

Toets ladder duurzame verstedelijking Karrevenseweg te Gennepe

Toets ladder duurzame verstedelijking Karrevenseweg te Gennep

Uitgebracht aan:
Bureau Kragten, Roermond

Seinpost Adviesbureau BV
J.W. Speetjens
M.J.M. Vaessen

Projectnummer:
36058

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Waalwijk, november 2016

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	BESCHRIJVING INITIATIEF EN BELEIDSKADER	5
2.1	Achtergrond en kenmerken bedrijf wat zich op locatie wil vestigen	5
2.2	Ruimtelijke uitgangspunten	6
2.3	Relevante beleidskaders	8
3	REGIONALE BEHOEFTE	11
3.1	De ladder duurzame verstedelijking	11
3.2	Vraagzijde: economische ontwikkeling van regio Gennep	11
3.3	Aanbodzijde van werklocaties in de regio Gennep	14
3.4	Confrontatie vraag en aanbod: regionale behoefte	17
4	CONFRONTATIE EN OPTIMALISATIE	23
4.1	Werkwijze/trede 2 van de ladder	23
4.2	Confrontatie eisen Creventic en bedrijfsterreinen	23
4.3	Uitkomst confrontatie	33
4.4	Trede 3 van de ladder	36
4.5	Extra argumenten voor bestemmingswijziging vanuit de optimalisatie-gedachte	36
 Bijlagen		
Bijlage 1	Bedrijfsprofiel CREVENTIC	39
Bijlage 2	Kaart met Gennepse Bedrijfsterreinen	41
Bijlage 3	Overzicht indeling perceel na herbestemming	43

1 INLEIDING

Op initiatief van de huidige eigenaar van het perceel met opstal Karrevenseweg 2 in Heijen (gemeente Gennep) is een verzoek ingediend tot bestemmingsplanwijziging van de huidige bestemming wonen/agrarisch naar industrieterrein. Het perceel ligt direct tegen het bedrijfsterrein 'De Grens' aan en de bewoners ervaren steeds meer hinder van vrachtverkeer, aangezien de toegangsweg tot het bedrijfsterrein direct langs hun perceel loopt. De hinder is verder toegenomen sinds de ingebruikname van het bedrijfsterrein De Brem, wat via dezelfde toegangsweg wordt ontsloten en nog meer verkeersbewegingen genereert. Bovendien rijdt dit verkeer via de Karrevenseweg, waardoor er ook aan die zijde van het perceel sprake is van extra verkeersdruk. Het woongenot wordt door deze situatie in sterke mate aangetast.

Er is een koper (de koopovereenkomst is getekend) voor het perceel. Het betreft een ondernemer uit Gennep, de heer I. Breukers. Deze ondernemer heeft twee bedrijven, Creventic (gevestigd in Gennep) en ERMT (gevestigd in Lomm), die hij wil samenvoegen in nieuw te bouwen bedrijfspanden op het betreffende perceel. Daarmee is sprake van een concreet initiatief, wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Er is een planologische wijziging nodig om de vestiging mogelijk te maken. In dat kader is het nodig te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking.

Van gemeentezijde is nadrukkelijk aangegeven dat een gedegen onderbouwing voor de gewenste bestemmingsplanwijziging vereist is. Vraag daarbij is, hoe verhoudt zich deze nieuwe toevoeging tot de 24 ha aan nieuwe bedrijfsgronden op De Brem, alsook leegstand en bestaande voorraad op Gennepse bedrijfsterreinen. Dit vereist een onderzoek waarmee wordt aangetoond dat toevoeging van 1,15 ha bedrijfsterrein voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De hoofdvraag aan de regiekamer is als volgt. Aanvrager van het principeverzoek vraagt medewerking aan gemeente Gennep om de percelen [kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie f, de nummers 3212 3213 3503 3504, groot 1.15.70 ha] met de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' te wijzigen naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van vestiging van een bedrijf in categorie 2-3.

Gelieve daarbij in uw overwegingen te betrekken de kans om een functie-conflict (wonen-bedrijvigheid, verkeersveiligheid-bedrijvigheid) op te heffen, maar ook de kans die hier ligt om de entree van bedrijfsterrein De Grens en De Brem een stevige kwaliteitsimpuls te geven en daarmee (conform POL-beleid) een meerwaarde te genereren voor de omgeving in de vorm van een betere afronding van een bestaand bedrijfsterrein.

In deze notitie komen achtereenvolgens aan bod:

- Beschrijving bedrijf, ruimtelijke uitgangspunten en hoe past dit bedrijf op deze locatie, ook kijkend naar relevante beleidskaders (hoofdstuk 2);
- Bepaling regionale behoefte: we belichten lokaal economische structuur, werkgelegenheidsontwikkeling, bedrijvendynamiek om een goed beeld te krijgen van de vraagzijde. Daar tegenover schetsen we de aanbodzijde, bestaande voorraad bedrijfsterreinen, planvoorraad en leegstand. Vervolgens confronteren we vraag en aanbodzijde om een goed beeld te krijgen van de regionale behoefte (hoofdstuk 3);

- Confrontatie en optimalisatie: we bepalen of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen de bestaande voorraad, doen een confrontatie van de gewenste ontwikkeling met voorraad, leegstand en restcapaciteit op Gennepe bedrijfs-terreinen (hoofdstuk 4).

2 BESCHRIJVING INITIATIEF EN BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het initiatief en wordt het bedrijf wat zich wil vestigen op de locatie Karrevenseweg 2 nader belicht. Ook worden de thans geldende beleidskaders nader belicht, tegen de achtergrond waarvan de regionale behoefte zal worden geanalyseerd.

2.1 Achtergrond en kenmerken bedrijf wat zich op locatie wil vestigen

Er is een koper (de koopovereenkomst is getekend) voor het perceel. Het betreft een ondernemer uit Gennep, Creventic BV. Het bedrijf is nationaal alsook internationaal actief. Deze ondernemer heeft thans een kantoorruimte in de Zandstraat en huurt een bedrijfsruimte op het terrein de Grote Heeze. In het kantoor vindt de administratie plaats, maar ook de promotie en organisatie van events. In de bedrijfshal vindt vooral de opslag, overslag en het sorteren van allerlei materialen plaats, die nodig zijn rond race-events. Voor de verdere groei en ontwikkeling van het bedrijf is een andere locatie van belang, waarbij bedrijfsruimte en kantoor gecombineerd kunnen worden. Creventic BV zou zich graag met een nieuw pand vestigen op het perceel Karrevenseweg 2.

Seinpost heeft uitgebreid gesproken met zowel de makelaar (AgriTeam, de heer Hettinga) die de huidige eigenaar-bewoner van het perceel (familie Koenen) begeleidt, als de eigenaar van Creventic BV (de heer Breukers), teneinde een goed beeld te krijgen van de kenmerken van het bedrijf en de ruimtevraag. Onder Creventic BV vallen twee bedrijven, Creventic en ERMT.

Creventic is een Nederlands bedrijf dat zich speciaal toelegt op promotie en organisatie van 12 en 24 uur autoraces op race-circuits over de gehele wereld en duurzame klantrelaties opbouwt met bedrijven uit de race-wereld en de auto-industrie. Het bedrijf legt contacten met bekende internationale racecircuits, en initieert en organiseert races voor verschillende doelgroepen, van amateurs en 'gentleman drivers', semi-pro's tot beroepscoureurs. Creventic verzorgt daarnaast het hele logistieke traject, wereldwijd transport van race-auto's en materiaal, reisarrangementen en teamcatering. In bijlage 1 is een bedrijfsprofiel opgenomen.

Het bedrijf is opgericht en gevestigd in Gennep en houdt thans kantoor aan de Zandstraat in het centrum van Gennep. Het heeft één eigenaar en biedt werk aan 8 mensen, die voor 75% in Gennep woonachtig zijn. Door de groei van het bedrijf wordt komende jaren een uitbreiding van personeel voorzien tot in totaal 15-20 mensen. Daarnaast werkt Creventic met een pool van circa 40 vrijwilligers, die in het kader van voorbereiding op race-events helpen op kantoor of in de huidige bedrijfshal en soms ook meegaan naar races. Van deze vrijwilligers is 80% woonachtig in Gennep, de rest in direct aangrenzende gemeentes.

ERMT is een zusterbedrijf in handen van dezelfde eigenaar en heeft als activiteiten huisvesting van een auto-raceteam, opslag van materialen en revisie van versnellingsbakken; dit bedrijf is nu gevestigd in Lomm.

Creventic is vanwege haar activiteiten een bijzonder en onderscheidend bedrijf, met echt Gennepse roots.

Door de stichting Ondernemersprijs Land van Cuijk en Noord Limburg is Creventic (samen met nog twee ondernemers) voorgedragen voor de titel 'ondernemer van het jaar 2016 in het Land van Cuijk en Maasduinen'.

Het bedrijf is ingeschreven in het Handelsregister onder de branche Cultuur, Sport en Recreatie (overige sportactiviteiten).

2.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Creventic BV¹ heeft binnen Gennep geen vergelijkbare en acceptabele locatie kunnen vinden en het perceel Karrevenseweg 2 voldoet aan al zijn wensen. Voor Creventic BV moet de nieuwe locatie voldoen aan de navolgende belangrijke uitgangspunten:

- **Locatie**

Aangezien Creventic BV een Genneps bedrijf is met een eigenaar, werknemers en vrijwilligers die in Gennep of directe omgeving wonen, wil het bedrijf niet anders dan in Gennep gevestigd blijven.

- **Ruimtebehoefte**

Creventic BV heeft ruim 1 ha² ruimte nodig, circa 50% daarvan is voor gebruik Creventic, een bedrijfshal met ondersteunend kantoor en ca 20 parkeerplaatsen) en de andere 50% is voor een bedrijfsruimte die in gebruik genomen gaat worden door ERMT, een bedrijf wat in dezelfde keten zit als Creventic en waarvan het synergie oplevert als dat bedrijf direct bij Creventic is gevestigd. Dit laatste wordt door Creventic BV als cruciaal gezien; de synergie die hierdoor ontstaat, maakt directe communicatie en 'one stop shopping' voor de zakelijke klant mogelijk, wat de exploitatie krachtiger maakt en vormt essentieel onderdeel van de toekomststrategie.

- **Voorziene invulling terrein**

Creventic BV is voornemens om het gehele terrein (1,15 ha) zelf te gaan inrichten en exploiteren, enerzijds voor direct eigen gebruik, anderzijds is in de planvorming opgenomen de verhuizing van het bovengenoemde bedrijf ERMT wat in synergie met Creventic samenwerkt en in hetzelfde werkgebied werkzaam is. Creventic BV zal de ontwikkeling van het vastgoed voor haar rekening en risico nemen.

Het pand van ERMT, nu nog gevestigd in Lomm (Hanikerweg 6C), staat te koop. Dit pand is te klein geworden door de groei van het bedrijf, wat dus dezelfde eigenaar heeft als Creventic. Dit bedrijf met als activiteiten huisvesting van een auto-raceteam, opslag van materialen en revisie van versnellingsbakken, zal verhuizen naar de plek naast Creventic en daarmee een belangrijk deel van het terrein in gaan nemen. Er kan dus gesproken worden van een concreet initiatief. Voor dit bedrijf is aansluiting bij de bestemming van de directe omgeving een voorwaarde: het bedrijfsterrein 'de Grens' heeft als milieucategorie 2 t/m 3 (met een enkele uitzondering voor categorie 4). Ook wat betreft de bouwhoogte en het bebouwbaar oppervlak is aansluiting op de bestaande bestemming van de omgeving een uitgangspunt.

¹ Vanaf nu zal worden gesproken van Creventic BV, waarmee wordt bedoeld het hele bedrijf in eigendom van dhr. I Breukers, dus Creventic en ERMT (ruimtebehoefte 1,15 ha); daar waar specifiek Creventic wordt bedoeld, spreken we van Creventic (ruimtebehoefte 0,55ha)

² In feite heeft Creventic BV behoefte aan 1 ha courant perceel, het onderhavige perceel is iets groter maar ook iets minder courant

Creventic BV is een snel groeiend bedrijf dat haar verschillende bedrijfsactiviteiten op één locatie wil samenvoegen. In termen van metrages vertaalt zich dit voor Creventic in een bedrijfshal/laaddok van 4.000 m² (mogelijk gefaseerd) en een kantoor van 500 m². Aanvullend is ca 1.000 m² voor parkeren nodig. Voor ERMT is een bedrijfshal van 2.750 m² nodig, een klein kantoor (250 m²) en ca 500 m² ten behoeve van parkeren.

Onderstaand samengevat de ruimtebehoefte per functie en daarmee de voorziene invulling van het terrein, zie ook bijlage 3.

Tabel 2.1: ruimtebehoefte per functie Creventic BV

Bedrijf	Planonderdeel	Ruimtebehoefte
Creventic	-Bedrijfshal met laaddok	4.000 m ²
	-Kantoor	500 m ²
	-Parkeren	1.000 m ²
ERMT	-Bedrijfshal	2.750 m ²
	-Kantoor	250 m ²
	-Parkeren	500 m ²
Overig	-Groene omranding perceel	2.000 m ²
	-Weg-/wateropvang	570 m ²
TOTAAL		11.570 m ²

- Combinatie hal met kantoor

De huidige situatie waarbij kantoor en bedrijfshal zijn gescheiden en op afstand van elkaar zijn gelegen, is onwerkbaar geworden. Daarnaast is het huidige kantoor te klein voor de voorziene groei in personeel. Creventic BV zoekt een perceel waar kantoorruimte én bedrijfshal (met laaddok) gebouwd kunnen worden in verband met een efficiënte bedrijfsuitoefening. Van belang is dat het kantoor ondergeschikt is aan de bedrijfshal en een ondersteunende functie vervult. Ook is het kantoor niet zelfstandig maar onderdeel van de bedrijfshal, een en ander in lijn met het vigerende bestemmingsplan.

- Representativiteit

Creventic BV zoekt een representatieve locatie om daar zelf een bedrijfspand te realiseren, passend bij de uitstraling en de hoogwaardige dienstverlening van het bedrijf. Regelmatig komen klanten uit de (internationale) race-wereld en de autowereld bij Creventic op bezoek. Deze moeten volgens Creventic in een passende entourage ontvangen kunnen worden. Hetzelfde geldt voor ERMT.

- Bereikbaarheid

Zeker internationale klanten komen per vliegtuig naar Düsseldorf of Weeze en reizen per auto door naar Gennep. Daarnaast worden er vanuit Creventic allerlei materialen vervoerd (auto's, trailers, banners ed.) per vrachtwagen. Om deze beide redenen vindt Creventic BV het belangrijk om zo dicht mogelijk bij de snelweg A77 te zitten.

- Zichtlocatie

Voor de (internationale) uitstraling van het bedrijf wordt een goed zichtbare en herkenbare locatie gezocht, zichtbaar vanaf doorgaande wegen A77 en/of N271.

- Milieu-categorie

Voor Creventic is een milieu-categorie 2-3 gewenst. In de huidige situatie heeft Creventic een vergunning voor milieu-categorie 2-3. De activiteiten van Creventic (opslag, overslag, sorteren van materialen, evenementen organiseren) blijven goeddeels ongewijzigd en passen binnen de milieu-categorie 2-3. Voor ERMT wil men graag ook de milieucategorie 2-3.

- Bedrijfswoning

De bedrijfswoning die thans op het perceel staat, zal ingeleverd worden ondanks dat deze een functie had kunnen krijgen voor een medewerker welke de 24 uren dienst uitvoert (zie ook pag. 25). Hiermee zal één woning worden onttrokken aan de Gennepse woningvoorraad.

2.3 Relevante beleidskaders

De provinciale nota Programma Werklocaties Limburg 2020 uit 2008 dateert uit de tijd dat er nog sprake was van een planningsopgave en is inmiddels verouderd. De meest relevante beleidskaders m.b.t. bedrijfsruimten vinden we terug in recent opgestelde POL-uitwerkingen. Hieronder hebben wij enkele voor dit onderzoek relevante passages opgenomen.

Bestuursafspraken POL uitwerkingen Noord Limburg

Zeer recent is de regio Noord Limburg gekomen tot een aantal regionale visies inclusief afspraken op intergemeentelijk niveau. Een daarvan betreft een regionale bedrijfsterreinvisie, gericht op een consistente regionale programmering en goede ruimtelijke ordening van werklocaties.

Een belangrijk uitgangspunt is als volgt verwoord: 'De gemeenten en provincie constateren dat het bestaande aanbod van bedrijventerreinen in voldoende mate in de toekomstige vraag voorziet, dat er derhalve sprake is van een evenwichtige verhouding aanbod-vraag en er daarom geen noodzaak is tot het schrappen van plannen.'

Even verderop treffen we de volgende afspraak: 'Een bestaand bedrijf moet altijd gefaciliteerd kunnen worden in de regio, bij voorkeur op een bedrijventerrein-locatie binnen de eigen gemeente. Herstructurering en hergebruik vormen hierbij belangrijke instrumenten. Als het bijvoorbeeld nodig is om een kavel eenmalig beperkt uit te breiden (bijv. met maximaal 10%) zou dat in goede regionale afstemming mogelijk moeten zijn.'

Kanttekening is dat de visie werklocaties Noord Limburg voornamelijk de concept-status heeft. Wij voeren de visie niettemin op omdat het goed de gewijzigde benaderingswijze van bedrijfsterreinen weergeeft.

Visie werklocaties Noord Limburg 2016 / uitwerking POL 2014

Circa 85% van de verplaatsingen van bedrijven gebeurt binnen de bestaande gemeentegrenzen. Enkele oorzaken van deze beperkte verplaatsingscirkel zijn de leveranciers, afzetmarkt en het personeel. Veel bedrijven hebben een sterke verbondenheid met de gemeente waarin zij momenteel actief zijn. Van belang voor de regio is om bestaande bedrijvigheid zo goed mogelijk op te vangen, zodat het aantal verplaatsers naar buiten de regio, zo klein mogelijk wordt gehouden.

Samenwerking tussen gemeenten in de regio wordt door de participerende gemeenten gezien als de sleutel tot een effectievere bedrijventerreinen-aanpak. In POL 2014 wordt door de provincie Limburg ingezet op dynamisch voorraadbeheer.

Er lijkt een voldoende aanbod te zijn aan werklocaties en in sommige gevallen een overaanbod. Heel helder is de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dynamiek binnen de voorraad werklocaties is van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt.

Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan 3 typen interventies:

- herstructurering: werken aan de kwaliteit van de bestaande bedrijfsterreinen-voorraad
- sturen op kwaliteit/kwantiteit: schrappen van plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren
- nieuwe ontwikkeling: onder voorwaarden ruimte bieden aan het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad

Gemeenten willen de kwaliteit van bestaande bedrijfsterreinen behouden en zo mogelijk verbeteren. Nieuwe ontwikkeling van bedrijfsterrein zal sporadisch plaatsvinden. Om uitbreiding van bestaande bedrijvigheid te faciliteren kan het wenselijk zijn om lokaal gerichte bedrijfsterrein zeer beperkt uit te breiden. Hiervoor wordt de 10% uitbreidingsregel gehanteerd. Dergelijke uitbreidingen moeten altijd een meerwaarde voor de omgeving opleveren, bijv. een betere inpassing en afronding van het bedrijventerrein tot stand brengen. In alle gevallen van nieuwe ontwikkeling worden hoge duurzaamheids-doelstellingen nagestreefd.

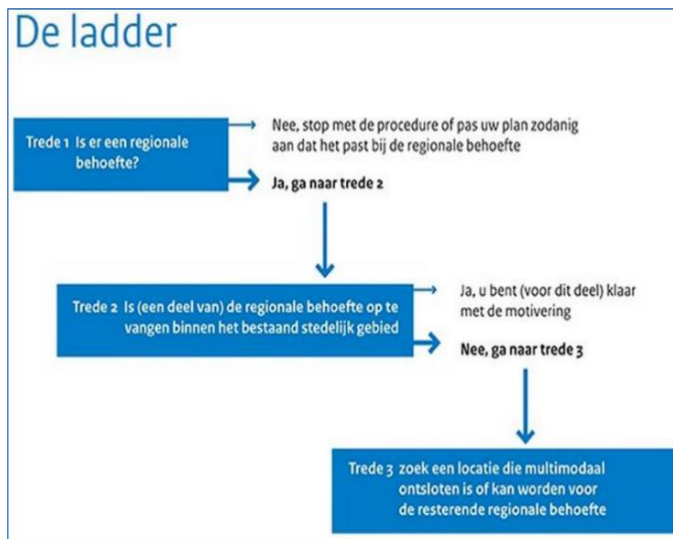
Seinpost is van mening dat het geformuleerde beleid heldere aanknopingspunten biedt om de gewenste bestemmingswijziging te faciliteren; deze worden in het laatste hoofdstuk nader uitgewerkt.

3 REGIONALE BEHOEFTE

3.1 De ladder duurzame verstedelijking

Overheden moeten sinds 2012 op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de ladder. De treden van de duurzaamheidsladder luiden als volgt:

1. Er wordt onderzocht of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (kwantitatief, kwalitatief);
2. Indien hiervan sprake is wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien een stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven hoe in die behoefte kan worden voorzien op een locatie die passend te ontsluiten is voor de verschillende middelen van vervoer.³



Trede 1, de actuele regionale behoefte, kan op verschillende manieren worden bepaald. Er wordt in dit hoofdstuk een verkenning van enerzijds de vraagzijde anderzijds de aanbodzijde van de markt van bedrijventerreinen uitgevoerd en er vindt een confrontatie plaats om de regionale behoefte te kunnen bepalen. Er dient sprake te zijn van een concreet initiatief. Dat is in dit geval een woningeigenaar die een verzoek heeft ingediend tot bestemmingsplanwijziging, met als aanleiding een sterk verminderd woongenot. Hiermee zal rekening worden gehouden. Daarnaast is het belangrijk te bezien of het initiatief de bedrijfsterreinstructuur lokaal en regionaal versterkt.

Trede 2 en 3 worden behandeld in het volgende hoofdstuk, waarbij een confrontatie plaatsvindt tussen de vestigingswensen van Creventic BV en het aanbod op de bestaande bedrijfsterreinen en de leegstand.

3.2 Vraagzijde: economische ontwikkeling van regio Gennep

Lokaal economische structuur

De gemeente Gennep huisvest een forse hoeveelheid bedrijven in allerlei sectoren. De industrie zorgt voor de meeste werkgelegenheid in de gemeente. De industrie hoort tot de twee sectoren in de regio Noord-Limburg waar fors werd geïnvesteerd. Het accent in Gennep ligt op de metaal- en aanverwante industrie, en steen- en aardewerkfabrieken.

³ Thans is de regering bezig met een wijziging van de ladder, deze is vooral bedoeld om de aanpak overzichtelijker en eenvoudiger te maken. Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/06/23/ladder-voor-duurzame-verstedelijking-eenvoudiger-en-minder-onderzoekslasten>.

Gennep heeft ook een sterk ontwikkelde transportsector. Daarbij is de gemeente goed ontsloten in diverse richtingen zoals Nijmegen, Duitsland (Ruhrgebied) en de Randstad via A73, A77 en N271. Naar verwachting zal, zeker als de economie weer aantrekt, de sector transport en logistiek een groeisector blijven. Dit heeft alles te maken met de ligging van Gennep tussen de haven van Rotterdam en (in mindere mate) de luchthaven Schiphol en het Europese achterland. Uit het gegeven dat zich door de jaren heen vele transport en logistieke bedrijven hebben gevestigd in met name de regio's Venlo en Nijmegen, blijkt dat dit deel van Nederland een aantrekkelijke vestigingsplaats vormt voor dit type bedrijvigheid.

Gennep zou in dit kader in onze optiek een grotere rol kunnen vervullen. De route A15/A73/A77 is een alternatieve oost-west route voor de noordelijker gelegen A12 en de zuidelijker gelegen A67, beiden belangrijke verbindingen tussen Randstad en Ruhrgebied, maar veel drukker bereden. Transport en logistieke bedrijven zullen bij hun zoektocht naar een geschikte locatie, bij een aantrekkelijke economie en daardoor toenemende congestie op de wegen, mogelijk op grotere schaal de rustigere route A73/A77 en daarmee Gennep ontdekken. Dit zou een impuls kunnen geven aan de vraag naar bedrijfsruimte, vooral als die nabij de A77 is gelegen. Een praktisch voorbeeld is inmiddels het bedrijf Arvato. Er is door dit bedrijf recent 10 ha bedrijventerrein op De Brem gereserveerd en in uitvoering.

Demografische ontwikkeling

De gemeente Gennep heeft per 1 januari 2016 17.085 inwoners (CBS, 2016) en bestaat uit vijf kernen: Gennep, Ottersum, Milsbeek, Heijen en Ven-Zelderheide. Volgens het CBS zal de bevolking de komende jaren (tot 2040) heel langzaam krimpen tot 16.000.

Werkgelegenheidsontwikkeling

Uit het rapport Regionaal strategisch bedrijfsterreinen-beleid van de gemeente Gennep (2012) is in de periode 2002-2011 het aantal vestigingen in de Kop van Limburg toegenomen (van 1039 naar 1319), maar werkgelegenheid is slechts beperkt meegegroeid. Naar sector zien we dat de gezondheids- en welzijnszorg de koppositie heeft overgenomen van de industrie, kijkend naar het totaal aantal banen.

Slechts een klein deel van alle bedrijven vestigt zich op een bedrijfsterrein. Op de Gennepse bedrijfsterreinen waren in 2011 164 bedrijven gevestigd waar 2.713 mensen werken. Het aandeel van de werkgelegenheid wat te vinden is op bedrijfsterreinen is afgenomen van 35% naar 33,5%, de overige werkgelegenheid is te vinden op informele locaties.

De traditioneel op bedrijfsterreinen gevestigde sectoren zijn in Gennep eveneens in hoge mate aanwezig. Vooral de sectoren industriële bedrijven en vervoer en opslag kennen in Gennep hoge bindingspercentages van ca 95%. Vooral de grotere bedrijven zijn op bedrijfsterreinen gevestigd. De bouwnijverheid blijkt in Gennep nauwelijks gevestigd te zijn op bedrijfsterreinen, met een bindingspercentage van 25%.

Verder valt op dat de diversiteit aan sectoren die zich op bedrijfsterreinen vestigen, sterk is toegenomen. Steeds vaker zien we ook in Gennep de sectoren zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg, sport en recreatie zich vestigen op een van de bedrijfsterreinen. Dit is lijn met landelijke ontwikkelingen.

Doelgroepen bedrijfsterreinen

In het rapport Regionaal strategisch bedrijfsterreinenbeleid van de gemeente Gennep

(Doorakkers Advies, oktober 2012⁴), is op basis van analyse en een expertmeeting, een aantal kansrijke doelgroepen geformuleerd die van groot belang zijn voor het bedrijfsterreinenbeleid van gemeente Gennep. De potentiële doelgroepen zijn nader uitgewerkt in zogenoemde vraagprofielen:

1. Kleinschalige en middelgrote productie- en bouwbedrijven.
2. Kleinschalige en middelgrote handel en logistiek
3. (Door-) Starters
4. Kantoren en bedrijven met kantoorcomponent

Het bedrijf Creventic BV dat zich graag wil vestigen op perceel Karrevenseweg 2, valt in hoge mate onder 3 en in mindere mate onder 4. Het is immers (zie eisen tabel 3.1 en 3.2):

- een lokaal bedrijf: gestart en gegroeid in Gennep
- zakelijke/overige dienstverlening als belangrijke activiteit: zie profiel par. 2.2
- doorstarter: gestart in de Zandstraat, maar daar 'uitgegroeid'
- wil graag combinatie hal en kantoor: ondersteunend
- voornamelijk gericht op eigen gemeente vwb. vestiging: het bedrijf wil zich beslist in Gennep blijven vestigen
- hecht waarde aan uitstraling pand en omgeving: het bedrijf wil graag een representatief pand op een zichtlocatie

Onderstaand een schets van deze doelgroepen en hun locatie-behoefte.

Ad 3: Kansrijke doelgroep '(Door-)starters'

Tabel 3.1 : kansrijke doelgroep (door)starters	
Sectoren:	Zeer divers. Vooral rekening houden met: -Handel -Zakelijke en overige dienstverlening
Herkomst:	Gemeente Gennep
Vestigingseisen:	Sterk afhankelijk van de sector
Pand:	Flexibele units: -Bedrijfsverzamelgebouw -Geschakelde bedrijfsunits
Ruimtelijke kwaliteit:	Representativiteit is relatief onbelangrijk voor meeste starters, maar voor doorstarters wordt het belangrijker
Bebouwingspercentage:	Sterk afhankelijk van sector
Concurrerend aanbod:	Bedrijven zijn voornamelijk gericht op eigen gemeente
Uitgiftetempo:	Korte en middellange termijn

⁴ Meest recente rapport, recentere informatie ontbreekt

Ad 4: Kansrijke doelgroep 'Kantoren en bedrijven met hoge kantoorcomponent'

Tabel 3.2: kansrijke doelgroep bedrijven met hoge kantoorcomponent	
Sectoren:	-Zakelijke en overige dienstverlening -Handel
Herkomst:	Gemeente Gennep
Vestigingseisen:	-Representatief pand en terrein - Zichtlocatie wenselijk maar niet noodzakelijk
Pand:	-Representatief kantoorachtig pand met showroom of magazijn -Mogelijkheid voor meerdere bouwlagen / verzamelgebouw
Ruimtelijke kwaliteit:	Hecht waarde aan uitstraling pand en omgeving
Bebouwingspercentage:	75-80%
Kavelgrootte	100 m ² tot 1.500 m ²
Concurrerend aanbod:	Bedrijven zijn voornamelijk gericht op eigen gemeente
Uitgiftetempo:	Korte en middellange termijn

Deze doelgroepen zullen naar verwachting de totale toekomstige vraag naar ruimte in de gemeente Gennep in belangrijke mate gaan bepalen. Het locatiekeuzeproces en de vestigingsplaatsfactoren die voor een ondernemer doorslaggevend zijn, verschillen per bedrijf/ondernemer. In dit locatiekeuzeproces speelt het beschikbare aanbod uiteraard een grote rol. Allereerst de aanwezigheid ervan en vervolgens de kwaliteit, inclusief ligging/locatie, van dit aanbod.

Het gegeven dat er in de Kop van Limburg weinig sprake is van leegstaande bedrijfspanden is hierop dan ook van grote invloed en beperkt de keuzemogelijkheden. Creventic BV geeft niet voor niets aan dat zij in Gennep en omstreken geen geschikt pand heeft kunnen vinden.

De twee doelgroepen, te weten (door)starters en kantoren en bedrijven met kantoor-component, zijn volgens het rapport nadrukkelijk gericht op hun eigen gemeente. Indien geen bouw kavels beschikbaar zijn, zullen zij zich richten op de vestigingsmogelijkheden in bestaande (bedrijfs-)panden binnen de gemeente: in de kernen of zelfs in het buitengebied van de gemeente.

3.3 Aanbodzijde van werklocaties in de regio Gennep

Bepaling marktregio

De Nota van Toelichting bij de Ladder Duurzame Verstedelijking stelt: 'of de behoefte actueel is wordt oa. bepaald door de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien'.

De nadruk ligt hierbij op marktregio. In elke ladder-onderbouwing moet de marktregio worden bepaald en beargumenteerd ten behoeve van de te beoordelen ontwikkellocatie.

Verreweg de meeste verplaatsingen van bedrijven gebeuren zoals reeds opgemerkt, binnen de bestaande gemeentegrenzen. Enkele oorzaken van deze beperkte verplaatsings-cirkel zijn de leveranciers, afzetmarkt en het personeel. Veel bedrijven hebben een sterke verbondenheid met de gemeente waarin zij momenteel actief zijn.

Kijkend naar concurrerend aanbod, dan zijn voor deze doelgroepen vooral de terreinen binnen Gennep (lokaal) relevant. De overige Kop van Limburg is al minder relevant. Niettemin kijken wij in het kader van bepaling van de regionale behoefte over de grenzen van de gemeente Gennep heen en nemen ook de andere gemeenten in de Kop van Limburg mee in beschouwing (Mook, Bergen). Hiermee wordt ook aangesloten bij de begrenzing van het marktgebied in het Regionaal strategisch bedrijfsterreinenbeleid van de gemeente Gennep.

Daarnaast kan het bedrijventerrein Sterckwijck in Boxmeer als concurrerend kan worden aangemerkt. Dit omdat dit terrein zich deels richt op de doelgroepen die voor Gennep als potentiële doelgroepen zijn aangeduid en omdat het aan de A77 op relatief korte afstand van de gemeente Gennep is gelegen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat Boxmeer in Noord Limburg psychologisch wordt ervaren als een andere regio, vanwege de ligging in een andere provincie en aan de overkant van de Maas. We kiezen ervoor Boxmeer buiten de kwantitatieve behoeftebepaling te laten, maar nemen Sterckwijck wel mee in de kwalitatieve behoeftebepaling.

Overige locaties in Boxmeer, Haps en Cuijk liggen te ver van Gennep af, zijn voor het personeel te ver weg gelegen en wordt ook door Creventic niet als een gewenste locatie beschouwd. Deze locaties vallen buiten de marktregio (Kop van Limburg) die wij hebben gedefinieerd.

In onderzoek van Royal Haskoning (Actualisatie Marktanalyse De Brem, september 2009) wordt verwezen naar een onderzoek dat in opdracht van de provincie Limburg is uitgevoerd en waaruit blijkt dat met name vanwege juridische aspecten bedrijven niet snel de rijksgrens overgaan. Het aanbod aan bedrijventerreinen dat over de grens in Duitsland is gelegen valt daarmee eveneens buiten de marktregio.

Ook het bedrijf Creventic BV zoekt een nieuwe locatie binnen de gemeentegrenzen. Zoals reeds opgemerkt is het grootste deel van de werknemers van Creventic woonachtig in Gennep. Nog belangrijker is de groep vrijwilligers, die voor 80% in Gennep woont. Volgens Creventic gaan deze vrijwilligers massaal afhaken indien het bedrijf zou verhuizen naar een lokatie buiten de gemeente. Daarnaast is Creventic voor wat betreft haar externe (internationale) contacten sterk gericht op de nabijheid van een luchthaven. Ook dat is een reden om nabij de Duitse grens (zo dichtbij mogelijk bij de vliegvelden Düsseldorf en Weeze) gevestigd te willen blijven.

Tot slot een opmerking over het bedrijf ERMT. Met de verhuizing zullen bedrijfs-activiteiten vanuit Lomm naar Gennep komen. Mbt. de afbakening van de marktregio merken wij op dat Lomm (gemeente Venlo) niet tot de marktregio (Kop van Limburg + kwalitatief Sterckwijck/Boxmeer) behoort.

Bestaande voorraad bedrijfsterreinen Gennep

De gemeente Gennep heeft acht bedrijfsterreinen, verspreid gelegen over meerdere kernen, die hieronder staan opgesomd (bron: REBIS 2015, afgerond). De totale oppervlakte van deze terreinen bedraagt bruto ca. 174 ha en netto ca 142 ha. De Grens is het grootste terrein.

Tabel 3.3: bedrijfsterreinen gemeente Gennep (2015)			
	Bruto aantal ha	Netto aantal ha	Restcapaciteit
De Brem/Heijen (*)	31	24	18
De Grens/Heijen	37	30	-
Groote Heeze/Heijen	20	16	-
De Heij/Gennep	6	5	-
Drie Kronen/Milsbeek	25	25	-
Hoogveld/Heijen	36	25	-
Moutstraat/Gennep	1	<1	-
Ovenberg/Milsbeek	18	16	-
Totaal	174	142	18

(*) In de restcapaciteit van De Brem is hier nog niet meegenomen de recente optie van Arvato (10 ha groot).

In de rest van de Kop van Limburg (Mook en Bergen) treffen we nog een viertal bedrijfsterreinen aan, deze staan opgesomd in onderstaande tabel.

Tabel 3.4: bedrijfsterreinen overig Kop van Limburg (2015)			
	Bruto aantal ha	Netto aantal ha	Restcapaciteit
De Flammert/Bergen	43	34	-
Korendal/Mook	13	13	4
Middelweg/Mook	17	15	-
Spijkerweg/Mook	3	2	0,5

Een kaart van alle terreinen en omvang (aantal ha) is opgenomen in bijlage 2. Een uitgebreide beschrijving van alle terreinen vindt plaats in hoofdstuk 4.

Planvoorraad

Beleidsmatig wordt er naar gestreefd om pas met de aanleg van nieuwe bedrijfsterreinen aan te vangen als de kwaliteit van de bestaande terreinen aan de wensen van de bedrijven voldoet: de SER-ladder. Bovendien is men beducht voor het mogelijk effect van de aanleg van een nieuw terrein op het functioneren van de bestaande terreinen. De angst bestaat dat bedrijven die nu op de oudere terreinen gevestigd zijn, zullen verhuizen naar het nieuwe terrein, waardoor leegstand zou kunnen gaan ontstaan. Tot dusver zien we dat op de Brem echter nog niet gebeuren.

De afgelopen jaren heeft een kwalitatieve upgrade/revitalisatie plaatsgevonden van de

terreinen die in het Programma Werklocaties Limburg 2020 (2008) als 'geel' (functionele kwaliteit onvoldoende maar revitalisatie gaande) waren aangegeven. Dit heeft voor de meeste terreinen geleid tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit, alsmede nieuwe investeringen van vastgoedeigenaren.

Er is thans geen sprake van een (harde of zachte) planvoorraad aan bedrijfsterreinen binnen de Kop van Limburg. De focus is geheel verschoven naar dynamisch beheer van de bestaande bedrijfsterreinen, waarbij binnen de bestaande voorraad naar optimalisaties wordt gezocht en nieuw bedrijfsterrein een uitzondering wordt.

Leegstand

De leegstand op de bedrijfsterreinen in Noord Limburg is relatief beperkt.

- Van het totaal aantal uitgegeven *kavel*s is 90% in gebruik, 10% is niet in gebruik; van deze 10% is 72% bebouwd/leegstaand en 27% onbebouwd/braakliggend;
- Van het totaal aantal uitgegeven *ha* is 94% in gebruik, 6% niet in gebruik; van deze 6% is tweederde bebouwd/leegstand en eenderde onbebouwd/braakliggend.

Let wel, de leegstandscijfers hebben betrekking op geheel Noord Limburg, kijkende naar de top 10 bedrijfsterreinen met de meeste niet in gebruik zijn de uitgegeven kavels valt op dat de Kop van Limburg daar slechts in zit met één terrein (De Flammert, Bergen; zesde plaats). Vermoedelijk is de leegstand in de Kop van Limburg lager dan die in geheel Noord Limburg, ook kijkend naar het aanbod wat op Funda beschikbaar is.

3.4 Confrontatie vraag en aanbod: regionale behoefte

Bepaling kwantitatieve behoefte

Gemiddelde uitgifte stijgt

Het Programma Werklocaties Limburg 2020 uit 2008 legt de herstructureringsopgave en de planningsopgave voor bedrijventerreinen vast tot en met 2020. Hoewel ons bekend is dat dit programma geen beleidsstatus meer heeft, gebruiken wij het wel als ijkpunt om onze behoefteberekening tegen af te zetten.

Onze update is gebaseerd op gegevens over restcapaciteit en uitgifte zoals opgenomen in de (jaarlijkse) Monitor Limburgse bedrijventerreinen en dienstenlocaties per 31-12-2015 (NB: dit is een concept en heeft per eind augustus 2016 nog geen formele status). Afgelopen jaar 2015 trok de opname, na jaren van geen uitgifte in de regio, eindelijk weer fors aan dankzij de realisatie van bedrijfsterrein De Brem. Dat leidt ertoe dat, op basis van de uitgiftereeksen van de afgelopen 10 jaar, de gemiddelde uitgifte naar boven wordt bijgesteld tot 1,21 ha per jaar. Dit betekent een toename richting de gemiddelde uitgifte waarop de originele planningsopgave tot 2020 van de regio was gebaseerd (1,6 ha per jaar in 2008).

Herijking behoefteraming 2016 tot en met 2025

Voor de periode van 2016 tot en met 2025 wordt door Seinpost uitgegaan van continuering van de gemiddelde uitgifte in de afgelopen 10 jaar, verminderd met 30% voor intensivering ruimtegebruik en trendmatige terugloop van de vraag. Dit percentage van 30% is door Seinpost overgenomen uit het Regionaal strategisch bedrijfsterreinen-beleid van de gemeente Gennep (2012) en is gebaseerd op enerzijds de verwachting dat de terugloop in de vraag naar formele werklocaties versterkt doorzet (relatieve verschuiving richting diensteneconomie). Anderzijds zijn de intensiverings-mogelijkheden groter: zorgvuldig ruimtegebruik kan en moet (POL-beleid) nagestreefd worden op de nog te ontwikkelen nieuwe werklocaties.

Tabel 3.5: Behoefteraming regio Kop van Limburg 2016-2025, per 31-12-2015	
Jaarlijks te verwachten uitgifte 2016 t/m 2025: 1,21 ha x 10 jaren	12,1 ha
Reductie voor terugloop vraag/intensivering: -/-30%	-3,5 ha
Onttrekking bestaande terreinen compensatie netto verloren ha	0 ha
Restcapaciteit (per 31-12-2015)	- 22,9 ha
Behoefteraming 2016 t/m 2025 (netto)	-14,3 ha

De planningsopgave tot en met 2025 in kwantitatieve zin per 31/12/2015 lijkt hiermee op het eerste gezicht beperkt te zijn.

Echter met het oog op onderstaande ontwikkelingen zijn wij van mening dat de uiteindelijke behoefteraming aanmerkelijk hoger ligt en dat er zelfs sprake is van een kwantitatief tekort:

- Op dit moment zijn er geheel geen plannen voor nieuwe bedrijfsterreinen binnen de beschouwde regio;
- In par. 3.2 gaven wij reeds aan dat er door de ligging aan de as A15/A73/A77 richting Duitsland, nog groeipotentie ligt voor Gennep in de transport en logistiek sector;
- Daarnaast is als geconstateerd in par 3.2, het aanbod leegstaande panden beperkt. Dit beperkt de keuzemogelijkheden en zal zorgen voor extra behoefte aan nieuwe bedrijfspanden;
- Wij rekenen (bewust) voorzichtig met het gemiddelde uitgifteniveau over de laatste 10 jaren. Een groot deel van deze periode echter werd gekenmerkt door een diepe economische crisis, die de vraag naar nieuwe bedrijfsruimte over de gehele linie sterk heeft beperkt. Het is zeer waarschijnlijk dat de uitgifte de komende jaren op een structureel hoger niveau zal liggen;
- Tot slot is zeer recent bekend geworden dat een groot deel van de nog beschikbare gronden op De Brem, waartoe in elk geval behoren de direct aan de A77 grenzende percelen, in optie zijn genomen door het reeds op dit terrein gevestigde bedrijf Arvato. Er is een schriftelijke verklaring van de eigenaar van De Brem hierover. Hiermee is De Brem, wat zich richt op grootschalige gebruikers en wat als enige terrein in de Kop van Limburg een zichtlocatie aan de snelweg biedt, erin geslaagd een grootschalige bedrijf aan te trekken als gebruiker. Hiermee stijgt de gemiddelde uitgifte verder en neemt de restcapaciteit fors af. En heel cruciaal: de zichtlocaties op De Brem zijn hiermee vergeven.

Onderstaande tabel 3.6 geeft een aangepaste behoefteraming, op basis van recente ontwikkelingen, een per 1-8-2016 bijgestelde regionale behoefte. Hierbij is uitgegaan van een uitgifte van 10 ha aan Arvato (is wellicht zelfs meer), waarmee de uitgifte over de laatste 10 jaar stijgt tot iets boven de 2 ha⁵. De restcapaciteit neemt af tot 12,9 ha. Daarnaast zou nog een correctie voor de sterk verbeterde economie gehanteerd kunnen worden (inhaaleffect), wat leidt tot een te verwachten verhoogde opname, in onze optiek vooral vanuit de logistieke sector. Voorzichtigheidshalve hebben wij deze correctie achterwege gelaten. Er resulteert een positieve behoefte.

⁵ Gegevens REBIS 2015, Gennep + Bergen, 2007-2016, inclusief optie 10 ha Arvato De Brem (Gennep); mogelijke uitgifte in Bergen in 2016 is niet bekend/niet meegenomen

Tabel 3.6: Aangepaste behoeftegeraming regio Kop van Limburg 2016-2025 inclusief recente ontwikkelingen, per 1-8-2016

Jaarlijks te verwachten uitgifte 2016 t/m 2025: 2,09 ha x 10 jaren	20,9 ha
Reductie voor terugloop vraag/intensivering: -/-30%	- 6,3 ha
Onttrekking bestaande terreinen compensatie netto verloren ha	0 ha
Restcapaciteit na extra opname Arvato (per 1-8-2016)	- 12,9 ha
Behoefteraming 2016 t/m 2025 (netto)	+1,7 ha

Geconcludeerd wordt dat de 1,15 ha extra bedrijfsterrein zouden passen binnen de vastgestelde behoeftegeraming.

Kwantitatieve vraag Cuijk/Boxmeer

Hoewel door Seinpost niet opgenomen in de regionale behoeftebepaling (zie motivatie in par. 3.3, bepaling marktregio) gaan we hier toch kort in op de kwantitatieve vraag die wordt voorzien voor het Land van Cuijk. Voor de periode tot 2020 wordt uitgegaan van een totale vraag van 39 hectare netto en voor de periode tot 2040 van in totaal 50 hectare netto (Doorakkers Advies, 2012). Aangegeven wordt dat dit de uitbreidingsvraag betreft en dat hierbij dus nog geen rekening is gehouden met de vervangingsvraag (transformatie van bedrijfsterreinen en verplaatsingen) en met de impact van de beleidsambities. Tegenover deze vraag staat een hard planaanbod van in totaal 86 hectare. Als bij deze harde plannen het zachte aanbod wordt opgeteld gaat het in totaal om een aanbod van 101 hectare. In het Land van Cuijk is over de gehele periode dus sprake van een overschot.

Samenvattend

De gemeenten en provincie constateren in het POL (zie par. 2.4) 'dat het bestaande aanbod van bedrijventerreinen in voldoende mate in de toekomstige vraag voorziet, dat er derhalve sprake is van een evenwichtige verhouding aanbod-vraag en er daarom geen noodzaak is tot het schrappen van plannen'. In onze optiek is dit een belangrijke uitspraak die in elk geval niet wijst op een overaanbod. Dit komt ook niet naar voren uit onze behoeftegeraming, noch uit de leegstandcijfers (zie par. 3.3).

Op basis van recente ontwikkelingen op De Brem zal de gemiddelde uitgifte fors stijgen en neemt de restcapaciteit zienderogen af. De behoeftegeraming tot 2025 zal daarmee, in combinatie met de behoefte die ontstaat door de overige genoemde ontwikkelingen, van negatief omslaan in licht positief, zie tabel 3.6. Er is dus sprake van een kwantitatieve behoefte.

Bepaling kwalitatieve behoefte

Naast een aangetoonde kwantitatieve regionale behoefte is er in kwalitatieve zin sprake van de nodige onevenwichtigheid. Onderstaand zal worden aangetoond dat er eveneens sprake is van een kwalitatieve regionale behoefte.

Vraagzijde

De doelgroepenanalyse levert op dat er bij de potentiële doelgroepen 3 (Door-)starters) en in mindere mate 4 (Kantoren en bedrijven met hoge kantoorcomponent), behoefte is aan:

- vestiging binnen de bestaande gemeente
- representatieve panden met showroom
- uitstraling pand en terrein
- zichtlocatie

Aanbodzijde

Analyse van de aanbodzijde levert op dat de meeste bedrijfsterreinen in Gennep alsmede in de Kop van Limburg vooral een functioneel karakter hebben en in onvoldoende mate aan deze behoeften voldoen. Voor de diepgaande analyse van de diverse terreinen verwijzen wij op dit punt door naar par. 4.2.

Op de belangrijke punten 'representativiteit' en 'zichtlocatie' bieden nagenoeg alle bestaande locaties niet datgene wat gebruikers vandaag de dag wensen: veel terreinen dateren van de vorige eeuw met bedrijfsgebouwen die deels niet (meer) beschikken over een moderne uitstraling. Bovendien is op enkele terreinen sprake van waarneembare leegstand, wat de uitstraling verder verslechtert. Daarnaast liggen veel bedrijfsterreinen redelijk verstopt, dat wil zeggen niet (direct) aan belangrijke, doorgaande wegen en daarmee niet in het directe zicht. Dit geldt ook voor bedrijfsterrein De Grens.

Bedrijven van de beoogde doelgroepen kunnen in onze optiek het gezochte vestigingsmilieu binnen Gennep en de Kop van Limburg uitsluitend vinden op het meest recente bedrijventerrein De Brem. Echter de zichtlocaties binnen dit terrein zijn inmiddels vergeven vanwege de recente vestiging van het grootschalige logistieke bedrijf Arvato op de strook direct langs de A77. Alle overige gronden langs de A77 zijn recent door hetzelfde bedrijf in optie genomen, waarmee de beschikbare gronden op een zichtlocatie vergeven zijn.

Beleidsuitspraken

In onze optiek worden er in het kader van de regionale behoeftebepaling, enkele belangrijke uitspraken gedaan op bestuurlijk niveau, verwoord in het rapport 'Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord Limburg'. Er wordt gesproken van 'een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dynamiek binnen de voorraad werklocaties is van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt. Gemeenten willen de kwaliteit van bestaande bedrijfsterreinen behouden en zo mogelijk verbeteren'.

Voor wat betreft nieuwe ontwikkeling wordt gesteld: 'onder voorwaarden ruimte bieden aan het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad'.

In de visie werklocaties Noord Limburg 2016 / uitwerking POL 2014 staat: 'Nieuwe ontwikkeling van bedrijfsterrein zal sporadisch plaatsvinden. Om uitbreiding van bestaande bedrijvigheid te faciliteren kan het wenselijk zijn om lokaal gerichte bedrijfsterrein zeer beperkt uit te breiden. Hiervoor wordt de 10% uitbreidingsregel gehanteerd. Dergelijke uitbreidingen moeten altijd een meerwaarde voor de omgeving opleveren, bijv. een betere inpassing en afronding van het bedrijventerrein tot stand brengen. In alle gevallen van nieuwe ontwikkeling worden hoge duurzaamheidsdoelstellingen nagestreefd.'

In onze optiek wordt door de overheden (provincie en gemeenten in Noord Limburg) onderkend dat de opgave voor bedrijfsterreinen niet langer ligt in toevoeging van nieuwe bedrijfsterreinen maar vooral in optimalisatie van bestaande. Hiervoor worden ook mogelijkheden geboden.

Het wijzigen van de bestemming van perceel Karrevenseweg in een bedrijfsbestemming is goed uit te leggen als 'een toevoeging van goede nieuwe voorraad'. Ook aan te tonen is dat deze ingreep 'meerwaarde voor de omgeving (zou) opleveren, bijv. een betere inpassing en afronding van het bedrijventerrein tot stand brengen'. Immers door de toevoeging ontstaat een betere zichtbaarheid en completering van bedrijfsterrein De Grens op een logische locatie.

Conclusie regionale behoefte

- In onze optiek is sprake van zowel kwantitatief als kwalitatief bepaalde actuele regionale behoefte aan bedrijfsterreinen. Door de recente optie van Arvato op een groot deel van De Brem is de uitgifte sterk gestegen en neemt de restcapaciteit sterk af, waardoor een positieve behoefte resulteert.
- Daarnaast is een mismatch tussen huisvesting die belangrijke doelgroepen vragen (representatieve locaties met uitstraling naar buiten toe en zichtbaarheid vanaf hoofdverkeersassen) en de huisvesting op bestaande locaties in de Kop van Limburg (verouderd, weinig representatief, slecht zichtbaar). De enige plek die hier wel aan voldoet is de aan de A77 grenzende strook van De Brem, maar juist deze strook is recent in optie genomen door Arvato.
- Het beleid in POL-verband tot slot biedt kansen om bestemmingswijziging door te voeren, in deze casus zou bestemmingswijziging een meerwaarde voor het bedrijfsterrein De Grens tot stand brengen. Het bedrijfsterrein wordt slechts een klein stukje groter, maar krijgt een veel betere uitstraling op een belangrijke plek, er ontstaat een zichtlocatie en daarmee ontstaat een betere herkenbaarheid van het grote bedrijfsterrein (De Grens én De Brem) wat hierachter ligt.

4 CONFRONTATIE EN OPTIMALISATIE

4.1 Werkwijze/trede 2 van de ladder

Trede 2 van de ladder duurzame verstedelijking stelt: indien sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wij gaan in dit hoofdstuk dan ook na hoe zich de gewenste ontwikkeling verhoudt tot:

- de bestaande voorraad op Gennepse bedrijventerreinen
- de bestaande voorraad aan nieuwe bedrijfsgronden
- de bestaande leegstand

De mogelijk voor dit bedrijf bruikbare locaties, leegstand en capaciteit in plannen wordt in beeld gebracht. Voor een beeld van de leegstand is Funda geraadpleegd en is contact geweest met een lokale makelaar. Vervolgens toetsen we zelf of deze locaties geschikt zijn voor het bedrijf Creventic, waarbij we elk terrein hebben bezocht en onderstaand confronteren met de vestigingswensen van Creventic. In bijlage 2 is een kaart opgenomen met de ligging van alle bedrijfsterreinen.

Ook geven we in paragraaf 4.5 nog extra argumentatie om tot een bestemmingswijziging over te gaan vanuit de optimalisatie-gedachte.

4.2 Confrontatie eisen Creventic en bedrijfsterreinen

In par. 2.2 werden reeds de belangrijkste locatie-eisen van Creventic opgesomd. In deze paragraaf zal een confrontatie plaatsvinden tussen deze eisen en de diverse bedrijfsterreinen en beschikbare locaties aldaar die mogelijk in aanmerking komen voor vestiging. Idealiter dient de locatie aan de volgende eisen te voldoen:

Tabel 4.1 : ruimtelijke en functionele eisen Creventic	
Locatie	Kern of gemeente Gennep
Ruimtebehoefte	1,15 ha, voor eigen gebruik (kantoor, hal, parkeerplaatsen) en voor ERMT in Lomm wat in dezelfde keten zit
Type vastgoed	Combinatie hal met kantoor
Representativiteit/eigen pand	Hoge eisen aan representativiteit, graag eigen pand
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2
Bereikbaarheid	Direct nabij A77
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie, vanaf A77 en/of N271
Milieu-categorie	Categorie 2 t/m 3
Bedrijfswoning	Behoefte aan bedrijfswoning op het terrein om in 24 uren behoefte van aanleveren materialen te kunnen voorzien

De geschetste locatie-eisen vormen tesamen het ideaal-plaatje. Nu realiseert Creventic zich ook dat 'ideaal' niet altijd haalbaar is en dat in enige mate concessies gedaan moeten worden. Om die reden wordt de eis van bedrijfswoning losgelaten, waardoor de woning op het perceel zal worden onttrokken aan de Gennepse woningvoorraad.

De volgende locatie-eisen zijn echter cruciaal in de toekomstige bedrijfsvoering van Creventic en worden door Seinpost als harde selectie-criteria gehanteerd om de geschiktheid te beoordelen:

1. Oppervlak ten behoeve van groei en bundeling activiteiten

In paragraaf 2.2 (ruimtelijke uitgangspunten) is gemotiveerd aangegeven waarom 1,15 ha. gewenst zijn. Creventic is een sterk groeiend bedrijf, het is enorm in ontwikkeling en is nu nog op drie locaties gehuisvest. Op de locatie Karrevenseweg worden de thans nog verspreide activiteiten gebundeld en worden gebouwen gerealiseerd ten behoeve van kantoor, opslag en verwerking van de materialen welke bij de evenementen gebruikt worden. De twee Creventic-locaties in Gennep worden samengevoegd op de onderhavige locatie. Voor de komst van ERMT is op deze locatie een gebouw nodig waarin reparatie en stalling van racewagens aan de orde zijn.

2. Vestiging in Gennep

Creventic is een Genneps bedrijf. En wil beslist een Genneps bedrijf blijven. Zoals reeds opgemerkt is het grootste deel van de werknemers van Creventic woonachtig in Gennep. Nog belangrijker is de grote groep vrijwilligers, die voor 80% in Gennep woont. Volgens Creventic gaan deze vrijwilligers massaal afhaken indien het bedrijf zou verhuizen naar een lokatie buiten de gemeente.

3. Uitstraling/representativiteit/zichtlokatie

Creventic is een bedrijf dat sterk aan de weg timmert, zowel nationaal, als ook internationaal. De uitstraling van een bedrijf wat internationaal races organiseert, is 'glamorous' en een conforme presentatie is cruciaal voor de klanten. Creventic is nadrukkelijk een naar buiten gerichte organisatie. De marketing en de 'appearance' vormen de basis van het bedrijf. Daaraan ontbreekt het in de huidige lokaties, zowel van Creventic als van ERTM. Ook veel andere lokaties in het beschouwde gebied (Kop van Limburg) voldoen niet wegens een verouderd karakter.

Teneinde de huisvesting van Creventic en ERMT meer in overeenstemming te brengen met het extraverte karakter en de hoogwaardige dienstverlening van het bedrijf, worden hoge eisen gesteld aan een representatief kantoor en degelijke, doelmatige, moderne bedrijfsgebouwen op een zichtlokatie. Het bedrijf kan niet weggestopt worden op een bedrijfsterrein, maar vereist een prominente ligging in het zicht van doorgaande wegen.

4. Bereikbaarheid

Tot slot is een optimale bereikbaarheid per auto van doorslaggevend belang, in casu directe nabijheid van de afslag/oprit naar de A77. Dit heeft alles te maken met het bedrijfsprofiel, waarbij regelmatig internationale gasten via de luchthaven Düsseldorf of Weeze invliegen. Omgekeerd gaat een grote stroom materialen vanuit Gennep naar de vliegvelden. Met het oog op deze bewegingen en de hoogwaardige dienstverlening die Creventic levert, is absoluut behoefte aan een zeer goed (auto-) bereikbare lokatie.

Terreinen die op voorhand afvallen

Op basis van bovenstaand eisenpakket kan al een eerste selectie worden gemaakt van terreinen die in de basis al niet kwalificeren en daarmee direct afvallen. Creventic hecht, vanuit de aard van het bedrijf en de doelgroepen, veel waarde aan vestiging op korte afstand van de huidige locatie op een representatieve zichtlokatie nabij de A77. Deze criteria zijn zo cruciaal dat daardoor een aantal terreinen in de regio al direct afvallen:

- Bergen: De Flammert ligt op wezenlijk te grote afstand van de A77, bovendien ligt Bergen buiten gemeente Gennep;
- Mook/Middelaar: Middelweg, Spijkerweg, Korendal liggen eveneens op wezenlijk te grote afstand van de A77, en ook hier geldt dat Mook/Middelaar buiten gemeente Gennep is gelegen; deze terreinen schieten bovendien tekort op het aspect uitstraling;
- Gennep: Moutstraat is te klein (< 1 ha), voldoet niet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit (enige bedrijfsterrein wat BT0 kwalificatie heeft), en schiet zwaar tekort op uitstraling/representativiteit.

Terreinen die worden getoetst aan de eisen

De resterende bedrijfsterreinen zullen in het onderstaande de revue passeren door middels van een korte beschrijving en een confrontatie met de eisen die het bedrijf Creventic stelt.

• **De Brem / Heijen**

De Brem aan de A77 in Heijen is het laatste en jongste bedrijvenpark in de Kop van Noord-Limburg. Het terrein nabij de grens met Duitsland heeft een oppervlak van 24 hectare netto (recent is een optie genomen op ca. 10 ha). De uitgifte van kavels is sinds mei 2015 in handen van Maessen Bedrijven te Venray.

Door de ligging aan de A77, niet ver van de Duitse grens, is De Brem een geschikte vestigingslocatie voor ondernemers die zaken willen doen in Duitsland. Met de dichtbij gelegen A73 is ook een goede noord-zuidverbinding gegarandeerd. Bovendien ligt De Brem op slechts 25 kilometer afstand van vliegveld Weeze (Duitsland).

De Brem is opgezet ten behoeve van grootschalige, vooral logistieke bedrijven. Daarnaast is een deel van de gronden bedoeld voor de vestiging van lokale en regionale bedrijven. Op De Brem kunnen bedrijven milieu-categorie 3-4 zich vestigen. De Brem profileert zich als modern terrein en biedt ruimte voor duurzaam ondernemen. Het terrein heeft royale groengebieden aan de buitenrand. Bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark stimuleert de gemeente Gennep CO2-reductie en vermindering van energiekosten.

Figuur 1: ligging De Brem



Tabel 4.2: toets locatie De Brem aan eisen Creventic

Functionele/ ruimtelijke eis	Eisen Creventic	Kenmerk locatie	Locatie voldoet aan eisen
Locatie	Gennep of direct aangrenzend	Heijen, is gemeente Gennep	WEL
Ruimtebehoefte	1,15 ha	18 ha restcapaciteit (optie Arvato niet meegerekend)	WEL
Type vastgoed	Bedrijfshal met kantoor	Combinatie mogelijk	WEL
Representativiteit/ eigen pand	Hoge eis aan representativiteit, graag eigen pand	Nieuwe eigen pand realiseren is mogelijk	WEL
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2	BT2; deels grootschalig/logistiek, deels bedrijven lokaal/regionaal	WEL
Bereikbaarheid	Nabij A77	Nabij A77	WEL
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie	Zichtlocaties worden vergeven aan grote afnemers	WAARSCH. NIET
Milieucategorie	2 t/m 3	3 t/m 4	WEL
CONCLUSIE			WAARSCH. NIET GESCHIKT

- **De Grens/Heijen**

Bij de entree van dit bedrijfsterrein is het perceel Karrevenseweg 2 gelegen waar deze onderbouwing m.b.t. bestemmingswijziging over gaat. Deze beoordeling geldt echter voor de bestaande situatie met huidige bestemmingen.

De Grens ligt direct nabij de A77 (maar geen zichtlocatie!), nagenoeg direct aan de afslag Gennep en bereikbaar via de N271. Het terrein is ruim opgezet; brede weginfrastructuur en brede groenstroken. De openbare ruimte voldoet kwalitatief aan de wensen van de bedrijven: heel en schoon. De weg deelt het terrein feitelijk op in een buitenring en een middengebied. In de buitenring zijn voornamelijk grootschalige logistieke bedrijven gevestigd. De bedrijfskavels zijn ruimte-extensief bebouwd. De bedrijven beschikken over grote oppervlakten aan buitenruimte die vaak in gebruik is als opslagruimte, parkeerruimte en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Het middengebied is meer divers van karakter. De bedrijven zijn duidelijk meer kleinschalig van aard, maar vaak wel 'vrachtwagen-gerelateerd'. Ook de bedrijven in het middengebied beschikken over relatief veel buitenruimte. Op het terrein staan enkele grote hallen leeg. De meeste panden zijn qua bouw niet van recente datum, maar worden over het algemeen goed onderhouden. De Grens is primair een functioneel bedrijventerrein. Het huidige kwaliteitsniveau sluit hier goed op aan.

Tabel 4.3: toets locatie De Grens aan eisen Creventic

Functionele/ ruimtelijke eis	Eisen Creventic	Kenmerk locatie	Locatie voldoet aan eisen
Locatie	Gennep of direct aangrenzend	Heijen, is gemeente Gennep	WEL
Ruimtebehoefte	1,15 ha	Er is sprake van leegstand in gebouwen	WEL
Type vastgoed	Bedrijfshal met kantoor	Combinatie mogelijk	WEL
Representativiteit/eigen pand	Hoge eis aan representativiteit, graag eigen pand	Geen beschikbare kavels	NIET(*)
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2	BT1, grootschalig/logistiek	WEL
Bereikbaarheid	Nabij A77	Nabij A77	WEL
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie	Geen zichtlocatie	NIET(*)
Milieucategorie	2 t/m 3	2 t/m 4	WEL
CONCLUSIE			NIET GESCHIKT

(*) LET OP: indien Karrevensweg 2 wordt bestemd tot bedrijventerrein, luiden de antwoorden 'WEL' en is de conclusie 'WEL GESCHIKT'

• **De Heij / Gennep**

Dit kleine bedrijventerrein is gelegen aan de oostzijde van Gennep, tussen de woonwijken 'Pagepark' en 'Gennep-Zuid'. De bereikbaarheid en vindbaarheid van het bedrijventerrein is suboptimaal via de Willem Boyeweg of via de Randweg/Stiemensweg, die aansluiten op de N271.

Het overgrote deel van dit relatief kleinschalige bedrijventerrein is in gebruik bij één grootschalig bedrijf; Janssen Pers. Een aantal op het terrein gelegen oudere bedrijfsgebouwen zijn in gebruik genomen door andere activiteiten, zoals een tandtechnisch bureau en een orthopedisch bedrijf. De panden zijn prima opgeknapt. De algehele kwaliteit van het terrein en meer specifiek van de beperkte openbare ruimte en van de bedrijfspanden is kwalitatief goed en deels functioneel. Er wordt één kavel te koop aangeboden, maar dit voldoet niet aan de ruimtebehoefte-eis van Creventic BV.

Te koop: De Hey, 2^e Dwarsweg (2.280 m²)

De bestemming van het perceel is: "Bedrijf". De grond is bestemd voor bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2, waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan. Ook voor een praktijk- of kantoorpand leent de locatie zich goed, alsmede voor een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw. Het perceel mag voor maximaal 80% worden bebouwd (bron: Funda, juli 2016).



Figuur 2: De Hey, 2^e Dwarsweg

Tabel 4.4: toets locatie De Heij aan eisen Creventic			
Functionele/ ruimtelijke eis	Eisen Creventic	Kenmerk locatie	Locatie voldoet aan eisen
Locatie	Gennep of direct aangrenzend	In kern Gennep	WEL
Ruimtebehoefte	1,15 ha	Er is nog capaciteit (kavel), maar kleiner dan 1 ha	WAARSCH. NIET
Type vastgoed	Bedrijfshal met kantoor	Combinatie mogelijk	WEL
Representativiteit/eigen pand	Hoge eis aan representativiteit, graag eigen pand	Nieuwe eigen pand realiseren lijkt mogelijk, er is zeker 1 kavel te koop maar slechts 0,25 ha	WEL
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2	BT1; nadruk industrie en bedrijven lokaal	WEL
Bereikbaarheid	Nabij A77	Niet nabij A77	NIET
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie	Geen zichtlocatie	NIET
Milieucategorie	2 t/m 3	1 t/m 2	NIET
CONCLUSIE			NIET GESCHIKT

• De Groote Heeze/Gennep

De Groote Heeze is gelegen tussen Gennep en Heijen, ontsloten via de Hoofdstraat, tegenover het terrein Hoogveld. De openbare ruimte is overzichtelijk en goed onderhouden. Ze is wat minder ruim opgezet, wat waarschijnlijk te maken heeft met het feit dat de hier gevestigde bedrijven kleinschaliger van omvang zijn. Tussen de bedrijven door staan hier en daar (bedrijfs)woningen. Dit in combinatie met het feit dat de bedrijfspanden qua uitstraling en bouwhoogte een grote mate van diversiteit vertonen, maakt dat het terrein wat rommelig overkomt. Dit beeld wordt versterkt door het gegeven dat het middendeel van het terrein gedomineerd wordt door auto (gerelateerde) bedrijven wat leidt tot een relatief hoge parkeerdruk. Ook liggen op het terrein nog een paar kavels braak, wat de algehele uitstraling ook niet ten goede komt.

Anderzijds blijkt ook duidelijk dat recentelijk in diverse panden is geïnvesteerd, wat aangeeft dat bedrijven graag op het terrein zitten. Ook hier is de leegstand beperkt.

Volgens Funda zijn er twee bedrijfshallen met kantoorruimte te koop of te huur, te weten Groote Heeze 34 (1865 m², perceel 6840 m²) en 35A/B (2150 m², perceel 3460 m²), maar deze zijn qua maat kleiner dan de gezochte 1 ha en zijn daardoor al niet geschikt voor Creventic BV.

Tabel 4.5: toets locatie De Groote Heeze aan eisen Creventic			
Functionele/ ruimtelijke eis	Eisen Creventic	Kenmerk locatie	Locatie voldoet aan eisen
Locatie	Gennep of direct aangrenzend	Grenzend aan kern Gennep	WEL
Ruimtebehoefte	1,15 ha	Wel 2 kantoor / bedrijfshallen te koop, maar percelen zijn < 1 ha	WAARSCH. NIET
Type vastgoed	Bedrijfshal met kantoor	Combinatie mogelijk	WEL
Representativiteit/eigen pand	Hoge eis aan representativiteit, graag eigen pand	Weinig representatieve omgeving	NIET
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2	BT1; gemengd, nadruk bedrijven lokaal/regionaal	WEL
Bereikbaarheid	Nabij A77	Redelijk nabij A77	WEL
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie	Geen zichtlocatie	NIET
Milieucategorie	2 t/m 3	2 t/m 4	WEL
CONCLUSIE			NIET GESCHIKT

- **Hoogveld/Gennep**

Ook dit terrein is ontsloten via de Hoofdstraat, een zijstraat van de provinciale weg N271. Het bestaat in feite uit twee doodlopende wegdelen. De openbare ruimte is ruim opgezet en goed onderhouden. De ruime opzet van de wegstructuur heeft alles te maken met de grootschalige bedrijven, veelal vallend in de hogere milieucategorieën, die op het terrein zijn gevestigd en de vele vervoersbewegingen die hier plaatsvinden.

Grootschalige en ruimte-extensieve bedrijven domineren en bepalen het beeld van het terrein. Wel zijn ze voornamelijk gelegen aan het einde van de weg waardoor hun open opslag, etc. minder zichtbaar is en andere bedrijven niet of nauwelijks last hebben van de vervoersbewegingen van deze bedrijven. Opvallend is verder de grote diversiteit aan bouwhoogten van panden en installaties, inclusief (bedrijfs)woningen. De opstallen worden over het algemeen goed onderhouden. Hoogveld is een functioneel terrein dat kwalitatief goed aansluit bij de wensen van de bedrijven.

Tabel 4.6: toets locatie Hoogveld aan eisen Creventic

Functionele/ ruimtelijke eis	Eis Creventic	Kenmerk locatie	Locatie voldoet aan eis
Locatie	Gennep of direct aangrenzend	Direct grenzend aan kern Gennep	WEL
Ruimtebehoefte	1,15 ha	Er is nog beperkt capaciteit (leegstand)	WEL
Type vastgoed	Bedrijfshal met kantoor	Combinatie mogelijk	WEL
Representativiteit/eigen pand	Hoge eis aan representativiteit, graag eigen pand	Zeker geen representatieve omgeving	NIET
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2	BT1; industrie, nadruk bedrijven grootschalig en ruimte-extensief	NIET
Bereikbaarheid	Nabij A77	Redelijk nabij A77	WEL
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie	Geen zichtlocatie	NIET
Milieucategorie	2 t/m 3	3 t/m 5	WEL
CONCLUSIE			NIET GESCHIKT

- **Drie Kronen/Milsbeek**

Het terrein is gelegen in de kern Milsbeek en ligt pal aan/langs de N271. Het terrein is nagenoeg geheel in private handen. De openbare ruimte is beperkt tot een klein gedeelte doodlopende weg. Een tweetal grootschalige bedrijven bepalen het beeld. Het noordelijk deel van het terrein is wat meer divers, inclusief een paar (bedrijfs-)woningen. De bedrijfspanden zijn divers van bouw en hoogte, maar zijn zeer goed onderhouden. Op dit moment wordt op een tweetal locaties een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. De uitstraling van de private ruimte, panden en kavels, is uitstekend en wordt goed onderhouden.

Tabel 4.7: toets locatie Drie Kronen aan eisen Creventic

Functionele/ ruimtelijke eis	Eis Creventic	Kenmerk locatie	Locatie voldoet aan eis
Locatie	Gennep of direct aangrenzend	Milsbeek, ten noorden van kern Gennep	WEL
Ruimtebehoefte	1,15 ha	Er lijkt geen capaciteit te zijn	NIET
Type vastgoed	Bedrijfshal met kantoor	Combinatie mogelijk	WEL
Representativiteit/eigen pand	Hoge eis aan representativiteit, graag eigen pand	Redelijk representatieve omgeving	WEL
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2	BT1; logistiek, privaat terrein	WEL
Bereikbaarheid	Nabij A77	Afstand tot A77 aanzienlijk	NIET
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie	Zichtlocatie vanaf N271	WEL
Milieucategorie	2 t/m 3	1 t/m 4	WEL
CONCLUSIE			NIET GESCHIKT

- **Ovenberg/Milsbeek**

Het terrein is gelegen in de kern Milsbeek en direct ontsloten via de N271. Wat direct opvalt, is dat de openbare ruimte recentelijk is opgeknapt en mede daardoor goed en overzichtelijk overkomt. De private ruimte laat daarentegen een heel wisselend beeld zien. De diversiteit aan bedrijfspanden is erg groot. Ook de economische activiteiten laten een grote diversiteit zien. De leegstand is beperkt, maar duidelijk meer dan op de andere bedrijventerrein, en in diverse gevallen moet geconstateerd worden dat panden haast in vervallen staat verkeren. Het onderhoudsniveau van de private kavels loopt uiteen van zeer slecht tot goed. Vooralsnog lijkt de revitalisering van de openbare ruimte niet te hebben geleid tot extra investeringen in de private ruimte (panden en/of kavels). Het algehele kwaliteitsniveau van het terrein en dus de economisch functioneren van het terrein staat dan ook nadrukkelijk onder druk.

Tabel 4.8: toets locatie Ovenberg aan eisen Creventic

Functionele/ ruimtelijke eis	Eis Creventic	Kenmerk locatie	Locatie voldoet aan eis
Locatie	Gennep of direct aangrenzend	Milsbeek, ten noorden van kern Gennep	WEL
Ruimtebehoefte	1,15 ha	Er is de nodige leegstand, maar metrages zijn klein	WAARSCH. NIET
Type vastgoed	Bedrijfshal met kantoor	Combinatie mogelijk	WEL
Representativiteit/eigen pand	Hoge eis aan representativiteit, graag eigen pand	Geen representatieve omgeving	NIET
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2	BT1, gemengd, maar zeer matig kwaliteitsniveau	NIET
Bereikbaarheid	Nabij A77	Afstand tot A77 aanzienlijk	NIET
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie	Geen zichtlocatie vanaf N271	NIET
Milieucategorie	2 t/m 3	1 t/m 3	WEL
CONCLUSIE	NIET GESCHIKT		

- **Sterckwijk /Boxmeer**

In Boxmeer is langs de A77 een nieuw bedrijfsterrein in aanbouw en voor een deel al ingevuld. Sterckwijk is een 60 hectaren groot bedrijfsterrein tussen Boxmeer en Beugen. Met de nieuwbouwplannen van Pantein Maasziekenhuis (vanaf 2003) ontstonden de eerste contouren van een concept voor een zorg-, leer- en bedrijvenpark. Partners in dat zorg- en leerpark zijn naast het Maasziekenhuis, GGZ Centrum Land van Cuijk en Noord-Limburg, het ROC en een medisch bewegingscentrum. In december 2008 kreeg dit concept een spectaculaire verdere invulling. Sterckwijk werd uitgekozen als locatie van een oncologisch ziekenhuis, met zorghotel. Inmiddels staat vast dat de combinatie van het algemene Maasziekenhuis en Hansa Oncology Clinics zal leiden tot de vestiging van veel meer medisch georiënteerde bedrijven en instellingen. Was tot december 2008 nog acht hectaren gereserveerd voor het zorg- en leerpark, inmiddels bestrijken de plannen al ongeveer 20 hectaren. Dit deel van Sterckwijk is in april 2009 omgedoopt tot Health Campus Boxmeer.

Sterckwijk beschikt nog over de nodige capaciteit: er wordt een onderscheid gemaakt tussen Sterckwijk (18 ha uitgeefbaar) en Sterckwijk health Campus (13 ha uitgeefbaar). Het betreft al met al een hoogwaardig bedrijventerrein met kantoorachtige bedrijvigheid.

Tabel 4.9: toets locatie Sterckwijk aan eisen Creventic

Functionele/ ruimtelijke eis	Eis Creventic	Kenmerk locatie	Locatie voldoet aan eis
Locatie	Gennep of direct aangrenzend	Boxmeer, ten westen van Gennep	NIET
Ruimtebehoefte	1,15 ha	Er is de nodige restcapaciteit	WEL
Type vastgoed	Bedrijfshal met kantoor	Combinatie mogelijk	WEL
Representativiteit/eigen pand	Hoge eis aan representativiteit, graag eigen pand	Representatieve omgeving	WEL
Ruimtelijke kwaliteit	BT1 of BT2	BT2, hoogwaardig	WEL
Bereikbaarheid	Nabij A77	Nabij A77	WEL
Zichtlocatie	Goed zichtbare locatie	Zichtlocaties aan A77 deels vergeven	WAARSCH. NIET
Milieucategorie	2 t/m 3	1 t/m 3	WEL
CONCLUSIE			WAARSCH. NIET GESCHIKT

4.3 Uitkomst confrontatie

Bedrijfsterreinen die afvallen

De confrontatie-exercitie overziend, komt naar voren dat de meeste bedrijfsterreinen niet geschikt zijn voor vestiging van Creventic BV. Een aantal terreinen valt af door de grote afstand tot de A77, een aantal terreinen voldoet niet aan een of meerdere eisen op gebied van bereikbaarheid, representativiteit, zichtlocatie en vooral ook ruimtebehoefte.

Om met ruimtebehoefte te beginnen: er kan op de meeste terreinen niet worden voldaan aan de gewenste ruimtebehoefte. Het ontbreken van grote leegstaande panden of kavels van de door Creventic BV gewenste omvang, beperkt het aantal mogelijk geschikte terreinen. Overigens scoren deze terreinen ook op diverse overige genoemde eisen, een onvoldoende. Daarmee vallen af:

- De Heij in Gennep
- Groote Heeze in Heijen
- Hoogveld in Heijen
- Ovenberg in Milsbeek
- Drie Kronen in Milsbeek

Bedrijfsterreinen die mogelijk kwalificeren

Terreinen die het meest aan de eisen voldoen zijn:

- De Brem in Heijen,
- De Grens in Heijen en
- Sterckwijk in Boxmeer

Deze locaties bieden de ruimte/mogelijkheid om een eigen pand te realiseren met de gewenste uitstraling, zijn goed bereikbaar door ligging aan of vlakbij de A77 gelegen en (voor zover *direct* grenzend aan de A77 of N271) beschikken over een directe exposure /

zichtbaarheid vanaf de weg. Lokale makelaars zijn echter van mening dat de kans groot is dat de beste plekken al zijn of worden vergeven aan grote bedrijven, die in één keer een groot aantal ha afnemen. Op de Brem is dat sinds kort ook al het geval, in de vorm van Arvato, die een optie heeft op de gehele strook langs de A77.

Sterckwijk

Wezenlijk is dat Sterckwijk in Boxmeer ligt en de onderneming een Genneps bedrijf is met personeel wat in Gennep woont. Sterckwijk (Boxmeer) ligt nadrukkelijk "over de Maas", wat verhuizing van het bedrijf naar een andere plaats in een andere provincie zou inhouden. Dit betekent dat de identiteit wezenlijk zou worden aangetast: van een 'Genneps bedrijf uit Noord Limburg' blijft weinig over als het naar Boxmeer in Brabant verhuist. Bovendien neemt de woon-werkafstand duidelijk toe. Beide passen niet voor de arbeidskrachten en vrijwilligers die voor het overgrote deel in Gennep woonachtig zijn. Het bedrijf wil zich dan ook met zeer grote voorkeur (weer) in Gennep vestigen en niet in Boxmeer.

In Sterckwijk zijn het de Rabobank en het Maasziekenhuis, die aldaar een groot deel van de zichtlocaties hebben bezet. Als in 4.2 beschreven ontwikkelt Sterckwijk zich tot een zorg- en leerpark (health campus). Partners in dat zorg- en leerpark zijn naast het Maasziekenhuis, GGZ Centrum Land van Cuijk en Noord-Limburg, het ROC en een medisch bewegings-centrum. Er wordt gemikt op vestiging van veel meer medisch georiënteerde bedrijven en instellingen. Het bedrijf Creventic BV heeft een geheel andere signatuur en past niet goed binnen deze hoogwaardige, medisch georiënteerde omgeving.

In zeer recent contact met gemeente Boxmeer werd dit bovendien bevestigd. Er is geïnformeerd of het mogelijk was om een bedrijf als Creventic BV te plaatsen op een nog beschikbaar kavel gelegen aan de A77 (zichtlocatie). Gezien de aard van het bedrijf past dit niet in het bestemmingsplan wat op die locatie geldt. De kavels aan de A77 hebben de bestemming voor zorgbedrijven.

Een financieel argument is tot slot nog de aankoopssom van een vergelijkbaar perceel op Sterckwijk (€ 130,=/m²), welke in geen verhouding staat tot de aankoop van het onderhavige perceel.

Met deze argumenten valt Sterckwijk af als potentiële locatie.

De Brem

Op De Brem wordt voldaan aan de eisen locatie in Gennep, gunstige ligging nabij A77 en de mogelijkheid een eigen pand te realiseren. Mbt. het punt directe exposure / zichtbaarheid vanaf de weg is echter geconstateerd dat de strook langs de A77 in optie is genomen door Arvato, waarmee directe zichtlocaties niet meer beschikbaar zijn.

Dit nadeel zou eventueel (deels) op te heffen zijn middels het plaatsen van een grote reclame mast, maar het bestemmingsplan begrenst de mogelijkheden (slechts 1 mast mag worden geplaatst voor gehele terrein en alleen naast de A77). Dit heeft zeker niet de voorkeur van Creventic BV, die juist niet 'weggestopt' op een bedrijfsterrein, maar prominent in het directe zicht wenst te zitten.

Een tweede punt betreft de gewenste invulling van De Brem door de eigenaar Maessen. Ondanks de harde afspraak met de gemeente dat een (beperkt) aantal ha gereserveerd dient te blijven voor lokaal/regionaal bedrijf, wordt door de eigenaar vooral gestuurd op

een verdere invulling met grote bedrijven die veel ha in één keer afnemen en die zich richten op transport/distributie. Deze bedrijven zullen beeldbepalend worden voor De Brem. Een dergelijke functionele en grootschalige setting is niet de gewenste omgeving voor een bedrijf als Creventic BV wat zich wil profileren als 'glamorous'. Ook wordt nog opgemerkt dat de gereserveerde kleinere kavels achterin het terrein liggen op een weggestopte en onzichtbare locatie. Dit beantwoordt nadrukkelijk niet aan de wensen van Creventic BV.

Verder: hoewel nabij de A77 gelegen, laat de bereikbaarheid van De Brem vooralsnog te wensen over. Er is sprake van een matige ontsluiting die thans nog verloopt via de Karrevenseweg en het nog grotendeels ontbreken van infrastructuur op het terrein zelf. Hierdoor en door de ligging 'achterin' De Brem wordt de bereikbaarheid van Creventic BV (zeker nog enkele jaren) negatief beïnvloed.

Tot slot stelt het vigerende bestemmingsplan voor De Brem nog twee cruciale beperkingen:

- De eerste heeft betrekking op een inperking van de bouwhoogte in de noordoostelijke en zuidoostelijke zone (max 6 meter, dit is te laag voor Creventic). In deze zone liggen de kavels die uitgegeven gaan worden aan lokale/regionale bedrijven. Creventic BV past hier dus niet vanwege de maximale bouwhoogte, maar tevens moet worden vastgesteld dat de activiteiten (zoals veel vervoersbewegingen van materialen alsmede revisie van versnellingsbakken en wellicht motoren) zich slecht verhouden tot de direct aangrenzende camping;
- De tweede beperking is opgenomen in art. 14 van de gebruiksbepalingen, wat gaat over met de bestemming strijdig gebruik: 'onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan de opslag van (....) al dan niet voor gebruik geschikte voertuigen, vaartuigen, vliegtuigen en machines of onderdelen daarvan'. Ons lijkt dat de activiteiten van Creventic en ERMT hieronder vallen, waarmee vestiging op De Brem hoogstwaarschijnlijk niet eens is toegestaan.

Met deze argumenten valt ook De Brem af als potentiële vestigingslocatie.

De Grens

Op De Grens wordt in de huidige situatie alleen voldaan aan de eis goede bereikbaarheid door de ligging nabij A77. De mogelijkheid een eigen pand met uitstraling te realiseren, ontbreekt echter in de huidige situatie. Evenmin zijn op De Grens in de huidige situatie zichtlocaties met exposure beschikbaar. De Grens is in de huidige situatie, met uitzondering van de voorste strook, een functioneel bedrijfsterrein met grootschalige hallen, deels leegstaand, waardoor een groot deel van het bedrijfsterrein niet als representatief kan worden aangemerkt.

Mits de locatie Karrevenseweg 2 wordt herbestemd en toegevoegd als bedrijfsterrein ontstaat een voor Creventic in alle gewenste opzichten gewenste locatie:

1. Voldoende oppervlak ten behoeve van groei en bundeling activiteiten: 1,15 ha zijn beschikbaar;
2. Vestiging in Gennep: Heijen is binnen de gemeente Gennep;
3. Uitstraling/representativiteit/zichtlocatie: de locatie leent zich om een representatief gebouw neer te zetten, prominent in het zicht;
4. Bereikbaarheid: direct nabij de afslag A77 en nabij vliegvelden over de grens.

Conclusie

In onze optiek heeft Seinpost in dit hoofdstuk uitputtend bestudeerd in hoeverre 'in de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins'. Daaruit komt naar voren dat geen van de bestaande bedrijfsterreinen in de huidige situatie uiteindelijk goed kan voorzien in de behoefte van Creventic BV.

Onze conclusie is dat de locatie Karrevenseweg 2 op bedrijfsterrein De Grens als enige kwalificeert vanuit de eisen die Creventic BV stelt.

4.4 Trede 3 van de ladder

De laatste trede van de ladder duurzame verstedelijking stelt: indien de actuele regionale behoefte niet is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoek dan buiten de bestaande stedelijke gebieden een locatie die multimodaal (gebruik makend van verschillende middelen van vervoer) passend ontsloten is of als zodanig kan worden ontwikkeld.

- De locatie Karrevenseweg 2 is goed en direct bereikbaar voor alle gemotoriseerd verkeer door de ligging vooraan/aan de entree van het bedrijfsterrein. Het kavel is zeer gunstig gelegen, direct links aan de toegangsweg De Grens. Deze locatie zorgt ervoor dat geen lange omwegen nodig zijn en daarmee extra verkeersbewegingen binnen het bedrijfsterrein tot een minimum worden beperkt;
- Doordat de locatie bovendien direct aan de N271 is gelegen, is ook de bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer vanaf die doorgaande noord-zuid verbinding (de levensader van Noord Limburg) uitstekend. Ook de OV bereikbaarheid is hiermee gewaarborgd aangezien streekbussen ter hoogte van De Grens halteren;
- De locatie ligt eveneens vlakbij de op-afrit van de A77, waardoor alle verkeer wat naar het bedrijf komt (regelmatig komen relaties uit Duitsland), snel en direct ter plaatse kan komen;
- Tot slot nog een opmerking over de bereikbaarheid voor het personeel, in Gennep woonachtig. Door op deze locatie binnen gemeente Gennep te vestigen, wordt het aantal extra verkeersbewegingen en daarmee de milieubelasting niet onnodig verhoogd.

Seinpost is van mening dat de locatie Karrevenseweg 2, gelegen vlak nabij een kruispunt van belangrijke wegen, bij uitstek voldoet aan de eisen die trede 3 stelt.

4.5 Extra argumenten voor bestemmingswijziging vanuit de optimalisatie-gedachte

Tot dusver is zowel kwantitatieve als kwalitatieve regionale behoefte aangetoond langs de lijn van de Ladder Duurzame Verstedelijking. In deze laatste paragraaf geven wij nog 3 extra redenen om tot bestemmingswijziging over te gaan.

Optimalisatie bedrijfsterrein De Grens

De beperkte toevoeging van 1,15 ha dient in onze optiek ook zeker benaderd te worden als optimaliserings-vraagstuk van een reeds bestaand bedrijfsterrein. Er ligt namelijk een unieke kans om de entree van bedrijfsterrein De Grens en De Brem een stevige kwaliteitsimpuls te geven.

In wezen is bij bedrijfsterrein De Grens sprake van een planologisch vreemde en ongewenste situatie, waarbij een woning op een locatie ligt die zich slecht verhoudt met de omliggende bedrijvigheid. Tegelijk is door de ligging van de woning en omliggende grond met bos langs de rand van het perceel, de kwaliteit van het bedrijfsterrein suboptimaal. Het bedrijfsterrein kan zich onvoldoende presenteren naar buiten toe.

Beide functies (wonen, bedrijvigheid) zijn dus met elkaar in conflict. Het gevolg geven aan de bestemmingswijziging zou de suboptimale situatie, die in wezen voor geen van de partijen van belang is, opheffen. De bewoner kan zijn grond verkopen en elders (op een echte woonlocatie, zonder overlast) gaan wonen. Het bedrijfsterrein wordt slechts een stukje groter maar krijgt een veel betere uitstraling op een belangrijke plek, er ontstaat een zichtlocatie en daarmee ontstaat een betere herkenbaarheid van het grote bedrijfsterrein wat hierachter ligt. Dit geldt voor De Grens, maar ook voor De Brem, aangezien dit ook de enige entree is (en blijft) naar De Brem, wat 'achter' De Grens ligt. Door ook de 'linker zijde' van de entree te ontwikkelen, ontstaat een beter bedrijfsterrein met 'meer smoel' naar buiten toe. Een dergelijk bedrijfsterrein voorziet als geheel ook nog eens beter in de regionale behoefte. Door de optimalisatie van de entree naar het bedrijfsterrein zullen ook alle zittende ondernemers de operatie toejuichen.

Van belang is dat ook de eigenaar van De Brem, Maessen uit Venray, heeft verklaard voorstander te zijn van herbestemming van perceel Karrevenseweg 2 tot bedrijfsterrein. Maessen heeft belang bij een goede uitstraling van de (enige) 'poort tot' bedrijfsterrein de Grens omdat dit ook de poort is - en blijft - naar het achtergelegen terrein De Brem.

Aansluiting nieuw POL-beleid

Het nieuwe POL-beleid biedt heldere aanknopingspunten om de bestemmingswijziging te laten plaatsvinden, zoals ook al in hoofdstuk 2 werd opgemerkt. De meest relevante beleidskaders m.b.t. bedrijfsruimten vinden we terug in recent opgestelde POL-uitwerkingen:

'Een bestaand bedrijf moet altijd gefaciliteerd kunnen worden in de regio, bij voorkeur op een bedrijventerrein-locatie binnen de eigen gemeente. Herstructurering en hergebruik vormen hierbij belangrijke instrumenten. Als het bijvoorbeeld nodig is om een kavel eenmalig beperkt uit te breiden (bijv. met maximaal 10%) zou dat in goede regionale afstemming mogelijk moeten zijn.'

Creventic is bij uitstek een lokaal, Genneps bedrijf wat graag in Gennep blijft. Er is voor komende jaren een groei voorzien tot circa 20 werknemers. Hiermee wordt de economische structuur van Gennep versterkt en krijgt de werkgelegenheid in Gennep een impuls.

'Om uitbreiding van bestaande bedrijvigheid te faciliteren kan het wenselijk zijn om lokaal gerichte bedrijfsterrein zeer beperkt uit te breiden. Hiervoor wordt de 10% uitbreidingsregel gehanteerd. Dergelijke uitbreidingen moeten altijd een meerwaarde voor de omgeving opleveren, bijv. een betere inpassing en afronding van het bedrijventerrein tot stand brengen.'

Kijkend naar de omvang van De Grens (30 ha netto), dan is een toevoeging van 1,15 ha ruim beneden 10% en zou dus passen binnen het POL-beleid. Bovendien wordt de beoogde meerwaarde voor de omgeving in de vorm van een betere afronding van het bedrijfsterrein gerealiseerd, exact wat het POL voor ogen staat.⁶

Ruil met bedrijfsterrein De Moutstraat of De Brem

Hoewel Seinpost heeft aangetoond dat sprake is van een kwantitatieve én kwalitatieve regionale behoefte, zijn er ook nog eens opties om tot uitruil te komen in het kader van dynamisch beheer. Op deze manier wordt elders 1 ha ingeleverd, zodat het netto bedrijfsterrein-areaal niet toeneemt.

Het kleine bedrijventerrein Moutstraat (gelegen in de bebouwde kom van Gennep) komt hiervoor mogelijk in aanmerking. De onderhoudsstaat van terrein en panden in combinatie met de ontoegankelijkheid van het terrein maken dat het bedrijventerrein Moutstraat duidelijk detoneert in haar omgeving. Er lijkt niet of nauwelijks sprake van enige economische (meer)waarde. De locatie van De Moutstraat is zodanig dat een woonfunctie hier veel beter zou passen. Mogelijk zijn er ook andere ruilacties mogelijk, bijvoorbeeld op bedrijfsterrein Ovenberg waar de (direct aanpalende) woonfunctie verder ontwikkeld kan worden.

Deze opties zijn te zien als extra argumenten om bestemmingswijziging door te zetten, aangezien het een win-win oplevert voor veel partijen; ze dienen wel nader verkend te worden.

De initiatiefnemer is zich tot slot bewust dat hij verantwoordelijk is voor het salderen, dat wil zeggen de uitruil van bedrijventerreinen in het kader van dynamisch voorraadbeheer.

⁶ Seinpost realiseert zich dat deze regel strikt genomen geldt voor een bedrijf wat al gevestigd is op een bedrijfsterrein, maar de bedoeling van het beleid is in onze optiek ook om tot goede afronding te komen van bestaande terreinen, wat hier gerealiseerd kan worden.

Bijlage 1 Bedrijfsprofiel CREVENTIC



CREVENTIC, promotor 24H SERIES

Het Nederlandse bureau CREVENTIC is de promotor van de 24H SERIES, een reeks van twaalf- en 24-uursraces op fascinerende circuits over de hele wereld, gericht op amateurs en 'gentlemen drivers', semi-pro's en beroepscoureurs. Deelname aan de races staat open voor een uitgebreide reeks toerwagens, GT's en 24H-Specials (bijvoorbeeld silhouet-auto's), van krachtige compacte hatchbacks tot flinke GT3-bolides en zelfs speciaal voor de racerij gebouwde auto's. Een beproefde klassenstructuur en een ruim technisch reglement stelt teams in staat om te racen, zonder dat ze hun auto's voor de 24H SERIES moeten aanpassen, wat helpt om kosten te besparen.

Aanvaardbare kosten, een plezierige sfeer met teams en rijders van over de hele wereld en sportieve strijd op de baan zijn de belangrijkste kenmerken van de evenementen van de 24H SERIES. Daardoor kunnen alle teams en rijders samen genieten van de fascinatie van de autosport. CREVENTIC werd opgericht door enthousiaste amateurcoureurs en organiseerde in 2006 samen met het Dutch National Racing Team de eerste editie van de 24H DUBAI, een race die snel een gevestigde grootheid is geworden in de internationale autosport. In de loop der jaren werden meer evenementen aan het programma van CREVENTIC toegevoegd.

Het kleine, maar slagvaardige en ervaren team van CREVENTIC zorgt voor alle logistieke details inclusief wereldwijd transport (van deur tot deur) van raceauto's en materiaal, op maat gemaakte reisarrangementen en teamcatering. De huidige evenementen zijn de Hankook 24H DUBAI, de eerste lange-afstandsrace in de Golf-regio, de Hankook 12H ITALY-MUGELLO, de Hankook 12H ZANDVOORT, de Hankook 24H Circuit PAUL RICARD, de 24H BARCELONA en de Hankook 12H HUNGARY.

Bijlage 2 Kaart met Gennepse Bedrijfsterreinen



Bijlage 3 Overzicht indeling perceel na herbestemming

