

Toelichting Laddertoets

Kasteellaan 22 te Loon op Zand



Colofon

Gemeente: Loon op Zand

Projectlocatie: Kasteellaan 22, Loon op Zand

Datum: 28-5-2024

Opgesteld door: **Van Dun Ontwerp & Planologie**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

Projectnummer: 24052.007 / DdB

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Aanleiding en doel	5
3. Situatieschets	6
3.1. Kenmerken doelgroep	6
4. Analyse vraag	8
4.1. Begrenzing verzorgingsgebied.....	8
4.2. Beleid	9
4.2.1. Provincie.....	9
4.2.2. Regio.....	10
4.2.3. Gemeente	11
4.3. Marktonderzoeken, trends en ontwikkelingen.....	11
5. Analyse aanbod	13
5.1. Aanbod Sierbestratingsbedrijf	13
5.2. Afweging plancapaciteit en leegstand	13
6. Analyse behoefte	15
6.1. Behoefte sierbestratingsbedrijf.....	15
7. Motivatie stedelijk gebied	16
8. Conclusie van de ladder.....	17
8.1. Behoefte aan de ontwikkeling	17
8.1.1. Plancapaciteit.....	17
8.2. Aanvaardbaarheid van effecten	17
8.3. Motivatie buiten stedelijk gebied	18

1. Inleiding

In voorliggend rapport is onderzoek gedaan voor de invulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de ontwikkeling van de uitbreiding van een sierbestratingsbedrijf aan de Kasteellaan 22, 5175 BD te Loon op Zand. Op basis van art 5.129g Bkl en in het kader van een evenwichtige toedeling van functies, is het noodzakelijk om de behoefte aan te tonen van een ontwikkeling op een locatie waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient gemotiveerd te worden waarom er niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit behoefte-onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In artikel 5.129g onder 1 is opgenomen dat de ladder doorlopen dient te worden indien het gaat om een stedelijke ontwikkeling bestaande uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorzieningen, wanneer deze voldoende substantieel is. De beoogde ontwikkeling van de uitbreiding van een sierbestratingsbedrijf is aan te merken als de ontwikkeling van een andere stedelijke voorziening en kan derhalve aan worden gemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Op basis van het tweede lid dient sprake te zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien de ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het bedrijf over een oppervlak van circa 1 hectare, is dit aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling daar het bebouwd oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² waarbij er sprake is van een dusdanige verandering in ruimtelijke uitstraling. Derhalve is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen in onderhavig rapport.

De eerder genoemde behoefte dient aangetoond te worden op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder a van het Bkl. Op basis van artikel 5.129g Bkl, tweede lid onder b, dient er een extra motivering aangeleverd te worden als ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, waarin wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. In bijlage 1 bij het Bkl is een nadere omschrijving van het begrip 'stedelijk gebied' vastgelegd. Als stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.'

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kwalificatie van bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In onderhavig rapport wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de aanleiding en het doel van onderhavig rapport, vervolgens wordt de huidige situatie in beeld gebracht. In hoofdstuk 4 wordt de vraag naar de beoogde ontwikkeling onderzocht, waarbij in hoofdstuk 5 het aanbod wordt geanalyseerd. In hoofdstuk 6 wordt het aanbod tegen de vraag afgezet en volgt er een behoefte. In hoofdstuk 7 is er een motivatie met betrekking tot het stedelijk gebied gegeven en in hoofdstuk 8 wordt een conclusie van de ladder gegeven.

2. Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Kasteellaan 22 wordt al vele jaren een sierbestratingsbedrijf geëxploiteerd. Op de locatie zijn hiertoe een showtuin, bedrijfspand, kantoor en grootschalig buitenopslag terrein aanwezig. De locatie is sinds circa 1960 in bezit en is door de loop der jaren getransformeerd van agrarisch loonwerkbedrijf naar het huidige sierbestratingsbedrijf. Om in de huidige markt te kunnen blijven concurreren is het voornemen om groter in te gaan kopen, een meer divers aanbod te bieden en verduurzaming door middel van hergebruik plaats te laten vinden. Deze doelstellingen worden bereikt door een uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken. Door deze uitbreiding is het bedrijf in de toekomst minder kwetsbaar en is er ruimte voor verduurzaming.

De uitbreiding bestaat uit een vergroting van het functiegebied van het bedrijf met circa 1 hectare. Op deze vergroting zal opslag van stenen plaatsvinden. De uitbreiding van het bedrijf gaat gepaard met de aanleg van een natuurpark ten noorden van het bedrijf.

Voor de beoogde ontwikkeling van de uitbreiding van het bestaande sierbestratingsbedrijf, met circa 1 hectare, dient er aangetoond te worden dat deze voorziet in een bestaande behoefte. De ontwikkeling bevindt zich buiten het stedelijk gebied, derhalve is er een extra motivering vereist waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied.

In voorliggend rapport is de behoefte naar de ontwikkeling van de uitbreiding van het bestaande sierbestratingsbedrijf onderzocht op basis van het verzorgingsgebied, het bestaande aanbod, de ligging, grootte en vraag vanuit de doelgroep. Alsmede op basis van beleid en marktonderzoeken en trends binnen de sector. Er wordt gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar de ontwikkeling. Gezien dit niet duidelijk afgebakend kan worden voor een sierbestratingsbedrijf is er geen los onderscheid gemaakt in het kwantitatief en kwalitatief aanbod. De onderdelen zijn inherent aan elkaar verbonden in de analyse. Er wordt afgewogen of de ontwikkeling mogelijk is buiten bestaand stedelijk gebied, en gemotiveerd waarom dit passend is. Door middel van het onderzoek worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Door het behandelen van de verschillende aspecten in voorliggend rapport is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

3. Situatieschets

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Loon op zand. De locatie ligt in deze tussen de N261 ten westen, op 240 meter, en de kern van Loon op Zand ten oosten, op circa 450 meter. Het landschap in de omgeving is zeer gevarieerd met stukken bos, natuur, sport, recreatie, horeca en woningen. In noordelijke richting, langs de N261 bevindt zich de Efteling en Kaatsheuvel, in zuidelijke richting is Tilburg gelegen. De beoogde ontwikkeling betreft het uitbreiden van de opslagmogelijkheden van het sierbestratingsbedrijf, waardoor klanten beter bediend kunnen worden met een breder aanbod. De locatie is gemakkelijk te bereiken met de auto, het ligt langs een van de toegangswegen tot Loon op Zand en heeft een directe verbinding met de N261. Het aanbod van een sierbestratingsbedrijf is niet mee te nemen in het openbaar vervoer, de afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte is derhalve niet interessant.

De gronden van de beoogde uitbreiding en het aan te leggen park zijn reeds in bezit van het bedrijf. Het bedrijf is al langere tijd actief op de locatie en heeft een naam in de regio. In afbeelding 1 is de beoogde situatie weergegeven, waarbij de planologische uitbreiding van het bedrijf rood omkaderd is. Deze gronden worden in gebruik genomen als uitbreiding van het depot waarbij er opslag van stenen plaats zal vinden.



Afbeelding 1: Beoogde situatie, uitbreidingen aan bedrijf rood omkaderd

3.1. Kenmerken doelgroep

De beoogde uitbreiding van het sierbestratingsbedrijf zorgt ervoor dat het bedrijf een gevarieerder aanbod heeft en grotere partijen in kan slaan. Hierdoor zijn er meer mogelijkheden voor klanten en kunnen er meer klanten bediend worden. De potentiële klantenkring van een sierbestratingsbedrijf bestaat uit mensen die wonen in een eengezinswoning, waarbij het de wens is om de oprit opnieuw te bestraten of de achtertuin opnieuw aan te leggen, uit aannemersbedrijven in opdracht van derden, uit gemeenten en uit grotere aannemersbedrijven of projectontwikkelaars. Over het algemeen komt het voor dat grotere hoveniersbedrijven met de klant langskomen voor een advies, om vervolgens de gekozen producten aan te leggen bij de klant. De mensen uit de doelgroep hebben over het algemeen meer te besteden en zijn in bezit van de woning.

De doelgroep van het bedrijf is derhalve te omschrijven als mensen van 25-65 wonende in een eengezinswoning in eigen bezit. Gezien het formaat van het bedrijf is de verwachting dat klanten komen uit de eigen gemeente en gemeenten direct grenzend aan de gemeente. De gemeenten Dongen, Heusden, Loon op Zand, Tilburg en Waalwijk worden derhalve bediend door het bedrijf. In het kader

van grotere projecten kan het voorkomen dat de opdracht van buiten deze gemeenten komt. Ondanks dat deze groep een groot aandeel kan hebben in de omzet van het bedrijf, is het niet te voorspellen hoe vaak dit voor kan komen, de doelgroep van individuele huishoudens is derhalve de groep waarmee de behoefte naar het bedrijf aangetoond kan worden.

Op basis van cijfers van het CBS bestaat, binnen deze gemeenten, 35 tot 45% van de huishoudens uit de doelgroep van woningbezitters van 25-65 in een eengezinswoning. In tabel 1 zijn de belangrijkste kenmerken van de gemeenten weergegeven. De doelgroep voor het bedrijf bestaat binnen de gemeenten die worden verzorgd derhalve uit circa 61.500 huishoudens.

Tabel 1: Kerncijfers gemeenten 2022, CBS

	Dongen	Heusden	Loon op Zand	Tilburg	Waalwijk
Aantal inwoners	26483	45557	23768	224459	49342
<i>25 tot 45 jaar</i>	<i>6110</i>	<i>10415</i>	<i>5288</i>	<i>62621</i>	<i>12410</i>
<i>45 tot 65 jaar</i>	<i>7629</i>	<i>13463</i>	<i>6946</i>	<i>56805</i>	<i>13538</i>
Huishoudens totaal	11413	19684	10356	111851	22491
Woningvoorraad	11539	19589	10491	103968	22363
Percentage eengezinswoning	84%	85%	82%	63%	75%
Koopwoningen	70%	68%	65%	50%	60%

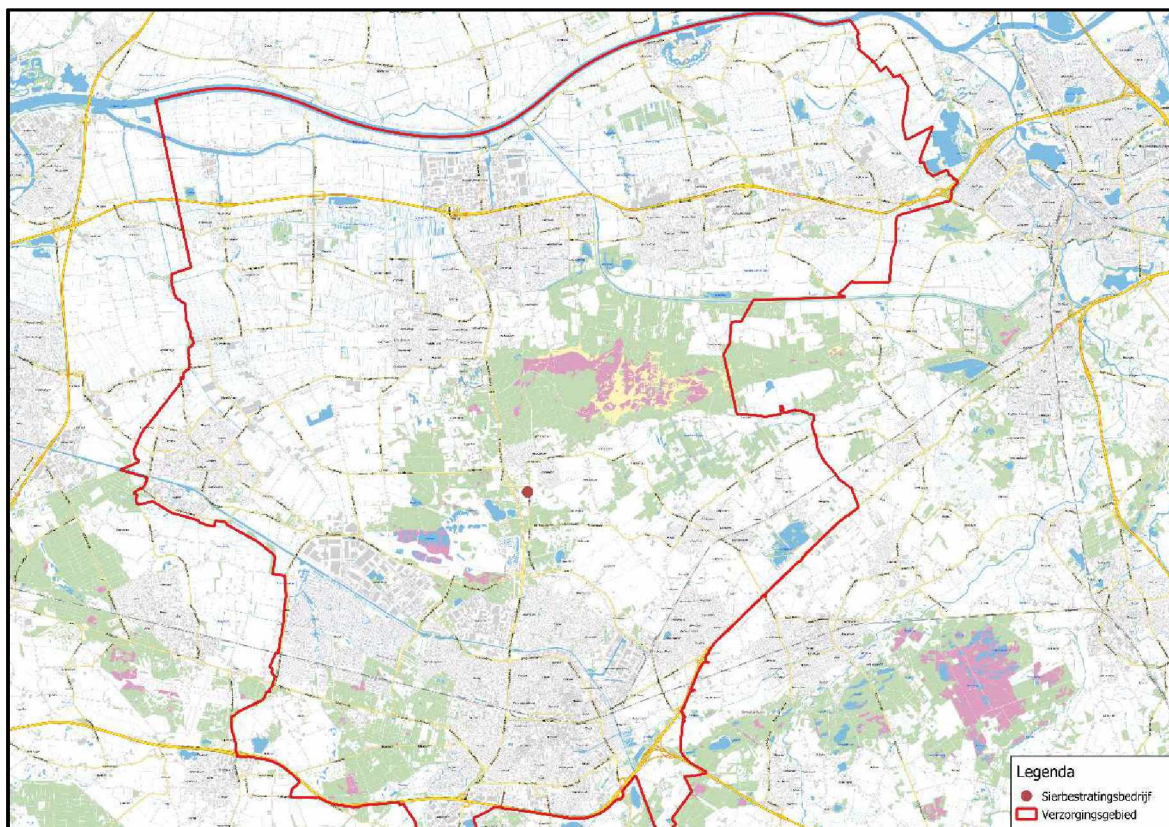
4. Analyse vraag

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient er gekeken te worden naar relevante onderzoeken die van toepassing zijn op de functies van de beoogde ontwikkeling en wordt de vraag naar de beoogde ontwikkeling weergegeven. Daarbij is het van belang te weten wat de provinciale en gemeentelijke visie is met het oog op het uitbreiden van het sierbestrationsbedrijf.

4.1. Begrenzing verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen de vraag en het aanbod naar de ontwikkeling plaatsvinden. De handreiking voor de ladder stelt dat de behoeftetoets moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling is bepalend op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De gemeente Loon op Zand, waarin de ontwikkeling plaatsvindt, is onderdeel van de bestuurlijke regio Hart van Brabant/SRBT (Stedelijke regio Breda Tilburg). Vanuit de Omgevingsverordening Noord Brabant volgt dat plannen afgestemd dienen te worden op de regionale gemeenten, echter hoeven behoefte-onderzoeken per definitie niet dit schaalniveau aan te houden. Met het oog op de behoefte naar de beoogde ontwikkeling is het van belang om het aanbod binnen de regio in beeld te brengen, de kwaliteiten van dit aanbod en in welke mate de doelgroep van de ontwikkeling wordt voorzien.

Het verzorgingsgebied van grootschalige detailhandel, zoals een sierbestrationsbedrijf, is groter dan dat van een buurtwinkel, kledingwinkel of schoonheidssalon. Daarbij is het voor een dergelijke functie niet voordelig om in de nabijheid van een gelijkwaardige functie te vestigen, waar een kledingwinkel bijvoorbeeld juist beter gedijdt wanneer er meerdere verschillende kledingwinkels in de directe omgeving zitten, de nabijheid van andere grootschalige detailhandel is wel positief. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor de omvang van de regio. Zodra de detailhandel gespecialiseerder wordt zullen bezoekers van verder weg komen. Het verzorgingsgebied is afhankelijk van het aantal steden in de omgeving en wordt primair afgebakend op de gemeentegrenzen in een straal van 5 tot 10 km om de planlocatie. Zoals benoemd in paragraaf 3.1 is het de verwachting dat het sierbestrationsbedrijf voornamelijk de eigen gemeente, en de gemeenten die direct aangrenzend zijn, bedient. Het verzorgingsgebied van het sierbestrationsbedrijf beslaat derhalve de gemeenten Dongen, Heusden, Loon op Zand, Tilburg en Waalwijk. In afbeelding 2 is het verzorgingsgebied weergegeven.



Afbeelding 2: Verzorgingsgebied Sierbestrationsbedrijf

Voor grotere, gespecialiseerde bedrijven is het verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente. Dit heeft te maken met de specialisatie van dit individuele bedrijf, die kan veel groter zijn dan een gemeente of regio. Dergelijke bedrijven bedienen over het algemeen mensen op een (boven)lokaal niveau. Tot bedrijven met een beperkte (boven)lokale markt behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland, vooral MKB-bedrijven. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers, groothandels in specifieke producten en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld doordat de eigenaar en klanten in de buurt wonen, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont.

4.2. Beleid

4.2.1. Provincie

De provincie Noord Brabant heeft in het kader van Wonen en Werken een (concept) beleidskader opgesteld. In dit beleidskader komt naar voren dat de provincie voor een grote verstedelijkingsopgave staat. De verduurzaming van het bestaand stedelijk gebied van dorpen, steden en bedrijventerreinen in samenhang met de groeiopgave waar Brabant mee aan de slag moet vormen deze opgave. Op basis van de gewenste verduurzaming is het voor de provincie van belang dat er ingespeeld wordt op klimaatadaptie. Een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Brabant is essentieel.

Voor bedrijven bestaat er een opgave om te voorzien in de ruimtebehoefte. De geraamde uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen in Brabant bedraagt 900 tot 1.250 hectare tot en met 2030. Dit is 7 à 9% meer dan het huidige areaal uitgegeven bedrijventerreinen. Brabant behoort binnen Nederland tot de regio's met de hoogste verstedelijkingsdruk. De toenemende vraag naar woonruimte, werklocaties en voorzieningen moet in de komende decennia op een innovatieve en slimme manieren een plek krijgen om de Brabantse omgevingskwaliteit en de kwaliteit van leven te behouden en waar mogelijk te versterken. Een juiste inrichting kan zorgen voor minder overlast van water en hitte, voor een duurzame energievoorziening en biedt tegelijkertijd mogelijkheden om steden en dorpen leefbaarder en gezonder te maken. Voor Werken zijn er derhalve verschillende opgaven vanuit de provincie.

Voor bedrijven geldt dat waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande locaties en terreinen. Toch is ook uitbreiding nodig, onder andere ingegeven door de energietransitie, circulaire economie en de groei van bestaande bedrijvigheid die extra ruimte vragen. Voor bedrijven en werklocaties is de verduurzaming van vervoer ook belangrijk, bijvoorbeeld met andere of grotere op- en overslag van goederen om duurzaam vervoer mogelijk te maken of verduurzaming via watergebonden transport. Brabant kent daarnaast ook nog een aantal specifieke gezondheidsuitdagingen. Bedrijventerreinen hebben vaak een lage omgevingskwaliteit en het groen rond de steden, voorheen snel en makkelijk bereikbaar, raakt voor stedelingen meer uit het zicht. Niet alleen de natuur in de buitengebieden is belangrijk voor de gezondheid van de Brabander, maar ook binnenstedelijk groen, zoals parken en groene schoolpleinen.

De Brabantse ambitie is om een vooraanstaande regio in Europa te zijn en blijven op het gebied van kennis- en innovatie. Vitale en toekomstbestendige werklocaties, met een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor Brabantse en internationale bedrijven, zijn daarvoor belangrijke randvoorwaarden. Een concurrerend vestigingsklimaat vraagt om voldoende en aantrekkelijke ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. Hierbij is een kwalitatief divers aanbod van werklocaties nodig, met bijvoorbeeld MKB-bedrijventerreinen, campussen en innovatiedistricten. Tegelijkertijd gaat het bij een aantrekkelijk vestigingsklimaat om een prettige en gezonde leefomgeving, waar mensen graag werken en wonen.

Bedrijven moeten zich ergens kunnen vestigen, uit kunnen breiden als het bedrijf zich ontwikkelt, of zich kunnen vestigen op locaties aan het water of op locaties voor milieuhinderlijke bedrijven. Kortom het juiste bedrijf op de juiste plek. De opgave om te komen tot passende werkmilieus is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard. Het huidige harde planaanbod is onvoldoende om te voorzien in de verwachte ruimtevrage tot en met 2030. Daarnaast sluit de kwaliteit van het harde planaanbod niet altijd aan op de vraag van bedrijven. Voor de periode tot en met 2030 ligt er vooral een opgave voor nieuwe werklocaties in de segmenten grootschalige logistiek, grootschalige productie en reguliere MKB-terreinen. In tegenstelling tot eerdere prognoses, wordt ook een uitbreidingsvraag verwacht na 2030. De prognoses, gaan er van uit dat een deel van de vraag, ook na 2030, gevonden kan worden op

bestaande locaties, onder andere door intensiever gebruik van de bestaande ruimte, zoals verticale bouw en meervoudig ruimtegebruik.

De laatste, maar niet onbelangrijke, opgave gaat over de verdeling van onze schaarse ruimte: is er wel voldoende plek voor alle ruimtevragers in Brabant? Willen we voorrang geven aan bedrijven of sectoren die waarde toevoegen aan onze Brabantse economie, sterk verbonden zijn met onze aanwezige topclusters en een bijdrage willen leveren aan de omgevingskwaliteit? Doordat de transformatie van binnenstedelijke werkgebieden naar wonen, politiek, en financieel makkelijker is dan transformatie naar nieuwe werkfuncties, worden bedrijfsfuncties vaak verplaatst naar de randen van de stad of verder. Hiermee wordt het knelpunt van ruimte voor bedrijven vergroot en de multifunctionaliteit van de stad verkleind,

De provincie spreekt in dit kader de ambitie uit om de juiste functies op de juiste plek te kunnen faciliteren door functiemenging toe te passen waar dit kan. Ook wordt er geambieerd om voldoende geschikte terreinen voor grootschalige bedrijven te behouden en ontwikkelen. Hierbij wordt ook expliciet rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtevraag van bedrijven die nodig zijn voor het verwerken van materialen vanuit een circulaire economie. Bedrijven met weinig (milieu)impact op de omgeving passen in binsel in woon- en gemengde gebieden.

De provincie heeft een rapport opgesteld met feiten en cijfers over Brabantse bedrijventerreinen, waarin verschillende aspecten met betrekking tot bedrijvigheid aan bod komen. In dit rapport is opgenomen dat de werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen is toegenomen en naar verwachting zal het aantal banen buiten de bedrijventerreinen harder groeien dan het aantal banen op bedrijventerreinen. In het rapport is de uitgifte van grond meegenomen, hieruit blijkt dat deze achter loopt op de economische groei. De uitgifte van grond loopt, in de regio waarin het bedrijf gevestigd is, ook achter op de vraag. Ook is te zien dat er minder verouderde bedrijventerreinen zijn en dat er daling is van de leegstand. In samenhang met deze rapportage zijn er prognoses gesteld voor bedrijventerreinen. Deze prognoses gaan voornamelijk in op de ontwikkeling van de werkgelegenheid en ruimtevraag. Er blijkt dat er een grotere ruimtevraag is dan op voorhand voorspeld. Deze vraag beperkt zich niet tot enkel bedrijventerreinen maar is ook terug te zien in individuele bedrijven.

De beoogde uitbreiding van het sierbestrationsbedrijf sluit aan bij het provinciaal beleid door het depot op de uitbreiding onder andere te gebruiken voor de opslag van stenen voor hergebruik. Ook gaat de uitbreiding van het bedrijf samen met de ontwikkeling van natuur, waardoor de ontwikkeling inspeelt op de opgaven in het kader van natuur. De ontwikkeling is een voorbeeld van de vraag die vanuit de prognoses te zien is.

4.2.2. Regio

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de regio Hart van Brabant welk onderdeel is van de SRBT. Deze regio heeft een Regionale Omgevingsagenda (ROA) opgesteld, waarin de opgaven van de regio zijn vertaald naar ambities voor onder andere werkgelegenheid. De ROA helpt bij de aanpak (integraal en gebiedsgericht), het verdelen van taken en bij elkaar brengen van middelen, het volgen van de voortgang en biedt mogelijkheden om bij te sturen. De ROA is opgesteld vanuit het perspectief van het stimuleren en faciliteren van een brede welvaart.

In de ROA is opgenomen dat de regio Hart van Brabant in breed perspectief wil uitblinken in duurzame ontwikkelingen. De regio staat voor complexe opgaven, zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie, die ook nog nauw met elkaar verweven zijn. Die opgaven worden aangepakt op een toekomstbestendige manier die de brede welvaart versterkt voor iedereen. De ruimtelijke inrichting van de regio speelt een belangrijke rol in de versterking van de brede welvaart. Ruimte bieden aan de natuur betekent een versterking van het ecologisch kapitaal. Dit laat zich goed combineren met een aantrekkelijke inrichting van het landschap waarin bewoners en bezoekers zich kunnen ontspannen, met als resultaat een bijdrage aan gezondheid en welzijn. Door slim in te spelen op de verwevenheden van de opgaven en gebruik te maken van lokale verschillen wordt gestreefd het welzijn in de hele regio te verhogen. Zo ontstaat er een balans die bewaakt kan worden vanuit de kwaliteit en kracht van de regio. Bij nieuwe opgaven die op de regio afkomen wordt, door het slim combineren van opgaven en het slim omgaan met ruimte, naar de juiste oplossingen gezocht.

Vanuit de opgave voor een duurzame verstedelijking worden in de ROA de ambities van de provincie herhaald en wordt er vanuit het aspect voor werkgelegenheid aangegeven dat Smart Logistics, Smart Leisure en Smart Industry een belangrijke rol spelen. Kennisintensieve dienstverlening wordt als randvoorwaarde voor toekomstig succes beschouwd. Ruimtelijk is te zien dat in een aantal sectoren de klassieke verdeling van gescheiden woon- en werkgebieden aan het verdwijnen is en, met het thuiswerken als gevolg van de coronamaatregelen, wordt dit proces mogelijk versterkt. Bovendien leidt deze scheiding tot veel mobiliteit. Bedrijvigheid is onderdeel van het Brabants Mozaïeklandschap zowel in zijn landelijke als stedelijke verschijningsvorm. Nieuwe ontwikkelingen voegen zich naar de bestaande mozaïekpatronen (ook qua schaal), herstellen die waar ze verloren zijn gegaan en versterken de kenmerkende variatie van het mozaïek. Concreet voor de regio Hart van Brabant betekent dat onder andere dat MKB-ontwikkelingen zoveel mogelijk op bestaande locaties in de regio plaats dienen te vinden en dat er vraaggericht ontwikkeld dient te worden.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een uitbreiding van een bestaand bedrijf wat aan te merken is als een MKB-bedrijf. De ontwikkeling gaat samen met een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte ten noorden. De beoogde ontwikkeling gaat slim om met de bestaande ruimte door het gebruiken van een klein stuk landbouwgrond wat is omsloten door verschillende percelen en de klimaatopgave op te lossen in het aan te leggen natuurschap.

4.2.3. Gemeente

Voor de gemeente Loon op Zand ligt de Omgevingsvisie Loon op Zand 2040 in ontwerp. In deze omgevingsvisie wordt het beleid voor de gemeente uiteengezet. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat de speerpunten van toekomstbestendige centra en het All-inclusive landschap van toepassing zijn, waarbij het de ambitie is om de kwaliteit van het landschap en de natuur te versterken en tegelijk ruimte te geven aan allerlei nieuwe functies die goed passen in het buitengebied. De gemeente heeft geen los beleid voor bedrijven, dit is opgenomen in de Omgevingsvisie.

Een van de doelstellingen voor toekomstbestendige centra is dat er ruimte geboden blijft voor lokale (startende en groeiende) bedrijven. De gemeente zit wat betreft bedrijventerreinen op slot, enkel een kleine uitbreiding van het bedrijvenpark Kaatsheuvel is op termijn mogelijk, verder zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. Op bedrijventerreinen worden (waar mogelijk) vrijkomende locaties geschikt gemaakt voor meerdere kleinere bedrijven. Voor grotere bedrijven wordt samenwerking gezocht in de regio. In de Omgevingsvisie wordt voornamelijk gesproken over kleinere bedrijven en startende bedrijven, niet over grotere bedrijven. Met betrekking tot uitbreiden van bedrijven wordt aangegeven dat de gemeente liever ziet op schaalverkleining dan op het samenvoegen van bedrijfspercelen voor de uitbreiding daarvan.

Met betrekking tot de planlocatie is aangegeven dat de Kasteellaan een bebouwingslint is, waarbij het doel voor de linten in het algemeen is dat de kwaliteit van het lint, het landschap en de identiteit van de gemeente behouden wordt. Hierbij dient gezorgd te worden voor een vitaal landelijk gebied. Een nieuwe ontwikkeling kan de kwaliteit van het bebouwingslint versterken door de aanleg van landschapselementen, het versterken van grotere landschapsstructuren, het verbeteren van de erfinrichting, het behouden en versterken van doorzichten en het aanleggen van recreatieve elementen. Een nieuwe ontwikkeling kan bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied doordat er kansen zijn voor werkfuncties, aanvullend op de opties die in het buitengebied als geheel gelden. Voor de Kasteellaan is het daarbij de wens om waardevolle bomenlaan te behouden en om, bij herontwikkeling van functies, ook landschappelijke inpassing te verbeteren.

Vanuit de gemeente is er derhalve een duidelijke vraag naar het kwalitatief verbeteren van het buitengebied door verbeterde erfinrichtingen en de aanleg van natuur en landschapselementen wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt.

4.3. Marktonderzoeken, trends en ontwikkelingen

In het (concept) beleidskader Wonen en Werken van de provincie Noord Brabant zijn verschillende trends en ontwikkelingen opgenomen die van invloed zijn op de verstedelijking van Brabant. Deze trends en ontwikkelingen hebben betrekking op demografie, verstedelijking, doorzet van de groei van (X)XL-Logistiek, toenemende druk op de ruimte, klimaat, energie, duurzaamheid en circulariteit, natuur, water

en bodem, mobiliteit, data, digitalisering en robotisering en de veranderende houding en rol van de overheid.

Voor de beoogde ontwikkeling is het van belang om aan te haken bij de trends van de toenemende druk op de ruimte en natuur, water en bodem. In het kader van de toenemende druk op de ruimte is te zien dat er grote transitie plaatsvinden waardoor de ruimtevrage en ruimtedruk fors toenemen. Bedrijven die uit willen breiden worden vaak beperkt door ruimtegebrek op de aangewezen locaties en de nabijheid van natuur die niet geschaad mag worden. Grote ruimteclaims en stapelende opgaven, zoals voor natuur, klimaat, energie, wonen, economie, landbouw en mobiliteit, vragen om meer samenwerking en een integrale gebiedsgerichte aanpak. Ook de druk op het grondstoffengebruik neemt toe door de grote ruimteclaims. Het is daarom belangrijk om opgaven niet sectoraal maar in samenhang te benaderen en waar mogelijk te combineren.

In het kader van natuur, water en bodem is te zien dat niet alle functies overal plaats kunnen vinden. Het is niet langer gewenst om het water- en bodemsysteem aan te passen voor het landgebruik. Het is daarom nodig om het landgebruik aan te passen naar het water- en bodemsysteem. Inclusief te werk gaan bij een ontwikkeling staat centraal.

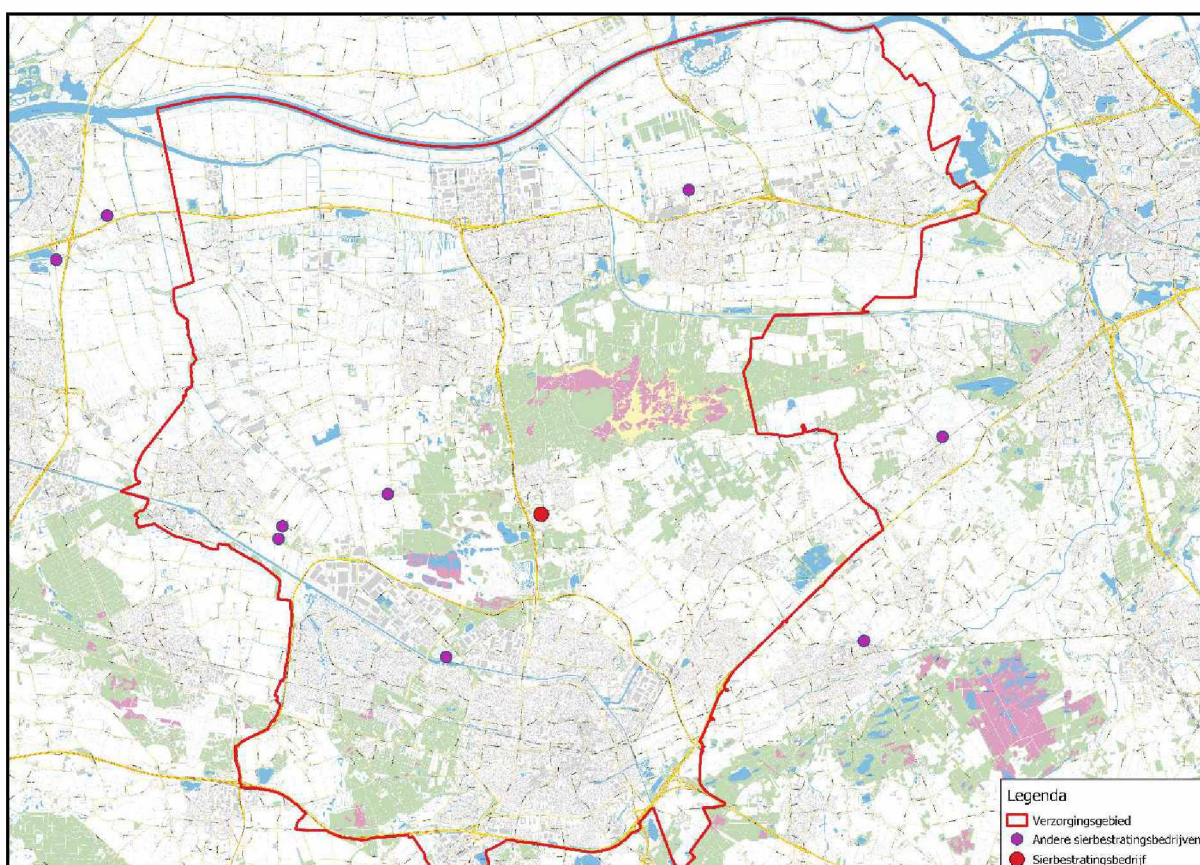
Voor de branche van sierbestrating geldt dat er verschillende trends zijn in het type bestrating en de kwaliteit van de bestrating. Over de laatste jaren is te zien dat er steeds meer gewerkt wordt met grotere stenen en tegels en dat duurzaamheid van de materialen een steeds grotere rol speelt. Door een gevarieerd aanbod kan er geconcentreerd blijven worden met de bedrijven in de omgeving. In recente jaren blijkt dat de vraag naar sierbestrating steeds groter wordt, waarbij deze ook functioneel moet zijn en bijvoorbeeld verkoeling moet stimuleren. De vraag naar hoogwaardige en duurzame bestratingmogelijkheden neemt voornamelijk toe.

5. Analyse aanbod

Vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt in het onderzoek naar de behoefte aan de ontwikkeling dient er rekening gehouden te worden met een aantal aspecten: hoeveel vergelijkbare functies zich binnen het respectievelijke verzorgingsgebied bevinden, of deze hetzelfde bedrijfsmodel hanteren, hoe groot deze functies zijn, welke doelgroep ze bedienen en waarin de andere locaties verschillen van de beoogde ontwikkeling. Gezien de kwaliteit en kwantiteit van het aanbod inherent verbonden zijn worden deze aspecten niet individueel benaderd.

5.1. Aanbod Sierbestrationsbedrijf

Binnen het verzorgingsgebied van het sierbestrationsbedrijf, welk bestaat uit de gemeenten Loon op Zand, Dongen, Heusden, Tilburg en Waalwijk, zijn er 5 vergelijkbare voorzieningen, net buiten het verzorgingsgebied zijn nog 4 andere bedrijven gelegen. Voor het overige zijn er in de omgeving bedrijven die de werkzaamheden verrichten maar geen bestrating verkopen. De andere bedrijven voor sierbestracting zijn gelegen in, of op de rand van, de steden en dorpen in de omgeving en hebben een vergelijkbare omvang of zijn kleiner dan onderhavig bedrijf in de bestaande situatie. In afbeelding 3 is in kaart gebracht waar deze andere bedrijven zich bevinden ten opzichte van de projectlocatie.



Afbeelding 3: Aanbod sierbestrationsbedrijven in omgeving, projectlocatie met rode stip

Zoals te zien in afbeelding 3 bevinden de overige sierbestrationsbedrijven in de omgeving zich in de rand van de stad of op de rand van de bebouwde kom. Deze bedrijven bevinden zich daarbij op een afstand van minimaal 4 km. Deze andere locaties verschillen van het bestaande bedrijf, daar deze slechts een beperkte showtuin hebben en de producten overwegend online aanbieden. Het aanbod is daarbij kleiner dan dat van onderhavig bedrijf en er wordt minder bestrating opgeslagen op deze locaties. Deze bedrijven zijn verder minder goed ontsloten dan onderhavig bedrijf.

5.2. Afweging plancapaciteit en leegstand

In het kader van onderhavig onderzoek is de relevante plancapaciteit met betrekking tot de verschillende functies in de ontwikkeling in beeld gebracht. Met behulp van het DSO is er gekeken naar de harde en zachte plancapaciteit voor grotere bedrijven. De harde plancapaciteit kan omschreven worden als

vastgestelde plannen die nog niet zijn uitgevoerd en de zachte plancapaciteit als een visie of aangewezen locatie zonder vastgestelde plannen.

Binnen het verzorgingsgebied van het sierbestratingsbedrijf zijn er, naast het bestaande aanbod zoals aangegeven in paragraaf 5.1, planologisch geen mogelijkheden voor de ontwikkeling van een soortgelijke functie. Er zijn geen bestemmingsplannen die nog niet gerealiseerd zijn voor een dergelijk type ontwikkeling. In de bestemmingsplannen van het omliggende gebied is geen mogelijkheid om zonder vergunning een vergelijkbaar bedrijf op te zetten als beoogd. Er is derhalve geen harde plancapaciteit voor grootschalige bedrijven. De ontwikkeling van bedrijventerreinen zien niet toe op het formaat wat voor de beoogde bedrijfsvoering wordt beoogd. Op bedrijventerreinen is er wel zachte plancapaciteit voor het vestigen op een dergelijk locatie, echter staan deze de vestiging van een grootschalig bedrijf als dat van onderhavig bedrijf niet toe.

Uit deze bestaande plancapaciteit voor het vestigen van een groot bedrijf voor sierbestrating, blijkt dat het verplaatsen van het bedrijf planologisch weinig kans van slagen heeft. Binnen de regio zijn er geen passende locaties waar het beoogde bedrijf zich naartoe zou kunnen verplaatsen.

Het bestaande sierbestratingsbedrijf heeft in de beoogde situatie een omvang van dusdanige grootte waardoor deze niet inpasbaar is in bestaande leegstand, daarbij zijn er binnen de bestaande leegstand geen locaties die voldoen aan de eisen voor een sierbestratingsbedrijf met een groot opslagdepot. Naar aanleiding van de analyse van de behoefte wordt geoordeeld of het uitbreiden van het bedrijf voor sierbestrating niet zal leiden tot nieuwe leegstand van vergelijkbare bedrijven.

6. Analyse behoefte

Op basis van het aanbod en de vraag naar de verschillende functies die gepaard gaan met de ontwikkeling, wordt de behoefte naar deze functies in beeld gebracht. In de analyse wordt ook het effect op de ruimtelijke kwaliteit en het woon-, leef- en ondernemersklimaat meegenomen om aan te tonen dat er niet reeds wordt voorzien in de behoefte.

6.1. Behoeftesierbestrationsbedrijf

Zoals te zien in hoofdstuk 4 omvat het verzorgingsgebied de gemeenten Dongen, Heusden, Loon op Zand, Tilburg en Waalwijk. Hierin omvat de doelgroep voor een sierbestrationsbedrijf mensen in de leeftijd van 25-65 in bezit van een eigen eengezinswoning. De vraag naar sierbestracting is af te leiden uit onderzoeken en het beleid van de provincie en gemeente, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4. Wanneer deze vraag wordt afgewogen tegen het bestaande aanbod binnen het verzorgingsgebied van het sierbestrationsbedrijf, zoals is weergegeven in paragraaf 5.1, wordt de behoefte naar de ontwikkeling in beeld gebracht.

Met het oog op het beleid omtrent het vestigen en uitbreiden van bedrijven van de provincie, regio en gemeente, kan er geconcludeerd worden dat er een substantiële vraag is naar ruimte voor grotere bedrijven. Vanuit de provincie wordt aangegeven dat het oppervlak aan bedrijventerreinen met 7 tot 9% (900-1200 ha) moet toenemen om te kunnen blijven voorzien in de ruimtevraag. In dit kader wordt door de provincie gesteld dat er de ambitie is om de juiste functies op de juiste plek plaats te kunnen laten vinden. De provincie gaat hierbij uit van functiemenging waar dit passend is en wil terreinen voor grotere bedrijven behouden en ontwikkelen. In dit kader wordt voornamelijk rekening gehouden met de ruimtevraag van bedrijven die het circulair gebruik van materialen stimuleren. Voor bedrijven met een lagere impact op de omgeving geldt dat deze passen in gemengde gebieden. De ambities van de regio sluiten aan op deze provinciale ambities, met de verdere specificatie dat er gevraagd wordt om de ontwikkeling van MKB-bedrijven zoveel mogelijk op bestaande locaties plaats te laten vinden. Vanuit de gemeente wordt verder gevraagd om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met de ontwikkeling van natuur.

Vanuit trends die voor sierbestrationsbedrijven te zien blijkt dat de vraag naar sierbestracting steeds groter wordt, waarbij deze ook functioneel moet zijn en bijvoorbeeld verkoeling moet stimuleren. De vraag naar hoogwaardige en duurzame bestratingmogelijkheden neemt voornamelijk toe. Het aanbod van bedrijven met een vergelijkbaar oppervlak als het sierbestrationsbedrijf, binnen het verzorgingsgebied, is momenteel beperkt. Daarbij voorziet de beoogde ontwikkeling in een uitbreiding van het reeds substantiële depot van het bestaande bedrijf, hierdoor kan het bedrijf een groter aandeel klanten bedienen dan de vergelijkbare bedrijven in de omgeving. Het verschil tussen het bestaande bedrijf en het bestaande aanbod ontstaat vooral door de aanwezige showtuin en het grote depot, waardoor klanten meer keus hebben en bestrating in grote hoeveelheden af kunnen nemen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaand sierbestrationsbedrijf waarbij de ontwikkeling ook voorziet in de aanleg van een natuurpark. Door het uitbreiden van het depot ontstaat er de mogelijkheid om in te spelen op de vraag naar duurzamere materialen en het verwerken hiervan. Gezien de uitbreiding ook de aanleg van nieuwe natuur mogelijk maakt wordt er integraal ontwikkeld. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt aan een bestaande locatie wordt voldaan aan de vraag vanuit de regio om MKB-bedrijven op bestaande locaties te laten ontwikkelen. Doordat de bedrijven in de omgeving geen grote depots tot hun beschikking hebben, en een kleiner oppervlak hebben over het algemeen, kan de beoogde ontwikkeling van het bedrijf als een van de weinigen in de omgeving inspelen op de vraag naar kwalitatief en duurzaam steenwerk. Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve sprake van een duidelijke behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling van het uitbreiden van het bestaand sierbestrationsbedrijf wordt er een toevoeging gemaakt op het bestaande aanbod voor sierbestracting, waarbij de beoogde ontwikkeling van het bestaande aanbod afwijkt door het grote depot en de reeds aanwezige showtuin. Hiermee onderscheidt de beoogde ontwikkeling zich en zal de uitbreiding niet leiden tot leegstand van het overige aanbod. De uitbreiding is onder andere nodig om te kunnen blijven concurreren op de markt. Er resteert nog voldoende omzetspotentieel voor een economisch duurzaam functioneren van het overige aanbod van sierbestrationsbedrijven in het verzorgingsgebied.

7. Motivatie stedelijk gebied

Daar de ontwikkeling gelegen is buiten het stedelijk gebied, dient er gemotiveerd te worden waarom binnen het stedelijk gebied niet voorzien kan worden in de behoefte naar de beoogde ontwikkeling.

Binnen het stedelijk gebied is geen ruimte voor onderhavige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling bevindt zich wel aansluitend aan het stedelijk gebied. De omvang van het plan is niet in te passen binnen het bestaand stedelijk gebied.

De locatie is gelegen aan een bebouwingslint op korte afstand van de kern van Loon op Zand. Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat de beoogde omvang van het bedrijf circa 4 hectare is en niet past binnen de bebouwde kom of op de bedrijventerreinen in de omgeving, deze worden veelal gebruikt voor kleinere bedrijven en bedrijven met veel bebouwing. Voor de locatie zijn ook reeds investeringen gedaan om de bedrijfsvoering te kunnen optimaliseren.

Voor het verplaatsen van het hele bedrijf zal een grote investering benodigd zijn. Met de verplaatsing zal ook de vraag zijn of de huidige omzet behouden kan worden. De klantenkring zal opnieuw opgebouwd moeten worden. Naast de hoge risico's op de bedrijfscontinuïteit door verplaatsing uit de huidige regio, is de verwachte haalbaarheid gezien de kosten in praktische zin nihil. Deze optie wordt dan ook als niet haalbaar geacht. Het gedeeltelijk verplaatsen van de uitbreidingslocatie brengt inefficiëntie met zich mee doordat er op twee locaties dezelfde processen uitgevoerd moeten worden. Ook brengt dit een hoop bijkomende kosten met zich mee. Door aanvragers is berekend dat het minimaal 20 jaar duurt voor een dergelijke onderneming is terugverdiend.

Voor de beoogde ontwikkeling kan derhalve geconcludeerd worden dat deze niet passend is binnen het bestaande stedelijk gebied en verplaatsing naar een bedrijventerrein of andere locatie niet mogelijk is.

8. Conclusie van de ladder

In voorliggende rapportage is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen door een analyse van de vraag en het aanbod, waardoor de behoefte is aangetoond. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling voor de verschillende aspecten van de ladder voor duurzame verstedelijking samengevat. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken.

In het kader van de ladder moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de aanvaardbaarheid van de eventuele effecten op de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat worden getoetst. Ontwikkelingen dienen daarbij in beginsel plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling bevindt zich niet binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve dient er een motivatie aangeleverd te worden waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied.

In voorliggend rapport is er geen onderscheid gemaakt tussen de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van de beoogde ontwikkeling, gezien deze aspecten overlappende kenmerken hebben. De behoefte aan, en marktruimte voor, bedrijven voor bestrating wordt overwegend bepaald door de kwaliteit van het aangeboden product en verschil tussen aangeboden producten binnen dezelfde branche. Dit neemt niet weg dat bij een overmatig 'overaanbod' de kansen voor een succesvolle exploitatie onder druk kunnen komen te staan.

8.1. Behoeftte aan de ontwikkeling

Op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder a, dient voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte aangetoond te worden. Zoals te zien in voorgaande hoofdstukken is er in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte aan de beoogde ontwikkeling van de uitbreiding van het sierbestratingsbedrijf. In navolging van het beschreven marktsegment, locatieprofiel, de omvang, faciliteiten en doelgroepen is een verschillend belang.

Op basis van de verschillende beleidsstukken is er een duidelijke vraag om de ontwikkeling van bedrijven te combineren met de ontwikkeling van natuur. De trends binnen de sector vragen daarbij om een andere aanpak van de bedrijfsvoering met meer duurzaam materiaal en de opslag van groter materiaal. Doordat de beoogde ontwikkeling de uitbreiding van het bedrijf combineert met de aanleg van natuur, waarbij er op het uit te breiden deel ruimte ontstaat voor de opslag van groter en duurzamer materiaal, en bedrijven in de omgeving deze opties in mindere mate bieden, is er voor de beoogde ontwikkeling een duidelijke behoefte.

8.1.1. Plancapaciteit

Bij de behoeftebepaling is de plancapaciteit van de regio meegenomen. De aanwezige plancapaciteit is niet toereikend voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte die volgt uit marktonderzoeken en trends. In paragraaf 5.2 is reeds uiteengezet wat de plancapaciteit is voor de verschillende functies in de ontwikkeling.

8.2. Aanvaardbaarheid van effecten

De beoogde ontwikkeling voor het uitbreiden van het sierbestratingsbedrijf te Loon op Zand wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld. De effecten zijn per saldo positief: de ontwikkeling zorgt voor een impuls aan de leefbaarheid en behoud van voorzieningen.

Er is voor de uitbreiding van het sierbestratingsbedrijf voldoende behoefte aangetoond. Vanwege de grote variatie aan materialen die worden aangeboden, kunnen er ook bezoekers van buiten het verzorgingsgebied komen, welk een impuls geven aan omliggende steden. Een aantrekkelijke binnenstad en andere recreatieve voorzieningen in de omgeving kunnen profiteren van de ontwikkeling. Het is niet aannemelijk dat het leidt tot structurele leegstand en de effecten zijn niet dusdanig dat het woon-, leef- en ondernemersklimaat wordt aangetast. Het bedrijf krijgt geen dusdanige grootte dat het vergelijkbare bedrijven wegconcurrereert. Met de beoogde uitbreiding kan het bedrijf juist blijven concurreren in de markt.

8.3. Motivatie buiten stedelijk gebied

Op basis van artikel 5.129g, tweede lid onder b, dienen de mogelijkheden voor het voorzien in de behoefte naar de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied onderzocht te worden. Daar de ontwikkeling gelegen is buiten het stedelijk gebied, is er gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het stedelijk gebied.

Er zijn geen redelijke mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied gezien de omvang, het verplaatsen van het bedrijf naar een bedrijventerrein of andere regio is hierbij ook niet haalbaar.



www.ontwerp-planologie.nl