

Uitwerking 'ladder voor duurzame verstedelijking'

Stationsweg 78 te Maasbracht

Uitwerking 'ladder voor duurzame verstedelijking'

Stationsweg 78 te Maasbracht

Rapportnummer:	M141593.005/GPO
Naam opdrachtgever:	Van Schijndel Maasbracht B.V. de heer G.M.J. van Schijndel
Adres opdrachtgever:	Stationsweg 78 6051 KL MAASBRACHT
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc
Datum:	18 maart 2020 (update eerdere versie)

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Wettelijk kader	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Bestaande situatie bedrijfsmatig.....	5
2.2	Bestaande situatie bestemmingsplantechnisch	5
3	Nieuwe situatie (planvoornemen)	7
3.1	Planvoornemen bedrijfsmatig	7
3.2	Planvoornemen bestemmingsplantechnisch	8
4	Behoefte	9
5	Alternatieve beschikbare locaties	14
6	Overige aspecten	18
7	Conclusie	19

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer, Van Schijndel Maasbracht BV, is voornemens om haar bedrijfslocatie aan de Stationsweg 76-78 uit te breiden. De uitbreiding betreft het bouwen van een nieuwe bedrijfshal met bijbehorend erf en parkeerterrein.

De gemeente Maasgouw heeft hiervoor een principeakkoord afgegeven in oktober 2015. Onderdeel van dit principeakkoord is dat initiatiefnemer een nadere onderbouwing dient te geven ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze onderbouwing dient zowel met de provincie Limburg als met de gemeente Maasgouw afgestemd te worden. Uit deze onderbouwing dient inzichtelijk te worden dat de voorziene uitbreiding op de bestaande bedrijfslocatie de enige haalbare optie is voor initiatiefnemer. Aan de ladder dient voldaan te worden.

Hieronder zal eerst worden ingegaan op de bestaande situatie, vervolgens het planvoornemen en daarna de stappen van de ladder. Er zal met een conclusie worden afgesloten.

1.2 Wettelijk kader

In het Besluit ruimtelijke ordening is sinds 2012 de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Sinds 1 juli 2017 geldt een nieuwe laddersystematiek. De voormalige drie treden van de ladder zijn vervangen door twee eisen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Met het nieuwe planinitiatief wordt hier onder andere de functie 'Bedrijf' toegevoegd. In juridisch-planologische zin is er dus sprake van toename van de functie bedrijf op locatie en is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Op grond van bestaande jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het toevoegen van bedrijfsterrein (bruto vloeroppervlakte) groter dan 500m² aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien vanuit het planinitiatief meer dan 500m² toevoegt aan de bedrijfslocatie, kan er worden gesproken

over een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aansluitend aan een bestaande bedrijfslocatie.

2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie bedrijfsmatig

Op de locatie aan de Stationsweg is initiatiefnemer ruim 20 jaar geleden gestart met zijn bedrijf. Vestiging op de huidige locatie vond plaats op nadrukkelijk verzoek van de toenmalige gemeente Maasbracht, die in overleg met provincie Limburg toezegde op deze locatie een lokaal bedrijventerrein van 15 ha. te gaan ontwikkelen.

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Stationsweg 76-78 te Maasbracht een gespecialiseerde onderneming in het ontwerpen en produceren van afval inzamelsystemen voor zowel papier, huishoudelijk- en industrieel afval. Initiatiefnemer is zowel in Nederland als het buitenland actief en levert revolutionaire systemen die tot de beste in de markt mogen worden gerekend.

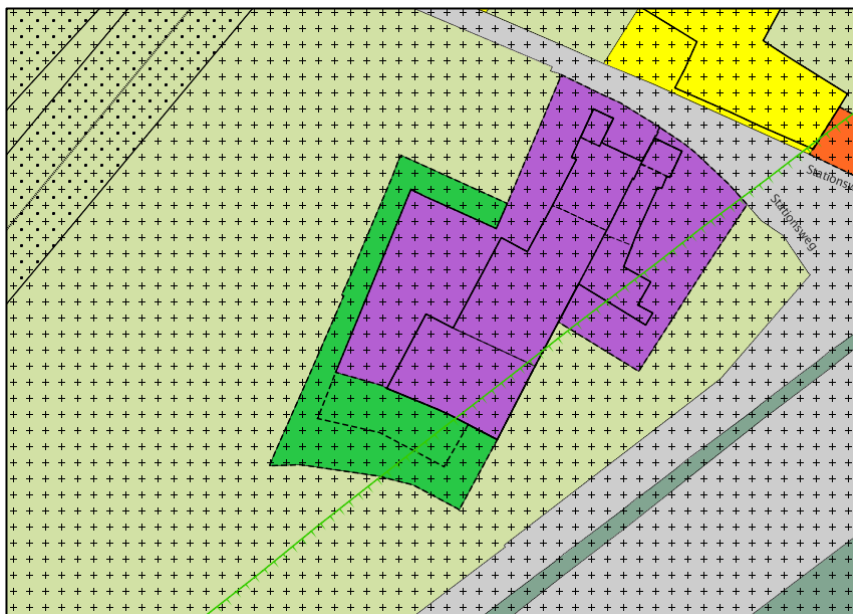
Op dit moment wordt het bedrijf van initiatiefnemer op twee locaties geëxploiteerd, te weten vanaf de hoofdvestiging Stationsweg 76-78 te Maasbracht en vanaf de locatie Sint Joosterweg 9 te Maasbracht. Op de Stationsweg worden de vrachtwagens afgemonteerd nadat ze op de Sint Joosterweg zijn geproduceerd.

Beide locaties zijn op elkaar afgestemd en in de bedrijfsvoering zijn zij volledig, onlosmakelijk en complementair met elkaar verbonden.

2.2 Bestaande situatie bestemmingsplantechnisch

De locatie is bestemmingsplantechnisch op dit moment als volgt bestemd in het vigerende bestemmingsplan 'Maasbracht-Brachterbeek' van de gemeente Maasgouw:

- Bedrijf;
- Groen;
- Agrarisch met waarden



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3 Nieuwe situatie (planvoornemen)

3.1 Planvoornemen bedrijfsmatig

Initiatiefnemer heeft behoefte aan extra ruimte voor de bedrijfsactiviteiten. Hiertoe is een nieuwe bedrijfshal van ca 3.200m² noodzakelijk.

In samenhang met deze groei-behoefte is er ook extra erf en parkeervoorziening noodzakelijk. Er dient voldoende erf en manoeuvreerruimte te zijn. Hiertoe is een uitbreiding noodzakelijk zoals weergegeven in het landschapsplan.

Daarom bestaat het planvoornemen uit drie onderdelen:

- bouw nieuw bedrijfsgebouw (3.200 m²);
- uitbreiding erf en manoeuvreerruimte;
- aanleg parkeerterrein.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het planvoornemen (behoefte uitbreidingsruimte). Tevens wordt verwezen naar de principeverzoeken en het principeakkoord van de gemeente Maasgouw.

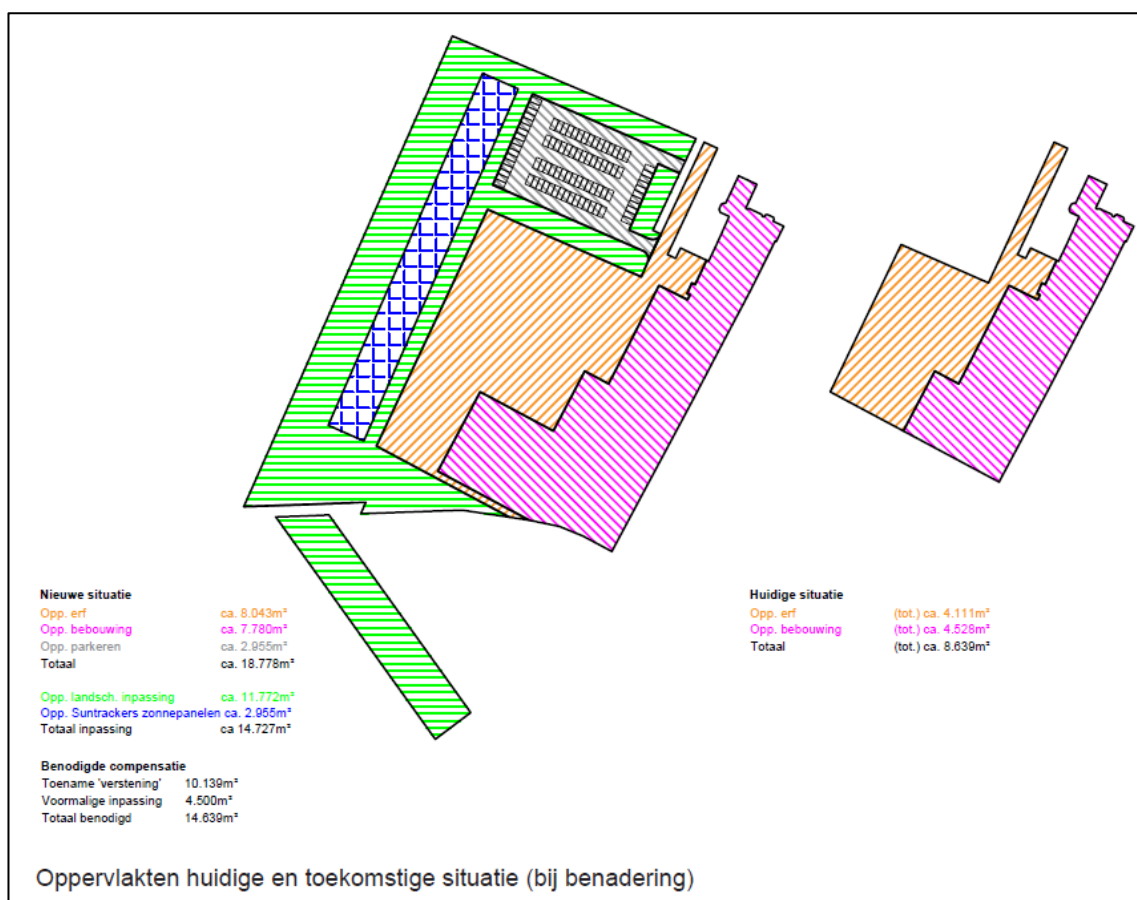


Schetskening nieuwe situatie

3.2 Planvoornemen bestemmingsplantechnisch

In de vigerende situatie is de aanwezige bedrijfsbestemming niet toereikend om het planvoornemen uit te voeren. Hiervoor dient zowel het bouwvlak als het erf te worden vergroot op de bestaande bedrijfskavel. Er ontstaat met het uitbreidingsplan geen mogelijkheid tot de vestiging van een nieuw bedrijf op de onderhavige bedrijfskavel. Enkel en alleen het bestaande bedrijf van initiatiefnemer kan worden uitgebreid als gevolg van onderhavig planvoornemen.

De vergroting van de bedrijfsbestemming is weergegeven in onderstaande afbeelding waarbij een vergelijking is gemaakt met de vigerende situatie.



4 Behoefte

Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte

Om het uiteindelijke doel van het bedrijf te kunnen behalen (te weten het afleveren van één afvalverwerkersvrachtwagen per week, waarvoor ca. 50 personeelsleden noodzakelijk zijn) is, naast een uitbreiding van de productieafdeling aan de Sint Joosterweg 9, ook uitbreiding aan de Stationsweg 76-78 noodzakelijk. Deze laatste uitbreiding betreft de bouw van een extra bedrijfshal van ca. 3.200 m².

Met het wekelijks afleveren van een vrachtwagen ontstaat er een omvang waarmee voor de toekomst concurrerend gewerkt kan worden. En dat laatste is voor het voortbestaan van het bedrijf en voor het behoud van lokale werkgelegenheid een absolute vereiste. Initiatiefnemer onderscheidt zich in de markt op het vlak van kwaliteit. Concurrenten van initiatiefnemer zijn aanzienlijk groter qua omvang, maar leggen zich toe op massaproductie. Initiatiefnemer richt zich echter juist op niches in de markt (bijv. de nieuwe archiefauto met een shredder en overige specifieke producten). Ook richt initiatiefnemer zich op zeer specifieke wensen van de klant die afwijken van de standaard vrachtauto.

Aangezien initiatiefnemer in haar markt een 'klein' bedrijf is, heeft initiatiefnemer zich vanaf het opstarten van haar bedrijf gericht op kwaliteit en duurzaamheid. Gezien de groei van het bedrijf heeft dit zich uitbetaald. Echter, de klanten van initiatiefnemer wensen continuïteit richting de toekomst. Hierdoor is een verdere groei van het bedrijf noodzakelijk.

Tot de hierboven beschreven omvang is het richting de toekomst mogelijk om enerzijds de klanten te blijven voorzien en anderzijds de kwaliteit te blijven waarborgen.

Initiatiefnemer voorziet dat het bij de huidige omvang erg moeilijk wordt om de kwaliteit te blijven garanderen. Initiatiefnemer runt een familiebedrijf dat binnen afzienbare termijn door zijn zoon, de heer van Schijndel jr., wordt overgenomen. Binnen de gekozen bedrijfsfilosofie ligt de focus niet op het laten exploderen van het bedrijf, maar is een beperkte uitbreiding voor het concurrerend kunnen blijven werken om markttechnische en bedrijfstechnische aspecten noodzakelijk.

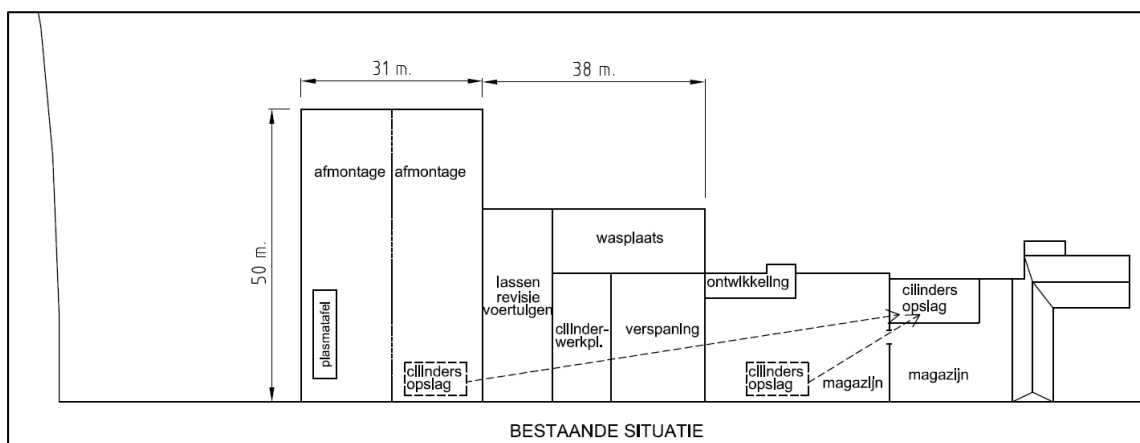
Noodzaak nieuw bedrijfsgebouw

Zoals hierboven op hoofdlijnen beschreven, wenst initiatiefnemer een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen. Dit bedrijfsgebouw van ca. 3.200m² meter dient aansluitend aan de laatste uitbreiding gebouwd te worden (zuidzijde bedrijf).

Op de Stationsweg vinden de bedrijfsonderdelen 'afmontage' en 'onderhoud' plaats, terwijl op de locatie Sint Joosterweg de 'basisproductie' plaatsvindt.

Wanneer de huidige bedrijfsopzet aan de Stationsweg wordt uitvergroot dan zijn de volgende activiteiten te onderscheiden in de bestaande situatie (vanaf de Stationsweg richting het achterterrein/de laatste uitbreiding):

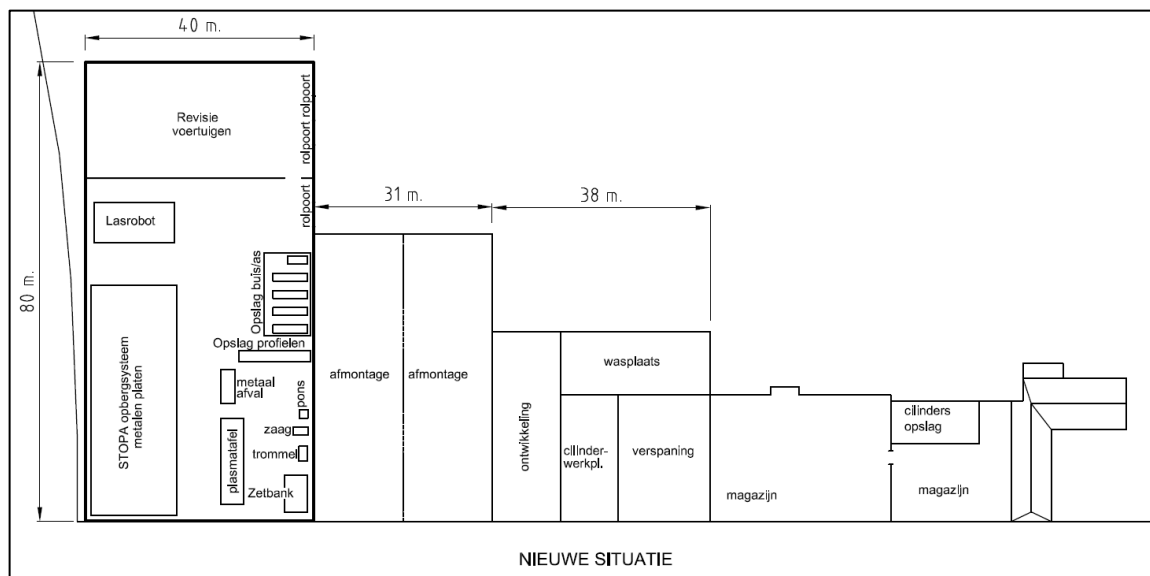
- ontvangst en kantoorruimte;
- magazijn (onderverdeeld in klein- en groot materiaal);
- opslag cilinders;
- verspaning;
- cilinder-werkplaats;
- ontwerpafdeling + lasplaats en revisie-afdeling;
- afmontage (incl. plasma).



Omdat er sprake is van een uitbreiding in capaciteit van het bedrijf (groei naar ca. 50 werknemers en afzet van ca. 50 vrachtwagens per jaar), is er geen sprake van het toevoegen van bedrijfsactiviteiten maar dienen de hierboven beschreven activiteiten extra ruimte te krijgen om deze groei mogelijk te maken.

De volgende activiteiten dienen gewijzigd te worden (zie bijlage):

- plasma werkzaamheden dienen naar de nieuwe hal verplaatst te worden;
- alle revisie werkzaamheden dienen enkel en alleen in de nieuwe hal verricht te worden;
- alle laswerkzaamheden dienen naar de nieuwe hal verplaatst te worden.



Schematische weergave nieuwe situatie

Met deze verschuiving van activiteiten ontstaan er de volgende voordelen:

- op dit moment is er sprake van een menging van activiteiten in één hal. Vanwege het type activiteiten (schone/vuile) is dit een ongewenste situatie. Tevens is de ruimte reeds op dit moment al op sommige piekmomenten te beperkt;
- de activiteiten die niet verplaatst worden naar de nieuwe hal krijgen in de bestaande hal meer ruimte waardoor groei mogelijk is;
- er ontstaat een betere 'routing' in het gehele bedrijfsproces.

Bovenstaande voordelen betreffen niet alleen voordelen voor het bedrijf, maar zijn ook essentieel voor een duurzame voortzetting van de bedrijfsvoering. De klanten van initiatiefnemer eisen steeds hogere werkstandaarden. Dit betekent dat de bedrijfsrouting bepaalde risico's moet uitsluiten (lassen/revisie in dezelfde hal als werkzaamheden aan nieuwe vrachtwagens). Op dit moment is deze ruimte niet beschikbaar en heeft initiatiefnemer geen keuze. Dit is op termijn echter niet meer houdbaar, met alle mogelijke gevolgen van dien.

De noodzaak om door te groeien naar een dergelijke omvang is gelegen in de huidige marktomstandigheden. Hoewel initiatiefnemer een bedrijf heeft dat in de markt slechts een kleine speler is, kan ze overleven op basis van de kwaliteit van de diensten en producten. Echter, ook een kleiner bedrijf moet mee kunnen gaan met de actuele wensen en behoeften van de klant. Derhalve is een doorgroei noodzakelijk om zowel bestaande klanten (revisie en nieuwe vrachtwagens) te kunnen blijven voorzien en deze daarmee tevreden te houden, alsmede nieuwe klanten te kunnen binden. Bij een te beperkte omvang is beide niet meer mogelijk en is er een grote kans dat de slag in concurrentie wordt verloren, enkel en alleen vanwege bedrijfsomvang. De klanten van initiatiefnemer worden vanwege overnames en fusies ook steeds groter en hebben daarmee grotere behoeftes en strengere eisen en meer wensen. Initiatiefnemer heeft geen keuze en moet hierin meegaan om, ondanks de hoge kwaliteit, de klant tevreden te kunnen blijven houden. Verdere groei is om die reden grote noodzaak.

Uitbreiding erf

Zoals op de bijlage duidelijk te zien is, is er door de bouw van de nieuwe bedrijfshal behoefte aan extra erf. Enerzijds om de nieuwe bedrijfshal te kunnen bereiken en ontsluiten, en anderzijds om de andere bedrijfshallen goed te kunnen bereiken. Tevens moet er ruimte zijn voor stalling/het parkeren van vrachtauto's. Het (nieuwe) erf zal in de toekomst niet of nauwelijks meer worden gebruikt voor opslagdoeleinden. De opslag dient inpandig plaats te vinden. Naast het feit dat dit veiliger is, is er sprake van een efficiëntere bedrijfsvoering, is er minder kan op slijtage en ontstaat er een schonere (werk)omgeving (zowel binnen als buiten).

Op de bijlage is aangegeven hoe groot het erf dient te zijn. Ten opzichte van eerdere conceptplannen is het erf verkleind. Initiatiefnemer heeft nauwkeurig onderzocht wat er aan behoefte is en dit opgenomen in de tekeningen. Tevens is rekening gehouden met een logische/rechthoekige vorm van het erf. Uiteindelijk zal het erf qua oppervlakte toenemen met enkele duizenden vierkante meters. Dit is een relatief beperkte oppervlakte die zoals hierboven is gemotiveerd, zo beperkt mogelijk is gehouden.

Aanleg parkeerterrein

Op dit moment vindt het parkeren plaats op meerdere delen van het terrein. Er is geen sprake van een duidelijke structuur. Alleen de bezoekers dienen voor het kantoor te parkeren. Werknemers dienen te parkeren waar er ruimte beschikbaar is.

Met de groei van het bedrijf wil initiatiefnemer ook het parkeren duidelijk scheiden en een aparte plaats geven op het terrein (oppervlakte toekomstig parkeerterrein zal ca. 3.000 m² bedragen). Om werknemers/bezoekers/overigen niet te laten mengen met bedrijfsactiviteiten, is ervoor gekozen om het parkeerterrein direct vóór aan de Stationsweg te positioneren. De 'zijlijn' aan de westzijde staat vanwege de vorm van het terrein relatief vast waarvoor het parkeerterrein een logisch voortvloeisel is (zie bijlage). Op dit parkeerterrein is voor de toekomst ruim voldoende ruimte beschikbaar om alle auto's te laten parkeren. Indien er bedrijfsbezoeken plaatsvinden door groepen (bijv. grote klanten) dan kunnen ook bussen op dit parkeerterrein parkeren. Tevens wordt met de aanleg van het parkeerterrein een duidelijke scheiding gecreëerd tussen de openbare weg (Stationsweg) en het bedrijf. Het achter het parkeerterrein gelegen erf wordt met de aanleg van het parkeerterrein volledig aan het zicht onttrokken. Naast een visuele afscherming ontstaat er ook een duidelijke milieutechnische buffer met de aanleg van het parkeerterrein.

Naast het erf wordt een zone voorzien van zonnepanelen om hiermee de duurzaamheidsopgave van het bedrijf te kunnen realiseren.

Conclusie

De behoefte voor de bouw van een nieuwe bedrijfshal, voor het extra erf en voor het parkeerterrein, is hierboven reeds beschreven en uitvoerig inzichtelijk gemaakt. De bedrijfskavel van initiatiefnemer op de Stationsweg 76-78 dient planologisch te worden uitgebreid (er komt dus geen nieuwe bedrijfskavel) om de groei van het bedrijf ook de komende jaren vorm te kunnen geven.

Samengevat kan worden gesteld dat de behoefte voor onderhavige ontwikkeling zeer concreet inzichtelijk is gemaakt en daarmee voldoende is aangetoond.

Het 'doorverkopen' van deze uitbreiding is, gezien het feit dat het planologisch één bedrijfskavel blijft (hetgeen in het nieuwe bestemmingsplan ook in de regels zal worden vastgelegd), niet mogelijk. Er ontstaat met onderhavig planvoornemen daarmee geen separate losse nieuwe bedrijfskavel.

5 Alternatieve beschikbare locaties

Er wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins

Onder hoofdstuk vier is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte bij initiatiefnemer. Het uitbreiden van het bedrijf ter plaatse van bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio is niet mogelijk, aangezien het bedrijf niet in drie onderdelen gesplitst kan worden. Hierboven is reeds uitvoerig beschreven hoe de groei van het bedrijf de afgelopen 20-25 jaar heeft plaatsgevonden. Het bedrijf is gesplitst in een productietak (eerste fase bedrijfsproces) en een afmonteertak (tweede fase bedrijfsproces).

Er zal achtereenvolgens inzichtelijk worden gemaakt of de activiteiten aan de Stationsweg verplaatst kunnen worden naar een bestaande beschikbare locatie in de omgeving. Tevens zal onderzocht worden of verplaatsing van het gehele bedrijf mogelijk is.

Stationsweg verkopen en opnieuw opstarten op bestaande locatie

Het verder opknippen van het bedrijfsproces in drie delen, is niet mogelijk. In dat geval ontstaan er onlogische opdelingen die enorme extra kosten met zich meebrengen. De huidige opknipping werkt goed aangezien beide delen relatief los van elkaar kunnen functioneren. Echter binnen deze twee bedrijfsonderdelen is continue interactie. Zowel qua werkproces als ook voor de werknemers.

Omdat de productietak is gevestigd op de Sint Joosterweg, en op die locatie voor deze tak ook een uitbreidingsbehoefte is, is uitbreiding van de afmonteertak naar deze locatie geen optie. Dit met name vanwege het feit dat de activiteiten op de Stationsweg, zoals die hierboven zijn opgesomd, allemaal bij elkaar horen en achtereenvolgens worden uitgevoerd. Bedrijfstechnisch is het opknippen van de activiteiten op de Stationsweg derhalve, zoals hierboven gesteld, niet mogelijk. Tevens is op de Stationsweg door initiatiefnemer enorm veel geïnvesteerd in de bedrijfsapparatuur/bedrijfshallen (speciale vloeren, verwarming, hydrauliek, vaste (hij)s kranen, etc.). Deze zijn allemaal op maat gemaakt voor initiatiefnemer. Het gevolg van deze hoge investeringen op maat (maatpak), is dat bij een eventuele verkoop van de locatie, een ander bedrijf dit 'maatpak' niet past. Oftewel, bij verkoop zal er sprake zijn van een enorme kapitaalvernietiging van de gedane investeringen van de afgelopen jaren.

Naast het feit dat er op een nieuwe locatie opnieuw fors geïnvesteerd dient te worden, dient deze kapitaalvernietiging bij het gehele investeringsplaatje meegenomen te worden.

Initiatiefnemer heeft ook onderzocht of het mogelijk is om de buurlocatie Stationsweg 80 (ook een niet-agrarische bedrijfslocatie) aan te kopen. Navraag bij de eigenaar van de locatie leert dat deze locatie niet te koop is.

Hoewel op basis van bovenstaande beschrijving reeds blijkt dat verplaatsing van de activiteiten op de Stationsweg naar een andere locatie niet haalbaar is, heeft initiatiefnemer onderzoek gedaan naar beschikbare/te koop staande locaties in de omgeving.

Er is daarbij op hoofdlijnen onderzocht of er locaties beschikbaar zijn en waar initiatiefnemer dit deel van het bedrijf naar toe kan verplaatsen.

Er dient sprake te zijn van een kavel van minimaal 2 ha en maximaal 3-4 ha. De kavel dient qua vorm rechthoekig te zijn. Bij voorkeur wenst initiatiefnemer een bedrijfswoning.

De toegestane milieucategorie dient minimaal 4.1 te bedragen zoals ook op de Stationsweg is toegestaan.

Tevens dient de locatie in de nabijheid van de bestaande locatie en de Sint Joosterweg te liggen. Ook vindt initiatiefnemer het van belang dat de zichtbaarheid/uitstraling van de locatie overeenkomt met de zichtbaarheid van de locatie aan de Stationsweg.

Wanneer er op basis van deze uitgangspunten onderzoek wordt gedaan dan komt in de omgeving alleen de locatie 'De Meers 23 in Thorn' naar voren. Deze bestaande locatie is echter, vanwege de staat van bebouwing niet geschikt voor initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft behoefte aan bouwgrond. Vanwege de specifieke bedrijfsvoering dient er immers op de nieuwe locatie specifiek gebouwd te worden. Een bestaande bedrijfshal (die tientallen jaren oud is) die in het verleden voor geheel andere bedrijfsdoeleinden is gebruikt, voldoet niet aan de eisen van initiatiefnemer. Sterker nog, naar alle waarschijnlijkheid is het slopen van het pand in dat geval aanzienlijk goedkoper dan het inpandig verbouwen van een bestaande hal.

Ten aanzien van de locatie 'De Grinderij' kan worden gesteld dat de prijzen die hier per m² worden gevraagd € 120,- per m² excl. BTW zijn.

Daarnaast is op dit bedrijventerrein volgens de verkoper/aanbieder OML maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan, terwijl het bedrijf van initiatiefnemer door de gemeente Maasgouw als milieucategorie 4.1 (2 categorieën hoger) wordt beschouwd.

Vanwege de te hoge grondprijs (gezien de kapitaalsvernietiging op de huidige locatie Stationsweg) en vanwege de milieubeperking, is verplaatsing naar deze locatie geen mogelijkheid.

Ten aanzien van de locatie 'Gouden Driehoek' in Echt zijn in het verleden, zoals hierboven reeds vermeld, gesprekken gevoerd door initiatiefnemer. De grondprijzen van de bedrijfskavels variëren op dit moment tussen de € 105,- en € 145,- per m² excl. BTW. Hoewel hier wel categorie 4.1 bedrijven toegestaan zijn, is het type bedrijvigheid dat gewenst is lichtelijk afwijkend van het bedrijf van initiatiefnemer. Dit zal echter niet het grootste probleem zijn, dit betreft ook hier de prijs. Het is voor initiatiefnemer op dit moment financieel niet haalbaar om hier haar bedrijf nieuw op te bouwen. Zoals aangegeven is er de afgelopen jaren grondig gerenoveerd en geïnvesteerd in de huidige bedrijfsgebouwen op de Stationsweg. De afschrijving op deze investeringen is nog een proces van jaren. Daarom zal er bij verkoop sprake zijn van forse kapitaalsvernietiging. Eerder is aangegeven dat een derde locatie bedrijfstechnisch geen mogelijkheid is.

Ten aanzien van het te herstructureren 'bedrijventerrein Maasbracht' kan nog worden gesteld dat hiervoor geen concrete geschikte locaties voor initiatiefnemer beschikbaar zijn. Tevens zal ook op deze locaties een vergelijkbare prijs betaald moeten worden. Deze prijs is, zoals hierboven aangegeven, niet haalbaar.

Daarnaast is de ligging/uitstraling van deze locaties, onder andere in relatie tot het type bedrijvigheid, niet geheel passend bij de huidige bedrijfsuitstraling van initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor andere te herstructureren bedrijventerrein in de gemeente Maasgouw.

Zoals hierboven inzichtelijk is gemaakt is verplaatsing naar een alternatieve locatie voor de activiteiten aan de Stationsweg geen reële mogelijkheid.

Het type kavel dat initiatiefnemer zoekt, is op dit moment niet beschikbaar, en indien dat wel het geval blijkt te zijn, is een marktconforme prijs op dit moment bedrijfseconomisch onhaalbaar.

Verplaatsen gehele bedrijf

De mogelijkheid die ook onderzocht dient te worden, wetende dat splitsing van dit bedrijfsproces geen mogelijkheid is en verplaatsing van alleen de activiteiten aan de Stationsweg ook niet mogelijk is, is of de activiteiten op de locatie Stationsweg én Sint Joosterweg samen in zijn geheel verplaatst kunnen worden naar een andere bestaande locatie (bedrijfskavel of bestaande leegstaande bedrijfslocatie of andere beschikbare transformatielocatie).

Een verplaatsing van het gehele bedrijf naar een locatie elders is financieel gezien onhaalbaar. De gedane investeringen op de bestaande locatie zijn dusdanig hoog én specifiek dat verplaatsing financieel geen mogelijkheid is, gezien de omvang van het bedrijf.

De bedrijfsomvang is op dit moment te gering om een dergelijk grote stap te maken, nog los van de kapitaalvernietiging van gedane investeringen. Tevens dient bij verplaatsing van het bestaande bedrijf rekening te worden gehouden met het personeel. Naast het feit dat het bedrijf in Maasbracht en omgeving is verankerd (qua naamsbekendheid, toeleveranciers, klanten, etc.) komen ook de werknemers van initiatiefnemer uit de omgeving. Verplaatsing dient daarmee ten alle tijden in de omgeving van Maasbracht plaats te vinden. Het verplaatsen naar elders in Nederland of naar het buitenland is vanwege het geschoolde personeel geen optie. Het personeel vormt een zeer belangrijk onderdeel van het bedrijf en is daarmee cruciaal in de voortzetting van het bedrijf.

Om een gehele verplaatsing mogelijk te maken, is het eerst noodzakelijk dat het bedrijf door kan groeien en een betere kapitaalspositie (groei eigen vermogen) kan creëren. Dit is een absolute vereiste om in de toekomst, indien die wens er komt, alsnog ooit te verplaatsen.

Initiatiefnemer heeft namelijk een dynamisch bedrijf dat, ondanks een aantal minder economische jaren van recessie, is blijven groeien en nog steeds groeit. Verdere doorgroei in de toekomst kan initiatiefnemer dan ook niet uitsluiten.

Conclusies

Ten aanzien van alternatieve locaties kan het volgende worden samengevat waarom verplaatsing voor onderhavig plan van initiatiefnemer niet haalbaar is:

- prijsniveau kavels/locaties;
- kapitaalvernietiging recente investeringen locatie Stationsweg;
- toegestane milieucategorieën;
- geen mogelijkheid tot verdere opdeling bedrijfsactiviteiten.

Hiermee is dit aspect (beschikbare alternatieve locaties onderzoeken) uit de ladder voldoende aangetoond. Er is inzichtelijk gemaakt dat er geen concrete alternatieve locaties beschikbaar zijn die passen bij de eisen van het bedrijf van initiatiefnemer voor een reële verplaatsing zonder het bedrijf zwaar aan te tasten en onverantwoorde financiële risico's te laten nemen.

Initiatiefnemer heeft haar bedrijf de afgelopen decennia gestaag, doch financieel zonder risico's stap voor stap opgebouwd. De zoon is inmiddels onderdeel van het bedrijf en wenst het bedrijf de komende jaren op dezelfde wijze verder te exploiteren. Daar horen investeringen bij die passen bij de bedrijfsomvang. Tevens moeten de investeringen binnen een afzienbare periode op een normale manier terugverdiend kunnen worden.

Bij een verplaatsing is dat onder geen enkele mogelijkheid het geval.

Tevens is bovenstaande motivering in lijn met de uitspraak van de Raad van State van 23 april 2014 waarin een bestaande zuivelhoeve volgens de afdeling ook in het buitengebied mocht uitbreiden. Net zoals bij de zuivelhoeve, is hier sprake van een bestaand bedrijf dat reeds jarenlang (vanaf begin jaren negentig) gevestigd is op deze locatie.

Ook is de locatie gelegen langs de provinciale weg N271 (Rijksweg) en de A73. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien past de ontwikkeling op deze locatie. De locatie is enkele decennia geleden immers niet voor niets in beeld geweest om grootschalige industrie mogelijk te maken. Hiervoor wordt verwezen naar de rapportage van Pouderoyen waarin inzichtelijk is gemaakt dat de locatie landschappelijk gezien passend te maken is.

6 Overige aspecten

De locatie van initiatiefnemer betreft een bestaande bedrijfslocatie aan de Stationsweg. Dit betreft een tweebaansweg die een verbinding vormt tussen de N271 en de A2 / kern van Brachterbeek/Maasbracht. Gezien de verkeerskundige afmetingen van de Stationsweg, zijn er geen problemen te verwachten voor de vormen van vervoer (vrachtwagens en personenauto's) waar initiatiefnemer gebruik van maakt. De bedrijfslocatie ondervindt op dit moment geen hinder en de verwachting is niet dat dit in de toekomst wel het geval zal zijn. De toename van verkeer als gevolg van de uitbreiding zal niet zodanig zijn dat de Stationsweg en de N271 overbelast raken. Recent is bovendien de N271 ter hoogte van het bedrijf van initiatiefnemer aan de Stationsweg voorzien van een gloednieuwe rotonde die de doorstroming van het verkeer alleen maar bevordert. Verder kan worden gesteld dat de bedrijfslocatie relatief goed ontsloten is vanwege de korte afstand tot de A73 en A2.

Ook is de locatie naast de modaliteit regulier auto-/vrachtverkeer over de openbare weg ook ontsloten met de modaliteit openbaar vervoer. Op korte afstand van de bedrijfslocatie Stationsweg 76-78 is een reguliere bushalte gelegen waar een lijnbus minimaal 1x per uur stopt. De afstand tot de treinstations van Roermond en Echt zijn ook nog relatief beperkt. De buslijnen zijn afgestemd met deze treinstations. Kortom, middels openbaar vervoer is de locatie ook goed ontsloten/bereikbaar.

Er kan worden gesteld dat ook ontsluiting van de locatie geen belemmering vormt.

7 Conclusie

Hierboven is inzichtelijk gemaakt hoe initiatiefnemer, Van Schijndel Maasbracht BV, kan voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De concrete behoefte aan uitbreiding is duidelijk beschreven en met afbeeldingen verder inzichtelijk gemaakt. Naar alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied is onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen reële mogelijkheden zijn om het bedrijf van initiatiefnemer te verplaatsen naar een beschikbare locatie in de omgeving.

Ook overige aspecten zoals ontsluiting vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de voorziene uitbreiding op de locatie Stationsweg 76-78 de enige mogelijkheid is. Derhalve wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor bijlagen waar naar wordt verwezen wordt doorverwezen naar de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan van onderhavig planvoornemen.