



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding bedrijventerrein Bijsterhuizen, Wijchen

Gemeente Wijchen

Datum: 28 november 2025

Projectnummer: 220262.03

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoefte	8
2.4	Bestaand 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 plan

In de regio Arnhem-Nijmegen is er behoefte aan nieuw areaal regionaal bedrijventerrein. De gemeente Wijchen heeft de wens om met de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen een bijdrage te leveren aan deze regionale opgave. De uitbreiding vindt in noordwestelijke richting, verspreid over twee fasen, plaats. De beiden fasen voorzien gezamenlijk in circa 28,8 hectare netto uitgeefbaar gebied. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat wordt voorzien in een duurzaam, innovatief en toekomstgericht bedrijventerrein in een groen raamwerk. De bebouwingsmogelijkheden zijn met een minimum bebouwingspercentage van 70%, maximum bebouwingspercentage van 90%, minimum bouwhoogte van 6 meter en maximum bouwhoogte van 24 meter ruim te noemen.



Ruimtelijke structuurschets Bijsterhuizen

De uitbreiding van Bijsterhuizen bestaat uit een netto uit te geven gebied van 30,8 hectare, verdeeld over de volgende werkmilieus: 10,7 hectare (maak)industrie, 14,0 hectare agrifood, 4,1 hectare logistiek en 2,0 hectare voor een laadplein. De exacte kavelindeling is flexibel en zal afhangen van de specifieke ruimtevraag van toekomstige bedrijven die zich hier willen vestigen.

Binnen de huidige functie is de realisatie van het gewenste bedrijventerrein niet toegestaan. Het plan is hiermee in strijd met het geldende planologisch-juridisch kader. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Eén van de aspecten die daar onderdeel van uitmaakt is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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 toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand 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 Bijsterhuizen in Wijchen. 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 overzichtsuitspraak¹ van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd.

Het plangebied kent op basis van het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen”, dat is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan grotendeels een agrarische functie. De voorziene uitbreiding is binnen deze functie niet toegestaan. In de beoogde omgevingsplanwijziging wordt voorzien in een directe bouwtitel van de uitbreiding van Bijsterhuizen à 28,8 hectare netto uitgeefbaar gebied. Het oppervlak is groter dan de drempelwaarde van 500 m², waardoor de voorgenomen ontwikkeling te typeren is 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 van de Leefomgeving³.

Voorliggende locatie betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen in Wijchen. De uitbreiding van Bijsterhuizen 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 A326 met snelle connecties met de A73 en A50 is het aannemelijk dat de ontwikkeling een regionale aantrekkingskracht heeft. Er kan dus gesteld worden dat de Arnhem-Nijmegen de meest aannemelijke marktregio is van de voorliggende uitbreiding van het bedrijventerrein Bijsterhuizen.

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-aanbodssituatie op regionaal niveau bekeken om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen.

³ Planbureau voor de leefomgeving (2008) Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid.

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.

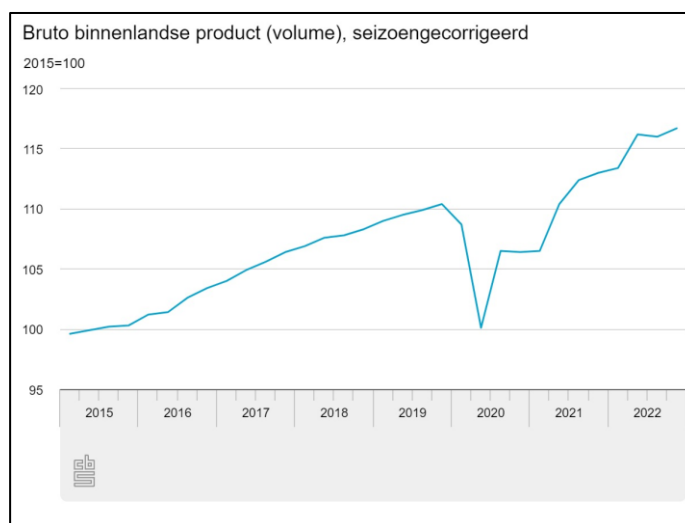
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

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 (28,8 hectare) aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

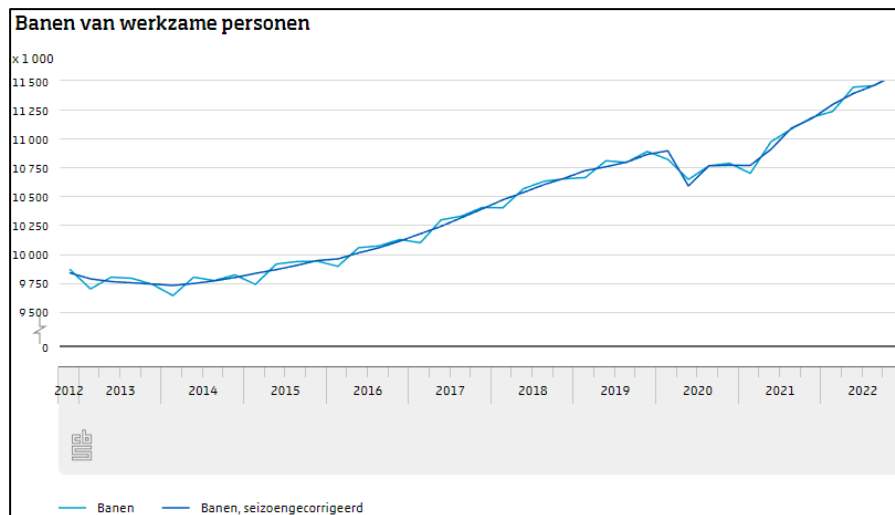
2.3.2.1 Kwantitatieve vraagzijde

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.



Ontwikkeling bruto binnenlands product Nederland (Bron: CBS).



Ontwikkeling aantal banen van werkzame personen in Nederland (bron: CBS).

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

De gemeente Wijchen vormt samen met de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort en Zevenaar de regio Arnhem-Nijmegen. In deze regio wordt periodiek een Regionaal Programma Werklocaties opgesteld waarin een gezamenlijke programmering voor bedrijventerreinen is opgenomen. In het Regionaal Programma Werklocaties is de ruimtebehoefte voor de periode 2020 tot 2030 bepaald. Daaruit volgt dat er een totale ruimtevraag is van 271 hectare.

2.3.2.1 Kwantitatieve aanbodzijde

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Regio Nijmegen Q2 2023

Volgens de laatste uitgave van Spreken Cijfers Bedrijfsruimtemarkten van Dynamis is de bedrijfsruimtemarkt in Nederland steeds knapper 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 ook in de regio Nijmegen (gemeenten Nijmegen, Wijchen en Beuningen) het aanbodvolume flink is afgenomen.

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

Bij de laatste actualisatie van het Regionaal Programma Werklocaties voor de regio Arnhem-Nijmegen is eind 2020 geconstateerd dat de uitgifte op bedrijventerreinen dusdanig hard gaat dat het aanbod naar verwachting in 2023-2025 is uitgegeven. Dankzij de aanzienlijke uitgifte op bedrijventerreinen in de periode medio 2016 tot en met medio 2020 is het overaanbod in de regio Arnhem-Nijmegen teruggedrongen en ontstaat in de periode tot 2030 nieuwe ontwikkelruimte op bedrijventerreinen.

Het uitgeefbaar aanbod bij de vaststelling van het RPW bestond uit circa 150 hectare. Wanneer dit wordt afgezet tegen de vraag van 271 hectare levert dit een ontwikkelopgave op van circa 121 hectare. Om invulling te geven aan de ontwikkelruimte die ontstaat in de periode tot 2030 worden zachte plannen in ontwikkeling gebracht. In de

regio is er een totaalaanbod van 235 hectare aan potentiële, zachte plancapaciteit tot 2030. Dat maakt dat niet al het zacht planaanbod in ontwikkeling kan worden gebracht. Overigens is na de vaststelling van het RPW op 1 april 2021 een nieuw ijkmoment geweest in het aanbod bedrijfsareaal, waaruit is gebleken dat het aanbod verder is gedaald tot circa 120,5 hectare. Het aanbod is daarmee tussen 1 mei 2020 en 1 april 2021 afgenomen met 37,5 hectare. Dat is ruim 10 hectare meer dan de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van 27,2 hectare.

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

Bij de vaststelling van de laatste versie van het Regionaal Programma Werklocaties voor de regio Arnhem Nijmegen eind 2020 is gesteld dat binnen meerdere werkmilieu 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. Al met al geldt voor vrijwel alle werkmilieu een grote ruimtebehoefte richting 2030. Alleen voor het werkmilieu voor kantoren geldt een kleinere behoefte.

Werkmilieu	Ruimtebehoefte 2020 – 2030
Klassiek – gemengd ⁶	96 ha
Logistiek ⁶	115,5 ha
<i>Waarvan regulier</i>	<i>46,5 ha</i>
<i>Waarvan XXL⁷</i>	<i>69 ha</i>
(Maak)industrie	42 ha
Agrifood	16 ha
Hoogwaardig/kantoren	2 ha
Totaal	271 ha

Ruimtebehoefte per werkmilieu voor de periode 2020-2030 (Bron: Ecorys)

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	Ontwikkeldruimte
Klassiek – gemengd ⁶	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-aanbodssituatie per werkmilieu voor de periode 2020-2030 (Bron: Ecorys)

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.

	Ontwikkeldruimte		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

Ontwikkeldruimte en zacht planaanbod tot 2030 per werkmilieu (Bron: Ecorys)

2.3.4 Conclusie

Gelet op de beschreven, positieve 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 op Bijsterhuizen 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. In de regio Arnhem-Nijmegen is voldoende zacht planaanbod voorhanden om in deze behoefte te kunnen voorzien. De zachte plancapaciteit is zelfs te groot, waardoor keuzes gemaakt moeten worden in welke plannen tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van dit 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 Bijsterhuizen dusdanig goed kwalitatief scoort dat het tot ontwikkeling gebracht kan worden. Bijsterhuizen zal daarbij voornamelijk een belangrijk aandeel leveren in de vraag naar het werkmilieu agrifood en daarmee

voortbouwen op het profiel en de aanwezige bedrijven van het bestaande Bijsterhuizen. Dit tezamen maakt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.4 Bestaand 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 gedefinieerd 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

De ontwikkellocatie heeft momenteel een agrarische bestemming en is feitelijk gezien ook als zodanig in gebruik. De omgeving van het plangebied wordt ten zuiden en oosten overwegend gevormd door bedrijvigheid en ten westen en noorden door bebouwing ten behoeve van onder meer agrarische bedrijvigheid en wonen. Op basis van deze kenmerken en omstandigheden wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet volledig binnen bestaand 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 bestaand stedelijk gebied woningen gerealiseerd zijn en gaan worden. Voor Wijchen geldt daarbij dat de woningbouwontwikkeling Wijchen-West ook reeds buiten het bestaand stedelijk gebied plaats gaat vinden, omdat hier geen ruimte meer voor is gevonden binnen het bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd wordt dan ook dat er dusdanig veel ruimteclaims binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn dat de realisatie van nieuw areaal aan bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is.

Bovenop de genoemde ruimteclaims geldt in algemene zin dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk 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, geur, gevaar en/of stof. Ook laat de gewenste en benodigde infrastructuur binnen het bestaand stedelijk gebied soms te wensen over. Door bedrijventerreinen aan de randen van het bestaand 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 plangebied 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 Bijsterhuizen en het feit dat de locatie reeds jaren onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk beleid van de gemeente. 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 bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand 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 bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De buiten bestaand 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.