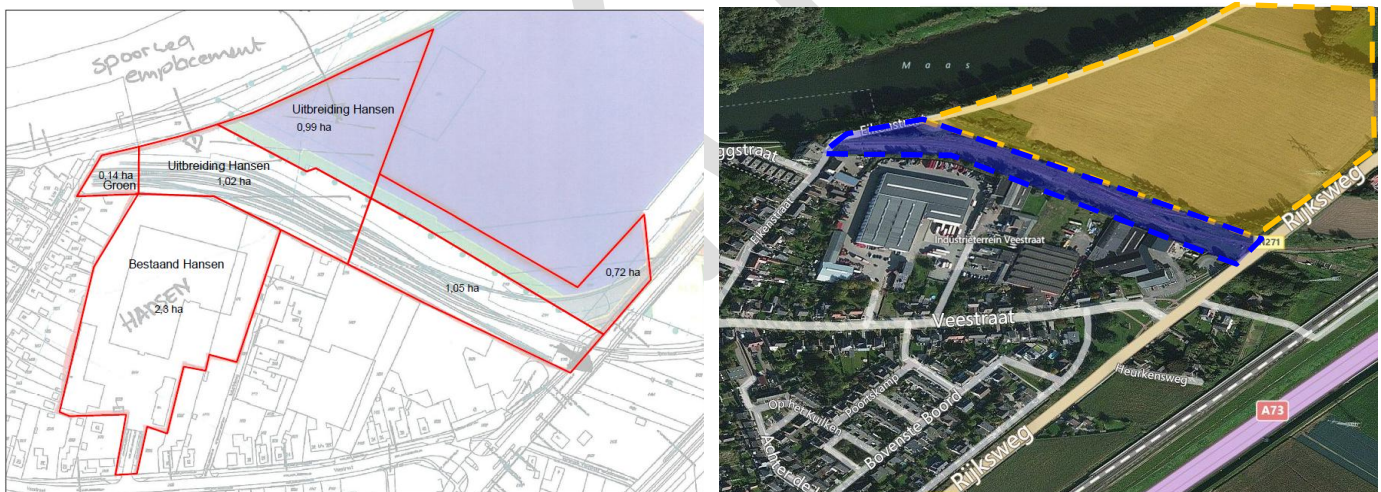


Notitie uitbreiding bedrijventerrein Zuidelijke Stadsrand Roermond

De wens tot uitbreiding van Hansen Dranken en het amoveren van het spoorwegemplacement vormen de aanleiding voor een nieuwe visie op het gebied (zie de kaart en luchtfoto hieronder). De gronden die grenzen aan het spoorwegemplacement zijn in het bestemmingsplan Zuidelijke Stadsrand juridisch-planologisch verankerd met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. De uitbreiding van Hansen Dranken zal grotendeels op de gronden van het voormalig spoorwegemplacement plaatsvinden. Om een goede invulling te geven aan het bedrijventerrein, dat wil zeggen een juiste kaveldeling en passende infra, is het wenselijk om het hele voormalige spoorwegemplacement te betrekken bij het reeds bestemde bedrijventerrein. Concreet is de wens het bedrijventerrein Veestraat (Maasgouw) en Solvay-Zuid (Roermond) uit te breiden met 3,78 bruto hectare (ha), bestemd voor:

- 2,01 ha uitbreiding groothandel Hansen (1,02 + 0,99 ha);
- 1,77 ha uitbreiding bruto uitgeefbaar bedrijventerrein (1,05 + 0,72 ha).

Van de voorgenomen uitbreiding vindt 2,07 ha (waarvan 1,02 ha betrekking heeft op groothandel Hansen) plaats op terrein dat (nog) niet als bedrijventerrein is bestemd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een onderbouwing van de uitbreidingsmogelijkheden voor dit deel noodzakelijk. Deze notitie geeft een toelichting op de uitbreidingsbehoefte.



Schets uitbreidingsbehoefte en luchtfoto (blauw = spooremplacement, oranje = Solvay-Zuid, onderdeel van Zuidelijke Stadsrand)

Uitbreiding bedrijventerrein Zuidelijke Stadsrand

Behoefteraming: vooral uitbreiding en/of kleinere en middelgrote bedrijven

In de jaarrapportage Werklocaties Limburg 2011 (provincie Limburg) staat dat de uitgifte in Midden-Limburg, logistiek-industriële terreinen, uitkwam op 2,73 ha gemiddeld per jaar (1997-2011). Dat is sterk beneden verwachting. In landelijk gebied was de uitgifte met 14,5 ha. per jaar juist sterk hoger dan verwacht. Hier vestigen zich 'kleinschalige en middelgrote bedrijven in de sfeer van lichte productie, handel en dienstverlening'. Voor de komende jaren is een algemene daling in de vraag voorzien als gevolg van de recessie.

Het belangrijkste motief voor nieuwe uitgifte is een bedrijfsverplaatsing (Limburg: 55% in 2011). Daarna volgen 'onbekende reden' en uitbreiding. De bouwnijverheid, handel en vervoer en opslag zijn daarbij de belangrijkste afnemers. Uit onderzoeken blijkt dat de meeste bedrijven lokaal of regionaal willen verplaatsen, het betreft dus vooral lokale verhuizingen.

De vraag in Midden-Limburg naar logistieke en zwaar industriële terreinen neemt dus naar verwachting verder af, de vraag naar locaties voor lichtere productie, handel en dienstverlening blijft naar verwachting relatief hoog. Het gaat daarbij vooral om verplaatsing of uitbreiding van lokale bedrijven. In deze sectoren is nog sprake van schaalvergroting (anders dan in bijvoorbeeld de kantorenmarkt). De uitbreiding van Hansen past in dit beeld.

Ruimte voor uitbreiding en verplaatsing in Maasgouw beperkt

Een eventuele verplaatsingsbehoefte van bestaande bedrijven in Maasgouw kan niet in de gemeente worden gerealiseerd (m.u.v. nabij de kern Beegden: Beegderveld 2 ha bruto en kanaal Wessem-Nederweert: 1,06 ha), situatie 31-12-2011. In Roermond is op Solvay-Zuid nog 7,43 ha. beschikbaar (niet terstond, bron: bedrijventerreinenmonitor provincie Limburg). Dit terrein grenst direct aan de gemeente Maasgouw. Vanwege de nabijheid is Solvay-Zuid een voor de hand liggende locatie voor uitbreiding/verplaatsing van bedrijven in Linne en wellicht vanuit andere delen van de gemeente Maasgouw.

Schuifruimte noodzakelijk voor ruimtelijke ontwikkeling en leefbaarheid

Bedrijven in bewoond gebied, die willen uitbreiden, zitten veelal 'klem' omdat er geen geschikte grond beschikbaar is. Er is daarnaast soms sprake van leefbaarheidsproblemen. Voor uitplaatsing (en/of uitbreiding) van deze bedrijven is 'schuifruimte' noodzakelijk. Dit is ruimte die de leefbaarheid in het gebied kan vergroten en daarmee ook de (ruimtelijke) ontwikkeling zal stimuleren. De uitbreiding van het bedrijventerrein biedt deze schuifruimte voor lokale bedrijven, waarmee de leefbaarheid in de kern in voorkomende gevallen verbeterd kan worden (zie bijlage 2: Nadere toelichting initiatief uitbreiding bedrijventerrein en ontsluiting van OML).

Beleid: eerst herstructureren, dan pas nieuwe uitleg

Voor bedrijventerreinen geldt sinds enige jaren het stramien van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet in regionaal perspectief worden bekeken. Daarbij geldt ook: eerst herstructureren, dan pas nieuwe uitgifte (zie ook 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking', Ministerie van Infrastructuur en Milieu). Het doel is het beperken van het ruimtegebruik (en als afgeleide daarvan betere financiële mogelijkheden voor herstructurering van oude terreinen). In Midden-Limburg is 24% 'verouderd'. Van alle bedrijventerreinen is totaal nog 122 ha. niet in gebruik. Hier is nog ruimtewinst te behalen, maar dit moet per geval worden bekeken.

Wanneer bedrijven niet op de eigen locatie kunnen uitbreiden (via intensivering van het ruimtegebruik) en de behoefte is niet op andere bestaande terreinen in de regio op te vangen, komt nieuwe uitleg in beeld. Locaties nabij andere bedrijvigheid en infrastructuur hebben daarbij de voorkeur.

Uitbreiding Hansen

Hansen Dranken heeft in een brief (zie bijlage 1) de ruimtebehoefte verwoord. Vanwege omzetgroei (50% tussen 2000 en 2012, verwachting: +15 in 2015) en schaalvergroting wegens een beter voorraadsysteem is 6.500 m² BVO opslagruimte nodig. Tezamen met parkeer- en verkeersruimte (laden en lossen, ontsluiting) is daarmee in totaal 2,01 ha. gewenst, zie bijlage 2: Nadere toelichting initiatief uitbreiding bedrijventerrein en ontsluiting van OML.



Ladder voor duurzame verstedelijking: toepassing op Hansen

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Stap 1 is bezien of dit op het huidige terrein kan. Stap 2 is bezien of elders in de regio ruimte op bestaand dan wel gepland terrein beschikbaar is. Indien dat het geval is, kan verplaatsing worden overwogen.

Hansen: geen mogelijkheden tot intensivering ruimtegebruik huidige kavel

De uitbreidingsbehoefte van 2,01 ha. van Hansen kan niet op eigen terrein van 2.03 ha. gerealiseerd worden. De ruimtebehoefte is net zo groot als het bestaande terrein. Dit terrein is reeds voor circa 60% bebouwd, waarbij de overige ruimte nodig is als verkeersruimte t.a.v. laden en lossen. Tevens is een deel in (nood)gebruik als niet-overdekte opslagruimte. 'Stapelen' op het bestaande gebouw c.q. meervoudig ruimtegebruik is niet mogelijk omdat het bedrijfstechnisch niet reëel is om een magazijn op verdieping te realiseren.

Veestraat: geen restcapaciteit, in gemeente wel maar verplaatsing ongewenst

De bedrijfslocatie Veestraat is reeds volledig benut (bron: bedrijventerreinenmonitor provincie Limburg). Op de locatie Beegderveld in Maasgouw is nog 2 ha. ruimte beschikbaar maar dit is te weinig voor een verplaatsing (dan zou in totaal zo'n 4 ha. nodig zijn). De locatie Veestraat grenst aan de noordzijde direct aan het reeds geplande bedrijventerrein Solvay Zuid (gemeente Roermond). Uitbreiding is dus mogelijk, weliswaar over de gemeentegrens maar zonder dat sprake is van een kostbare verplaatsing (en achterblijvend vastgoed). Een verplaatsing binnen de gemeente is dus in dit geval onwenselijk. De uitbreiding is mogelijk binnen de bestaande regionale plancapaciteit.

Voorziene uitbreiding is beperkt van omvang

De voorziene uitbreiding is deels op een oud railemplacement. Het betreft een in omvang beperkte uitbreiding van bestaand bedrijventerrein. De uitbreiding voor pure bedrijfsdoeleinden is beperkt omdat de gronden deels zijn bestemd voor infrastructuur (een betere ontsluiting van de bedrijven aan de Veestraat, waardoor de leefbaarheid verbetert).