



Berg en Dal
Zuivelfabriek Dennenkamp 1b Groesbeek
onderbouwing behoefte en locatiekeuze



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Gemeente Berg en Dal

Functiewijziging pluimveehouderij naar zuivelfabriek, Dennenkamp 1b Groesbeek

onderbouwing behoefte en locatiekeuze

Identificatie

projectnummer:

401055.20170826

projectleider:

Matthijs van der Meulen

auteur(s):

Joost Jansen

planstatus

datum:

23 november 2017 (CONCEPT)

opdrachtgever:

Schiphorst Bemiddeling & Advies

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Initiatief	3
1.3. Nieuwe stedelijke ontwikkeling?	5
1.4. Onderbouwing behoefte en locatiekeuze	8
2. Beschrijving behoefte	9
2.1. Relevante regio en vestigingsvoorwaarden	9
2.2. Behoefte	12
2.3. Trends en ontwikkelingen zuivelindustrie	13
2.4. Effect toevoeging en leegstandsaspect	17
2.5. Conclusie	18
3. Locatiekeuze	19
3.1. Behoefte aan oplossen ruimtelijk knelpunt	19
3.2. Toetsing Dennenkamp 1b aan vestigingsvoorwaarden	19
3.3. Beleidsmatige en fysieke mogelijkheden bedrijven binnen Groesbeek	20
3.4. Beleidsmatige en fysieke mogelijkheden bedrijven binnen de Regio Arnhem-Nijmegen	23
3.5. Beleidsmatige mogelijkheden bedrijven binnen de provincie Gelderland	28
4. Samenvatting toetsing en conclusie	30

1.1. Aanleiding

De gemeente Berg en Dal en de provincie Gelderland wensen een andere invulling voor de buiten bedrijf gestelde pluimveehouderij op de locatie Dennenkamp 1b in Groesbeek. In het verleden zijn bij de gemeente veelvuldig klachten ontvangen vanwege de (geur-)overlast van deze intensieve veehouderij. Op basis van de vigerende rechten (bestemmingsplan en een in ontwerp beschikte omgevingsvergunning die verleend kan worden omdat de ingediende zienswijzen geen weigeringsgronden vormen) kan het kippenbedrijf opnieuw in gebruik worden genomen met in totaal maximaal 291.200 legkippen.

Om overlast en milieuhinder te vermijden, is de huidige eigenaar Dutch Dairy Products B.V. (DDP) verzocht een andere invulling te overwegen. DDP heeft nu het voornemen om binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing een zuivelfabriek te realiseren. De ontwikkeling van een zuivelfabriek leidt tot een aanzienlijke milieukundige verbetering ten opzichte van het pluimveebedrijf.



Figuur 1.1. Globale ligging projectgebied (bron: luchtfoto Kadaster)

1.2. Initiatief

Ten behoeve van de realisatie van de zuivelfabriek wordt het bestaande gebouw van ca. 9.400 m² intern verbouwd en geschikt gemaakt voor alle benodigde installaties en melktanks, voorzieningen, opslag

gereed product en loop- en verkeerslijnen. Uitgangspunt is dat alle bedrijfsonderdelen inpandig worden gerealiseerd. Er zijn geen nieuwe bedrijfsgebouwen noodzakelijk met uitzondering van een bedrijfswoning. Aanpassingen aan de buitenzijde beperken zich tot de integratie van deze bedrijfswoning, extra ramen, deuren en één schoorsteen met een hoogte van circa 20 m. Daarnaast wordt de ontsluitingsstructuur met enkele passeerstroken verbeterd en het terrein landschappelijk ingepast.



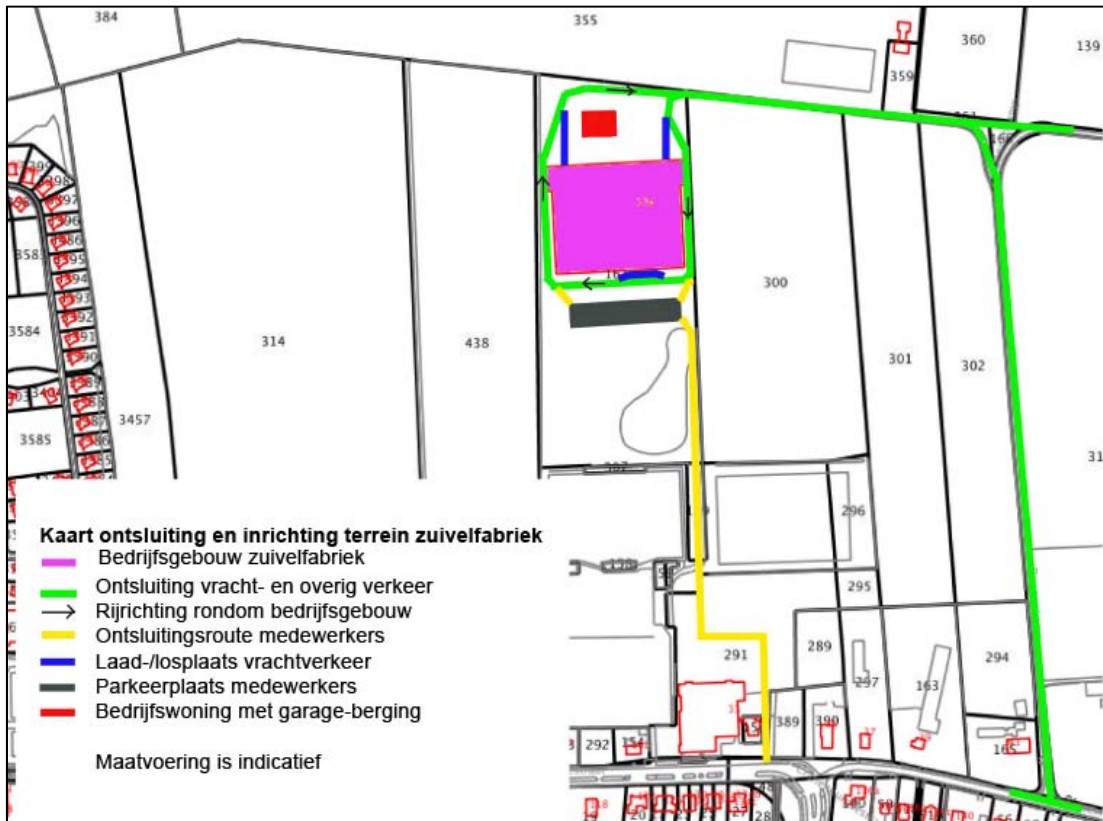
Figuur 1.2. Foto bestaande bedrijfsbebouwing (bron: Schiphorst Bemiddeling & Advies)

Bedrijfsactiviteiten

Om aan de kwaliteitseisen te voldoen en de producten langer houdbaar te maken, wordt melk verhit, gekoeld, verwerkt tot gewenst product en verpakt. Eindproducten zijn afhankelijk van de vraag: lang houdbare melkproducten en room. Er wordt geen melkpoeder of kaas geproduceerd, want dat zijn andersoortige productieprocessen.

De afzetmarkt van de UHT-zuivel is de wereldmarkt. Verwacht wordt dat de UHT-zuivel in consumentenverpakkingen met vrachtwagens op transport gaat via de Hulsbroek en de grensovergang bij Milsbeek richting Duisburg, waar het per trein verder wordt getransporteerd. Een goede aansluiting op het Europese spoorwegennet is een belangrijke vestigingsvoorwaarde.

Uitgangspunt is een verwerkingscapaciteit van maximaal 54.900 ton rauwe melk per jaar tot lang houdbare (UHT) zuivel. Daarmee worden andersoortige zuivelfabrieken, zoals kaas- of melkpoederfabrieken, evenals andere vormen van industriële bedrijvigheid uitgesloten.



Figuur 1.3. Globale inrichting en ontsluiting (bron: Schiphorst Bemiddeling & Advies)

1.3. Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Het vigerende bestemmingsplan maakt geen zuivelfabriek op de locatie aan de Dennenkamp 1b in Groesbeek mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is per 1 juli 2017 aangepast en bevat geen treden meer.

De nieuwe tekst luidt als volgt:

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.

In de algemene bepalingen van het besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) zijn de volgende definities opgenomen:

- bestaand stedelijk gebied: 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;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Provinciale uitwerking

De Rijksladder vormt voor de Provincie Gelderland het uitgangspunt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een verdere verdieping van de Rijksladder.

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Toetsing beoogde functiewijziging

Voor de vraag of in het kader van de bestemmingswijziging ten behoeve van de zuivelfabriek een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking moet plaatsvinden, is de vraag aan de orde of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit jurisprudentie blijkt dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt (alleen een planologische functiewijziging), *in beginsel* niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.

De beoogde zuivelfabriek wordt gerealiseerd binnen een bestaand gebouw. Het toevoegen van een bedrijfswoning wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Een bedrijfswoning is noodzakelijk in verband met toezicht en calamiteiten. Verder zal geen bebouwing worden toegevoegd. Als het gaat om de ruimtelijke uitstraling dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de milieusituatie die samenhangt met het pluimveebedrijf en de milieusituatie ten gevolge van de zuivelfabriek. Op grond van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (uitgave 2009) valt een pluimveehouderij (legkippen) in categorie 4.1 waarbij geur het maatgevende aspect is (richtafstand 200 meter). Een zuivelfabriek (melkproducten, verwerkingscapaciteit < 55.000 ton/jaar) valt in categorie 3.2, waarbij geluid het maatgevende aspect is (richtafstand 100 meter). Een vergelijking op basis van categorieën en generieke richtafstanden doet echter geen recht aan de bedrijfsspecifieke milieumilieugevolgen die kunnen optreden en de daarmee samenhangende 'ruimtelijke uitstraling'. Om deze reden is in de navolgende tabel een vergelijking op hoofdlijnen gemaakt tussen enerzijds de pluimveehouderij (zoals vergund) en anderzijds de beoogde zuivelfabriek. In de mer-beoordelingsnotitie die wordt opgesteld in het kader van het bestemmingsplan en de vergunningaanvraag zullen de milieugevolgen nader worden uitgewerkt en onderzocht.

Thema	Effect	Beoordeling
<i>Geur</i>	Het pluimveebedrijf kent een aanzienlijke geuremissie en is daarmee van invloed op de geurbelasting in de omgeving. Bij de bedrijfsactiviteiten van de zuivelfabriek komt weinig tot geen geur vrij. Per saldo zal sprake zijn van een positief effect.	+
<i>Fijn stof</i>	Het pluimveebedrijf met bijna 300.000 legkippen levert een relevante bijdrage aan de concentraties fijn stof. Bij de bedrijfsactiviteiten van de zuivelfabriek komen slechts zeer beperkte emissies vrij. Wel zal de verkeerstoename door de zuivelfabriek leiden tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Uit verkennende berekeningen blijkt deze bijdrage echter zeer beperkt. Per saldo is sprake van een positief effect.	+
<i>Geluid</i>	Zowel het pluimveebedrijf als de beoogde zuivelfabriek zijn van invloed op de akoestische situatie. Daarbij gaat het om bronnen zoals ventilatoren, laden/lossen en transportbewegingen. Het aantal vervoersbewegingen en daarmee ook de geluidbelasting langs de ontsluitende wegen neemt toe. Uit verkennende berekeningen blijkt dat met de realisatie van de zuivelfabriek aan alle richtwaarden en grenswaarden wordt voldaan. Om deze reden worden de akoestische gevolgen van de functiewijziging neutraal beoordeeld.	0
<i>Verkeer</i>	De functiewijziging van pluimveebedrijf naar zuivelfabriek leidt tot een toename van verkeer. Het aantal vrachtwagenbewegingen verdubbeld ongeveer. Daarnaast is sprake van een aanzienlijke toename van het aantal personenauto's (personeel). Per saldo is sprake van een negatief effect, met name ten gevolge van de toename van vrachtverkeer op de Dennenkamp.	-
<i>Externe veiligheid</i>	Zowel binnen het pluimveebedrijf als binnen de zuivelfabriek is geen sprake van risicobronnen die gevolgen hebben voor de risicosituatie buiten de grenzen van de inrichting. Op dit punt is geen sprake van relevante effecten.	0
<i>Landschap</i>	De aanwezige pluimveestallen zijn niet landschappelijk ingepast. Met de functiewijziging zal worden voorzien in een goed goede landschappelijke inpassing rekening houdend met de gebiedskenmerken. De realisatie van de zuivelfabriek heeft daarmee positieve landschappelijke gevolgen.	+
<i>Natuur</i>	<p><i>Natura 2000</i></p> <p>De ammoniakemissie die mogelijk is op grond van de vergunning voor het pluimveebedrijf levert een forse bijdrage aan de stikstofdepositie binnen Natura 2000. Niet alleen binnen het gebied De Bruuk, maar ook binnen de gebieden op grotere afstand. Ook de beoogde zuivelfabriek brengt emissies (NO_x) met zich mee, zowel ten gevolge van de bedrijfsprocessen als de verkeersgeneratie. De daarmee samenhangende depositie binnen Natura 2000 is echter vele malen kleiner dan de depositie ten gevolge van het pluimveebedrijf. Per saldo is sprake van een positief effect.</p> <p><i>Overig</i></p> <p>Gezien de afstand tot het Gelders Natuurnetwerk zal geen sprake zijn van relevante effecten. Er wordt nog nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten op en rond de locatie. Met het in acht nemen van eventueel noodzakelijke randvoorwaarden of maatregelen kunnen negatieve effecten worden voorkomen.</p>	+
<i>Bodem en water</i>	De functiewijziging heeft geen relevante gevolgen op het gebied van bodem en water.	0

Tabel 1.1 Vergelijking milieubelasting pluimveehouderij en zuivelfabriek

Uit de informatie in de voorgaande tabel blijkt dat de functiewijziging van pluimveehouderij naar zuivelfabriek op verschillende punten leidt tot een verbetering van de milieusituatie. Alleen de verkeersgeneratie ten gevolge van de zuivelfabriek kan negatieve gevolgen met zich meebrengen. Met één of twee passeerstroken langs de Dennenkamp zal dit negatieve effect worden gemitigeerd. Alles overziend is de ruimtelijke uitstraling van de beoogde zuivelfabriek aanzienlijk beperkter dan de

ruimtelijke uitstraling van de vergunde pluimveehouderij. In het bestemmingsplan voor de zuivelfabriek wordt een maatbestemming opgenomen en zullen diverse milieugerelateerde voorwaarden worden vastgelegd om te voorkomen dat eventuele toekomstige wijzigingen in de bedrijfsvoering kunnen leiden tot een relevante verslechtering van de milieusituatie. Deze voorwaarden kunnen onder andere betrekking hebben op de verkeersgeneratie, de landschappelijke inpassing en de emissies ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten. De exacte uitwerking van de voorwaarden is mede afhankelijk van de uitkomsten van de mer-beoordeling en de onderzoeken.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

1.4. Onderbouwing behoefte en locatiekeuze

Ook wanneer geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is, dienen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan een nieuwe zuivelfabriek en de locatiekeuze in het bestemmingsplan te worden onderbouwd.

Verder is van belang dat in artikel 2.3.3.5 (Actualisatieplan Omgevingsverordening, ontwerp juni 2017) is opgenomen dat solitaire niet-agrarische bedrijvigheid in principe niet zijn toegestaan, tenzij het past in het functieveranderingsbeleid van de regio of indien hierover specifieke afspraken zijn gemaakt in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties.

In deze notitie wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de behoefte aan de realisatie van een zuivelfabriek en wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de locatiekeuze.

2. Beschrijving behoefte

Dit hoofdstuk beschrijft de behoefte aan een zuivelfabriek in regio en de effecten van het toevoegen van een zuivelfabriek op het bestaande aanbod. De locatie zal een specifieke bedrijfsbestemming krijgen. Hierdoor hoeft in de onderbouwing niet te worden gekeken naar de behoefte aan algemene bedrijfsbestemmingen.

2.1. Relevante regio en vestigingsvoorwaarden

Relevante regio

De relevante regio voor een zuivelfabriek is afhankelijk van de productiecapaciteit van de fabriek. De maximale productiecapaciteit van de beoogde zuivelfabriek wordt begrensd op 54.900 ton. De maximaal toegestane aanlevering is dan ruim 150.000 liter rauwe melk per dag (uitgaande van aanlevering 7 dagen per week). Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf in milieucategorie 3.2.

Het is de verwachting van de initiatiefnemer dat bij de maximale productiecapaciteit melk wordt aangevoerd van 50-60 grotere melkveehouderijbedrijven. Bij een gemiddelde omvang van een melkveebedrijf van circa 98 melkkoeien met een melkgift van 8.300 liter rauwe melk per koe per jaar kom je op de maximale aanlevering per dag.

aantal melkveehouderijen in Nederland	17.910
gemiddelde melkgift per koe	8.300
melkproductie in Nederland	14.500.000.000
gemiddeld aantal koeien per melkveehouderij	98
maximale melkverwerking van zuivelfabriek	54.900.000
benodigd aantal 'gemiddelde' melkveehouderijen voor zuivelfabriek	68

Figuur 2.1. Relevante aanleverregio (Bron: zuivel in cijfers 2016, bewerking Rho)

Indien er contracten worden gesloten met melkveebedrijven met een grotere omvang, zal het aantal veehouders die melk aan de fabriek leveren geringer zijn. Als de melkveehouders waarmee contracten worden gesloten, geclusterd zijn, dan is een rijafstand van meer dan 100 kilometer mogelijk. Bij melkveehouderijen wordt twee maal per week opgehaald. Door de gekoelde opslag bij melkveehouderijen en gekoeld vervoer is vanuit de kwaliteitseisen die aan het product gesteld worden de afstand tot de fabriek geen belemmering meer. In principe zijn hierdoor contracten met melkveehouders in heel Nederland mogelijk. Om de arbeidsuren van de chauffeur en de (brandstof-) kosten van de Rijdende Melk Ontvangst te beperken, heeft het uit kostenoverwegingen de voorkeur om de melkleveranciers op een rijafstand van zo'n 60 kilometer en indien geclusterd maximaal 100 kilometer tot de zuivelfabriek te zoeken.

Vestigingsvoorwaarden

Voor melkveehouders is de grondprijs bepalend voor de locatiekeuze. Melkveehouders zitten daarom vooral in de periferie. Vestigingsvoorwaarden voor DDP zijn:

- a) een locatie die goed bereikbaar is vanuit de toeleveranciers alsmede voor de afzet op de wereldmarkt;
- b) een klimaatbestendige locatie met lage kans op overstroming;
- c) geen (milieu-)belemmerende bedrijven in de buurt waardoor een voedingsmiddelenbedrijf zich er niet mag vestigen;
- d) een locatie waar de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zonder meer mogelijk is.
- e) daarnaast is voor het beoogde initiatief een kavel van minimaal 2,0 hectare en een gebouw van minimaal 9.000 m² met voldoende hoogte noodzakelijk.

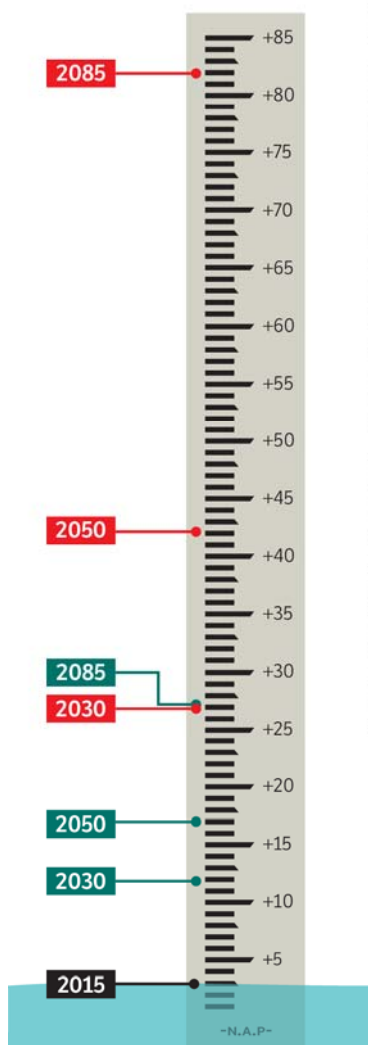
Ad a) Omdat deze zuivelverwerker slechts beperkt van omvang is, zullen er meer dan voldoende melkveehouders binnen de gewenste rijafstand van de vestigingslocatie aanwezig zijn. De UHT-zuivel hoeft na productie niet gekoeld bewaard te worden en is lang houdbaar. Wel is het wenselijk om containertransporten vanaf de fabriek rechtstreeks met vrachtwagens af te kunnen leveren bij distributiecentra of op overslagplaatsen op het spoor en het water. Met overslagmogelijkheden in diverse havens langs de Maas en de Waal en het spoor in Duisburg, alwaar inklaarmogelijkheden bij de douane voorhanden zijn, voldoet vrijwel elke locatie in het zuidelijke deel van de regio Arnhem-Nijmegen aan deze vestigingsvoorwaarde.

Ad b) Zoals uit onderstaande figuur blijkt zal door de klimaatverandering de zeespiegel stijgen en neemt de gemiddelde temperatuur in de zomer toe. Hoewel de neerslaghoeveelheid in de zomer ongeveer gelijk blijft of afhankelijk van het scenario afneemt, neemt de intensiteit van die regenbuien in de zomer toe. Ook ontstaat er in de toekomst meer en extremere neerslag in de winter. Dit zijn de meest relevante algemene veranderingen volgens het rapport/brochure "KNMI'14 klimaatscenario's voor Nederland". Ongeacht welk scenario zich zal ontwikkelen, levert dit hoe dan ook aanzienlijke overstromingsrisico's op in zowel laaggelegen gebieden als in de directe nabijheid van rivieren, die de aanvoer vanuit het achterland regelmatig niet meer zullen kunnen verwerken. Voor een bedrijf in de voedingsmiddelenbranche is vervuiling en beschadiging van de apparatuur funest voor de hoge kwaliteitseisen die aan de producten gesteld worden. De vervangingskosten voor deze apparatuur zijn onacceptabel hoog. Dergelijke kosten zijn bovendien niet verzekeraar. Daarnaast is de zuivelverwerking in de fabriek min of meer een continuproces, omdat de toelevering van melk jaarrond plaatsvindt. De continuïteit van de productie dient derhalve altijd gewaarborgd te worden. Voor initiatiefnemer is deze vestigingsvoorwaarde essentieel.

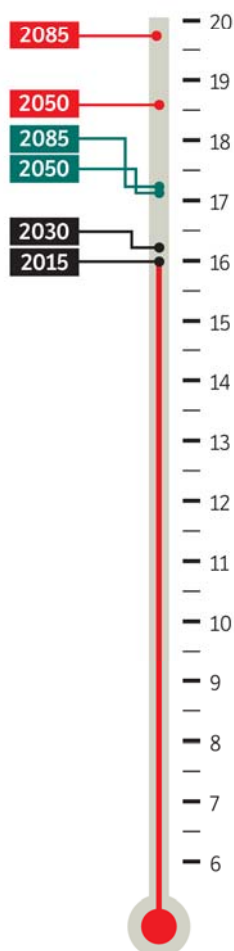
Voorspelling klimaat veranderingen

- Meest ongunstige scenario
- Meest gunstige scenario

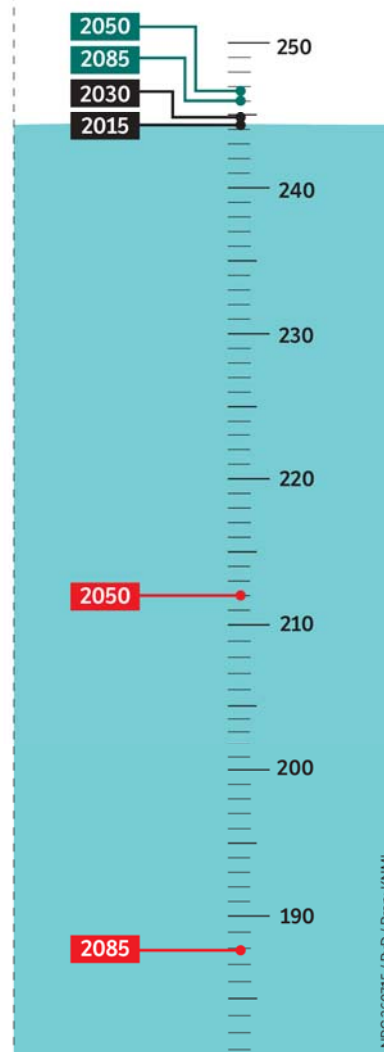
Stijging zeespiegel, in cm



Stijging gemiddelde temperatuur in de zomer, in graden Celsius



Verandering totale hoeveelheid neerslag in de zomer, in mm



Figuur 2.2. Klimaatveranderingen (bron: KNMI)

Ad c) De omliggende bedrijfsfuncties mogen geen risico vormen voor de voedselproductie van de zuivelfabriek. De zuivelfabriek mag bijvoorbeeld niet binnen de invloedssfeer van een intensieve veehouderij zijn gelegen. Bedrijvigheid die arbeidsintensief is zoals productiehallen waarin veel personen gedurende langere tijd werken of kantoren, kunnen niet binnen de invloedssfeer of stankcirkel van een intensieve veehouderij gesitueerd worden. Anderzijds is het voor bedrijven in de voedingsmiddelenbranche niet toegestaan om zich binnen een dergelijke cirkel te vestigen. Hetzelfde geldt voor de vestiging in de nabijheid van industrieën die met zware metalen of gevaarlijke stoffen werken.

Ad d) In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' zijn voor vele soorten bedrijven richtafstanden aangegeven voor de van belang zijnde milieuaspecten geluid, stof, geur en gevaar. Voor melkproductiefabrieken met een verwerkingscapaciteit c.q. productiecapaciteit tot 55.000 ton/jaar is geluid de belemmerende factor met een richtafstand van 100 meter tot gevoelige objecten, zoals woningen. Een dergelijke inrichting valt in milieucategorie 3.2. Gelet op deze milieucategorie is vestiging

op korte afstand van woningen in of nabij woonkernen niet gewenst. Dergelijke bedrijven zijn over het algemeen toelaatbaar op bedrijventerrein en in het buitengebied.

2.2. Behoeft

Voor het bepalen van de behoefte is gebruik gemaakt van gegevens van ZuivelNL (Zuivel in cijfers 2016) en Rabobank cijfers en trends.

De behoefte aan een melkverwerker is een kwestie van vraag en aanbod. Uit ervaring van de initiatiefnemer blijkt dat melkveehouders staan te springen om wat meer concurrentie op de zuivelmarkt, want FrieslandCampina en Arla bepalen grotendeels de prijs, terwijl een kaasmaker als DOC een zeer lage prijs betaalt.

Nadat het nieuws van de nieuwe zuivelfabriek bekend werd, is de initiatiefnemer door veel veehouders benaderd of zij geen contract bij DDP kunnen afsluiten. Pas als de procedures voor de zuivelfabriek zijn doorlopen en de verbouwing kan starten, kan DDP contracten met leveranciers ondertekenen.

Internationale melkprijsvergelijking

€ per 100 kg

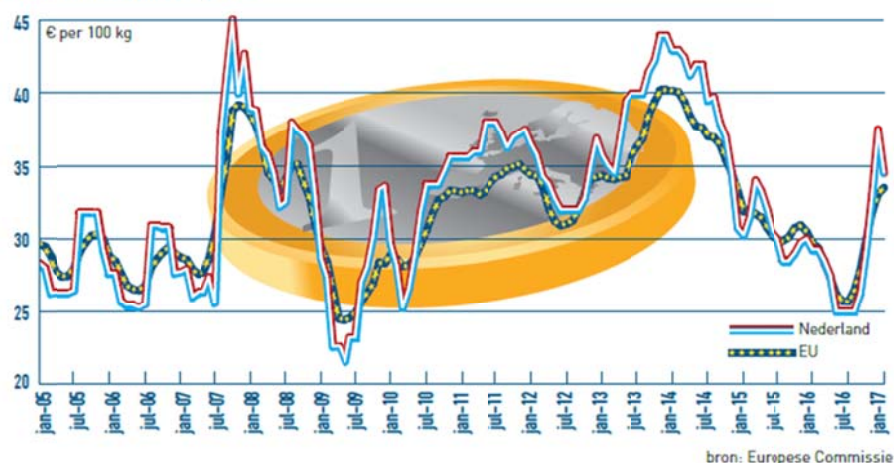
Onderneming	Land	2015	2016	2016/2015
Granarolo (Noord)	Italië	38,93	36,83	-5,4%
Valio	Finland	36,03	35,21	-2,3%
Danone (Pas de Calais)	Frankrijk	33,07	31,57	-4,5%
FrieslandCampina	Nederland	33,22	30,80	-7,3%
Sodiaal (Pas de Calais)	Frankrijk	33,41	30,29	-9,3%
Savencia (Basse Normandie)	Frankrijk	32,69	29,78	-8,9%
Lactalis (Pays de la Loire)	Frankrijk	31,67	29,31	-7,4%
Arla Foods DK	Denemarken	30,50	28,28	-7,3%
Milcobel	België	28,45	26,88	-5,5%
Dairy Crest (Davidstow)	Verenigd Koninkrijk	34,44	26,67	-22,6%
Müller (Leppersdorf)	Duitsland	28,16	26,10	-7,3%
Kerry Agribusiness	Ierland	28,29	24,84	-12,2%
DMK	Duitsland	27,36	24,71	-9,7%
Dairygold	Ierland	27,85	24,63	-11,6%
DOC Cheese	Nederland	26,54	23,96	-9,7%
Glanbia	Ierland	26,58	22,99	-13,5%
Gemiddelde melkprijs		31,07	28,30	-8,9%
Hochwald eG	Duitsland	31,04	26,36	-15,1%
Emmi	Zwitserland	53,51	47,46	-11,3%
Fonterra	Nieuw-Zeeland	21,05	28,02	33,1%
Verenigde Staten klasse III	Verenigde Staten	35,82	33,99	-5,1%

Opmerking: standaardmelk 4,2% vet en 3,4% eiwit (exclusief btw en inclusief nabetalingen)

bron: LTO (www.milkprices.nl)

Figuur 2.3. Melkprijsvergelijking (Bron: ZuivelNL)

Uitbetaalde melkprijs



Figuur 2.4. Ontwikkeling melkprijs Nederland (Bron: ZuivelNL)

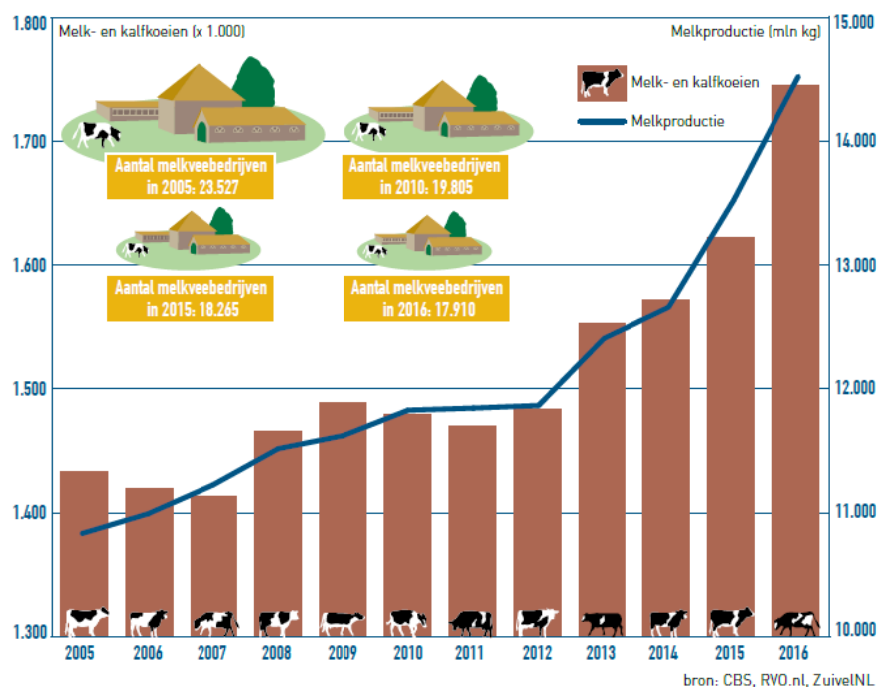
2.3. Trends en ontwikkelingen zuivelindustrie

De afschaffing van de melkquotering eind maart 2015 en de op lange termijn kansrijke ontwikkelingen op de mondiale zuivelmarkt gaven in de afgelopen jaren binnen de melkveehouderij en zuivelindustrie een impuls aan nieuwe investeringen, gericht op capaciteitsgroei via modernisering, uitbreiding en nieuwbouw.

Melkproductie

In 2016 produceerde de Nederlandse melkveehouderij ruim 14,5 miljard kg melk, waarmee het record van het jaar daarvoor werd verbroken. Er kwam 1 miljard kg extra melk bij, een groei van ruim 7%. De toename van de melkplas werd gerealiseerd door de melkveestapel sterk uit te breiden. De gemiddelde melkgift per koe was namelijk met ruim 8.300 kg nagenoeg gelijk aan die van 2015.

Melkproductie en melkveestapel in Nederland



Figuur 2.5. Melkproductie en melkveestapel (Bron: ZuivelNL)

Volgens de CBS landbouwtelling van 2016 bedroeg het aantal melk- en kalfkoeien 1,75 miljoen stuks, bijna 8% meer dan in 2015. Begin december 2016 telde Nederland 1,8 miljoen melk- en kalfkoeien.

De sterke toename van de melkveestapel in 2015 en 2016 leidde ertoe dat de fosfaatproductie in deze jaren ruim boven het sectorplafond van 84,9 miljoen kg fosfaat uitkwam. Om de fosfaatproductie terug te dringen is in 2017 het fosfaatreductieplan in werking getreden en zal vanaf 1 januari 2018 het fosfaatrechtenstelsel worden ingevoerd. Door deze maatregelen zal de Nederlandse melkveestapel en melkproductie in de komende jaren naar verwachting niet meer toenemen.

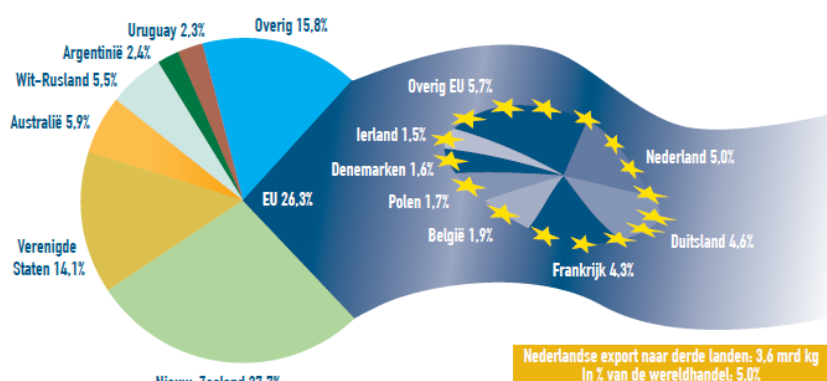
Afzetmarkt

De EU is structureel de belangrijkste afzetregio voor Nederlandse zuivelproducten. In 2016 was de export binnen de EU goed voor ruim 72% (€ 4,6 miljard) van de totale uitvoer waarde. Hiervan werd respectievelijk 37% en 20% in de buurlanden Duitsland en België gerealiseerd en 14% in Frankrijk.

Nederland is daarnaast van alle lidstaten het meest actief op de wereldmarkt, met een aandeel van 5% in de wereldhandel. Hiermee is Nederland de vijfde zuivelexporteur van de wereld, na Nieuw-Zeeland, Verenigde Staten, Australië en Wit-Rusland. Belangrijkste bestemmingen voor de Nederlandse zuivelexport buiten de EU zijn China (inclusief Hong Kong), Verenigde Staten en Saudi-Arabië.

Positie Nederlandse zuivelexport op de wereldmarkt 2016

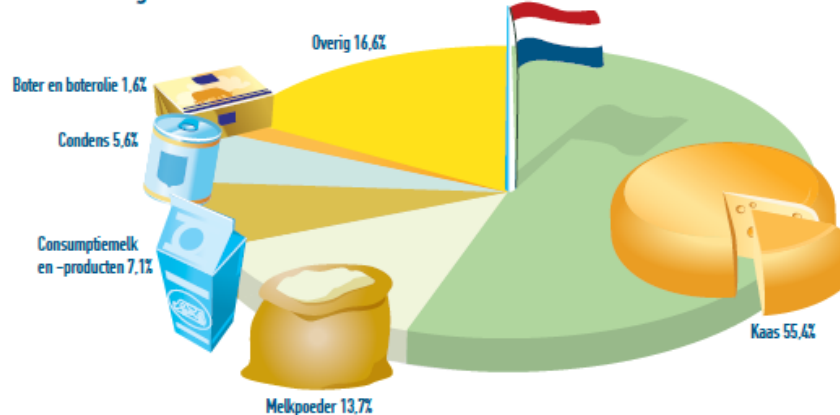
Exportaandelen belangrijkste zuivelexporteurs (wereldhandelstotaal 2016: 71,5 mrd kg melkequivalent)



bron: CBS, Eurostat, Comtrade, ZuivelNL

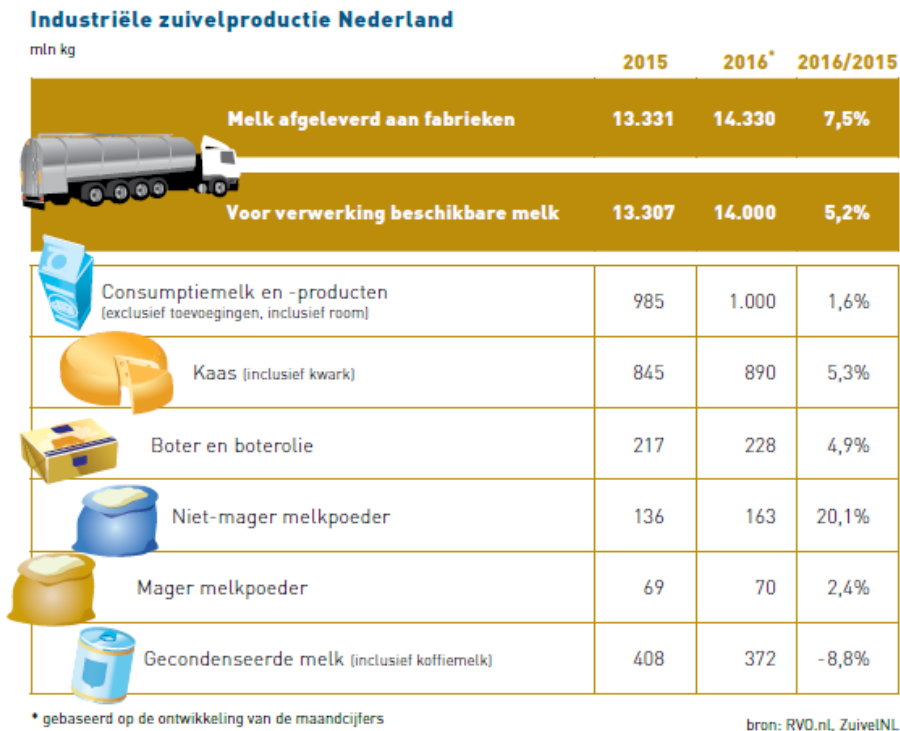
Figuur 2.6. Positie Zuivelexport (Bron: ZuivelNL)

Bestemming melk Nederland 2016



Bron: RVO.nl, ZuivelNL

Figuur 2.7. Bestemming melk (Bron: ZuivelNL)



Figuur 2.8. Ontwikkeling zuivelproductie (Bron: ZuivelNL)

Perspectief

De Nederlandse melkveehouderij is, samen met de toeleverende en verwerkende industrie, een onderdeel van onze economie dat ertoe doet. Van oudsher hebben Nederlandse zuivelproducten in de hele wereld een goede naam; de sector heeft de weg naar export altijd goed weten te vinden. Door een groeiende vraag in Azië, Rusland, Midden Oosten en Noord-Afrika stijgt de mondiale zuivelvraag met ruim 2% per jaar.

Hoge en efficiënte productie

Nederland heeft optimale productieomstandigheden. Het klimaat en de bodem zijn goed voor melkvee en gras. Nederland heeft een strategische ligging in Europa met goede afzetmogelijkheden en de logistieke infrastructuur is uitstekend. Dat maakt de sector 'lang houdbaar'. Zij verplaatst zich niet zomaar naar het buitenland. Er zijn nog wel grote uitdagingen qua milieu en omgeving, met de blijvende uitdaging om de kostprijs in de hand te houden. Rabobank verwacht dat de sector in staat is die uitdagingen goed op te pakken, waardoor het volume van de Nederlandse melkproductie in 2017 mogelijk nog licht zal toenemen ten opzichte van het niveau van 2016. De productiviteit van de Nederlandse melkveehouderij is hoog. De melkproductie per koe behoort tot de wereldtop en Nederlandse melkveehouderijen bereiken door geleidelijke schaalvergroting een steeds hogere en efficiëntere productie.

Goede marktvooruitzichten

De open, internationaal gerichte blik van de melkveesector kan goed van pas komen in het komende decennium, waarin de groei van de Europese consumptie stabiliseert en de export meer afhankelijk wordt van nieuwe markten in Midden Oosten en Noord-Afrika. In een meer geliberaliseerde marktomgeving gaat het om snel en flexibel inspelen op nieuwe mogelijkheden. De Nederlandse melkveehouderij zal hiervoor worden beperkt als gevolg van gebrek aan ontwikkelingsruimte. Fosfaatrechten en milieudruk zorgen de komende jaren voor een stabilisatie van de productie. De concurrentiekracht van de melkveehouderij en de zuivelindustrie is sterk. Er wordt een grotere fluctuatie in de melkprijs verwacht, veroorzaakt door geliberaliseerde productieomstandigheden in combinatie met een grote exportafhankelijkheid. Voor de lange termijn houdt Rabobank rekening met

een hogere melkprijs dan 2016. De marktvooruitzichten zijn nog altijd goed, daarom is de prognose neutraal ten opzichte van de huidige prijsvorming.

Trends

- De mondiale vraag naar zuivel zal op lange termijn naar verwachting ongeveer 2-3% per jaar stijgen. De stijgende vraag komt met name uit de regio's Azië, Latijns-Amerika, het Midden-Oosten en Noord-Afrika;
- Door stijgende kosten in de regio's met traditioneel lage kosten blijven er kansen voor hogere kostprijsregio's als de VS en de EU;
- De invoering van de melkveewet en de daarbij horende grondgebondenheid legt een nog zwaardere verantwoordelijkheid bij de individuele ondernemer voor duurzame product, naast de al bestaande uitdagingen op dit vlak;
- De invoering van fosfaatrechten zal de groei beperken en de uitdagingen verleggen naar optimaliseren van de mineralenkringloop.
- Mede door invoering van fosfaatrechten kunnen grondprijzen (regionaal) onder druk komen staan.
- Nieuwe grenzen aan groei van de melkproductie in Nederland komen in zicht op het gebied van fosfaat, ruimtelijke ordening en ammoniak;
- Als gevolg van intrede fosfaatrechten zullen groeistappen weer wat kleiner worden, hierdoor zal hernieuwde focus op renovatie, beperkte groei en optimalisatie ontstaan;
- Door minder marktbescherming wordt de sector volwassen; dit zorgt voor meer prijschommelingen en financiële risico's. Het financieel management krijgt een grotere rol;
- Door kapitaalintensieve investeringen is de financieringsintensiteit per kg melk in ruim 10 jaar verdubbeld naar ruim € 1,30. De sector is hiermee gevoelig voor renteschommelingen.

Kansen en bedreigingen

- De zuivelmarkt is een groeimarkt;
- Als gevolg van intrede fosfaatrechten zal de Nederlandse kostprijs onder druk blijven staan. Mede door generieke korting moeten veel bedrijven extra kosten maken om hetzelfde of meer te kunnen produceren.
- De Nederlandse melkveehouderij is innovatief en loopt daarin voorop;
- Sterke positie Nederlandse zuivelindustrie met een uitgebreid productenpalet;
- De structuur van de melkveebedrijven is goed. Door toenemende liberalisering is er toegang tot meer markten;
- De melkveehouderij heeft een goed imago; de koe in de wei is onlosmakelijk verbonden met het beeld van Nederland;
- Er is een beperkte beschikbaarheid van grond en productiemiddelen;
- De melkveehouderij krijgt te maken met hogere mestafzetkosten;
- De relatief lange periode tussen aankondiging en uitvoering van fosfaatrechten zorgt voor grotere noodzaak van (grotere) afroming;
- Afhankelijkheid van toeslagrechten (m.n. intensieve bedrijven maken hier op dit moment een transitie door);
- Dynamische wet- en regelgeving;
- Inflexibiliteit door hoog aandeel van vaste kosten Nederlandse melkveehouderij;
- Maatschappelijke discussies over diergezondheid, dierwelzijn en megastallen;
- De melkveehouderij heeft uitdagende doelen op het gebied van mineralen, broeikasgassen, weidegang en ammoniak.

Conclusie trends en ontwikkelingen

De marktverwachting voor de Nederlandse zuivelindustrie is goed. Er zijn met name groeimogelijkheden in de mondiale markt, waar DDP zich juist op richt. De melkproductie in Nederland zal de komende jaren naar verwachting niet meer toenemen.

2.4. Effect toevoeging en leegstandsaspect

De Nederlandse zuivelindustrie bestond eind 2016 uit 25 ondernemingen met in totaal 53 productielocaties. Vijf van deze ondernemingen zijn coöperaties. Zij verwerken de melk in 27 fabrieken.



bron: RVO.nl, ZuivelNL

Figuur 2.9. Zuivelindustrie in Nederland (Bron ZuivelNL)

De Nederlandse zuivelmarkt verwerkt ongeveer 14 miljard liter op jaarbasis in 53 zuivelfabrieken (cijfers 2016). Het gemiddelde ligt op 264 miljoen liter per bedrijf. DDP krijgt een relatief kleine omvang en mag met 54,9 miljoen liter maximaal 0,4% van de huidige melkproductie verwerken.

	Melkproductie	aantal bedrijven	maximale productie	gemiddelde productie	% van de productie
toevoeging	14.000.000.000	1	54900000		0,39%
huidig aantal	14.000.000.000	53		264150943	1,89%
na toevoeging	14.000.000.000	54		259259259	1,85%
effect					0,03%

Figuur 2.10. Effect toevoeging (Bron: ZuivelNL, bewerking Rho)

Door deze beperkte toevoeging aan de verwerkingscapaciteit wordt geconcludeerd dat de eventuele leegstandseffecten hoe dan ook gering zijn, waardoor deze aanvaardbaar zijn in relatie tot het ondernemersklimaat. Met het initiatief wordt bovendien bestaande leegstand opgelost, door hergebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen.

2.5. Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de leveranciers van rauwe melk behoefte aan diversiteit in afzetmogelijkheden hebben, waarbij DDP een extra afzetkanaal kan vormen. Daarnaast is er gelet op de toenemende mondiale vraag naar zuivelproducten behoefte aan een nieuwe zuivelfabriek. Het is door de toenemende vraag niet aannemelijk dat het toevoegen van een zuivelfabriek leidt tot relevante leegstand elders. Ook gezien het feit dat sprake is van een relatief beperkte toevoeging aan de totale verwerkingscapaciteit.

3. Locatiekeuze

De motivering van de locatiekeuze bestaat in dit geval uit twee aspecten. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op de *behoefte aan het oplossen van een ruimtelijk knelpunt*. Tevens wordt bekeken of de locatie Dennenkamp 1b voldoet aan *de vestigingsvoorwaarden*.

Bij de locatiekeuze voor bedrijven zijn de beleidsmatige mogelijkheden bepalend. De ontwikkeling is daarom in paragraaf 3.2. getoetst aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland (december 2016) en de structuurvisie Groesbeek.

3.1. Behoefte aan oplossen ruimtelijk knelpunt

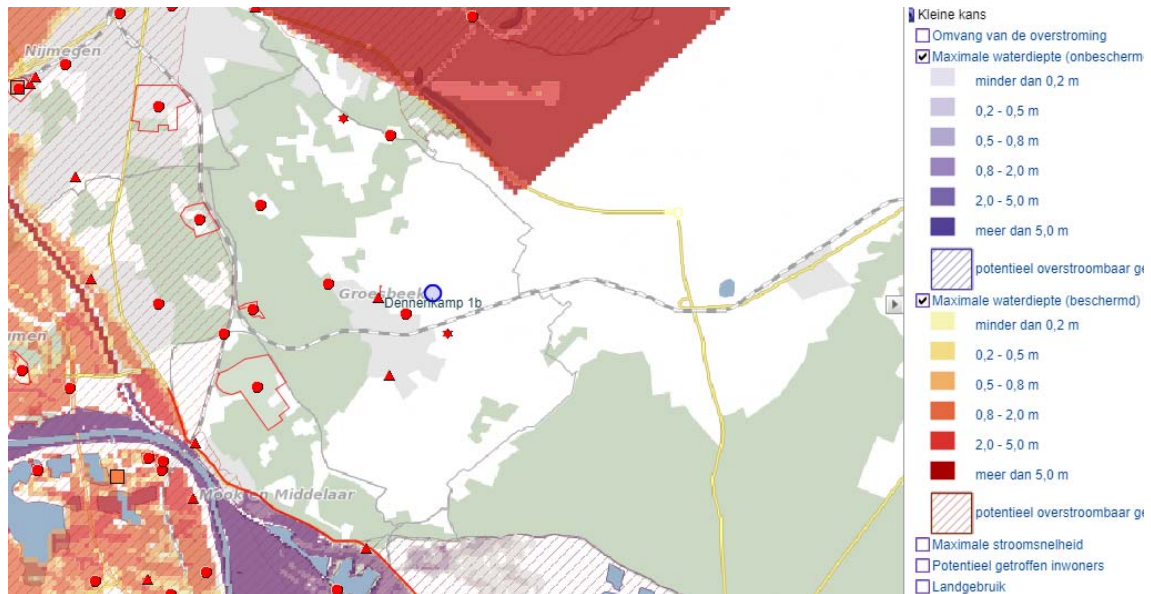
Er is in dit geval behoefte aan het opheffen van een ruimtelijk probleem op de locatie Dennenkamp 1b. Het verzoek van de gemeente en de provincie is om op deze locatie de overlast van het pluimveebedrijf te beëindigen door de wijziging naar een andere minder milieubelastende functie.

Het pluimveebedrijf zoals dat is vergund leidt tot relatief grote emissies (geur, fijn stof, ammoniak) en daarmee samenhangende belasting voor de omgeving. De emissies van de beoogde zuivelfabriek zijn daarentegen beperkt. In paragraaf 1.3 van deze notitie is onderbouwd dat door de functiewijziging sprake is van een aanzienlijke milieuwinst ten opzichte van de vigerende bestemming. De stikstofdepositie binnen de omliggende Natura 2000-gebieden daalt en de geuroverlast definitief tot het verleden behoort. Daarnaast neemt ook de fijn stofemissie fors af. Doordat de nieuwe bestemming minder milieubelastend is, ontstaat er een beter woon- en leefklimaat aan de noordzijde van de kern van Groesbeek. Ook zal als gevolg van de landschappelijke inpassing sprake zijn van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. De functiewijziging leidt weliswaar tot een beperkte toename van verkeer, maar niet tot belangrijke nadelige gevolgen. De milieuwinst wordt nader onderbouwd in de mer-beoordelingsnotitie.

3.2. Toetsing Dennenkamp 1b aan vestigingsvoorwaarden

In paragraaf 2.1 zijn de vestigingsvoorwaarden voor de door DDP gewenste zuivelfabriek vermeld. De locatie aan de Dennenkamp 1b is goed bereikbaar voor de RMO-vrachtwagens van toeleverende melkveehouders. Gezien de weginfrastructuur is export via spoor (Duisburg) en water binnen redelijke afstand bereikbaar.

Uit onderstaande uitsnede blijkt dat er geen overstromingsrisico's zijn voor de beoogde locatie van de zuivelfabriek, zodat deze locatie klimaatbestendig is.



Figuur 3.1. Uitsnede overstromingsrisico's met in de blauwe cirkel de globale locatie Dennenkamp 1b (bron: risicokaart.nl).

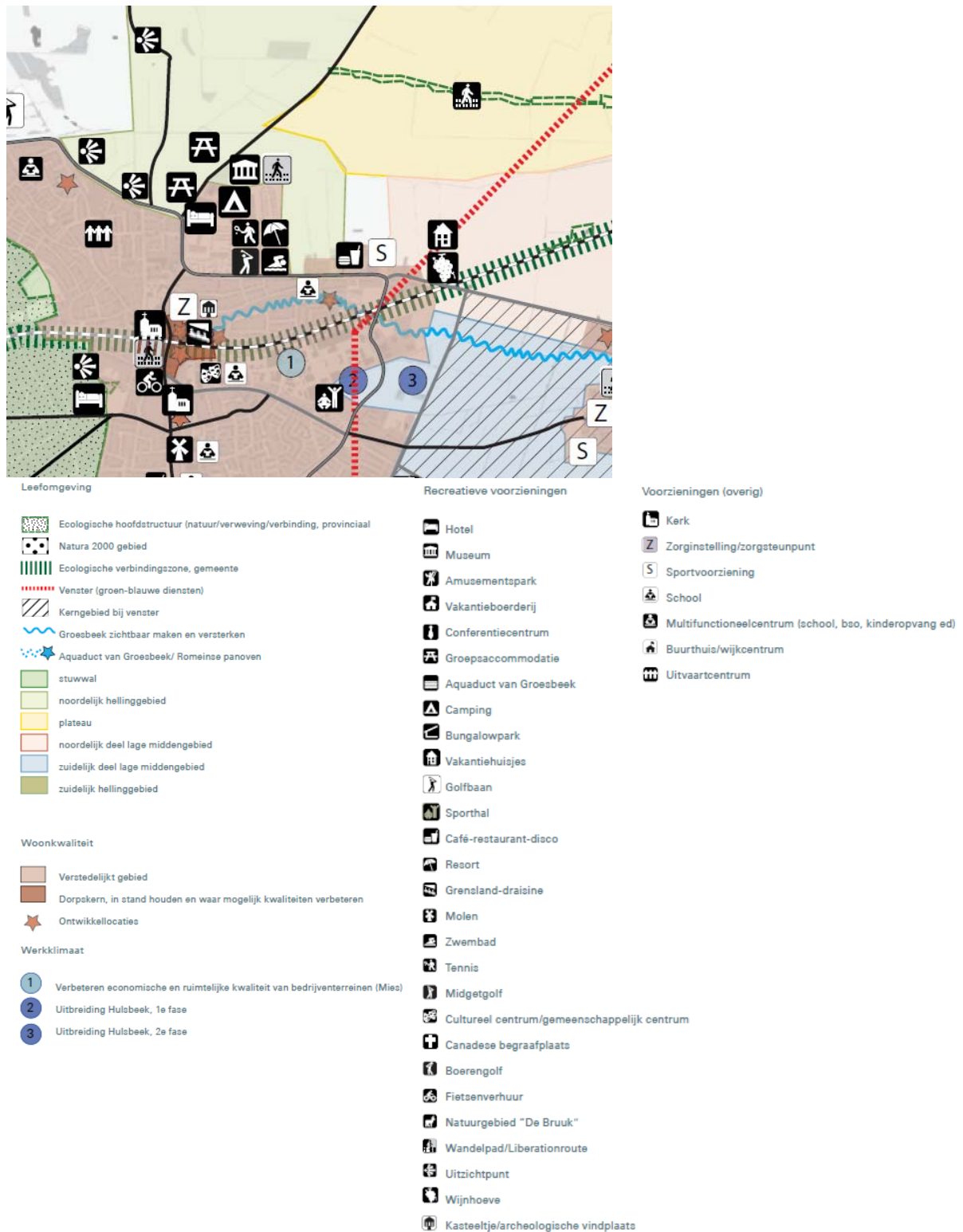
De zuivelfabriek behoort tot milieucategorie 3.2, zodat een afstand van minimaal 100 m tot gevoelige objecten dient te worden aangehouden. Het westelijk van de locatie gelegen bungalowpark en de zuidelijk gelegen lintbebouwing langs de Cranenburgsestraat is op meer dan 300 m afstand gelegen. Ook de agrarische bedrijfswoning aan de Dennenkamp 1c ligt met meer dan 150 m afstand tot het bedrijfsgebouw op voldoende afstand. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 9.400 m², zodat dit voldoet aan de minimale benodigde 9.000 m². De hoogte van het gebouw varieert van 4,80 m tot 10,65 m, waarbij meer dan tweederde van het gebouw 2 m verdiept is gelegen. Hierdoor is voldoende ruimte om de silotanks inpandig te plaatsen. De totale oppervlakte van het terrein is ruim 40.000 m², wat dubbel zo groot is als de minimale vestigingsvoorwaarde. Opgemerkt wordt dat op deze locatie wel een groter terrein nodig is om te zorgen voor onder andere waterberging/hemelwaterafvoer en landschappelijke inpassing. Tot slot zijn er geen belemmerende bedrijven in de omgeving, die vestiging van een zuivelfabriek onmogelijk zouden maken.

Conclusie

De vestiging van de zuivelfabriek op de locatie Dennenkamp 1b lost het ruimtelijke knelpunt op, waarbij deze locatie tevens voldoet aan de vestigingsvoorwaarden.

3.3. Beleidsmatige en fysieke mogelijkheden bedrijven binnen Groesbeek

In de **Structuurvisie Groesbeek 2025** worden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid met name de bedrijventerreinen aangewezen. Voor Groesbeek zijn dat de Bedrijventerreinen I en II, de Mies en de Hulsbeek. In beginsel zou nieuwe bedrijvigheid, niet zijnde agrarische bedrijvigheid, daarom bij voorkeur op bedrijventerreinen moeten worden gevestigd. Vestiging van bedrijven op andere plaatsen – zoals in het buitengebied – wordt echter nergens met zoveel woorden uitgesloten, tenzij ze uitdrukkelijk in conflict zijn met in de structuurvisie vastgelegde waarden en uitgangspunten. De locatie Dennenkamp 1b is in de Structuurvisie niet opgenomen in een van de deelgebieden die vallen onder het buitengebied. Het gebied is ook niet opgenomen binnen de bebouwde kom. De Structuurvisie sluit vestiging van een melkfabriek op deze locatie niet expliciet uit.



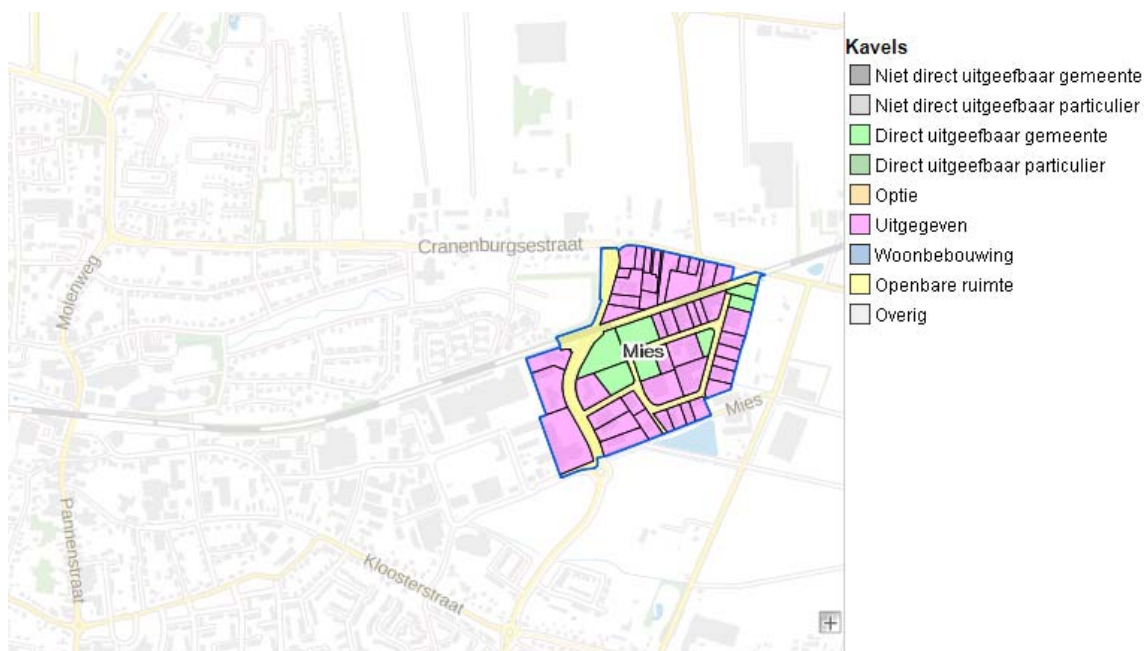
Figuur 3.2. Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Groesbeek)

Toetsing en conclusie

De structuurvisie doet geen concrete uitspraken over de locatie Dennenkamp 1b. De locatie is in de Structuurvisie niet opgenomen in een van de deelgebieden die vallen onder het buitengebied. Het gebied is ook niet opgenomen binnen de bebouwde kom c.q. het verstedelijkt gebied.

Voor het beoogde initiatief is een kavel van minimaal 2,0 hectare en een gebouw van minimaal 9.000 m² met voldoende hoogte noodzakelijk. Het ligt beleidsmatig voor de hand om bedrijven op bedrijventerreinen te vestigen.

In Groesbeek zijn echter geen mogelijkheden voorhanden voor de vestiging van de zuivelfabriek. Naast de in gebruik zijnde kavels op de bestaande bedrijventerreinen I en II is noordoostelijk hiervan het bedrijventerrein Mies gesitueerd. Uit onderstaande uitsnede blijkt dat hier nog enkele direct uitgeefbare kavels aanwezig zijn, maar deze kavels variëren in grootte van 1.605 m² tot 6.363 m². Behalve dat deze kavels te klein zijn, voldoet de milieucategorie niet om een zuivelfabriek toe te staan. Ook op de uitbreidingslocatie Hulsbeek fase I met een totale oppervlakte van uit te geven kavels van 18.440 m² zijn nog onbebouwde kavels aanwezig. Deels zijn deze reeds (in optie) uitgegeven aan andere bedrijven, zodat de resterende oppervlakte sowieso te gering van omvang zijn. In ieder geval is er geen kavel of zijn er geen aaneengesloten kavels beschikbaar met voldoende omvang.



Figuur 3.3. Uitsnede kaart bedrijventerreinen met uitgeefbare kavels (bron: IBIS provincie Gelderland)

Oostelijk van de rondweg Hulsbroek is op de structuurvisiekaart de uitbreiding Hulsbeek fase 2 gelegen. In de Structuurvisie werd dit reeds een reservelocatie genoemd die mogelijk een andere invulling zal krijgen, terwijl in het concept van het Regionaal Programma Werklocaties deze toekomstige uitbreiding 'on hold' is gezet. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt mag een melkfabriek zich ook niet binnen de invloedssfeer van een intensieve veehouderij bevinden, wat voor het geprojecteerde bedrijventerrein Hulsbeek fase 2 op beperkingen stuit. Ook kan niet op alle plekken aan de richtafstand van 100 m tot gevoelige bestemmingen als (bedrijfs-)woningen van derden worden voldaan.

In figuur 3.3 is de globaal de maximale kavelgrootte op het bedrijventerrein Hulsbeek 2^e fase ingetekend, waarbij zowel rekening is gehouden met de stankcirkel van het nabijgelegen intensieve veehouderijbedrijf als met de gevoelige bestemmingen van derden. Deze kavel heeft een incurante vorm, voldoet niet aan de minimale kavelgrootte en is bovendien gesitueerd op een bedrijventerrein met zachte, onzekere plancapaciteit.



Figuur 3.4. Maximale oppervlakte met bedrijvenbestemming tot categorie 3.2 op bedrijventerrein Hulsbeek 2^e fase (ondergrond provincie Gelderland, bewerking Schiphorst Bemiddeling & Advies)

Op alle bedrijventerreinen in Groesbeek resteren te kleine kavels voor een zuivelfabriek en wordt niet voldaan aan de vereiste milieucategorie om de bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren.

3.4. Beleidsmatige en fysieke mogelijkheden bedrijven binnen de Regio Arnhem-Nijmegen

Binnen het zuidelijke deel van de Regio Arnhem-Nijmegen is bekeken welke bedrijventerreinen voldoen aan de vestigingsvoorwaarden zoals in paragraaf 2.1 genoemd. Alle bedrijventerreinen zullen voldoen aan het criterium van de bereikbaarheid, al zullen sommige locaties meer en vaker last van files hebben. Wel vallen veel kleinere en lokale bedrijventerreinen af door de minimale milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de minimale kavelgrootte van 2,0 hectare in combinatie met een gebouw van minimaal 9.000 m² met voldoende hoogte.

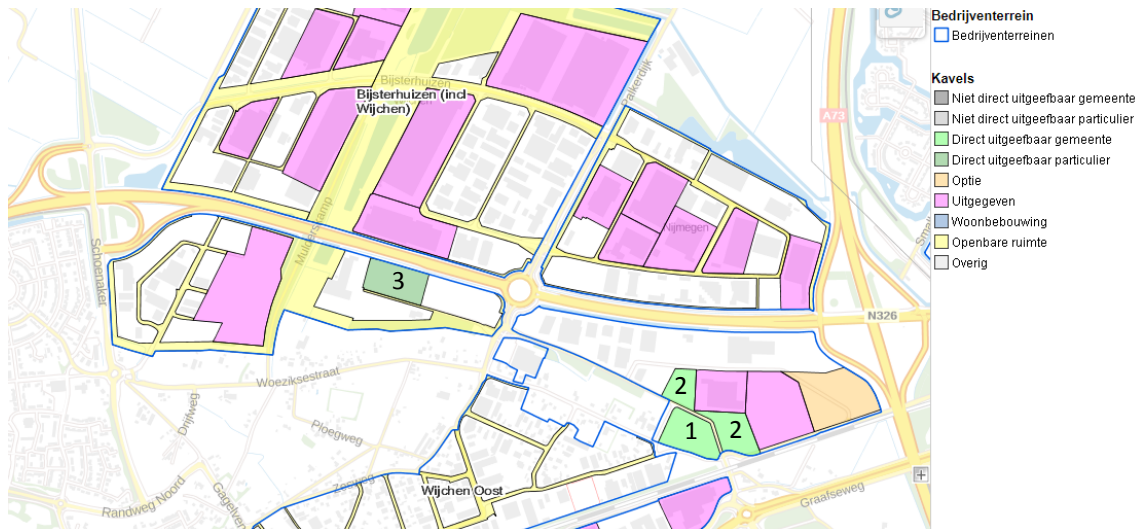
Aan bovengenoemde criteria voldoen een drietal bedrijventerreinen, namelijk Bijsterhuizen (inclusief Wijchen) te Nijmegen, Winkelsteeg NXP te Nijmegen en Park 15 te Oosterhout. Op deze locaties zijn direct uitgifbare bedrijfskavels beschikbaar. Deze locaties zijn vervolgens getoetst aan de criteria van enerzijds een klimaatbestendige locatie met een zeer lage kans op overstromingen en anderzijds dat er geen (milieu-)belemmeringen mogen zijn voor een voedingsmiddelenbedrijf.

Milieucategorie

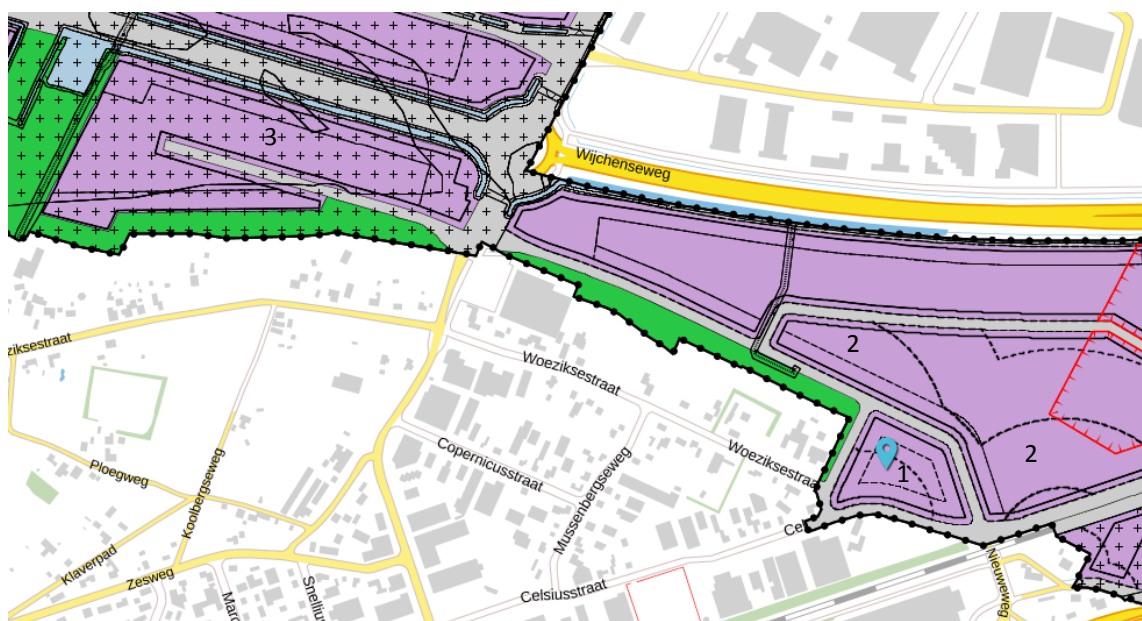
Op de drie bedrijventerreinen bedraagt de maximale hindercategorie van de uitgifbare kavels milieucategorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor de nog uit te geven kavels met een minimale oppervlakte van 20.000 m² is in de vigerende bestemmingsplannen binnen het zuidelijke deel van de regio Arnhem-Nijmegen bekeken of de zuivelfabriek zich aldaar mag vestigen.

Bedrijventerrein Bijsterhuizen

Op onderstaande uitsnede zijn de 3 beschikbare kavels op bedrijventerrein Bijsterhuizen weergegeven.



Figuur 3.5. Uitsnede bedrijventerrein Bijsterhuizen met de 3 beschikbare kavels > 20.000 m² (bron: IBIS provincie Gelderland)



Figuur 3.6. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Bijsterhuizen met de 3 beschikbare kavels (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

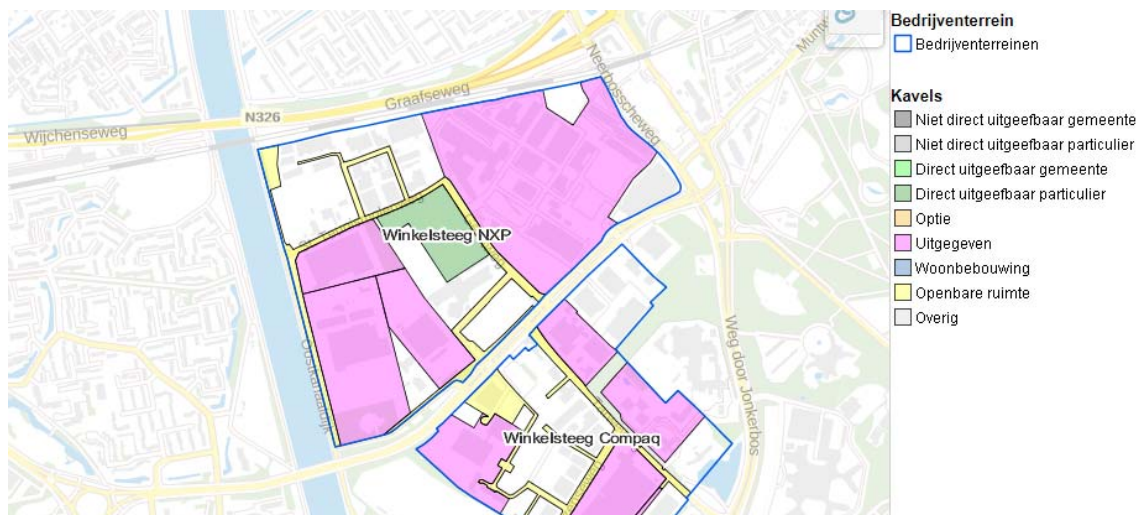
Kavel 1 meet 20.810 m² en voldoet daarmee niet heel ruim aan de oppervlaktemaat. Op de uitsnede van de verbeelding van het op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bijsterhuizen loopt met een stippellijn de begrenzing van het gedeelte met een beperkende hindercirkel als gevolg van ten zuidwesten van deze locatie gelegen gevoelige bestemmingen. Op het zuidwestelijke deel van de kavel zijn slechts bedrijven tot milieucategorie 3.1 toegestaan, zodat deze kavel niet geschikt is voor vestiging van de zuivelfabriek.

Kavel 2 heeft weliswaar een oppervlakte van 27.512 m², maar bestaat feitelijk uit 2 delen waardoor een efficiënte bedrijfsvoering met één bedrijfsgebouw niet mogelijk is. De derde kavel voldoet met een oppervlakte van 21.088 m² nog juist aan de minimale oppervlakte-eis. De bestemming is 'Bedrijventerrein – 1' waar bedrijven in categorie 2 t/m 3.2 zijn toegestaan.

Echter binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2' zijn alleen bedrijven toegestaan voor zover deze voorkomen in de bij de regels gevoegde bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Bijsterhuizen'. In deze lijst komen van de zuivelproducten-fabrieken alleen consumptie-ijsfabrieken met een productie-omvang kleiner of gelijk aan 200 m² en behorend tot milieucategorie 2 voor. Hoewel een afwijking van deze lijst mogelijk is voor bedrijven in dezelfde milieucategorie, zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en nieuwe activiteiten van onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet toegestaan. In onderdeel C worden de (mogelijk) MER-plichtige activiteiten benoemd, terwijl in onderdeel D de (mogelijk) mer-beoordelingsplichtige activiteiten zijn opgenomen. In kolom 1 van onderdeel D 36 staat de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie van een zuivelfabriek vermeld, zodat dit initiatief niet wordt toegestaan op dit bedrijventerrein.

Winkelsteeg NXP

De onderstaande uitsnede geeft een actueel beeld van de uitgegeven en nog uitgifbare kavels op het bedrijventerrein Winkelsteeg NXP.

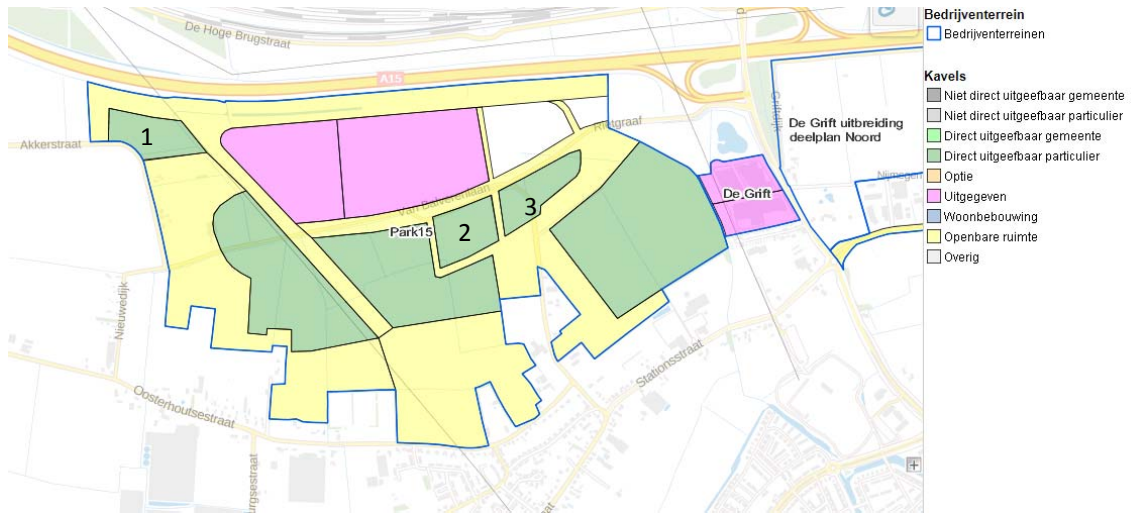


Figuur 3.7. Uitsnede bedrijventerrein Winkelsteeg NXP met in het groen de beschikbare kavel (bron: IBIS provincie Gelderland)

De beschikbare kavel op bedrijventerrein Winkelsteeg NXP meet 35.162 m². Dit perceel is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van het op 27 februari 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Nijmegen Goffert – Winkelsteeg'. Het betreft een gezoned industrie-terrein, waarbij tevens een bestemmingsaanduiding B2-4 van toepassing is. Dit laatste betekent dat bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in categorie 2, 3 en 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (Model Nijmegen). De vervaardiging van zuivelproducten is in deze lijst opgenomen. Echter zowel uit de toelichting van het bestemmingsplan als uit de gevestigde bedrijven blijkt dat Winkelsteeg NXP zich vooral richt op de kennisintensieve sectoren, zoals semi-conductors, life sciences en health. DDP zoekt met name een productielocatie, waarbij de ontwikkeling van nieuwe producten slechts een beperkt aandachtsgebied vormt. Vestiging op dit kennisintensieve bedrijventerrein heeft geen toegevoegde waarde voor DDP.

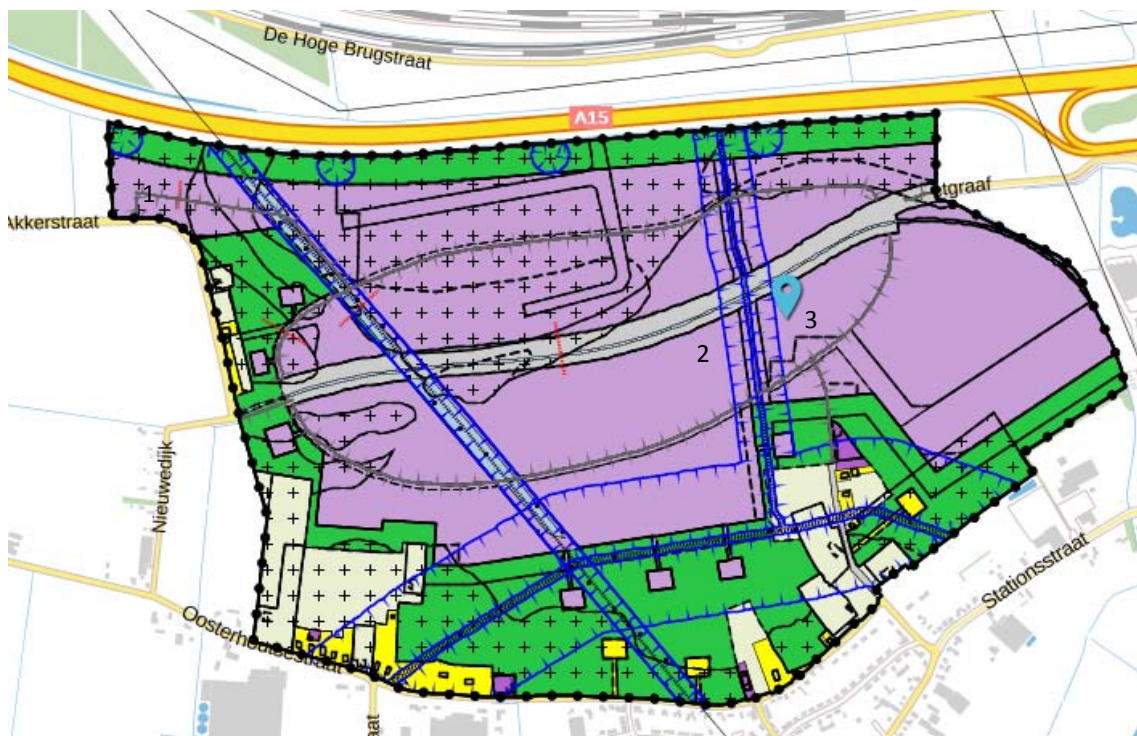
Bedrijventerrein Park15

Op Bedrijventerrein Park15 te Oosterhout zijn nog diverse grotere kavels te koop, waarbij een drietal kavels met een grootte tussen de 20.000 en 50.000 m², voor vestiging van de zuivelfabriek in aanmerking kunnen komen. Op onderstaande uitsnede zijn ook enkele grotere kavels zichtbaar, maar die vallen vanwege die te grote omvang af.



Figuur 3.8. Uitsnede Bedrijventerrein Park 15 met de beschikbare kavels tussen de 20.000 en 50.000 m² in het groen weergegeven (bron: IBIS provincie Gelderland)

Park15 kenmerkt zich doordat het één van de weinige locaties in Midden- en Oost-Nederland is waar zowel grootschalige logistieke warehouses gebouwd kunnen worden, als ook mogelijkheden zijn voor MKB-bedrijven in onder meer de productie- en maakindustrie. Kavel 1 heeft een oppervlak van 34.389 m², kavel 2 telt 33.796 m² en kavel 3 meet 33.716 m².



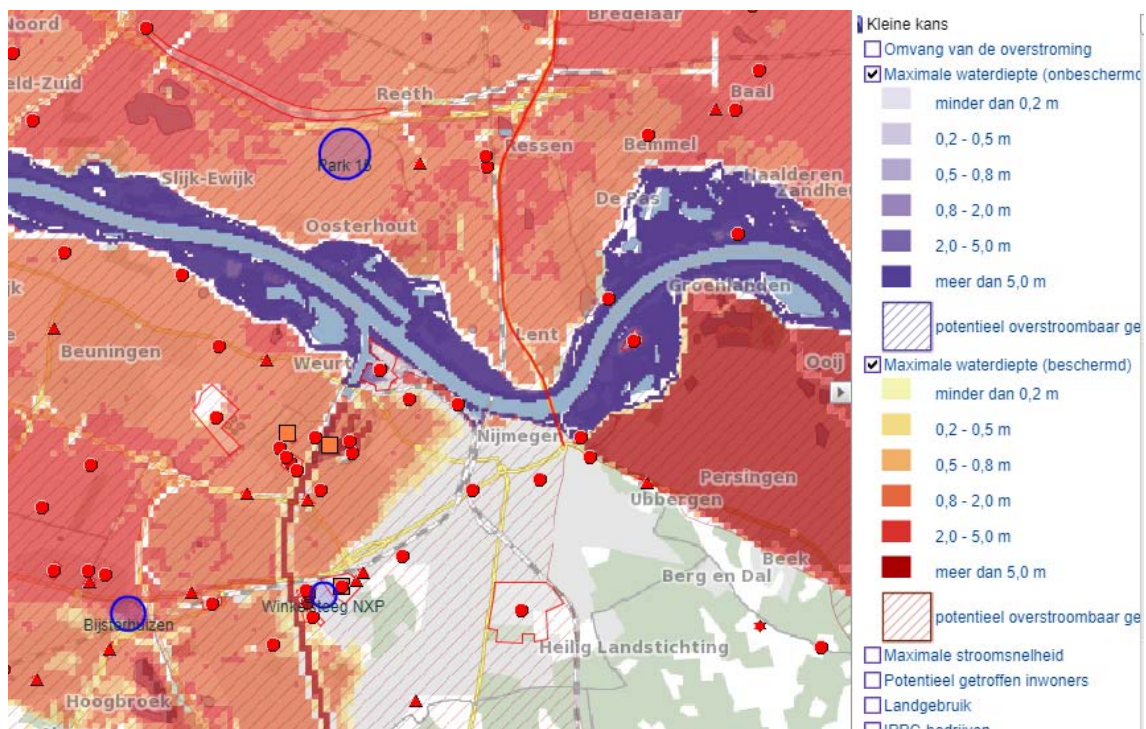
Figuur 3.9. Uitsnede Bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf met de globale locatie van de genummerde kavels (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op 1 maart 2012 is het bestemmingsplan ‘De Nieuwe Rietgraaf’ onherroepelijk geworden, waarbij alle drie de kavels de bestemming ‘Bedrijventerrein’ hebben. Binnen kavel 1 zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. In de bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegde lijst van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is de gewenste zuivelfabriek inderdaad opgenomen onder categorie 3.2, Echter vanwege de ligging op een zichtlocatie aan de A15 worden dient het kwaliteitsniveau van de bebouwing

‘extra hoogwaardig’ te zijn, waar een zuivelfabriek geen behoefte aan heeft. Op de kavels 2 en 3 zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. De kavels 2 en 3 worden van elkaar gescheiden door de aanwezigheid van een aardgasleiding. Binnen 20 m van het hart van de gasleiding is geen bebouwing toegestaan, terwijl een veiligheidszone van 55 m aan weerszijden van deze transportleiding in acht genomen moet worden. Binnen deze veiligheidszone gelden beperkingen voor kwetsbare objecten. Gezien de risicosituatie ter plaatse en de daaraan gekoppelde ruimtelijke beperkingen is het niet efficiënt om deze kavels te verwerven ten behoeve van de realisatie van de zuivelfabriek.

Overstromingsrisico’s

Op onderstaande uitsnede zijn de overstromingen met een kleine kans weergegeven, waarbij het volgens de achtergrondinformatie van de risicokaart zeer onwaarschijnlijk is dat deze tijdens een mensenleven zullen gebeuren. Echter op de site overstromik.nl wordt voor Park 15 bij een overstroming een waterhoogte van maximaal 2,0 m voor het gehele bedrijventerrein aangegeven met een kans van groter dan 10% dat in een mensenleven gebeurt. Voor de beschikbare kavels op bedrijventerrein Bijsterhuizen varieert de overstromingshoogte van minimaal 1,0 tot maximaal 2,5 m met eveneens een kans van groter dan 10% om dit mee te maken.



Figuur 3.10. Uitsnede overstromingsrisico’s met in de blauwe cirkels de globale locaties van de bedrijventerreinen Park 15, Bijsterhuizen en Winkelsteeg NXP (bron: risicokaart.nl).

De beschikbare kavel op bedrijventerrein Winkelsteeg NXP ligt binnen een dijkkring en wordt beschermd door waterkeringen. De kans op overstroming is heel klein, maar niet uit te sluiten. Op de risicokaart wordt dit eveneens aangegeven door de rode arcering van het potentieel overstroombaar gebied.

Bij beide websites wordt niet benoemd dat rekening is gehouden met de door het KNMI voorspelde klimaatverandering, zodat aangenomen kan worden dat hier geen rekening mee is gehouden. Hierdoor zullen extreme regenbuien vaker voorkomen en daarmee de kans op overstromingen groter worden. Doordat de drie genoemde bedrijventerreinen allen in potentieel overstroombaar gebied zijn gelegen met op Park15 en Bijsterhuizen zelfs bij een overstroming een waterdiepte van 1,0 tot 2,5 m, voldoen deze locaties niet aan de vestigingsvoorwaarde van een klimaatbestendige locatie en vallen daarom af.

Regionaal Programma Werklocaties

De gemeenten binnen de Regio Arnhem Nijmegen hebben samen met de provincie Gelderland een concept Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld. Dit plan wordt in december 2017 ter vaststelling aan Provinciale Staten aangeboden. Ten opzichte van eerdere plannen is voor circa 150 ha minder plancapaciteit is opgenomen voor bedrijventerreinen. Dit om overcapaciteit te vermijden.

Nieuwe solitaire vestigingen mogen zich niet buiten bedrijfsterreinen vestigen. Hierop is een uitzondering mogelijk, wanneer de lokale situatie hier om vraagt, zowel ruimtelijk, economisch en functioneel. Dit is het zogeheten maatwerk om indien aan de behoefte wordt voldaan op een solitaire locatie toch een bedrijf te vestigen, waar in voorkomend geval het ambtelijk overleg Werklocaties advies over moet uitbrengen.

Toetsing en conclusie

Op basis van de vestigingsvoorwaarden voor de zuivelfabriek voldoen de beschikbare kavels op de meest relevante bedrijventerreinen Bijsterhuizen, Winkelsteeg NXP en Park15 niet. Op Bijsterhuizen is de oprichting van een zuivelfabriek niet toegestaan en is de locatie niet klimaatbestendig. Het initiatief voor de zuivelfabriek voldoet niet aan de kennisintensieve bedrijvigheid die op bedrijventerrein Winkelsteeg NXP wordt nagestreefd. Bovendien is deze locatie in potentieel overstroombaar gebied gelegen. En hoewel de beschikbare kavels op Park15 aan de benodigde milieucategorie en Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen voldoen, zijn aldaar andere ruimtelijke belemmeringen aanwezig. Tot slot heeft ook deze locatie last van overstromingsrisico's. Uit deze toetsing blijkt dat er wel enkele binnenstedelijke locaties op bestaande bedrijventerreinen beschikbaar zijn, maar deze zijn niet geschikt voor de vestiging van de zuivelfabriek.

Gezien de ervaren overlast van het pluimveebedrijf wordt met de beoogde alternatieve bedrijfsinvulling een lokaal probleem opgelost. Een nieuwe economische invulling is noodzakelijk om het opnieuw in gebruik nemen van de pluimveehouderij te voorkomen. Een zuivelfabriek is functioneel passend.

Het vestigen van een bedrijf op de locatie Dennenkamp is gelet op het bovenstaande in overeenstemming met het regionale beleid.

Op de locatie Dennenkamp 1b is sprake van een bestaand gebouw op een voor deze zuivelfabriek geschikte plek. Er zijn weliswaar enkele kavels op bestaande bedrijventerreinen binnen het zuidelijk deel van de regio Arnhem-Nijmegen beschikbaar maar niet geschikt, en deze bieden geen oplossing voor de milieusituatie aan de noordzijde van de kern Groesbeek. Deze lokale situatie vraagt om de vestiging van een andere bedrijfsfunctie, waarvoor een uitzondering ten behoeve van een solitaire bedrijfsvestiging conform het Regionaal Programma Werklocaties wordt aangevraagd. Met de realisatie van de zuivelfabriek en de randvoorwaarden, die daarbij in acht dienen te worden genomen, kan het vereiste maatwerk worden geboden om te komen tot een kwaliteitsverbetering.

3.5. Beleidsmatige mogelijkheden bedrijven binnen de provincie Gelderland

Het provinciale uitgangspunt is dat bedrijven thuishoren op een bedrijventerreinen. In eerste instantie moet worden gekeken naar leegstaande bebouwing op bedrijventerreinen, dan naar nog uit te geven kavels. Indien beide opties niet mogelijk zijn komt uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein in beeld.

In artikel 2.3.3.5 (Actualisatieplan Omgevingsverordening, ontwerp juni 2017) is opgenomen dat solitaire niet-agrarische bedrijvigheid in principe niet is toegestaan, tenzij het past in het functieveranderingsbeleid van de regio of indien hierover specifieke afspraken zijn gemaakt in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties. In dit geval is het laatste van toepassing. Er zullen afspraken worden gemaakt in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties.

Daarnaast is in de provinciale Omgevingsverordening in artikel 2.3.2.1 (Actualisatieplan Omgevingsverordening, ontwerp juni 2017) de bepaling opgenomen dat in bestemmingsplannen de

bestemming tot bedrijventerreinen slechts wordt toegestaan indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen of werklocaties (Regionaal Programma Bedrijventerreinen of Regionaal Programma Werklocaties). Indien de regionale afspraken niet tot stand komen, of de regionale afspraken naar het oordeel van Gedeputeerde Staten van onvoldoende kwaliteit zijn, stellen Gedeputeerde Staten zelfstandig een Programma Bedrijventerreinen of Programma Werklocaties op en vast voor de desbetreffende regio. Dit vindt slechts toepassing nadat Gedeputeerde Staten de regiogemeenten een redelijke termijn hebben gegeven teneinde te komen tot regionale afspraken of tot kwaliteitsverbetering van de regionale afspraken.

4. Samenvatting toetsing en conclusie

Het uitgangspunt van de gemeente en provincie is dat bedrijven thuishoren op een bedrijventerrein. Dit geldt in principe ook voor een zuivelfabriek. Beide overheden zijn van mening dat het hier gaat om een bijzondere situatie. In het verleden heeft dit pluimveebedrijf voor veel (geur)overlast gezorgd doordat het bedrijf op korte afstand van de kern van Groesbeek is gesitueerd.

Op de locatie worden al een langere tijd geen kippen meer gehouden maar die mogelijkheid bestaat nog steeds. De initiatiefnemer heeft de bedrijfslocatie opgekocht en stelt voor om in de bestaande bebouwing een zuivelfabriek te beginnen. Uitbreiding van bebouwing is niet aan de orde, met uitzondering van de realisatie van een bedrijfswoning. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de behoefte en locatiekeuzen worden onderbouwd. Daarnaast dient de ontwikkeling regionaal te worden afgestemd.

Behoefte

Uit het onderzoek in hoofdstuk 2 blijkt dat er behoefte is aan een zuivelfabriek op de beoogde locatie. De marktverwachting in de sector is goed, zeker wat betreft het perspectief op de wereldmarkt. Verder blijkt dat het toevoegen van een zuivelfabriek in de beoogde omvang naar verwachting niet zal leiden tot onaanvaardbare effecten op het ondernemersklimaat. Met de functiewijziging wordt bovendien bestaande leegstand opgeheven.

Locatiekeuze

In hoofdstuk 3 is de locatiekeuze gemotiveerd. De locatie is geschikt voor de vestiging van een zuivelfabriek. Er wordt voldaan aan alle vestigingsvoorwaarden: voldoende oppervlak, geen belemmerende bedrijven in de omgeving, geen gevoelige functies in de omgeving, goede ligging ten opzichte van de internationale markt via spoor en water en geen overstromingsrisico's.

Op deze locatie wordt een specifiek probleem opgelost door een nieuwe economische functie in de bestaande gebouwen toe te staan. Dat is op een andere plek niet mogelijk. De nieuwe functie is naar aard en schaal passend. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand vrijkomend gebouw. De ontwikkeling van een intensieve pluimveehouderij naar zuivelfabriek heeft een positief effect op het buitengebied en de noordzijde van de kern Groesbeek. De afname van milieuhinder en de toename van werkgelegenheid zal een positief effect hebben op de vitaliteit van de kern Groesbeek. Er zal verder sprake van kwaliteitswinst zijn door landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing. Dit zal in een Landschappelijk Inpassingsplan worden uitgewerkt en worden toegevoegd aan de stukken voor de ruimtelijke procedure.

Er is bovendien op de bestaande bedrijventerreinen binnen Groesbeek geen andere plek beschikbaar die voldoet aan de vestigingsvoorwaarden. Ook andere beschikbare locaties op bedrijventerreinen in het zuidelijk deel van de regio Arnhem-Nijmegen voldoen niet aan alle vestigingsvoorwaarden, waardoor deze niet geschikt zijn. Bovendien kan een andere plek in de regio of elders in Nederland geen invulling geven aan de behoefte om het ruimtelijk knelpunt aan de noordzijde van de kern Groesbeek op te lossen.

Conclusie

De zuivelfabriek voorziet in een behoefte. Beleidsmatig wordt de beoogde functieverandering niet uitgesloten. Er is onvoldoende ruimte op de bedrijventerreinen in Groesbeek. Op basis van de analyse in de bestuurlijke regio zijn er weliswaar enkele locaties beschikbaar, maar deze voldoen niet aan alle vestigingsvoorwaarden en zijn daardoor niet geschikt. Daarnaast lost dat het ruimtelijk knelpunt in Groesbeek niet op. In vergelijking met de pluimveehouderij (vigerende rechten) leidt de realisatie van de zuivelfabriek tot een aanzienlijke verbetering van de milieusituatie aan de noordzijde van de kern Groesbeek. Met de functiewijziging stelt de gemeente ook eisen aan een goede landschappelijke inpassing. Het ontwerp gaat uit van realisatie van de fabriek binnen de bestaande bebouwing op basis van een integraal ontwerp in combinatie met landschappelijke inpassing. De ruimtelijke en milieukundige kwaliteit in het gebied neemt toe.