Indien het huidige zachte planaanbod mee wordt gerekend, is er in het ruimtelijke verzorgingsgebied sprake van een overschot aan plannen. Met de plannen die nog

¹ Kenniscentrum InfoMil. Ladder voor duurzame verstedelijking bedrijventerrein

² CBS (2013). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente.

een zachte status hebben zou er dus geen kwantitatieve ruimte zijn voor het beoogde initiatief.

- Er is echter een indicatieve behoefte van ca. 15-20% voor het kavelsegment 1-3 ha. In het ruimtelijke verzorgingsgebied is er een (zeer) beperkt aanbod in deze kavelomvang.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de regio optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw hard planaanbod.

Kwalitatieve behoefte

- In het RPW is de kwantitatieve vraag indicatief verdeeld naar de omvang van kavels. Bijna de helft van de indicatieve vraag betreft grootschalige kavels met een minimale omvang van 3 ha. Dit zijn voornamelijk kavels die bestemd zijn voor de logistiek. Daarnaast is er ook een indicatieve vraag van 21 tot 48 ha naar kavels tussen de 1 en 3 hectare. Deze grootteklasse van kavels wordt beoogd bij de uitbreiding van de Walenhoek.
- In de provinciale prognose is de indicatieve ruimtevraag in de regio Rivierenland voor beide scenario's opgesplitst naar werkmilieus. Hieruit blijkt dat in beide scenario's de ruimtevraag voor de sectoren logistiek en klassiek-gemengd het grootst is. Bij scenario Hoog wordt voor de logistieke sector een groei van ca. 80 ha verwacht. De sector klassiek-gemengd profiteert van deze sterke groei. Dit is het type werkmilieu dat ook op de uitbreiding van Walenhoek wordt beoogd (klassiek-gemengd).

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein
De conclusie is dat de effecten van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij is het volgende van belang:

- De beoogde ontwikkeling betreft een uitbreiding van de reeds gevestigde bedrijven op de Walenhoek. Hierdoor is er sprake van een relatief beperkte toevoeging van nieuw stedelijk gebied.
- De aard en schaal van het planinitiatief zijn een goede aanvulling op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur. Er wordt met de beoogde uitbreiding voorzien in de continuering en groei van twee bedrijven die reeds op de Walenhoek zijn gevestigd. Daarnaast zijn deze bedrijven goed ontsloten op het hoofdwegennet (A15). Dit blijft behouden bij de uitbreiding in westelijke richting. Voor de bedrijven die uitbreiden is dit een pré.
- De leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied is ver onder frictieniveau en duidt op een tekort aan bedrijfsruimte. Daarnaast is de omvang van de leegstaande panden onvoldoende om te voorzien in reële alternatieven voor het beoogde initiatief.
- De beoogde uitbreiding voorziet in kavels tussen de 1 en 3 ha. Voor deze kavelomvang is er een beperkt aanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerrein de Walenhoek 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-

gegeven kavels is ook zeer beperkt. Deze locaties zijn hoofdzakelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De omvang van het harde planaanbod is onvoldoende om in de vraag te kunnen voorzien. Daarnaast gaat het expliciet om de uitbreiding van twee reeds gevestigde bedrijven, waardoor het ruimtebeslag aan nieuw bedrijventerreinen lager is dan bij volledige verplaatsing en nieuwbouw van de bedrijven. Mede hierdoor is het redelijkerwijs geen logisch alternatief om de complete bedrijfsvoering te verplaatsen naar een locatie elders binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op de kwantitatieve behoefte kan worden gesteld dat het niet mogelijk is om ca. 3,3 ha netto bedrijfsruimte binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

B1.1 Trends en ontwikkelingen

Navolgend zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt.

Marktdynamiek en corona

- Door de coronacrisis hebben ondernemers investeringsbeslissingen uitgesteld. Hierdoor heeft er tijdelijk een afname plaatsgevonden in uitgaves van nieuwe bedrijventerreinen in herontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen.
- De bedrijventerreinenmarkt heeft zich echter snel hersteld. De dynamiek op de bedrijventerreinen ligt weer in lijn met het niveau vóór de coronacrisis³. Er is sprake van een (sterk) groeicijfer in werkgelegenheid in de gemeente Neder-Betuwe (bron: PWE, LISA).
- De coronacrisis heeft niet geleid tot een toename van leegstand. Bijna overal in Nederland ligt de leegstand onder frictieniveau (5 a 6%). Dit niveau is 'gangbaar' om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- Ook in de gemeente Neder-Betuwe heeft de coronacrisis niet geleid tot een forse toename in leegstand op de bestaande bedrijventerreinen.

Economische positie bedrijventerreinen

- In Nederland is ruim een van de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. Alhoewel er de afgelopen jaren sprake is geweest van groei in absolute zin, is het aandeel op landelijk niveau iets teruggelopen. Dit heeft onder andere te maken met de groei van het aantal

ZZP'ers, welke doorgaans niet op bedrijventerreinen gevestigd zijn⁴.

- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen.

MKB-bedrijven

De vraag naar bedrijfsruimte voor het midden- en kleinbedrijf is veelal locatie gebonden. Verhuizingen van bedrijven vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuysafstand is 7,5 kilometer. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen. De gemiddelde afstand is ca. 19 kilometer, maar de helft van de intergemeentelijke verhuizingen beperkt zich tot een afstand van 10 kilometer. In het COROP-gebied Rivierland is de gemiddelde verhuysafstand 8-9 kilometer.

Het midden- en kleinbedrijf is sterk vertegenwoordigd in de Oost-Nederland, alsmede de gemeente Neder-Betuwe. In de regio Oost-Nederland zorgen bedrijven in het MKB voor zeven van de tien banen⁵.

Next economy

- De industriële sector wordt in groeiende mate 'slimmer'. Door (de koppeling van) digitalisering, robotisering, gegevensuitwisseling en nieuwe productietechnieken zoals 3D-printing, wordt de productie efficiënter, goedkoper en kwalitatief hoogwaardiger. Deze ontwikkeling wordt ook wel smart industry genoemd. Door de ontwikkelingen op het gebied van smart industry vindt er in toenemende mate reshoring plaats van de (maak)industrie naar Ne-

derland, aangezien hier de kennis en infrastructuur aanwezig is. Reshoring leidt tot een grotere ruimtevraag.

Om de smart industry te laten ontplooiën, is het van belang om open innovatie te stimuleren. Belangrijk aspect hierbij is een goede samenwerking tussen bedrijven, onderwijs- en onderzoeksinstituten.

- Onder invloed van onder andere de groei van e-commerce en smart logistics groeit de logistieke sector. De ruimtevraag neemt daarmee toe en is daarnaast in kwalitatieve zin aan verandering onderhevig: enerzijds is er sprake van schaalvergroting van grote distributiecentra (XXL-dc's). Anderzijds is er de behoefte aan kleinschalige distributieconcepten, welke een fijnmazig netwerk vormen ten behoeve van de bevoorrading van consumenten.
- In het verlengde van smart industry is er steeds meer behoefte aan personeel met een theoretische achtergrond. Overalls, lange productielijnen en repetitief handwerk maken in toenemende mate plaats voor het werk van hoogopgeleide operators en laboranten die machines aansturen. De veranderende arbeidsmarkt maakt dat arbeid een voorname factor is voor de locatiekeuze van bedrijven. Bereikbaarheid en positionering ten opzichte van arbeidspotentieel zijn in dat kader belangrijke vestigingsvoorwaarden.
- **Circulaire economie** geldt naast smart industry als een belangrijke drager in de opkomst van de Nederlandse industrie. Door het hergebruik van reststromen en –materialen worden voor veel bedrijven daardoor steeds interessanter. Het kwalitatieve gevolg in de ruimtebehoefte is dat er meer vraag is naar multimodale, grootschalige

³ Stec Groep (2021). Marktopdat bedrijventerreinen medio 2021

⁴ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

⁵ FruitDelta Rivierenland (2020). Midden- en kleinbedrijf is de banenmotor van FruitDelta.

locaties met ruime kavels, waterontsluiting en veel milieuruimte.

Foodsector

- De grootste uitdagingen voor ondernemers in de foodsector, bestaande uit verwerkingsbedrijven en groothandels, zijn: verduurzaming, het vinden van goed personeel en de ontwikkeling van nieuwe concepten en producten om aan de veranderende vraag van afnemers te kunnen blijven voldoen⁶.
- Steeds meer consumenten zijn bewuster van hun voeding en gaan meer gepersonaliseerd 'op maat' eten. Het aantal gezondere producten met minder suikers, vetten, zout en toevoegingen groeit⁷.
- De verkoop van vlees- en zuivelvervangers in de Nederlandse supermarkten is sinds 2017 verdubbeld naar bijna tweehonderd miljoen euro. Nederland is hiermee een van de koplopers wat betreft alternatieven voor dierlijke eiwitten. Het marktaandeel voor vleesvervangers in Nederland was hiermee vorig jaar 2,5 procent.
- De verwachting voor de Europese markt voor vleesvervangers is een verachtvoudiging in 2013 van 214 kiloton in 2020 naar bijna 1.700 kiloton over vijftien jaar (figuur 4). Daarbij is gerekend met de verwachting dat vlees- en zuivelvervangers in 2035 25% van de eiwitbehoefte zullen vervangen.⁸
- Deze groei wordt veroorzaakt door een snelle groei aan mensen die bewust enkele dagen per week afzien van dierlijk vlees of vis (flexitariërs).

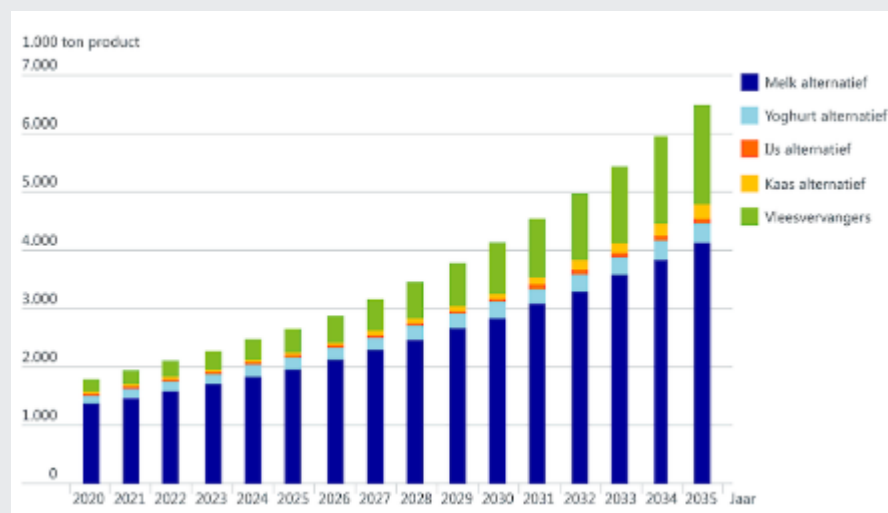
B1.2 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 2 opgenomen. De voornaamste conclusies hiervan t.a.v. bedrijventerreinen zijn:

- Het provinciaal beleid⁹ stelt dat het concentreren en combineren van activiteiten op bedrijventerreinen de voorkeur hebben boven versnippering. Stedelijke uitbreidingen (o.a. bedrijventerreinen) moeten passen in of aansluiten op het reeds bebouwde gebied. Daarnaast moeten aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven passen bij of een goede aanvulling zijn op, het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omgeving van de woonkern (Het beoogde plan voorziet in een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein de Walenhoek te Ochten).

Door in te zetten op lokale bedrijvigheid, sluit het plan goed aan op het bestaande productiemilieu en de omgeving van Ochten.

- In het RPW staat het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Nieuwe planontwikkelingen worden slechts toegestaan wanneer regionale afspraken zijn vastgesteld in de regionale programmering. Aangezien de planlocatie geen onderdeel uitmaakt van het planaanbod in het huidige RPW 2020-2024, dient deze eerst opgevoerd te worden bij herijking van het RPW, en is een strikte motivering en Ladderonderbouwing noodzakelijk om voor deze plannen, via het zogenaamde stoplichtmodel, een groene status te krijgen. De uitwerking en doorvertaling van het RPW naar de gemeente Neder-Betuwe en bedrijventerrein Walenhoek is in het vervolg van dit hoofdstuk beschreven.



Figuur 4 Verwachte marktgroei eiwitalternatieven (bron: Rabobank)

⁶ ABN AMRO – Trends & ontwikkelingen in de foodsector

⁷ Rabobank (7 september 2021) – Detailhandel food: veranderende consument vraagt meer creativiteit

⁸ Rabobank (18 juni 2021) - De Eiwittransitie is nog maar net begonnen

⁹ Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018) en de Geconsolideerde Omgevingsverordening provincie Gelderland (2018))

- In de Ruimtelijke Strategische Visie Regio Rivierenland (2019) is opgenomen dat bij een grote economische dynamiek en behoefte aan grotere kavels op regionale bedrijventerreinen, de mogelijkheden voor de vestiging van middelgrote en lokale (doorgroeende) bedrijven op lokale bedrijventerreinen worden verkend en waar mogelijk worden verruimd. Gelet op de kwantitatieve behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Neder-Betuwe en de behoefte naar kavels met een omvang groter dan 0,5 ha, is de conclusie dat het huidige aanbod aan (middel)grote kavels niet voorziet in de vraag. Het beoogde plan voorziet hier juist wel in.
- In de gemeentelijke Structuurvisie Neder-Betuwe (2018) staat dat de vier grote kernen in de gemeente Neder-Betuwe, de kernen Dodewaard, Kesteren, Ochten en Opheusden, elk een eigen bedrijventerrein bevatten. Deze lokale bedrijventerreinen zijn van groot belang voor het behoud en ontwikkeling van de werkgelegenheid binnen de gemeente. Hierbij wordt er aangegeven dat het realiseren van nieuwe bedrijfslocaties als groot belang wordt gezien in relatie tot de leefbaarheid. Het beoogde plan voorziet in het creëren van extra bedrijvigheid op een van deze lokale bedrijventerreinen, wat een positieve invloed heeft op de werkgelegenheid binnen de gemeente.
- Het beoogde initiatief sluit ook aan op de ambities van de gemeente m.b.t. werkgelegenheid, ruimte voor bedrijven en bedrijventerreinontwikkeling die in de Omgevingsvisie van de gemeente zijn geformuleerd. Deze Omgevingsvisie wordt naar verwachting in Q1 van 2022 vastgesteld. Het zijn lokale bedrijven die (lokaal) een diversiteit aan type banen genereren en die goed ontsloten zijn op de hoofdontsluiting. Met de beoogde uitbreiding kunnen twee lokale bedrijven, die toonaangevend

zijn in hun sector, economisch sterk bijdragen aan de lokale gemeenschap.

B1.3 Marktverkenning

In het navolgende is ingegaan op de kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen. We richten ons in dit onderzoek op de uitbreidingsvraag. Dit is de vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerrein. Dit vormt ca. 95% van de totale ruimtevraag. Het beperkte restant bestaat uit de vervangingsvraag en de verplaatsingsvraag, maar deze zijn minder relevant in voorliggend onderzoek. Zo gaat het bij de verplaatsingsvraag hoofdzakelijk over het verplaatsen van solitaire bedrijven. In de praktijk vinden er nauwelijks verplaatsingen van deze bedrijven plaats. Er is bij het bepalen van de uitbreidingsvraag gebruik gemaakt van de vraagramingen en aanbodcijfers uit het RPW. Deze cijfers vormen de uitgangspunten van het regionale bedrijventerreinenbeleid. Daarnaast is, in aanvulling hierop, de behoefteaming t/m 2030 op basis van historische uitgifte geëxtrapoleerd (zie bijlage 3). Hierdoor is de verwachte ruimtevraag t/m 2030 vanuit meerdere invalshoeken geanalyseerd.

Tabel 2 Ruimtebehoefte naar WLO-scenario (ha)

Rivierenland	2019-2025	2025-2030
WLO-scenario Laag	15	16
WLO-scenario Hoog	86	86

Kwantitatieve vraag

In deze paragraaf is gekeken wat op basis van ramingen (RPW en historische uitgifte) de kwantitatieve ruimtevraag tot en met 2030 is voor de regio Rivierenland en het ruimtelijk verzorgingsgebied. De regio Rivierenland bestaat uit 8 gemeenten, waartoe ook de gemeente Neder-Betuwe behoort.

Regio Rivierenland

In het RPW is een prognose voor de ruimtebehoefte opgenomen tot 2030¹⁰ via twee scenario's¹¹ (zie tabel 2). Hieruit blijkt het volgende:

- In de periode 2019-2030 is, afhankelijk van het scenario, een ruimtevraag van 31 tot 172 ha. Dit is een ruime bandbreedte.
- De jaarlijkse gemiddelde ruimtebehoefte in de periode 2019-2030 is 2,58 ha (scenario Laag) tot 14,33 ha (scenario Hoog). Voor de periode 2022-2030 is er een resterende behoefte van 23,2 ha (scenario Laag) tot 129 ha (scenario Hoog).
- In het RPW is beschreven dat het hoge scenario naar verwachting de meest realistische prognose is. Dit komt o.a. door de grote vraag vanuit de logistiek op de korte en middellange termijn, de vele kavels die momenteel in optie zijn en de historische uitgiftes in de periode 2011-2020 (zie bijlage 3 voor de historische uitgiftes van de afgelopen 10 jaar).
- In de praktijk blijft de markt vraag onverminderd groot. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de vele opties die op verschillende bedrijventerreinen liggen. Hoewel deze niet allen worden verzilverd, geeft dit wel een aanzienlijke behoefte aan.
- In bijlage 3 is de uitgifte van bedrijventerreinen in de regio onderzocht. Hieruit blijkt dat de gronduitgifte de afgelopen 10 jaar in lijn lag met het hoge scenario. Indien

¹⁰ Prognose door Ecorys 2019 (Provinciale ramingen). Cijfers zijn actueler dan de eerste resultaten in het RPW/

¹¹ Scenario's opgesteld door PBL en CPB, 2015. De belangrijkste parameter is de werkgelegenheidsontwikkeling.

deze uitgifte wordt geëxtrapoleerd naar 2030, is er een kwantitatieve vraag van 154 ha t/m 2030 in de regio Rivierenland.

- Op basis van de vraagraming van het RPW en de extrapolatie gaan we uit van een vraag van 130-155 ha t/m 2030 in de regio Rivierenland.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Bovengenoemde analyses zijn voor de regio Rivierenland uitgevoerd. Om de ruimtevraag op basis van werkgelegenheid in het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeente Neder-Betuwe) te bepalen, is een verdeelsleutel toegepast. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In de periode 2011-2021 is in het ruimtelijk verzorgingsgebied ca. 18,6 ha bedrijventerrein uitgegeven. In de regio Rivierenland bedroeg de totale uitgifte in deze periode ca. 179 ha. In het ruimtelijk verzorgingsgebied heeft hierdoor ca. 10% van de totale uitgifte in de regio Rivierenland plaatsgevonden.
- De netto omvang aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied is ca. 149 ha (Gelderse IBIS, 2021). Dit komt neer op ongeveer 12% van de totale netto omvang bedrijventerrein in de regio Rivierenland.
- In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er ca. 4.300 banen op bedrijventerreinen. Dit is ca. 10% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Rivierenland (bron: IBIS Gelderland).
- Het ruimtelijke verzorgingsgebied omvat ca. 10% (12.030 banen) van de totale werkgelegenheid in de regio Rivierenland (116.570 banen) (bron: LISA).

Op basis van bovenstaande gegevens is de verwachting dat ca. 10% van de verwachte ruimtevraag in de regio Rivierenland in het ruimtelijke verzorgingsgebied wordt ontwikkeld t/m 2030. Dit komt neer op:

- 13 ha extra ruimtevraag in het ruimtelijke verzorgingsgebied t/m 2030 (Scenario Hoog RPW);
- 15,5 ha extra ruimtevraag in het ruimtelijke verzorgingsgebied t/m 2030 (Extrapolatie historische uitgifte).

Kwalitatieve vraag

In het RPW is de kwantitatieve vraag indicatief verdeeld naar de omvang van kavels (met een bandbreedte). Deze verdeling is gemaakt op basis van uitgifte in de afgelopen jaren en een landelijke inventarisatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs.

Bijna de helft van de indicatieve vraag betreft grootschalige kavels met een minimale omvang van 3 ha. Dit zijn voornamelijk kavels die bestemd zijn voor de logistiek. Bedrijventerreinen, zoals Medel in Tiel, zijn geschikt om te voorzien in bedrijvigheid met deze kavelomvang. Daarnaast is er ook een indicatieve vraag van 21 tot 48 ha naar kavels tussen de 1 en 3 hectare. Deze grootteklasse van kavels wordt beoogd bij de uitbreiding van de Walenhoek.

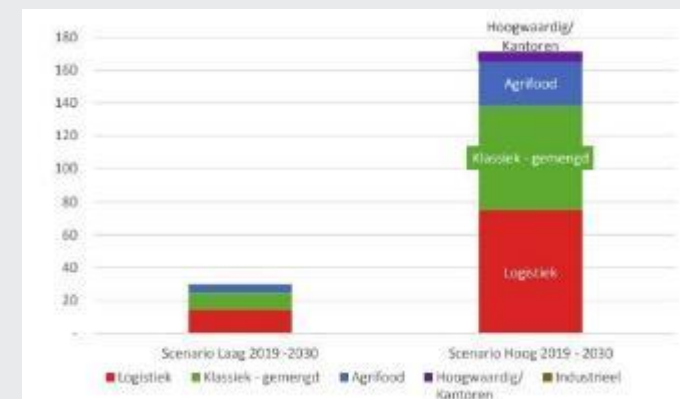
In de provinciale prognose is de indicatieve (kwantitatieve) ruimtevraag in de regio Rivierenland voor beide scenario's opgesplitst naar werkmilieus (zie figuur 5). Hieruit blijkt het volgende:

- In beide scenario's is de ruimtevraag voor de sectoren logistiek en klassiek-gemengd het grootst. Daarnaast is ook een ruimtevraag in de sectoren Agrifood (scenario Laag en Hoog) en hoogwaardig/kantoren (scenario Hoog).
- De verschillen tussen de scenario's zijn te verklaren door de sterke groei in logistiek. Dit is een belangrijke sector in de regio Rivierenland. In scenario Hoog wordt voor deze sector een groei van ca. 80 ha verwacht. De sector klassiek-gemengd profiteert van deze sterke

groei. Dit is het type werkmilieu dat ook op de uitbreiding van de Walenhoek wordt beoogd (klassiek-gemengd).

Tabel 3 Verdeling vraag naar omvang kavel (bron: RPW 2019)

Segment	Indicatieve verdeling van de vraag	Vraag tot en met 2030 in hectare
< 5.000 m ²	20%	28-48
5.000 m ² - 1 ha	15%	Ca. 21
1 – 3 ha	15-20%	21-48
> 3 ha	45-50%	62-121



Figuur 5: Verdeling werkmilieus Rivierenland 2019-2030

Aanbod*Regio Rivierenland*

In de regio Rivierenland bestaat het harde netto uitgifbaar planaanbod uit ca. 45 ha¹². Dit is het totaal aan plannen dat in bestemmingsplannen is vastgesteld en onherroepelijk is. Van het harde planaanbod is ca. 16 ha reeds in optie genomen, waardoor het markttechnisch niet meer beschikbaar is. Het actuele aanbod is (fors) lager dan in het RPW is beschreven (88,8 ha). Een overzicht van het planaanbod in de regio Rivierenland staat in bijlage 4.

Tabel 4 Plancapaciteit in ruimtelijk verzorgingsgebied (in ha)

Gemeente	Direct uitgifbaar	Niet direct uitgifbaar	Optie
Neder-Betuwe	2,3	19,8	2,3
Rivierenland	45,2	60,8	15,6

Daarnaast zijn er in de regio verschillende plannen, waarvan een deel al concreet zijn, maar nog geen 'harde status' hebben. In het RPW is onderscheid gemaakt tussen plannen van 2019 t/m 2022 en plannen vanaf 2023.

De resterende kwantitatieve behoefte in de regio Rivierenland t/m 2030 bedraagt 62 t/m 92 ha. Het harde planaanbod is hierin reeds verrekend. Indien de 'groene' zachte plannen worden gerealiseerd, is de kwantitatieve ruimtevraag t/m 2030 ingevuld. Plannen met een groene status kunnen theoretisch dus zo goed als de volledige resterende kwantitatieve behoefte invullen. Dit betekent dat er voor andere plannen geen kwantitatieve behoefte is. Een strikte motivering is

Tabel 5 Overzicht plannen naar planstatus (RPW, 2019)

Status	2019-2022 (netto ha)	Vanaf 2023 (netto ha)	Totaal (netto ha)
Hard	89 (actueel: 45)	-	89 (actueel: 45)
Groen	86,8	-	87
Oranje	43,7 – 49,2	-	44 tot 49
Rood	-	Ca. 40 - 60	40 tot 60

noodzakelijk om deze plannen een groene status te geven. In de regio zal geprioriteerd moeten worden in zachte plannen. Deze keuzes worden gemaakt op basis van kwalitatieve overwegingen.

Een kanttekening is dat er bij groene plannen nog geen zekerheid is of de ontwikkeling ook daadwerkelijk doorgaat. Bovendien sluit mogelijk niet ieder plan met een groene status aan op de verwachte kwalitatieve vraag in kavelomvang dan wel het onderscheid per subregio. De plannen zijn in het RPW zijn gecategoriseerd in 'groen', 'oranje' en 'rood' (zie tabel 5). De definities van deze kleuren zijn beschreven in bijlage 5.

In het vigerend RPW heeft het beoogde initiatief geen status. Het is dus van belang om de uitbreiding van de Walenhoek in westelijke zijde onderdeel te laten worden van de (toekomstige) regionale plancapaciteit. In de in voorbereiding zijnde herijking/actualisering van het RPW (in 2022) wordt het beoogde initiatief tot uitbreiding van het bedrijventerrein de Walenhoek in westelijke richting opgevoerd/meegenomen. De gemeente heeft de casus middels de actualisatie van het huidige RPW (2020-2024) als een gewenste uitbreiding van het

genoemde bedrijventerrein ingebracht in regionaal verband. Na totstandkoming van de actualisatie dient bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden in alle regiogemeenten van Regio Rivierenland, en vervolgens dient de actualisatie van het RPW (inclusief onderliggende vraagprognose) door GS te worden vastgesteld.

Het huidige planaanbod biedt ruimte voor verschillende type ruimtegebruikers. In het RPW is het planaanbod onderverdeeld naar grootteklassen van de kavelomvang. De uitbreiding van de Walenhoek in Ochten behoort tot het segment 1-3 hectare. In de regio Rivierenland is ca. 30 ha hard planaanbod en ca. 35 ha zacht planaanbod beschikbaar in de grootteklasse 5.000 m² - 3 ha.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er in totaal 9 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 173 ha en een netto omvang van ca. 149 ha¹³.

De totale restcapaciteit¹⁴ op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 22 ha. Hiervan het gros uit zacht planaanbod en het overige deel uit hard planaanbod

¹² Provincie Gelderland – IBIS. Peildatum: 24 februari 2022.

¹³ Provincie Gelderland – IBIS. Peildatum: 24 februari 2022.

¹⁴ De restcapaciteit is het totale harde en zachte planaanbod.

Tabel 6 Overzicht zachte plannen ruimtelijk verzorgingsgebied

Gemeente	Plannaam	Type terrein	Profiel	Aantal ha netto	Status RPW '19
Neder-Betuwe	Bonegraaf Oost	Lokaal	Gemengd	6,3	Oranje
Neder-Betuwe	Agro Business Centre (laan-boomgerelateerd) Opheusden	Overig	Gemengd, agri-gerelateerd	1,8	Groen
Neder-Betuwe	Agro Business Centre (laan-boomgerelateerd) Opheusden	Overig	Gemengd, laanboomgerelateerd	26,5 indirect	Oranje
Neder-Betuwe	Casterhoven	Lokaal	Regulier	0,7	Oranje
Neder-Betuwe	Poort van Ochten	Lokaal	Nader te bepalen	1,5	Rood

dat reeds in optie is genomen. De restcapaciteit concentreert zich op de bedrijventerreinen Agro Business Centre¹⁵ (Laanboomgerelateerd/thema 21,7 ha, waarvan 2,3 ha hard planaanbod in optie en 19,4 ha zacht planaanbod) en op bedrijventerrein Casterhoven bedrijvigheid (0,2 ha zacht planaanbod). De restcapaciteit bedraagt ca. 15% van de totale netto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

De restcapaciteit kan worden onderverdeeld in direct uitgeefbare kavels (vrije kavels en kavels die in optie zijn) en niet direct uitgeefbare kavels. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat:

- Ca. 2,3 ha bestaat uit hard uitgeefbaar aanbod (ca. 10% van de restcapaciteit). Het totale harde planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied is in optie. Dit wil zeggen dat ze planologisch tot het harde planaanbod behoren, maar markttechnisch mogelijk niet meer beschikbaar zijn.
- Ca. 19,8 ha bestaat uit niet direct uitgeefbaar aanbod (ca. 90% van de restcapaciteit).

In het RPW zijn ook zachte plannen genoemd die geen onderdeel uitmaken van het planaanbod van de provinciale bedrijventerreinenmonitor. In totaal zijn er 5 zachte plannen gelegen in het ruimtelijk verzorgingsgebied (zie tabel 6). De totale netto omvang van deze plannen bedraagt ca. 35 ha¹⁶. Op basis van deze zachte plannen kan worden geconcludeerd dat:

- Een groot deel van de totale omvang van de zachte plannen is beoogd voor de ontwikkeling van ABC Opheusden (26,5 ha netto). Dit bedrijventerrein is geprofileerd rondom het thema laanboomteelt, waarbij allerlei laanboomteelt-gerelateerde bedrijven optimaal kunnen samenwerken.
- Het zachte planaanbod van de uitbreiding van Bonegraaf aan de oostelijke zijde (6,3 ha netto) en Casterhoven (0,7 ha) is nog altijd onvoldoende om te voorzien in de verwachte kwantitatieve vraag van maximaal 19 ha in de gemeente Neder-Betuwe t.b.v. lokale bedrijventerreinen. De verwachting is dat er hiernaast nog voldoende

kwalitatieve ruimte is om op de Walenhoek in Ochten te voorzien in de beoogde uitbreidingen van de bedrijven.

- De locatie 'Poort van Ochten' is reeds in het RPW opgenomen. Voor deze locatie worden nog een ontwikkelvisie en Ladderonderbouwing opgesteld.

Leegstand

Vanuit de Ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een Funda-analyse uitgevoerd naar de leegstand van bedrijfspanden in het ruimtelijk verzorgingsgebied¹⁷. Uit de analyse blijkt het volgende:

- Er staan in totaal 4 panden (deels) leeg op de bedrijventerreinen in de gemeente Neder-Betuwe.
- De totale omvang van de leegstaande panden is 1.163 m². Het grootste leegstaande pand heeft een omvang van 527 m².
- De leegstand is in omvang (m²) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt met minder dan 1% van de netto omvang aan bedrijventerreinen ver onder frictieniveau van 5-6%, die 'gangbaar' is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- De zeer beperkte leegstand duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- Er is een groter aanbod aan bedrijfshallen nodig in de gemeenten in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de gemeente optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw bedrijventerrein.

¹⁵ Dit bedrijventerrein kent een specifieke thematisering op het gebied van Laanboomteelt. De beoogde ontwikkeling pas kwalitatief niet binnen deze thematisering.

¹⁶ De totale omvang van ABC Opheusden is 26,5 ha. Dit is incl. de 1,8 ha waar reeds een groene planstatus aan is toegekend.

¹⁷ Peildatum: 13 december 2021.

Vraag vs. Aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het bedrijventerrein in de Walenhoek voorziet in een actuele behoefte:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de regio Rivierenland bedraagt naar verwachting 130 tot 155 ha t/m 2030. Hierbij is uitgegaan van het de scenario's van de provinciale prognose van Ecorys en de raming op basis van historische uitgifte.
- In het ruimtelijke verzorgingsgebied is de indicatieve kwantitatieve vraag 13 tot 15,5 ha t/m 2030.
- Het totale harde (netto) planaanbod in de regio Rivierenland bedraagt 45 ha. Hiervan is ongeveer 16 ha in optie en markttechnisch niet meer beschikbaar.
- In het ruimtelijke verzorgingsgebied is het harde (netto) planaanbod 2,3 ha. Het harde planaanbod is volledig in optie genomen en daardoor markttechnisch niet meer beschikbaar.
- Het harde planaanbod voorziet in zowel de regio Rivierenland als het ruimtelijk verzorgingsgebied niet in de kwantitatieve vraag t/m 2030.
- Indien het huidige zachte planaanbod mee wordt gerekend, is er zowel regionaal als in het ruimtelijk verzorgingsgebied sprake van een overschot aan plannen. Met de plannen die nog een zachte status hebben zou er dus geen kwantitatieve ruimte zijn voor het beoogde initiatief.
- Er is echter een indicatieve behoefte van ca. 15-20% voor het kavelsegment 1-3 ha. In het ruimtelijk verzorgingsgebied is er een (zeer) beperkt aanbod in deze kavelomvang.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de regio optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw hard planaanbod.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

De conclusie is dat de effecten van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij is het volgende van belang:

- De beoogde uitbreiding van Ojah en Fruity Line betreft de uitbreiding van bedrijventerrein de Walenhoek in Ochten. Beide bedrijven zijn reeds op het bedrijventerrein gevestigd. Aangezien het in relatieve zin een beperkte uitbreiding is van beide bedrijven, is er sprake van een relatief beperkte toevoeging van nieuw stedelijk gebied.
- De aard en schaal van het planinitiatief zijn een goede aanvulling op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur. Er wordt met de beoogde uitbreiding voorzien in de continuering en groei van twee bedrijven die reeds op de Walenhoek zijn gevestigd.
- De leegstand is ver onder frictieniveau en duidt op een tekort aan bedrijfsruimte. Daarnaast is de omvang van de leegstaande panden onvoldoende om te voorzien in reële alternatieven voor het beoogde initiatief.
- Om deze redenen treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op bij uitbreiding van het aanbod.
- De beoogde uitbreiding voorziet in kavels tussen de 1 en 3 ha. Voor deze kavelomvang is er een beperkt aanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied.
- Binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied bestaat er alleen op thema bedrijventerrein Agro Business Centre planaanbod. Maar gelet op het feit dat het hard planaanbod wat reeds in optie betreft, kan er worden gesteld dat het aanbod markttechnisch niet meer beschikbaar is als reëel alternatief voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij is dit bedrijventerrein gethematiseerd op het gebied van

laanboomteelt gerelateerde bedrijventerrein en is als zodanig geen reële alternatieve locatie voor het beoogde initiatief op de Walenhoek.

Bijlage 2

Beleidskaders

B2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

De 7 ambities van de provincie hebben betrekking op de volgende thema's:

- Energietransitie
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie
- Biodiversiteit
- Bereikbaarheid
- Vestigingsklimaat
- Woon- en leefomgeving.

Met betrekking tot het vestigingsklimaat streeft de provincie naar een krachtige, duurzame topregio. Sterke stedelijke netwerken en toegankelijke ontmoetingsplekken zijn hiervoor van vitaal belang. Dit zijn plekken die goed zijn ontsloten, zoals dynamische bedrijventerreinen. Het concentreren en combineren van activiteiten heeft daarbij de voorkeur boven versnippering door de hele provincie.

De uitwerking van de Omgevingsvisie is beschreven in de geconsolideerde Omgevingsverordening provincie Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021) - geconsolideerd

De provincie Gelderland stelt in de Omgevingsverordening dat een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om voldoende en geschikte ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. Het juiste bedrijf moet zich op de juiste plek kunnen vestigen. Dit vraagt om kwalitatief goede locaties die aansluiten op de marktomstandigheden en de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio. Aangezien de behoefte aan werklocaties in de provincie Gelderland per regio verschilt, zijn er in regionaal ver-

band afspraken gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties (hierna RPW). Voor de gemeente Neder-Betuwe is het RPW 2019-2024 Regio Rivierenland van toepassing (zie verderop).

De provincie vindt het tevens van belang dat stedelijke uitbreidingen (o.a. bedrijventerreinen) passen in of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied (lees: stedelijk gebied). Daarnaast moeten aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omgeving van de woonkern. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie.

In de Omgevingsverordening is tevens beschreven dat een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen mogelijk is voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties. Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende RPW, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein toch mogelijk worden gemaakt, onder de voorwaarden dat:

- Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.
- Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

B2.2 Regionaal beleid

Regionaal Programma Werklocaties 2019-2024 – Regio Rivierenland (2020)

Het RPW is het afsprakenkader voor planning en programmering van bedrijventerreinen tussen de regio Rivierenland en de provincie Gelderland. Het is een vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van toekomstbestendige bedrijventerreinen, economische ontwikkeling en ruimtelijk beleid. Daarnaast is het RPW het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio; nieuwe planontwikkelingen worden slechts toegestaan wanneer regionale afspraken zijn vastgesteld in de regionale programmering. Het doel van het RPW is voldoende aanbod van bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit hebben, waarbij toekomstige marktbehoefte het uitgangspunt is.

In het RPW staat een vraag-aanbodconfrontatie voor bedrijventerreinen in de regio Rivierenland. De uitwerking en doorvertaling naar de gemeente Neder-Betuwe is in bijlage 2.3 beschreven.

Ruimtelijke Strategische Visie Regio Rivierenland (2019)

De regio Rivierenland heeft in 2016 een ambitedocument opgesteld en daarin gekozen voor drie economische speerpunten: agribusiness, economie & logistiek en recreatie & toerisme. Het doel is om concrete handvatten te geven aan gemeenten voor de ruimtelijke vertaling van de drie economische speerpunten in hun eigen ruimtelijke beleid.

Enkele relevante aspecten uit de Ruimtelijke Strategische Visie voor het beoogde plan zijn:

- De ruimte op lokale bedrijventerreinen sluit beter aan op de ontwikkelingen op regionale bedrijventerreinen.

- Bij een grote economische dynamiek en behoefte aan grotere kavels op regionale bedrijventerreinen worden de mogelijkheden voor de vestiging van middelgrote en lokale (doorgroeïende) bedrijven op lokale bedrijventerreinen verruimd. De huidige maximale omvang van bedrijfspercelen van 5.000 m² wordt dan verruimd.
- Kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen wordt ingezet om extra ontwikkelruimte te bieden, bijvoorbeeld bij de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.

B2.3 Lokaal beleid

Structuurvisie Neder-Betuwe (2018)

De structuurvisie is het strategische document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waarmee duidelijk wordt gemaakt of een bepaald initiatief daarbinnen past.

- In de gemeente hebben de vier grote kernen, Dodewaard, Kesteren, Ochten en Opheusden, elk een eigen bedrijventerrein. Deze lokale bedrijventerreinen zijn, naast de laanboomteelt, van groot belang voor het behoud en ontwikkeling van de eigen werkgelegenheid.
- Eigen, kenmerkende werkgelegenheid zoals lokale dienstverlening en transport worden binnen de gemeente behouden. Daarnaast zijn er ook nieuwe bedrijfslocaties gerealiseerd, wat als groot belang wordt gezien in relatie tot de leefbaarheid.
- Kleine bedrijven met een milieuvriendelijk karakter zijn mogelijk bij alle zes de kernen. Grotere en/of hinde veroorzakende bedrijvigheid die niet past in een overwegende woonomgeving hebben hun plek gevonden op de bedrijventerreinen bij de vier grote kernen. Daarnaast hebben deze kernen voorzien in passende uitbreidingsruimte voor de bedrijven.

Omgevingsvisie Neder-Betuwe (ontwerp, 2021)

De gemeente Neder-Betuwe hecht in de Omgevingsvisie veel waarde aan een samenleven waarin een goede aansluiting is tussenonderwijs, werkgelegenheid en arbeidsmarkt. Er moet ruimte zijn voor een in kwantitatieve zin én kwalitatieve zin goede, gevarieerde werkgelegenheid en een diversiteit aan bedrijvigheid. Het behoud en versterking van het lokale bedrijfsleven en bedrijven in lokaal toonaangevende sectoren hebben hierbij de focus. Om dit te bereiken richt de gemeente zich op de volgende acties:

- Werken aan een aantrekkelijk vestigings- en ondernemersklimaat met het doel een breed scala aan bedrijven en ondernemingen te kunnen behouden en ontwikkelen.
- In de eerste plaats ruimte bieden aan lokale bedrijven.
- Streven naar diversiteit en veelzijdigheid in lokale werkgelegenheid.
- Bedrijventerreinen worden geconcentreerd langs de hoofdinfrastructuur (A15), zodat er sprake is van een goede ontsluiting.

Het beoogde initiatief sluit goed aan op de ambities van de gemeente m.b.t. werkgelegenheid en bedrijventerreinontwikkeling. Het zijn lokale bedrijven die een diversiteit aan type banen genereren en die goed ontsloten zijn op de hoofdontsluiting. Met de beoogde uitbreiding kunnen twee lokale bedrijven, die toonaangevend zijn in hun sector, economisch sterk bijdragen aan de lokale gemeenschap.

De Omgevingsvisie wordt naar verwachting medio 2022 vastgesteld.

Bijlage 3

Vraagaming op basis van historische uitgifte

Vraagaming op basis van historische uitgifte

Een gangbare methode om de ruimtevraag tot 2030 te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied in de periode 2012-2021, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2030 (zie figuur 6). In tabel 7 is dit uitgesplitst per gemeente. Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

- In het ruimtelijke verzorgingsgebied is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 17,1 ha. De meeste uitgiftes (in omvang) hebben plaatsgevonden in de gemeenten West Betuwe en Zaltbommel.
- Daarnaast valt op dat de meeste uitgiftes in 2017 en 2018 hebben plaatsgevonden. In 2017 werd er ruim circa 35 ha bedrijventerrein uitgegeven, in 2018 circa 38 ha.
- De totale uitgifte in de gemeente Neder-Betuwe bedroeg ruim 17 ha in de periode 2012-2021. Hiermee heeft ruim 10% van de totale uitgifte in deze periode binnen het

ruimtelijk verzorgingsgebied in deze gemeente plaatsgevonden.

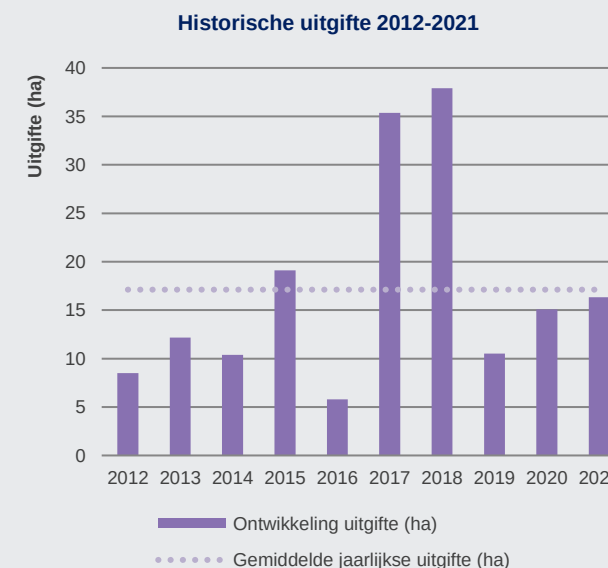
- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is in de periode 2012-2021 in totaal ca. 171 ha bedrijventerrein uitgegeven. Het extrapoleren van deze uitgifte betekent een indicatieve ruimtevraag van ca. **154 ha** t/m 2030. Dit komt neer op een jaarlijkse uitgifte van ca. 17,1 ha.

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen

De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2011-2020), bevat zowel laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2030. Eventuele economische effecten op de korte termijn zullen relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag in 2030. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte fors lager uitvallen. Gelet op de vele opties die (ondanks de coronacrisis) zijn genomen, is dit scenario niet waarschijnlijk.

Tabel 7 Historische uitgifte bedrijventerrein (ha) ruimtelijke verzorgingsgebied 2011-2021¹⁸

Gemeente	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Buren	0,44	0	0	0,23	0,18	0,82	1,3	0,84	0	0	3,81
Culemborg	0,06	0,19	0,26	0	0	4,12	0	0	0	0	4,62
Maasdriel	0,76	1,11	2,54	2,25	0	3,55	1,43	0	0	0	11,63
Neder-Betuwe	0,81	0	0,36	0	2,97	0,54	8,37	0	2,77	1,83	17,64
Tiel	1,28	6,53	3,16	12,1	1,43	7,67	0	1,39	2,63	3,82	40
West Betuwe	1,7	1,24	3,04	0,69	0,54	8,25	9,09	0,91	8,53	3,74	37,74
West Maas en Waal	1,42	1,25	0,79	0,10	0	1,06	1,19	1,53	0,89	1,41	9,64
Zaltbommel	2,02	1,85	0,24	3,73	0,66	9,38	16,54	5,84	0,25	5,54	46,04
Totaal	8,49	12,16	10,39	19,10	5,77	35,37	37,92	10,52	15,07	16,33	171,12



Figuur 6 Historische uitgifte 2012-2021

¹⁸ IBIS Provincie Gelderland, 2020

Bijlage 4

Planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied

Tabel 8 Planaanbod per gemeente - regio Rivierenland (Peildatum: 24 februari 2022)

Gemeente	Bruto (ha)	netto	uitgegeven	Direct uitgeefbaar gemeente	Direct uitgeefbaar particulier	Niet direct uitgeefbaar gemeente	Niet direct uitgeefbaar particulier	Optie
Buren	91,0	73,4	62,2	6,8	0,0	0,0	0,0	4,4
Culemborg	176,8	135,3	129,3	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Maasdriel	143,9	124,1	123,2	0,8	0,0	0,0	0,0	0,1
Neder-Betuwe	173,5	149,2	127,2	0,0	0,0	0,2	19,5	2,3
Tiel	559,1	410,9	349,8	18,5	5,1	36,2	0,0	1,4
West Betuwe	425,6	371,9	365,4	1,1	1,0	4,1	0,0	0,4
West Maas en Waal	111,6	98,0	96,2	0,0	0,3	0,0	0,0	1,6
Zaltbommel	281,1	233,3	221,2	1,5	4,4	0,2	0,5	5,5
Totaal	1.962,6	1.596,2	1.474,5	34,5	10,7	40,8	20,1	15,6

Bijlage 5

Verklaring per status RPW 2019-2024

Tabel 9 Verklaring per status RPW 2019-2024 (kleuren)

Status	Afweging	Actie
Groen	- Plan voorziet in aantoonbare behoefte - Locatie is bekend en stuit niet op (grote) RO-bezwaren - Plan is regionaal afgestemd	BP-procedure kan worden gestart
Oranje	- Plan voorziet naar verwachting in concrete behoefte, dit blijkt uit bijvoorbeeld uitgifte, opties/intentieovereenkomsten, beperkte resterende plannen in gemeente, concrete opgave (uitplaatsing of specifieke bedrijvigheid). Aan één van de bij 'status groen' genoemde afwegingen is (momenteel) nog niet voldaan.	Als de bij 'groen' genoemde punten succesvol zijn afgewogen, kan het plan een groene status krijgen.
Rood	Bij status rood geldt één van onderstaande punten (of een combinatie hiervan): Het plan is nog onvoldoende helder - Ofwel: het plan past niet binnen regionale programmering (in omvang, type kavel, fasering, conflicteert met bestaand terrein, etc.) - Ofwel: het plan zorgt voor (te) grote RO-problematiek - Ofwel: het plan past niet binnen de afwegingen van het RPW (solitaire locaties, ander type functies dan werklocaties, etc.) - Ofwel, het plan is beoogd voor de periode niet eerder dan het jaar 2023.	Om een 'oranje' status te krijgen is het aan de gemeente aan te tonen dat van één van de genoemde 'rode' punten geen sprake (meer) is. Tot die tijd wordt het plan aangehouden.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01