



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Verplaatsing Roba Metals
Ruimtelijk-economische onderbouwing
Concept



colofon

projectnaam
Verplaatsing Roba Metals

datum
25 augustus 2023

projectnummer
P05176

opdrachtgever
Roba Metals

BRO
projectleider
HdV

projectteam
TOI

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	Bijlage 2 - Planaanbod Ruimtelijk verzorgingsgebied
1.1	Planinitiatief	4	
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	4	
1.3	Verzorgingsgebied	5	
1.4	Opzet onderzoek	6	
1.5	Conclusie ladderonderbouwing	6	
2	Beleidskader	7	
2.1	Provinciaal beleid	7	
3	Trends en ontwikkelingen	8	
4	Behoefte en aanbod	9	
4.1	Behoefte	9	
4.1.1	Uitbreidingsvraag	9	
4.1.2	Vervangingsvraag	9	
4.1.3	Totale vraag	9	
4.2	Aanbod	9	
4.2.1	Aanbod	9	
4.2.2	Confrontatie	9	
4.2.3	Beschikbaar aanbod van bedrijfspanden	9	
4.2.4	Leegstand	10	
4.3	Potentiële vestigingslocaties	11	
4.3.1	Huidige locatie	12	
4.3.2	Verkenning beoogde locatie	12	
5	Conclusie	13	
Bijlage 1 - Vraagaming op basis van historische uitgifte			

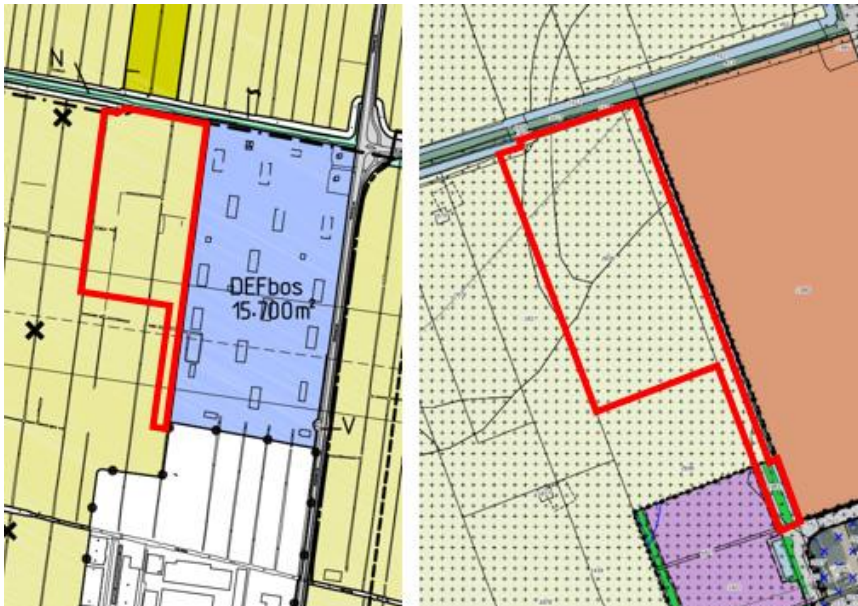
1 Inleiding

1.1 Planinitiatief

Roba Holding B.V. (Hierna: Roba) is in 1937 opgericht als Roba Metallurgische Handelsmaatschappij N.V.. Vandaag de dag bestaat Roba al meer dan 85 jaar en is het een internationale speler op het gebied van metaalverwerking, handel en recycling van metalen. Roba is tot op de dag van vandaag een onafhankelijk familiebedrijf.

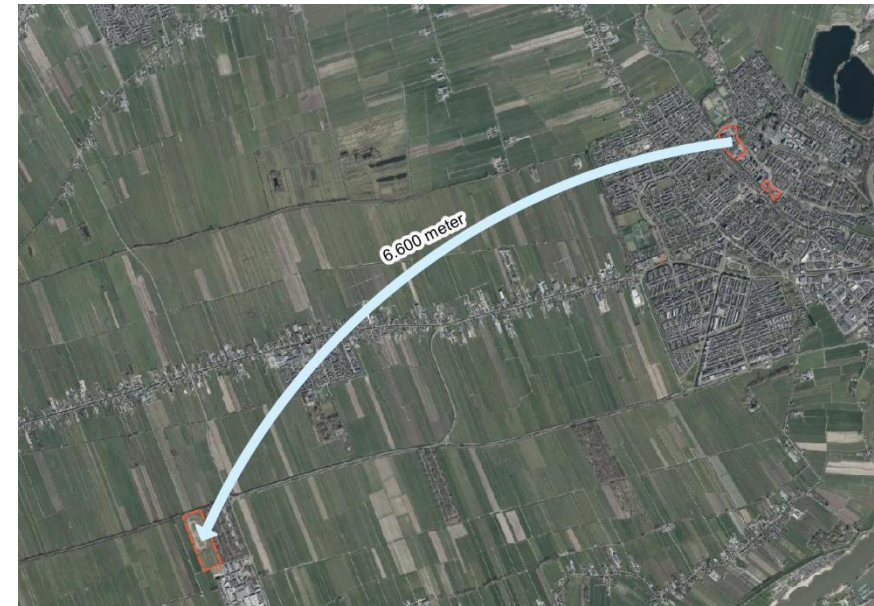
Roba Metals B.V., een dochterbedrijf van Roba Holding, is sinds begin jaren 60 van de vorige eeuw aan de Zomerdijk in IJsselstein gevestigd. Op de huidige locatie recyclet het bedrijf non-ferro metalen en is er een service center voor o.a. RVS plaatmateriaal aanwezig.

Op de locatie in IJsselstein werken circa 170 mensen die allemaal sterk met de regio Lopikerwaard verbonden zijn.



Figuur 1: Bestemmingsplannen beoogde locatie

Door de groei van IJsselstein is het bedrijf op de huidige locatie inmiddels volledig omringd door woningbouw, waar het in het verleden voldoende afstand tot woningen had. De verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie kan enerzijds zorgen voor dat de bedrijfsactiviteiten in de toekomst duurzamer voortgezet kunnen worden in een daarvoor bestemd milieu. Anderzijds heeft de verplaatsing een positief effect op het woon- en leefklimaat in de kern van IJsselstein en kan een nieuwe passendere functie aan de locatie worden gegeven. Deze locatie kan bijvoorbeeld helpen een deel van de woningnood op te lossen. Bovendien wordt IJsselstein nog aantrekkelijker als plek om te wonen en te leven.



Figuur 2: Verplaatsing (hemelsbreed 6.600 meter)

Op hoofdlijnen voorziet de nieuwe ontwikkeling in de volgende onderdelen:

- Recycling	ca. 9.000 m² BVO
- Technische dienst	ca. 400 m² BVO
- Kantoor	ca. 3.300 m² BVO
- Service Center	ca. 13.300 m² BVO

Het maximale aantal brutovloeroppervlak dat wordt toegestaan in het bestemmingsplan is 26.000 m². Het bedrijf kent een groot aantal werknemers die uit de regio komen. Hierdoor is het van belang dat de verplaatsing plaatsvindt naar een op korte afstand gelegen andere locatie. Hierdoor kunnen de huidige werknemers nog steeds werkzaam blijven bij het bedrijf.

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk gebied Lopik (vastgesteld op 12 juni 2007). Op dit moment wordt dit bestemmingsplan geactualiseerd in een nieuw bestemmingsplan Landelijk gebied. Recent is dit nieuwe bestemmingsplan vastgesteld (7 februari 2023). In figuur 1.2 is een uitsnede van de zowel de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Lopik’ (2007) als het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’ (2023) weergegeven. In het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Lopik’ (2007) is voor het gehele bestemmingsplan de bestemming “Agrarische doeleinden” met subbestemming Av (grondgebonden veehouderij) opgenomen. De realisatie van een zelfstandig niet agrarisch bedrijf is hier niet toegestaan. Ook binnen de bestemming ‘Agrarisch’ die is opgenomen voor het plangebied in het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’ (2023) is dit niet toegestaan.

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.

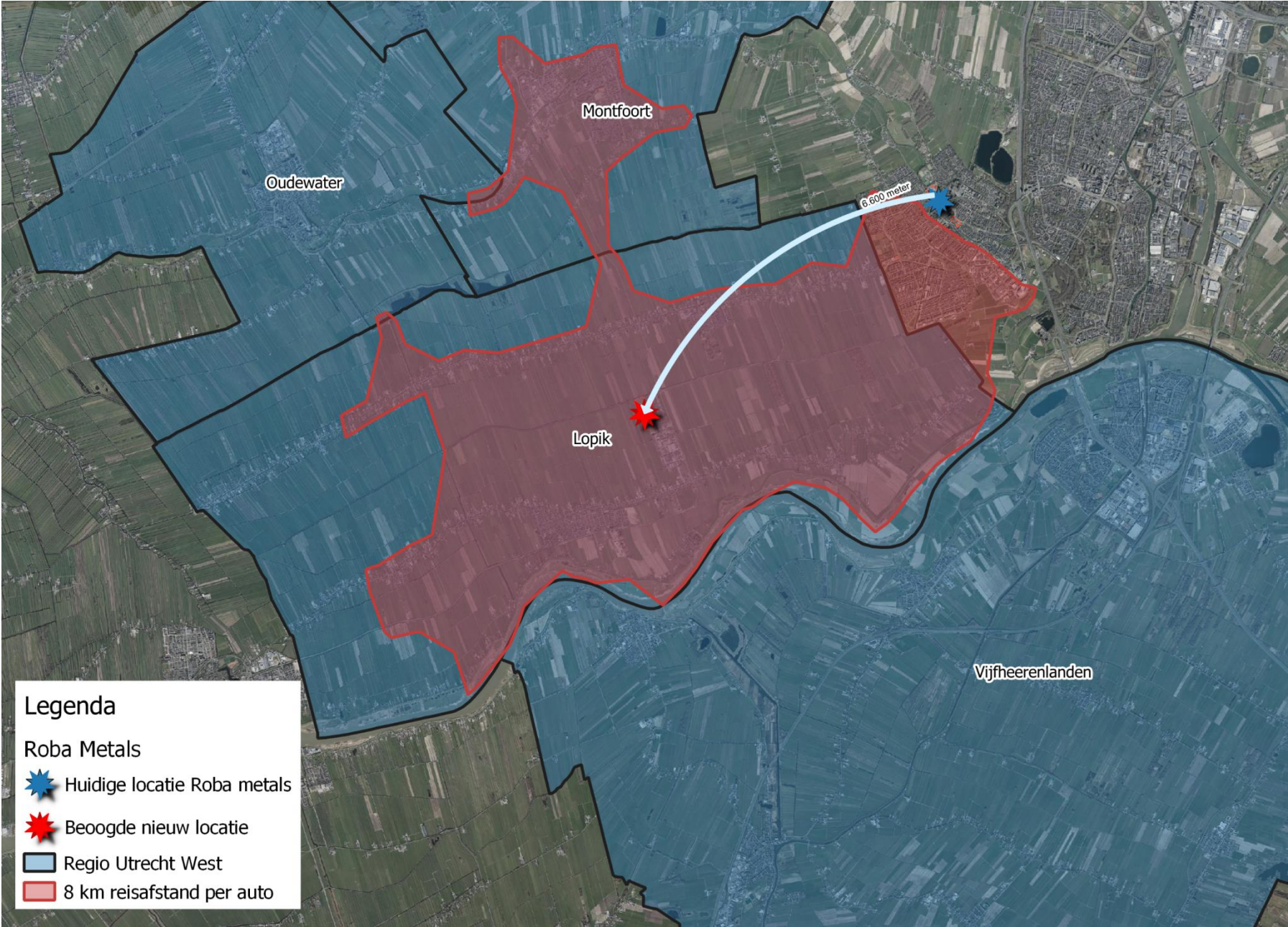
Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

“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 de verplaatsing van Roba Metals van IJsselstein naar Lopik voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: Voldoet het initiatief van verplaatsing van Roba Metals van IJsselstein naar Lopik aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en waarom niet kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied?

1.3 Verzorgingsgebied

Voor de ladder is het belangrijk het verzorgingsgebied te bepalen. In dit geval kan het verzorgingsgebied bepaald worden op basis van de omstandigheden van het huidige bedrijf. Er is immers sprake van een verplaatsing van een bestaand bedrijf uit de kern. Hiermee worden milieuknelpunten opgelost in de kern. Daarnaast is naar een locatie gezocht die bereikbaar is voor het huidige personeel en die meer aansluit bij de functie van het bedrijf. Bedrijventerrein De Copen in Lopik is daardoor als beoogde locatie aangemerkt. Binnen de regionale bedrijventerreinafspraken valt de gemeente Lopik onder deelregio Utrecht West. Om die reden wordt de regio Utrecht West als verzorgingsgebied genomen voor de confrontatie voor vraag en aanbod.



Figuur 3: Verzorgingsgebied

1.4 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 ruimtelijk 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.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele planaanbod is gebruik gemaakt van onder andere:

- Omgevingsverordening Provincie Utrecht (2021)
- Provinciaal Programma wonen en werken (2021)
- Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht (2019)
- Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16 (2020)
- IBIS (2021)

1.5 Conclusie ladderonderbouwing

De uitbreiding van bedrijventerrein De Copen in Lopik om de verplaatsing en vestiging van Roba Metals mogelijk te maken past in het beleid en voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

- Roba Metals wil verplaatsen van de Zomerdijk in IJsselstein naar een nieuwe locatie aansluitende op bedrijventerrein De Copen in Lopik. De aanleiding hiervoor is dat de omgeving van het bedrijf op de huidige locatie overlast ervaart, de functie niet passend is in de omgeving en met de nieuwbouw wil voldoen aan moderne duurzaamheidseisen.
- Als verzorgingsgebied wordt uitgegaan van de regio Utrecht West.

- In de Regio Utrecht West¹ is sprake van krapte op de bedrijventerreinmarkt. Er is tot en met 2030 meer vraag dan aanbod. Met name in de grotere kavels zijn niet beschikbaar. Er is de regio Utrecht West een vraag tot en met 2030 van 11 tot 57 ha. Voor de periode 2031 – 2040 wordt nog een behoefte van 30 ha voorzien. De verplaatsing van Roba Metals is in overeenstemming met de regionale programmering op grond van de provinciale omgevingsverordening.

Met de verplaatsing van Roba Metals wordt het totaal areaal bedrijventerrein in de regio overigens nauwelijks groter. De huidige locatie van Roba Metals in IJsselstein zal namelijk naar verwachting worden getransformeerd naar woningbouw, waarbij voorzien kan worden in de woningbehoefte en de overlast die hier door de omwonende wordt ervaren vanwege de bedrijvigheid wordt hiermee verminderd.

¹ Regio Utrecht West bestaat uit de gemeente: De Ronde Venen, Woerden, Montfort, Lopik, Oudewater en Vijfheerenlanden

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (2021)

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vorm gegeven worden.

De beoogde locatie bevindt zich in een gebied dat door de provincie wordt aangegeven als 'Uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk'. Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

1. de uitbreiding bedrijventerrein past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma Wonen en werken;
2. de uitbreiding bedrijventerrein leidt niet tot extra bodemdaling;
3. de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen zijn verzekerd;
4. de uitbreiding bedrijventerreinen vindt plaats in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein, of, wanneer dat niet mogelijk is, in aansluiting op het stedelijk gebied.

Daarnaast valt de beoogde locatie ook in de 'Kernrandzone'. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
2. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
3. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Het initiatief sluit hierbij goed aan. De huidige locatie bevindt zich in de kern van IJsselstein op korte afstand van enkele woonwijken. Daarnaast heeft het bedrijf ook invloed op de verkeersveiligheid en mobiliteit. Een verplaatsing biedt ook ruimte om op de huidige locatie te ontwikkelen ten behoeve van de levendigheid en de toekomstbestendigheid van de stad IJsselstein.

Provinciaal Programma wonen en werken (2023)

De provincie Utrecht is een aantrekkelijke provincie, waar veel mensen met plezier wonen. Door de aanwezigheid van opleidingen en bedrijven en instellingen willen veel mensen in de provincie (blijven) wonen en werken. Hierdoor is het bieden van voldoende werkgelegenheid zeer belangrijk. Op alle niveaus, en liefst zoveel mogelijk in balans met wonen en in de nabijheid van woningconcentraties. Voor circa 20 tot 30 procent van het gewenste werkgelegenheidsaanbod zijn specifieke bedrijventerreinen noodzakelijk. Ook daarvoor is sprake van een tekort in onze provincie. Samenwerking biedt de mogelijkheid om het aanbod zoveel mogelijk af te stemmen op de maatschappelijke vraag.

De gemeente Lopik valt in de regio U10. Het overleg met de regiogemeenten in de U10 heeft ertoe geleid dat in het totaal 57,7 hectare nieuw bedrij-

venterrein wordt geprogrammeerd. Daarvan is 17,7 hectare geprogrammeerd om te realiseren voor 2030. Dit betreft een kleine over programmering van 3,5 hectare. Hiervoor is ruimte geboden om, vergelijkbaar met woningbouw, rekening te houden met enige mate van planvertraging. Zo wordt voorkomen dat een te krap aanbod aan bedrijventerreinen in de regio kan ontstaan dat nadelige effecten kan hebben op de economische ontwikkeling.

In de Regio U10 is in deze programmering al rekening gehouden met twee transformatielocaties, één hiervan is de verplaatsing van 'Roba Metals'. Het betreft een verplaatsing van IJsselstein naar bedrijventerrein de Coppen-Noord in Lopik. De bedrijfsverplaatsingen is nodig om in IJsselstein binnenstedelijke woningbouw mogelijk te maken. In totaal leidt deze transformatie tot een geschatte vervangingsvraag van 5,7 ha.

Doordat de ontwikkeling ook is opgenomen in het nieuwe Provinciaal Programma wonen en werken laat zien dat de provincie positief kijkt tegenover de ontwikkeling. Ook in het oude Provinciaal Programma wonen en werken is de locatie benoemd, echter was er toen nog geen actief plan voor de locatie

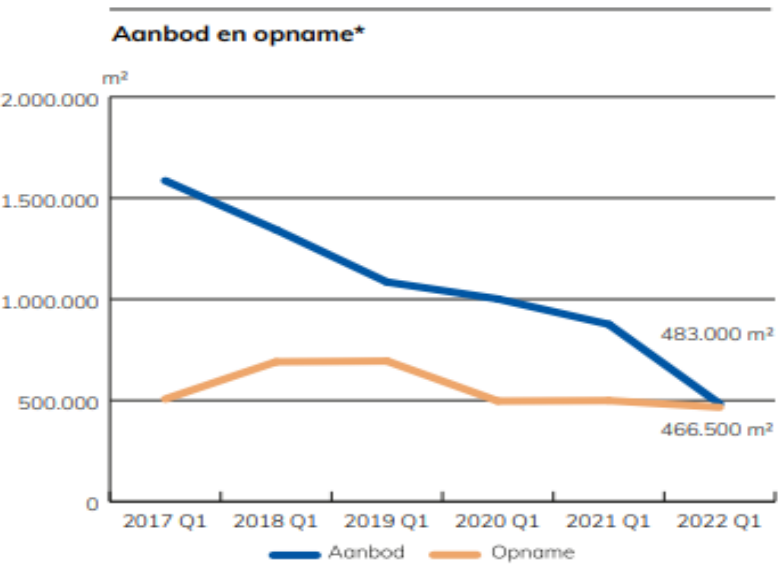
3 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden enkele trends en ontwikkelingen rondom industriële bedrijven genoemd.

- Na de coronacrisis heeft de Nederlandse economie zich zeer goed hersteld met een groei van 4,9% in 2021. In 2022 is dankzij een sterk vierde kwartaal een recessie uitgebleven en is de economie ten opzichte van 2021 met 4,5% gegroeid. Het CPB verwacht ook in 2023 (1,6%) en 2024 (1,4%) de economie blijven groeien, maar wel wat minder hard dan de afgelopen jaren.
- De oorlog in Oekraïne zorgt momenteel wel voor onzekerheid. In de eerste plaats heeft dit geleid tot enorm gestegen prijzen voor brandstoffen, maar ook door aanvoer problemen voor knelpunten in de aanvoer van grondstoffen en halffabricaten voor de bouw en industrie. Hierdoor zijn bouwkosten enorm gestegen en zijn productieketens verstoord. Dit heeft effect op de bouwnijverheid en de industrie. Wanneer dit langere tijd aanhoudt zal dit mogelijk effect hebben op de economische groei en de vraag naar bedrijfskavels.
- De stijging van kosten door de oorlog in Oekraïne heeft ook de inflatie fors aangejaagd. Dit heeft de Europese Centrale Bank doen besluiten de rente te verhogen. Dit werkt door in de Nederlandse rentepercentages waardoor leningen duurder worden.
- In Midden-Nederland wordt jaarlijks zo'n 500.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen. Het aanbod aan bedrijfsruimten is door de voortdurende opname tussen 2017 en 2022 afgenomen van 1,5 miljoen m² in 2017 naar 483.000 m² in 2022.² Inmiddels is er nog aanbod voor een jaar.
- Door de hoge uitgiftecijfers van de afgelopen jaren kampen steeds meer gemeenten en regio's met een tekort aan uitgifbare terreinen.

Dit bleek al eerder uit de studie van BCI en EIB in opdracht van het ministerie waarin naar 2030 vooral een tekort aan bedrijventerreinen wordt verwacht in West- en Zuid-Nederland.³

- In Nederland is ruim een op de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. In de regio Utrecht ligt dit aandeel iets lager (tussen de 7 en 9%). 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, die doorgaans niet op bedrijventerreinen gevestigd zijn.⁴
- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen. In de regio Utrecht ligt dit aandeel met 16% tot 28% net onder het landelijk gemiddelde (LISA, 2019).



Figuur 4: Aanbod en opname bedrijfsruimte Midden- Nederland (NVM, 2022)

² NVM (2022) Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2022.

³ BCI/EIB (2019) Ruimte voor economische activiteit tot 2030

⁴ LISA Magazine (2019). Werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

4 Behoefte en aanbod

In dit hoofdstuk zal de behoefte naar bedrijfskavels en bedrijfsruimte in de provincie Utrecht worden beschreven. Daarnaast zal het beschikbare en geschikte aanbod in kaart worden gebracht. Vervolgens zal er een confrontatie plaatsvinden waaruit zal blijken of er in de toekomst nog behoefte is aan bedrijventerreinen en bedrijfsruimte.

4.1 Behoefte

De behoefte aan bedrijventerreinen kan op verschillende manieren worden bepaald. De meeste eenvoudige manier is het extrapoleren van het langjarig historisch gemiddelde. Tussen 2010 en 2022 is er in de regio Utrecht West gemiddeld 4.6 ha netto per jaar uitgegeven. Als die lijn wordt doorgetrokken betekent dit voor de periode 2023 – 2030 op **een behoefte van 37 ha netto**.

Het is echter gebruikelijker om uit te gaan van een ramingsmodel dat uitgaat van een werkgelegenheidsraming. Per sector wordt dan de toekomstige omvang van de werkgelegenheid bepaald. Aansluitend het aandeel van de werkgelegenheid dat op bedrijventerreinen gevestigd is (locatietypevoorkeur) en de benodigde ruimte per baan (terreinquotiënt). Hieruit volgt dan het benodigde bedrijventerreinareaal. Door het huidige areaal hier vanaf te halen wordt de uitbreidingsbehoefte inzichtelijk. De meest recente ramingen zijn in opdracht van de provincie Utrecht⁵ en de U16 gemeenten⁶. Beide ramingen zijn uitgevoerd door de STEC Groep.

4.1.1 Uitbreidingsvraag

In de meeste recente behoefte-ramingen van de provincie Utrecht en U16 wordt er aangegeven dat er in de Regio Utrecht West een Uitbreidings-

vraag is van 19 tot 76 hectare in de periode 2019 tot en met 2030. Inmiddels zijn er 4 prognosejaren verstreken. Wanneer hier wordt gecorrigeerd, kan voor de periode 2023 -2030 uitgegaan worden van een behoefte aan bedrijventerrein van **13 tot 50 hectare**. De bandbreedte is gebaseerd op de WLO-laag en WLO hoog scenario's van het Centraal Planbureau. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 2 tot 6 hectare. Voor de periode 2031 tot en met 2040 wordt nog een uitbreidingsvraag van maximaal ca. 30 hectare voorzien voor Regio Utrecht West.

4.1.2 Vervangingsvraag

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen wordt een vervangingsvraag van maximaal 5 hectare in Regio Utrecht West tot en met 2030 verwacht.

4.1.3 Totale vraag

De totale ruimte-vraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimte-vraag in regio Utrecht West in de periode 2023 tot en met 2030 is **18 tot 55 hectare bedrijventerrein**. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 2 tot 7 hectare.

4.2 Aanbod

4.2.1 Aanbod

De regio Utrecht West telt 40 als bedrijventerreinen bestemde gebieden met een totale voorraad van 902,1 ha bruto en 692,3 ha netto. Volgens het meest recente IBIS bestand 2022 is hiervan nog 9,5 ha uitgeefbaar. Wanneer ook het aanbod in IJsselstein en Nieuwegein wordt meegenomen dan is er nog 27,8 ha uitgeefbaar. Op het Klooster in Nieuwegein is nog de grootste voorraad met 18,4 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Op het Klooster is ook de grootste uitgeefbare kavel te vinden met een omvang van 4,2 ha.

4.2.2 Confrontatie

Wanneer de totale ruimte-vraag voor Regio Utrecht West wordt geconfronteerd met het harde planaanbod dan is er zowel in het lage als het hoge groeiscenario een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen van 8,5 tot 45,5 ha.

4.2.3 Beschikbaar aanbod van bedrijfspanden

Het totale aanbod van bedrijfspanden in Regio Utrecht West bedraagt circa 123.825 m² bvo (Funda in Business, peildatum februari 2023). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de marktregio op circa 1,8%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Tabel 1 Vraag- aanbod confrontatie bedrijventerreinen Regio Utrecht West, 2023 - 2030

Regio	Uitbreidingsvraag 2023 t/m 2030 WLO laag – WLO hoog	Vervangingsvraag	Totale vraag 2023 t/m 2030 WLO Laag – WLO hoog	Hard planaanbod	Confrontatie
Regio Utrecht West	13 - 50	5	18 - 55	9,5	-13,6 tot -55,5 ha

Bron: Vraagraming STEC 2020, bewerking BRO en IBIS 2022

4.2.4 Leegstand

Volgens het CBS is er een leegstand van ca. 3,8% op bedrijventerreinen van de gemeenten in de regio Utrecht West.⁷ Het CBS monitort administratieve leegstand. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Op basis van zowel het beschikbare aanbod op Funda in business als de CBS leegstandmonitor is de conclusie dat de leegstand van bedrijventerrein in de regio Utrecht West onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in deze regio. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

⁷ CBS landelijke monitor leegstand (2022)

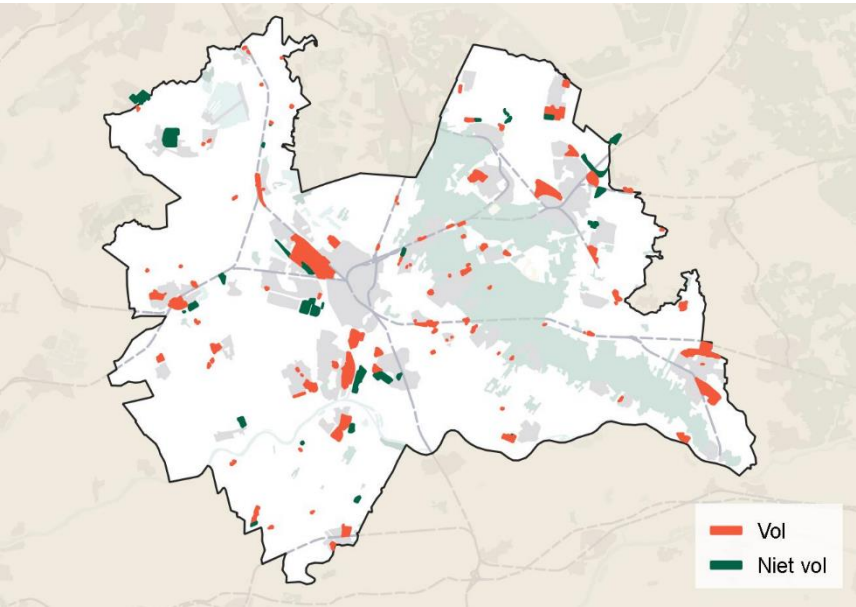
4.3 Potentiële vestigingslocaties

Figuur 1 visualiseert de bedrijventerreinen in de provincie Utrecht. Roba Metals heeft op het moment een bedrijfskavel ca. 5,2 ha in gebruik. Dit is een kavelgrootte die het bedrijf nodig heeft voor haar bedrijfsactiviteiten. Op de nieuwe locatie heeft Roba Metals dan ook een kavel nodig die tenminste even groot is. Om die reden zijn alle beschikbare locaties geïnventariseerd waar er nog minstens 5,2 ha vrij uitgeefbaar is. Dit resulteert in de provincie Utrecht in slechts een bestaand bedrijventerrein (Vathorst in Amersfoort).

De initiatiefnemer heeft aangegeven graag lokaal te blijven opereren. Het zoekgebied van Roba Metals is dan ook klein. Dit is ook logisch, aangezien sprake is van een verplaatsing van een bestaand bedrijf uit een kern. Hiermee wordt een milieuknelpunt opgelost en wordt ruimte geboden voor woningbouw.

Met het toevoegen van deze vestigingsplaatseis voldoet het merendeel van alle beschikbare bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied niet aan de eisen van de initiatiefnemer (figuur 2 tot en met 4).⁸ Op figuur 4 wordt aangegeven dat het bedrijventerrein naast Nieuwegein nog beschikbare hectares kent. Na het raadplegen van de directe bron is het echter duidelijk dat ook dit bedrijventerrein inmiddels volledig is uitgegeven.⁹ De twee dichtstbijzijnde alternatieve beschikbare bedrijventerreinen liggen in Amersfoort en Culemborg. De reisafstand naar deze locaties zijn respectievelijk 34 en 17 autominuten. Hiermee vallen deze bedrijventerreinen buiten het verzorgingsgebied van Roba Metals en zijn daarmee geen reëel alternatief. De grootste kavel op bedrijventerrein Pavijen V in Culemborg is 1,7 ha en op bedrijventerrein Vathorst is maximaal milieucategorie 3 toegestaan. Beide bedrijventerrein voldoen daarom ook om die reden niet aan de kwalitatieve eisen van Roba Metals.

⁸ IBIS (2021)
⁹ Gemeente Nieuwegein, kavels het klooster (2021)



Figuur 5: Bedrijventerreinen provincie Utrecht



Figuur 7: Vastgestelde en onherroepelijke bedrijventerreinen (planfase 1)



Figuur 6: Bedrijventerreinen acht kilometer reisafstand vanaf oude locatie



Figuur 8: Bedrijventerreinen met meer dan 5,2 ha aan uitgeefbaar terrein

De conclusie is dat er geen passend aanbod is in een ruime straal rond de huidige vestiging van Roba Metals. Een verplaatsing binnen het verzorgingsgebied (acht kilometer autoreisafstand vanaf de huidige locatie) is hiermee een logische en de best passende oplossing. Op de nieuwe locatie kan het bedrijf nog steeds beroep doen op de huidige werknemers en kan het binnen haar huidige arbeidsmarkt blijven opereren. Het uitbreiden van bedrijventerrein de Copen in Lopik is daarom een passende oplossing ten behoeve van dit huisvestingsvraagstuk.

4.3.1 Huidige locatie

De huidige locatie van Roba Metals bevindt zich in IJsselstein. Ten oosten van het gebied bevindt zich de Zomerdijk, ten zuiden de Oranje Nassaulaan, ten westen de Hollandse IJssel en ten noorden de Kerspellaan. De omgeving van de locatie bestaat planologisch gezien uit: ‘Sport’, ‘Wonen’ en ‘Groen’. Dit zijn over het algemeen bestemmingen die passen bij een woongebied en niet bij een bedrijventerrein. Het is daarmee niet vreemd dat de omwonenden overlast ervaren van de activiteiten van Roba Metals.



Figuur 9:: Omgeving van de huidige locatie

Het bedrijf kent ook een constante toestroom van mobiliteit die door de kern van IJsselstein loopt. Het betreft vrachtwagens die over de relatief kleine weg (eenbaansweg) naar de snelweg rijden. Dit is niet de optimale situatie. Op het moment dat het bedrijf verplaatst naar een nieuwe locatie zullen deze verkeersbewegingen (vrachtbewegingen) verdwijnen.

4.3.2 Verkenning beoogde locatie

De nieuwe locatie bevindt zich aansluitend ten noorden van bedrijventerrein ‘De Copen’ in Lopik. De beoogde locatie bevindt zich tussen twee windmolens (westkant) en een (voormalig) militair complex (oostkant). In het gebied bevindt zich ook een autocrossterrein. De omgeving van de locatie bestaat planologisch gezien uit: ‘Agrarisch’, ‘Maatschappelijk – Defensie’ en ‘Bedrijventerrein’. De toegestane bedrijfscategorieën op De Copen variëren van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2. Hiermee sluit de nieuwe locaties van het bedrijf aan op haar nieuwe omgeving, bedrijventerrein De Copen en ook de uitbreiding van De Copen.

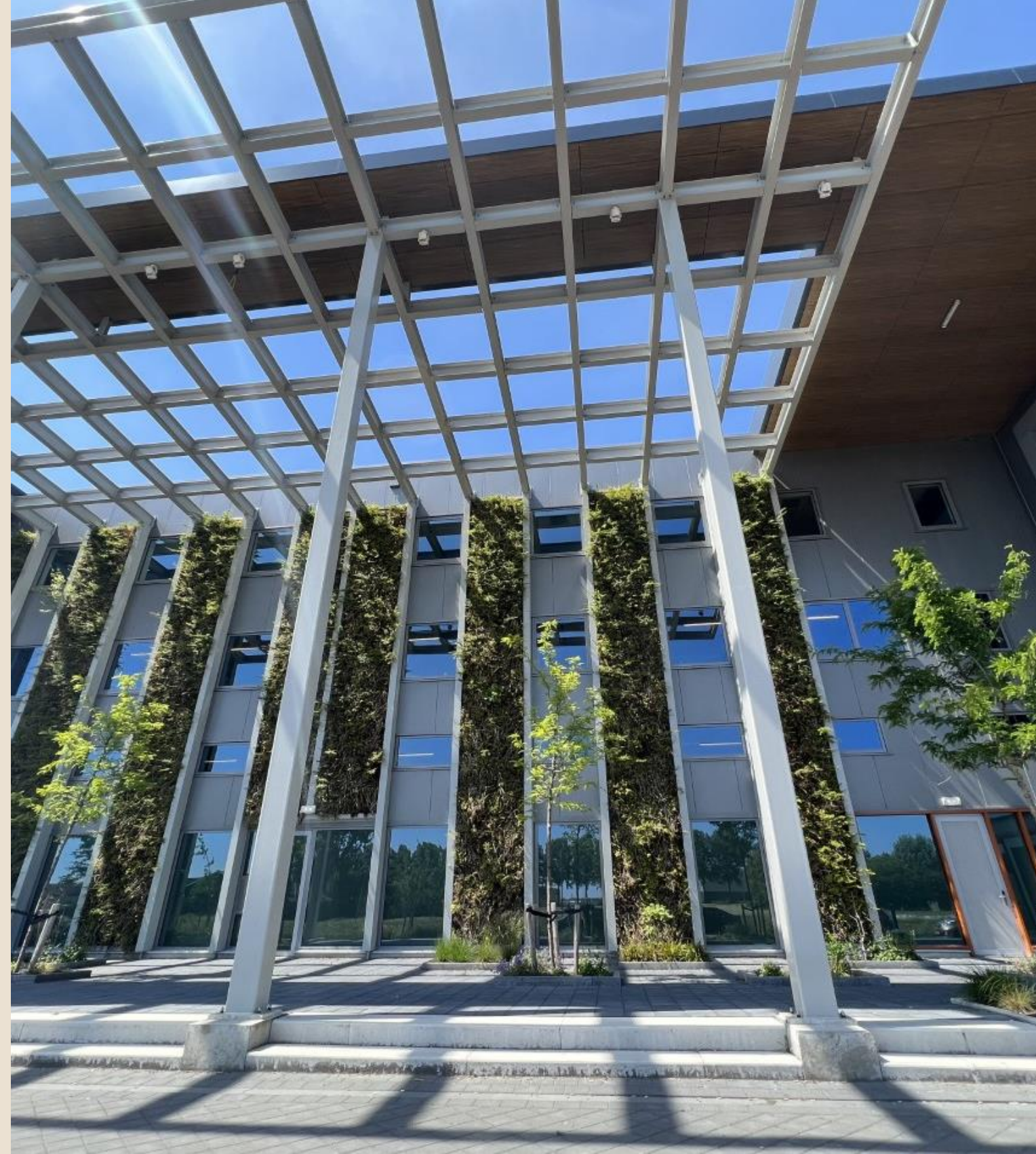


Figuur 10: Beoogde locatie

5 Conclusie

- Roba Metals zit sinds begin jaren 60 van de vorige eeuw aan de zomerdijk in IJsselstein. Destijds was het bedrijf omringd door weiland en kende het een goede afstand tot woningen en kwetsbare objecten. Door de groei van het aantal inwoners en daarmee woningen in de stad IJsselstein is het bedrijf vrijwel volledig omringd geraakt door woningbouw. De omwonenden ervaren overlast van het bedrijf, ondanks dat de bedrijfsactiviteiten volledig vergund zijn. Het verplaatsen van het bedrijf geeft een kwaliteitsimpuls aan de omgeving van de huidige locatie. De overlast van Roba Metals zal voor omwonenden verdwijnen, hetgeen ten goede komt van de leefbaarheid van IJsselstein.
- Kwantitatieve confrontatie: de harde plancapaciteit in de regio Utrecht West is onvoldoende om in de behoefte aan bedrijventerreinen te kunnen voorzien. In de periode 2023 tot en met 2030 is er een behoefte geprognoseerd tussen de 18 en 55 ha bedrijventerrein. In het meest recente IBIS overzicht van de provincie Utrecht is er nog 4,4 ha hard aanbod in de regio Utrecht West. Er is daarmee een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen in de regio van 13,6 tot 50,6 ha.
- Roba Metals maakt op haar huidige locatie gebruik van een grote kavel van ca. 5 ha. Om het bedrijf op een duurzame en verantwoorde manier te laten ontwikkelen is een kavel nodig van tenminste dezelfde omvang en met dezelfde milieucategorie. Daarnaast zoekt het bedrijf een nieuwe locatie in de buurt van de huidige locatie, zodat het bedrijf de huidige werknemers kan behouden. Aan deze eisen kan het huidige aanbod aan bedrijventerreinen in een ruime regio rondom de huidige vestigingsplaats niet voldoen. Het ontbreekt aan kavels met een voldoende omvang en/of de maximale milieucategorie is niet passend.
- Op 17 en 34 autominuten zit het overige dichtstbijzijnde beschikbare aanbod. Beide terreinen voldoen echter niet aan de kwalitatieve eisen. De benodigde kavelomvang ontbreekt of de vereiste milieucategorie is er niet. Bovendien wenst de initiatiefnemer lokaal te blijven opereren.
- De conclusie is dat er niet alleen geen beschikbaar en geschikt aanbod is op een gepaste afstand van de huidige locatie van Roba Metals in IJsselstein, maar ook niet in een bredere regio.

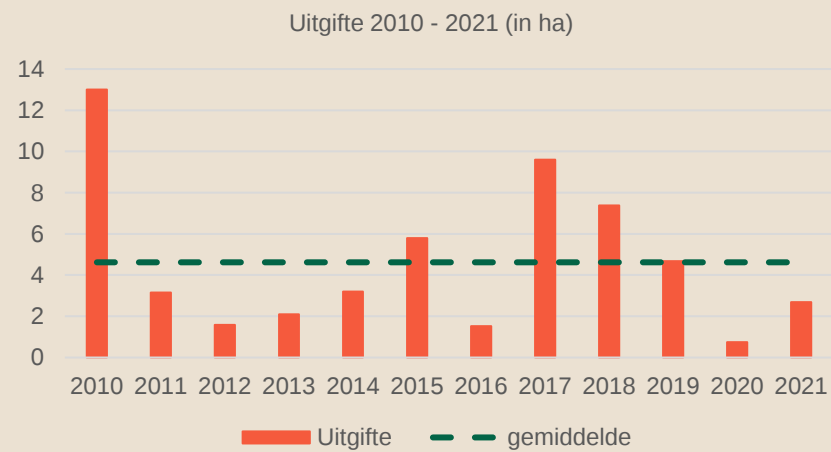
Bijlage 1 - Vraagaming op basis van historische uitgifte



Vraagraming 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 2010-2020, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2030 (zie figuur 6). In tabel 1 is dit uitgesplitst per gemeente. Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

- In de regio Utrecht west is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 4,4 ha.
- Met name in de gemeente Vijfheerenlanden is er veel hectare uitgegeven. In de gemeente Lopik is er slechts 1 hectare uitgegeven. Dit komt ook door het feit dat de gemeente geen kavels beschikbaar had. Zo kon de gemeente ook geen kavels uitgeven.
- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is in de periode 2010- 2021 in totaal ca. 55,5 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit komt neer op 4,6 ha per jaar. Het extrapoleren van deze uitgifte betekent een indicatieve ruimtevraag van ca. 46 ha voor de periode 2021-2030. Voor de periode 2023-2030 komt dit neer op **ca. 37,0 ha**.



Figuur 11 Uitgifte bedrijventerreinen Utrecht West, 2009 -2021, bron: IBIS Utrecht

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen

De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2010-2020), 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.

Gemeente	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
De Ronde Venen	1,40	0,00	0,08	2,10	0,00	0,00	0,00	0,00	3,68	0,03	0,00	0,00	7,29
Lopik	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2,00
Montfoort	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20	0,20	0,34	0,74	0,70	1,50	0,00	0,00	4,68
Oudewater	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vijfheerenlanden	9,80	2,16	0,80	0,00	2,00	0,60	1,18	8,86	3,00	3,15	0,75	1,68	34,00
Woerden	1,80	0,00	0,70	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,50
Totaal	13,00	3,16	1,58	2,10	3,20	5,80	1,52	9,60	7,38	4,67	0,75	2,68	55,47

Bijlage 2 - Planaanbod Ruimtelijk verzorgingsgebied



Verplaatsing Roba Metals



Planaanbod ruimtelijke verzorgingsgebied en omgeving

Tabel 1: Planaanbod bedrijventerreinen ruimtelijk verzorgingsgebied en omgeving (IBIS Utrecht, Peildatum: 1 januari 2021)

Gemeente en werklocaties	Oppervlak in ha		
	Bruto	Netto	Nog uitgeefbaar
DE RONDE VENEN	196,6	160,3	0,2
Baambrugge Noord	3,0	2,1	0,0
Bedrijventerrein Amstelhoek	4,2	3,8	0,0
Bedrijventerrein Mijdrecht	175,2	144,3	0,2
Bovenkamp	2,0	1,3	0,0
Hollandse Kade	4,7	3,1	0,0
Spoorlaan	4,0	3,1	0,0
Voorbancken	3,5	2,6	0,0
IJSSELSTEIN	74,3	50,8	0,0
De Corridor	10,5	6,7	0,0
IJsseloevers	6,0	6,0	0,0
Lage Dijk	21,0	12,0	0,0
Over Oudland	23,0	16,5	0,0
Paardenveld	11,3	7,6	0,0
Panoven	2,5	2,0	0,0

LOPIK	30,0	26,0	1,0
De Copen	30,0	26,0	1,0
MONTFOORT	63,0	38,5	0,0
IJsselveld	39,0	18,4	0,0
Kop IJsselveld	3,0	2,9	0,0
Van Rietlaan	6,6	3,4	0,0
Willeskop	14,4	13,8	0,0
NIEUWEGEIN	448,0	268,0	9,3
Herenstraat-Brugwal	16,0	8,0	0,0
Het Klooster	105,0	73,0	9,3
Laagraven-Liesbosch	107,0	75,0	0,0
Plettenburg-De Wiers Zuid	220,0	112,0	0,0
OUDEWATER	23,6	16,7	0,0
Tappersheul	23,6	16,7	0,0
VIJFHEERENLANDEN	348,4	270,4	2,0
Aan de Zodeslagen	8,8	6,7	0,0
De Bull	3,0	2,5	0,0
De Hagen + De Biezen	153,9	119,1	0,0
Gaasperwaard	33,0	23,7	1,7
Kerkweg (Leerbroek)	3,2	3,2	0,0
Kortenhoeven	2,3	1,7	0,3
Kortenhoeven-Oost	2,1	1,8	0,0
Lingedijk (Leerdam)	15,0	15,0	0,0
Meerkerk	31,0	23,9	0,0

Meerkerk IV	11,0	5,6	0,0
Meerkerk IVa	9,2	5,0	0,0
Nieuw Schaik	58,9	45,2	0,0
Nieuwland	4,0	4,0	0,0
Steenoven	13,0	13,0	0,0
WOERDEN	241,2	183,2	1,2
Barwoutswaarder	45,0	35,0	0,0
Breeveld	7,5	6,5	0,0
De Putkop	26,5	21,5	0,2
Handel/Nijverheid Kamerik	3,7	2,6	0,0
Handel/Nijverheid Zegveld	3,0	1,7	0,0
Honthorst	18,0	14,0	0,0
Jaap Bijzerweg	6,2	3,2	0,0
Leidsestraatweg	6,0	5,0	0,0
Middelland Noord	57,0	36,0	0,0
Middelland Zuid	26,6	22,9	0,0
Polanen	32,6	25,9	1,0
Utrechtsestraatweg	6,0	6,0	0,0
Zegveldse Uitweg	3,0	3,0	0,0
Totaal	1.425,0	1.013,7	13,7

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

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

Boxtel

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

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

