Duiven, Centerpoort-Noord II

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Duiven

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.
De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Het project 4
1.3 Leeswijzer 4

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking 5

2.1 Stedelijke ontwikkeling 5
2.2 Verzorgingsgebied 6
2.3 Behoefte 6
2.4 Stedelijk gebied 12

3 Conclusie 14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

1.2 Het project

Het voornemen bestaat om het bestaande regionale bedrijventerrein Centerpoort-Noord in Duiven uit te breiden. De beoogde uitbreiding Centerpoort-Noord II betreft circa 16 hectare aan de noordoostzijde van het bestaande bedrijventerrein. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 11 hectare. Het uiteindelijke doel is om te komen tot een duurzaam, toekomstbestendig en aantrekkelijk groen bedrijventerrein waar ruimte is voor in ieder geval klassiek-gemengde bedrijvigheid (circa 5 ha), de maakindustrie inclusief energie- en milieutechnologie (circa 2 ha), logistiek inclusief groothandel (circa 3 ha) en overig gemengd gebruik (circa 1 ha).

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan, onder meer omdat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Om die reden wordt een procedure doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel vanuit. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Noord in Duiven. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande.

Uit de overzichtsuitspraak[1] van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m^2 bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd.

Het projectgebied kent op basis van het huidige bestemmingsplan "Buitengebied 2013" grotendeels een agrarische bestemming. De voorziene uitbreiding is binnen deze bestemming niet toegestaan. In het beoogde Omgevingsplan wordt voorzien in een uitbreiding van Centerpoort-Noord van circa 16 hectare bruto oppervlak. Gezien het feit dat het oppervlak van de uitbreiding boven de 500 m2 uitkomt, wordt deze getypeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bkl.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het projectgebied aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

[1] Zie hiervoor https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

In het algemeen kiezen bedrijven die op zoek zijn naar een (nieuwe) locatie zeer vaak voor een locatie in dezelfde regio. In praktijk zelfs meestal in dezelfde gemeente. Dit blijkt uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving[2].

Voorliggende locatie betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Noord in Duiven. De uitbreiding van Centerpoort-Noord betreft een regionaal bedrijventerrein: een bedrijventerrein met een overwegende kavelgrootte >0,5 ha en/of een aantoonbaar regionale werkgelegenheidsfunctie. Gelet op de ruime bebouwingsmogelijkheden en zeer goede autobereikbaarheid aan de A12 is het aannemelijk dat de ontwikkeling een regionale aantrekkingskracht heeft. Er kan dus gesteld worden dat de regio Arnhem-Nijmegen de meest aannemelijke marktregio is van de voorliggende uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied voor de ontwikkeling regionaal is en dat de regio Arnhem-Nijmegen als het meest aannemelijke marktgebied kan worden gezien. Daarom wordt de vraag-aanbodsituatie op regionaal niveau bekeken om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang. Voor de ontwikkeling betekent dit dat er kwantitatief gezien (dus de aantallen vierkante meters) sprake moet zijn van een behoefte, maar ook dat het type bedrijvigheid en de ligging moet aansluiten bij de kwalitatieve behoefte. In de navolgende paragrafen zal op beide aspecten worden ingegaan. Daarbij zal gekeken worden naar de vraag- en aanbodzijde.

[2] Planbureau voor de leefomgeving (2008) Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid.

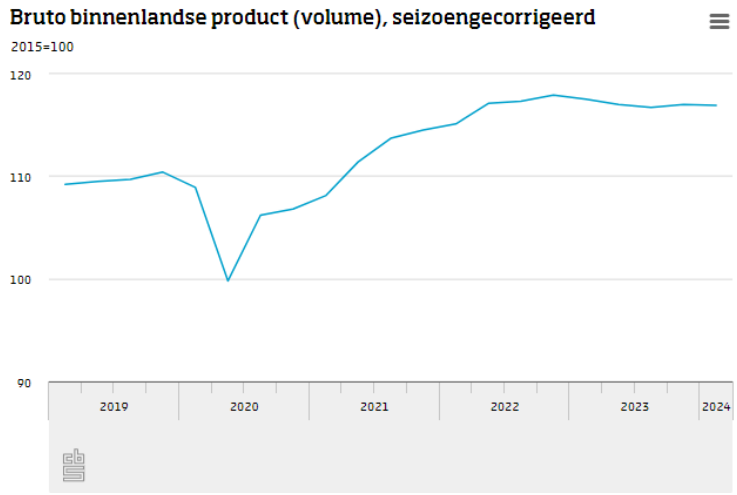
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Om te kunnen concluderen of sprake is van een kwantitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied wordt ingegaan op de vraag- en aanbodsituatie binnen het verzorgingsgebied. Voor de kwantitatieve behoefte wordt bekeken of de grootte van het netto toegevoegde bedrijventerrein (circa 11 hectare) aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

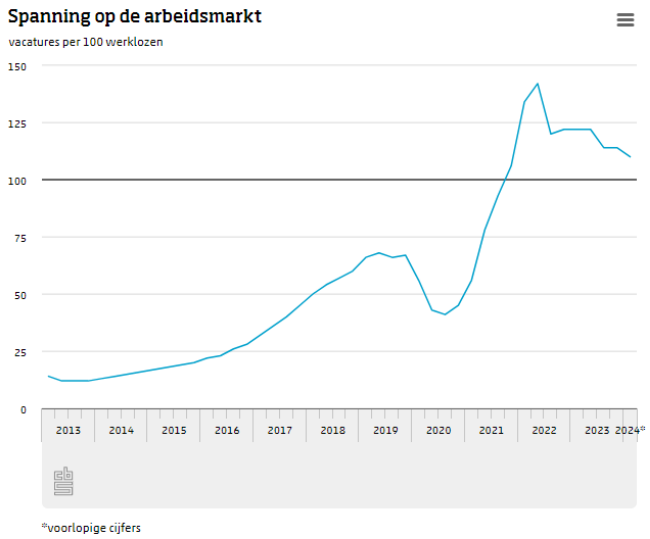
2.3.2.1 Kwantitatieve vraagzijde

Economische groei

Na 2013 heeft de Nederlandse economie een continue groei doorgemaakt. Van de Nederlandse vastgoedmarkt is het bekend dat deze zeer conjunctuurgevoelig is en dan ook meebeweegt met de ontwikkeling van de Nederlandse economie. De positieve economische groei in Nederland heeft dan ook een positieve weerslag op de vastgoedmarkt. Ook het aantal banen in Nederland is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het jaar 2020 vormt als gevolg van de coronapandemie een uitzondering op de continue economische groei die Nederland doormaakt, evenals de ontwikkeling van het aantal banen. Toch blijkt de veerkracht van de Nederlandse economie en het bedrijfsleven groot. Zo is vanaf het derde kwartaal van 2020 weer een stijging van het bruto binnenlands product (BBP) en het aantal banen zichtbaar. De stijgende lijn van voor de coronapandemie heeft zich in de afgelopen jaren weer verder doorgezet. In 2024 is deze groei echter gestagneerd en is er sprake van een lichte krimp. Door het groeien van de consumptie en investeringen, evenals de economie van de belangrijkste handelspartners, wordt door het CBS aangenomen dat deze stagnatie/krimp een tijdelijk fenomeen is.



Ontwikkeling bruto binnenlands product Nederland (Bron: CBS).



Ontwikkeling spanning op de arbeidsmarkt in Nederland (bron: CBS).

Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2025 t/m 2028

De gemeente Duiven vormt samen met de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Heumen, Lingewaard, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar de regio Arnhem-Nijmegen. De gemeente Mook en Middelaar maakt echter geen onderdeel uit van het RPW. In de Groene Metropoolregio wordt periodiek een Regionaal Programma Werklocaties opgesteld waarin een gezamenlijke programmering voor bedrijventerreinen is opgenomen. Het nieuwe RPW voor de periode 2025 tot en met 2028 wordt op dit moment opgesteld. Hiervoor is reeds een uitgangspuntennotitie gedeeld met de betrokken gemeenten, met daarin de meest recente vraag- en aanbodscenario's.

In het Regionaal Programma Werklocaties is de ruimtebehoefte voor de periode tot 2040 bepaald. Hieruit volgt dat het huidige aanbod (inclusief zachte plancapaciteit) in totaal 172 hectare is. Hiervan is 57 hectare beschikbaar en bestaat de resterende 115 hectare zachte plannen uit de 1e en 2e tranche van het RPW 2021-2024 die nog ontwikkeld moeten worden. Uit de confrontatie tussen de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen volgt nog een additionele ruimtebehoefte van ruim 370 hectare.

De keuzes ten aanzien van XXL-logistiek, het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen en functiemenging leiden ertoe dat niet de volledige ruimtebehoefte op nieuwe bedrijventerreinen landt. Dit maakt dat nog een behoefte aan nieuwe bedrijventerrein bestaat van circa 226 hectare tot 2040. Omdat de periode tot en met 2040 opgedeeld kan worden in 4 RPW-periodes, wordt de programmering in vier delen opgeknipt. Voor het RPW 2025-2028 resulteert dat in een ontwikkelopgave van in totaal 74 hectare, waarvan 9 hectare is toebedeeld voor bestaande bedrijventerreinen en 65 hectare voor uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen.

2.3.2.2 Kwantitatieve aanbodzijde

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Regio Groot Arnhem 2023

Volgens de laatste uitgave van Spreken Cijfers Bedrijfsruimtemarkten van Dynamis is de bedrijfsruimtemarkt in Nederland steeds krapper aan het worden. Dat zorgt ervoor dat er landelijk steeds minder grote transacties plaatsvinden en het opnamevolume in 2022 ten opzichte van 2021 met meer dan 40% is gedaald. Door onder meer een beperkte mate van nieuwbouwgrond en de congestie op het elektriciteitsnet wordt de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt als enigszins zorgelijk gezien. Dynamis stelt dat in de regio Groot Arnhem (gemeenten Arnhem, Duiven, Velp en Westervoort) sprake is van een lichte daling in het aanbodvolume.

Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2025 t/m 2028
De toekomstige ruimtebehoefte voor in het RPW is gebaseerd op de provinciale vraagraming van de behoefte aan bedrijventerreinen tot 2040. Als wordt gekeken naar een laag- en een hoogscenario bedraagt deze uitbreidingsvraag tussen de 200 hectare en ruim 600 hectare. Na het meerekenen van beleidskeuzes is er ,conform de vraagraming van Ecorys (februari 2024), een vertaling gemaakt van de provinciale raming in scenario laag en hoog (beleidsarm) naar een GMR specifieke vraagraming volgens scenario midden (beleidsrijk).

Zoals in voorgaande paragraaf besproken bestaat het huidige aanbod (inclusief zachte plancapaciteit) in totaal uit 172 hectare is. Hiervan is 57 hectare beschikbaar en bestaat de resterende 115 hectare zachte plannen uit de 1e en 2e tranche van het RPW 2021-2024 die nog ontwikkeld moeten worden. Uit de confrontatie tussen de vraag en het aanbod volgt een additionele ruimtebehoefte van ruim 370 hectare.

De keuzes ten aanzien van XXL-logistiek, het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen en functiemenging, die volgen uit deze uitgangspunten, leiden ertoe dat niet de volledige ruimtebehoefte op nieuwe bedrijventerreinen landt. De GMR stelt zich in het RPW 2025-2028 tot doel 20% te accommoderen (70 hectare) door middel van herstructurering en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Tevens wordt een deel van de ruimtevraag niet gefaciliteerd (19 ha), dit betreft XXL logistiek die niet ondersteunend is aan de topsectoren (en voor niet regionaal gevestigde XXL logistiek). Voor de resterende ruimtebehoefte zijn nieuwe locaties nodig. Door nieuwe bedrijventerreinen intensiever te bebouwen, met een ruimtewinst van 20%. Van de totale additionele ruimtebehoefte van 370 hectare tot en met 2040 resteert nog een uitbreidingsopgave van 226 hectare.

Omdat de periode tot en met 2040 opgedeeld kan worden in 4 RPW-periodes, wordt de programmering in vier delen opgeknipt. Voor het RPW 2025-2028 resulteert dat in een ontwikkelopgave van in totaal 74 hectare, waarvan 9 hectare is toebedeeld voor bestaande bedrijventerreinen en 65 hectare voor uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen. Dit maakt dat geacht wordt dat er voldoende kwantitatieve vraag is naar nieuwe bedrijventerreinen.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Om te kunnen concluderen of sprake is van een kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied wordt ingegaan op de vraag- en aanbodsituatie binnen het verzorgingsgebied. Voor de kwalitatieve behoefte wordt bekeken of de kenmerken en kwaliteiten (onder andere locatie en doelgroepen) van de ontwikkeling aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

2.3.3.1 Kwalitatieve vraagzijde

Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021 t/m 2024

In de uitgangspuntennotitie RPW 2025-2028 is nog geen uitsplitsing per werkmilieu gevoegd. Daarom wordt voor de kwalitatieve vraag- en aanbodzijde gekeken naar de laatste versie van het Regionaal Programma Werklocaties. Hierin is voor de regio Arnhem Nijmegen gesteld dat binnen meerdere werkmilieus over 3 tot 5 jaar reeds behoefte is aan nieuw aanbod. De meest urgente behoefte aan uitbreiding op regionale bedrijventerreinen komt vanuit het werkmilieu logistiek en watergebonden bedrijvigheid. Voor de (maak)industrie speelt de behoefte aan nieuwe ruimte vooral in de periode vanaf 2025. Daarnaast is in enkele gebieden binnen de regio op korte termijn behoefte aan klassiek-gemengd aanbod, juist vanwege het vaak sterk lokale karakter van deze ruimtevraag. Voor Duiven geldt dat verwacht wordt dat de vraag naar klassiek-gemengd bedrijventerrein hoog zal blijven. Al met al geldt voor vrijwel alle werkmilieus een grote ruimtebehoefte richting 2030. Alleen voor het werkmilieu voor kantoren geldt een kleinere behoefte.

Werkmilieu	Ruimtebehoefte 2020 – 2030
Klassiek – gemengd[5]	96 ha
Logistiek[6]	115,5 ha
Waarvan regulier	*46,5 ha*
Waarvan XXL[7]	*69 ha*
(Maak)industrie	42 ha
Agrifood	16 ha
Hoogwaardig/kantoren	2 ha
Totaal	**271 ha**

Ruimtebehoefte per werkmilieu voor de periode 2020-2030 (Bron: Regio Arnhem-Nijmegen).

2.3.3.2 Kwalitatieve aanbodzijde

Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021 t/m 2024

Wanneer het beschikbare uitgeefbare aanbod in de regio Arnhem-Nijmegen wordt bestudeerd valt op dat voor de meeste werkmilieus nog aanbod voorhanden is, maar dat er bij de afronding van het Regionaal Programma Werklocaties geen aanbod meer voorhanden was in de agrifood-sector. Wanneer het gepresenteerde uitgeefbaar aanbod wordt afgezet tegen de geprognosticeerde ruimtevraag dan geldt voor alle werkmilieus – met uitzondering voor kantoren – dat het nodig is om nieuw bedrijfsareaal aan de planvoorraad toe te voegen om in de ruimtevraag te kunnen voorzien.

Werkmilieu	Ruimtebehoefte 2020 – 2030	Uitgeefbaar aanbod	Ontwikkelruimte
Klassiek – gemengd[5]	96 ha	60 ha	36 ha
Logistiek[6]	115,5 ha	55 ha	60,5 ha
Waarvan regulier	*46,5 ha*	*28 ha*	*18,5 ha*
Waarvan XXL[7]	*69 ha*	*27 ha*	*42 ha*
(Maak)industrie	42 ha	27 ha	15 ha
Agrifood	16 ha	0 ha	16 ha
Hoogwaardig/kantoren	2 ha	8 ha	-6 ha
Totaal	**271 ha**	**150 ha**	**121,5 ha**

Vraag-aanbodsituatie per werkmilieu voor de periode 2020-2030 (Bron: Regio Arnhem-Nijmegen).

In de regio Arnhem-Nijmegen zijn diverse zachte plannen voorhanden die kunnen voorzien in het beantwoorden van de ontwikkelruimte die er richting 2030 is. Het zachte planaanbod is zelfs groter dan de geprognosticeerde ruimtevraag. Centerpoort-Noord II is hierin reeds aangewezen als mogelijke locatie.

	Ontwikkelruimte		Zacht planaanbod	
	2020 - 2030	Totaal	voor 2024	Na 2024
Klassiek - gemengd	36 ha	23,5	15,0	8,5
Logistiek[16]	60,5 ha	120,1	45,0	75,1
(Maak)industrieel	15 ha	52,0	47,0	5,0
Overig gemengd/ nnb[17]	10 ha	39,5	23,0	16,5
Totaal	**121,5 ha**	**235,1 ha**	**130,1**	**105,0**

Ontwikkelruimte en zacht planaanbod tot 2030 per werkmilieu (Bron: Regio Arnhem-Nijmegen).

2.3.4 Conclusie

Gelet op de hiervoor beschreven ontwikkelingen ten aanzien van de economie in Nederland kan worden geconcludeerd dat de behoefte aan bedrijventerreinen in algemene zin verder zal toenemen. Ook blijkt uit de laatste statistieken dat de uitgifte in de regio Arnhem-Nijmegen hoog ligt en het planaanbod aan het opdrogen is, zeker in een aantal specifieke werkmilieus. De regionale behoefteramingen uit het Regionaal Programma Werklocaties laten zien dat de geprognosticeerde ruimtevraag niet kan worden beantwoord met het huidige planaanbod. Wanneer dit gespecificeerd wordt voor de werkmilieus die bij Centerpoort-Noord II beoogd zijn, kan eenzelfde conclusie worden getrokken. Er is dan ook zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief perspectief nieuw bedrijfsareaal nodig om in de ruimtevraag voor 2030 te kunnen voorzien. Voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van het zachte planaanbod. Samen met enkele andere plannen in de regio is de ontwikkeling beoordeeld aan de kwalitatieve beoordelingscriteria en randvoorwaarden uit het Regionaal Programma Werklocaties en is naar voren gekomen dat Centerpoort-Noord II dusdanig goed kwalitatief scoort dat het tot ontwikkeling gebracht kan worden. Centerpoort-Noord II zal daarbij voornamelijk een belangrijk aandeel leveren in de vraag naar gemengde bedrijvigheid, de maakindustrie en logistiek. Daarmee wordt voortgebouwd op het profiel en de aanwezige bedrijven van het bestaande Centerpoort-Noord. Dit tezamen maakt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.4 Stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. In de Omgevingswet wordt stedelijk gebied definieert als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het projectgebied kent momenteel een agrarische bestemming en is feitelijk gezien ook als zodanig in gebruik. De omgeving van het projectgebied wordt ten zuiden en westen hoofdzakelijk begrensd door bedrijventerreinen. Ten noorden en oosten bevinden zich agrarische gronden en enkele woningen. Ten noordoosten bevindt zich een agrarisch bedrijf. Op basis van deze kenmerken en omstandigheden wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het projectgebied niet volledig binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De regio Arnhem-Nijmegen, en in meer algemene zin in Nederland, heeft te maken met een groeiende druk op de woningmarkt. Dat maakt dat de afgelopen jaren, maar ook de komende jaren, veelvuldig op locaties binnen stedelijk gebied woningen gerealiseerd zijn en gaan worden. Geconstateerd wordt dan ook dat er dusdanig veel ruimteclaims binnen stedelijk gebied aanwezig zijn dat de realisatie van nieuw areaal aan bedrijvigheid binnen stedelijk gebied niet mogelijk is.

Bovenop de genoemde ruimteclaims geldt in algemene zin dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied ruimtelijk en milieukundig gezien lastig inpasbaar zijn. Bedrijvigheid brengen een zekere directe en indirecte (milieu)hinder met zich mee, die niet altijd te verenigen is met de aanwezige milieuhinder gevoelige functies in de omgeving. Denk hierbij onder meer aan hinder vanuit geluid en geur. Ook laat de gewenste en benodigde infrastructuur binnen het stedelijk gebied soms te wensen over. Door bedrijventerreinen aan de randen van het stedelijk gebied te realiseren wordt voorkomen dat onnodige (milieu)hinder en verkeersbewegingen door de bebouwde kom ontstaan.

Tot slot kan gezien de heersende en toekomstige functies in (de omgeving van) het projectgebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De locatiekeuze is logisch, door de directe aansluiting met het reeds bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Noord en het feit dat de locatie in de Omgevingsvisie Duiven reeds is aangewezen als uitbreidingslocatie. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de

beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De buiten stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar wordt geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam