



# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



**Sevenum Hagro**



## Verantwoording en Status

Titel:	Ladder duurzame verstedelijking "Uitbreiding Hagro Sevenum " gemeente Horst aan de Maas
Opdrachtgever:	Hagro Kantoormeubelen, Horsterweg 19 Sevenum
Contactpersoon:	De heer W.W.M. Swinkels, Berghemweg 1, 5975 RJ Sevenum
1 <sup>e</sup> concept:	10 maart 2014 - 21 maart 2014
Ontwerp:	31 maart 2014
Definitief:	

## Colofon

### BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

#### Post-en kantooradres:

Steinhagenstraat 52

5975 BG Sevenum

T/F: 077-3744817

M: 06-30202996/06-48800953

E: [info@beusmans-jansen.nl](mailto:info@beusmans-jansen.nl)

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

© 2014 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veelvoudig, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.*

*Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.*

*Alle rechten voorbehouden*



## **Inhoudsopgave**

<b>Ladder duurzame verstedelijking</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Toepassing ladder duurzame verstedelijking vereist</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel onderzoek	4
<b>Hoofdstuk 2 Methodiek ladder duurzame verstedelijking</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 3 Conclusie</b>	<b>13</b>



# Ladder duurzame verstedelijking

## Hoofdstuk 1 Toepassing ladder duurzame verstedelijking vereist

### 1.1 Aanleiding

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen het bestemmingsplan, het inpassingsplan en de provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar en moet voor die periode gebaseerd zijn op reële inschattingen van wat zich voor kan doen in de vraag naar ruimte. Daarmee is er een directe relatie met de wettelijke eisen die artikel 3.1.6. van het Bro stelt aan bestemmingsplannen.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, 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, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

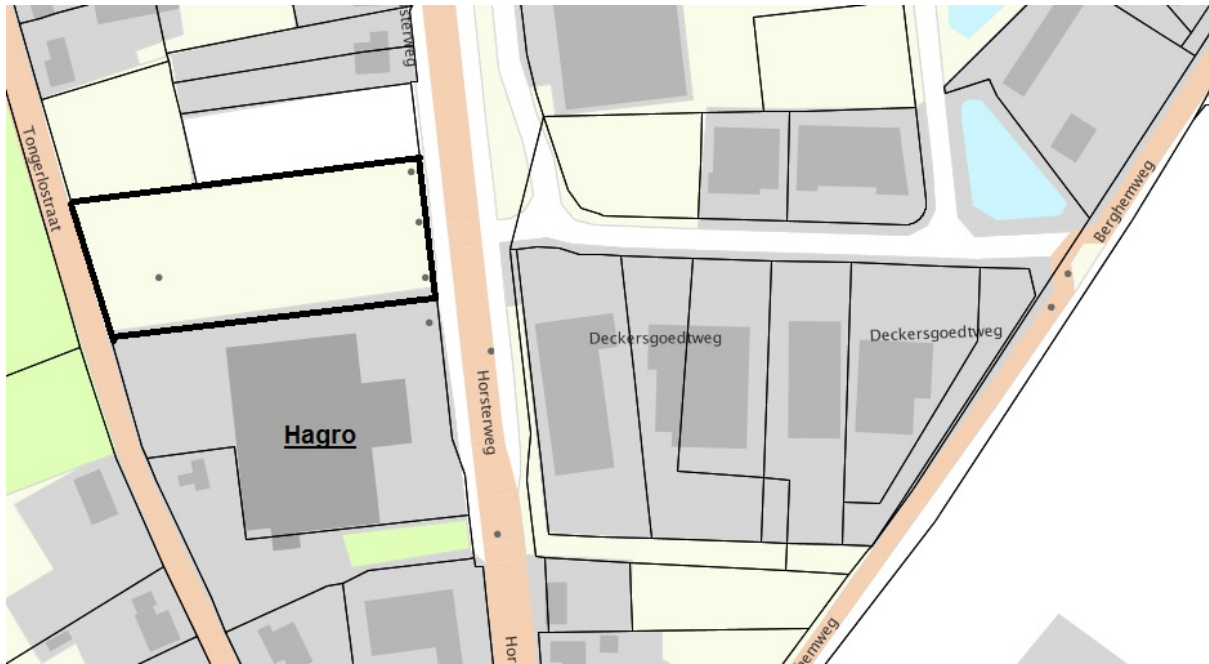
### 1.2 Doel onderzoek

Hagro Kantoormeubelen is een dynamisch bedrijf dat zich gespecialiseerd heeft in de verkoop van nieuw en goed gebruikt kantoor- en kantine meubilair en ook in project- en magazijn inrichtingen. Ook worden er kantoormeubelen voor kortere of langere periode verhuurd. Het bedrijf is gevestigd aan de Horsterweg 19 te gemeente Sevenum. Deze huidige locatie is gelegen binnen het bedrijventerrein Berghem.

Het project waarvoor de ladder duurzame verstedelijking doorlopen moet worden, bestaat uit het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein ten

behoefte van de bouw van een nieuwe opslagruimte, welke opslagruimte een uitbreiding vormt van het reeds bestaande bedrijf voor de handel in kantoormeubelen en magazijnstellingen.

Het projectgebied is plaatselijk bekend als Horsterweg 19 te Sevenum en kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie P nummer 495 (bestaande bedrijfsgebouw) en 374, (waarop nieuwe bedrijfsgebouw wordt geprojecteerd) en heeft een oppervlakte van in totaal circa 11.460 m<sup>2</sup>. Het perceel waarop de uitbreiding is gepland heeft een oppervlakte van circa 5000 m<sup>2</sup>. Op onderstaande figuur is de perceel waarop de uitbreiding zal plaatsvinden dik omkaderd.



De ladder voor duurzame verstedelijking is een hulpmiddel, dat een bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening. Bij keuzen over ruimtegebruik in trede 2 of 3 zijn naast de aspecten, die de ladder agendeert, altijd andere elementen voor een goede ruimtelijke ordening om tot een heldere ruimtelijke onderbouwing te komen.

Goede ruimtelijke ordening is telkens maatwerk. Een aantal aspecten komt in een onderbouwing altijd aan de orde. Denk aan:

- bestaand beleid: claims en beperkingen op het gebied door drinkwaterwinning, Natura 2000, straalpaden, aanvliegeroutes, molenbiotopen, et cetera,
- mogelijke beperkingen door bijvoorbeeld kabels- en leidingentracés of privaatrechtelijke belemmeringen,
- gevolgen voor bijvoorbeeld waterhuishouding, bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en landschappelijke waarden,
- duurzame ruimtelijke kwaliteit waarbij van belang zijn de stedenbouwkundige inpassing, versnippering/ ontsnippering, welstand/beeldkwaliteit, open houden van mogelijkheden voor de toekomst, een zorgvuldig ruimtegebruik (mogelijkheden voor functiecombinaties), een klimaatbestendige inrichting en mogelijkheden voor bestaande functies (bijv. landbouw of recreatie),



- uitvoerbaarheid: economisch, technisch, juridisch en maatschappelijk.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Uit de ladder duurzame verstedelijking zal moeten blijken of de noodzaak tot uitbreiding van de stedelijke functie aanwezig is. Alle overige aspecten die getuigen van een 'goede ruimtelijke ordening' zullen aan de orde komen in de plantoelichting bij het nog op te stellen bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 Methodiek ladder duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk zal de ladder duurzame verstedelijking trede voor trede worden doorlopen.

Voor de provincie Limburg wordt in dit kader gebruik gemaakt van het Programma Werklocaties Limburg 2020. De feitelijke planningsopgave met betrekking tot werklocaties, die zowel de herstructurering van bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties kan omvatten, wordt door de provincie per regio bepaald, in samenspraak met de gemeenten en is vastgelegd in het Programma Werklocaties. Voor het vaststellen van vraagramingen en eventueel daaraan gekoppelde planningsopgaven wordt primair uitgegaan van de ervaringsgegevens in het provinciaal monitoringsysteem voor bedrijventerreinen (REBIS).

De centrale ambitie uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) voor een duurzame ontwikkeling van Limburg als kwaliteitsregio brengt met zich mee dat daarbij heel zorgvuldig moet worden omgesprongen met het aanwijzen van nieuwe bedrijventerreinen en de locatie daarvan. Er mag een zekere druk op het aanbod komen te staan zodat herstructurering van terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik worden gestimuleerd. Primair richt de focus zich op de bestaande terreinen. Indien die bestaande terreinen onvoldoende perspectief bieden voor nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven, kunnen nieuwe locaties aan de orde zijn ("bestaand voor nieuw"). Dit ligt geheel in de lijn van de ladder duurzame verstedelijking.

Het rijk gaat er van uit dat door een intensiever gebruik van de ruimte of door herstructurering van bedrijventerreinen de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen mogelijk kan worden beperkt.

De ladder gaat uit van drie stappen met zijn eigen afwegingen:

1. Bepalen regionale vraag naar ruimte
2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In **trede 1** wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) bepaald voor in casu werken. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Voor trede 1 zijn zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve vraag naar bedrijfslocaties van belang. Hiertoe dient eerst de omvang van de regio bepaald te worden. Daarbij is het het meest praktisch om aan te sluiten bij bestaande regionale indelingen zoals de als de COROP-regio. Zoals op onderstaande afbeelding is te zien, valt de locatie Horsterweg (nabij) 19 Sevenum in COROP-regio 37, bestaande uit Mook en Middelaar, Gennep, Bergen, Venray, Horst aan de Maas, Venlo, Peel en Maas en Beesel.





Bron: CBS, Indeling van Nederland in 40 COROP-gebieden, Gemeentelijke indeling van Nederland op 1 januari 2013

Deze indelingen zijn voor de meeste werkgebieden mede gebaseerd op woon-werkrelaties. Dit geldt vooral voor bedrijventerreinen, gemengde terreinen en kantoorlocaties.

#### De toekomstige regionale vraag

Verschillende factoren bepalen de omvang van de ruimtevrage en het soort ruimte, dat wordt gevraagd. De grootte en de samenstelling van de (regionaal) economische groei is een dominante factor. De ontwikkeling van de beroepsbevolking (kwantitatief en kwalitatief) is daarop mede van invloed. Ook spelen trends in het ruimtegebruik van bedrijven en in hun vestigingsvoorkeur een rol.

In veel provincies en regio's wordt de toekomstige behoefte bepaald aan de hand van de systematiek, die de BLM (Bedrijfslocatiemonitor; de vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040) aanreikt. De BLM-ramingsmethodiek van het Centraal PlanBureau (CPB) wordt gebruikt om ramingen te maken van de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen en van de vraag naar kantoorruimte. Het model bestaat uit twee delen: het terreinenmodel en het kantorenmodel. Met het terreinenmodel wordt de vraag naar ruimte op (formele) bedrijven- en zeehaventerreinen, uitgedrukt in hectares, geraamd.

Het Programma Werklocaties van de provincie Limburg is een uitwerking van het POL. Het is een programma waarin per regio de herstructurerings- en planningsopgave m.b.t. werklocaties wordt vastgelegd tot en met 2020. Het vormt een kader voor de beoordeling door Gedeputeerde Staten van initiatieven voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van



bestaande terreinen. Het programma kent een looptijd van 2008 t/m 2020. De gegevens die zijn gebruikt, zijn afkomstig uit het Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem (REBIS) van de Provincie Limburg.

Volgens het Programma Werklocaties Limburg betreft het bedrijventerrein Berghem (Zuid) een bedrijventerrein van voldoende kwaliteit waarbij nog een restcapaciteit aanwezig is (binnen Berghem is deze inmiddels geheel benut). Echter, tot 2020 verwacht de provincie binnen de regio Greenport Plus een behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen van circa 225 ha.

De verhouding van de oppervlakte van het bedrijventerrein Berghem Zuid (bruto 6,3 ha) ten opzichte van het areaal bedrijventerrein in de regio Greenport Plus bedraagt 0,3%. De uitbreidingsbehoefte van 225 ha tot 2020 hieraan relaterend kan geconcludeerd worden dat Berghem Zuid uitgebreid kan worden met circa 0,7 ha. De uitbreidingsbehoefte ten behoeve van de vergroting van Hagro Kantoormeubelen bedraagt circa 0,5 ha.

Binnen de autonome uitbreidingsmogelijkheden van dit lokale bedrijventerrein tot 2020 is de gewenste vergroting derhalve mogelijk, mits er geen andere oplossingen voor handen zijn voor het ruimtegebrek van Hagro Kantoormeubelen.

### **Trede 2** Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 2 kan niet los gezien worden van trede 1. De kwantiteit van het aanbod is immers bepalend voor de vraag of er regionaal vraag naar ruimte is. Indien het antwoord op deze laatste vraag positief is, is de kwantiteit van het aanbod onvoldoende.

Verdergaand multifunctioneel ruimtegebruik binnen de bestaande vestiging van Hagro Kantoormeubelen ligt niet voor de hand. Hagro is een bedrijf dat haar activiteiten heeft verdeeld over 2 bouwlagen. Het voorterrein buiten wordt gebruikt als parkeer- en manoeuvreerruimte voor bezoekers en aan- en afvoer van meubelen. De maximale bouwhoogte binnen het bedrijventerrein bedraagt volgens het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 9 meter. Het ophogen van het bestaande gebouw is derhalve geen optie omdat hierdoor de stedenbouwkundige structuur van het gebied op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Ook het gebruik van de buitenruimte ligt niet in de rede, omdat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

Andere vormen van multifunctioneel ruimtegebruik zoals het gebruik van het gebouw door meerdere bedrijven/functies ligt niet voor de hand; door meerdere bedrijven niet omdat de beschikbare ruimte fysiek al te klein is en voor meerdere functies niet vanwege het feit dat een groothandel zich hiervoor niet leent.

Meervoudig ruimtegebruik van het bedrijfsperceel/bedrijfsgebouw is derhalve redelijkerwijs niet mogelijk.

De checklist 'ruimtewinst' geeft verder een aantal aandachtspunten. Hierbij is onder andere genoemd dat versnippering van huisvesting van instellingen gezien wordt als onzorgvuldig ruimtegebruik.

Precies deze versnippering wordt door de door Hagro gevraagde uitbreidingsrichting voorkomen en laat dus duidelijk zien dat uitbreiding op afstand van de hoofdlocatie geen wenselijke situatie



zou zijn.

De conclusie van trede 2 is dus dat in casu binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte is om de uitbreiding mogelijk te maken. De checklist bij trede 2 ziet versnippering van bedrijfslocaties immers onwenselijk. Gelet op de ligging van Hagro Kantoormeubelen zou een andere uitbreiding dan de gewenste, automatisch leiden tot versnippering van het bedrijf. Als de uitbreiding niet binnen bestaand stedelijk gebied gevonden kan worden, is de financiële haalbaarheid (aankoop van de bedrijfslocatie) verder ook niet meer relevant.

### **Trede 3** Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde. Deze situatie is hier aan de orde.

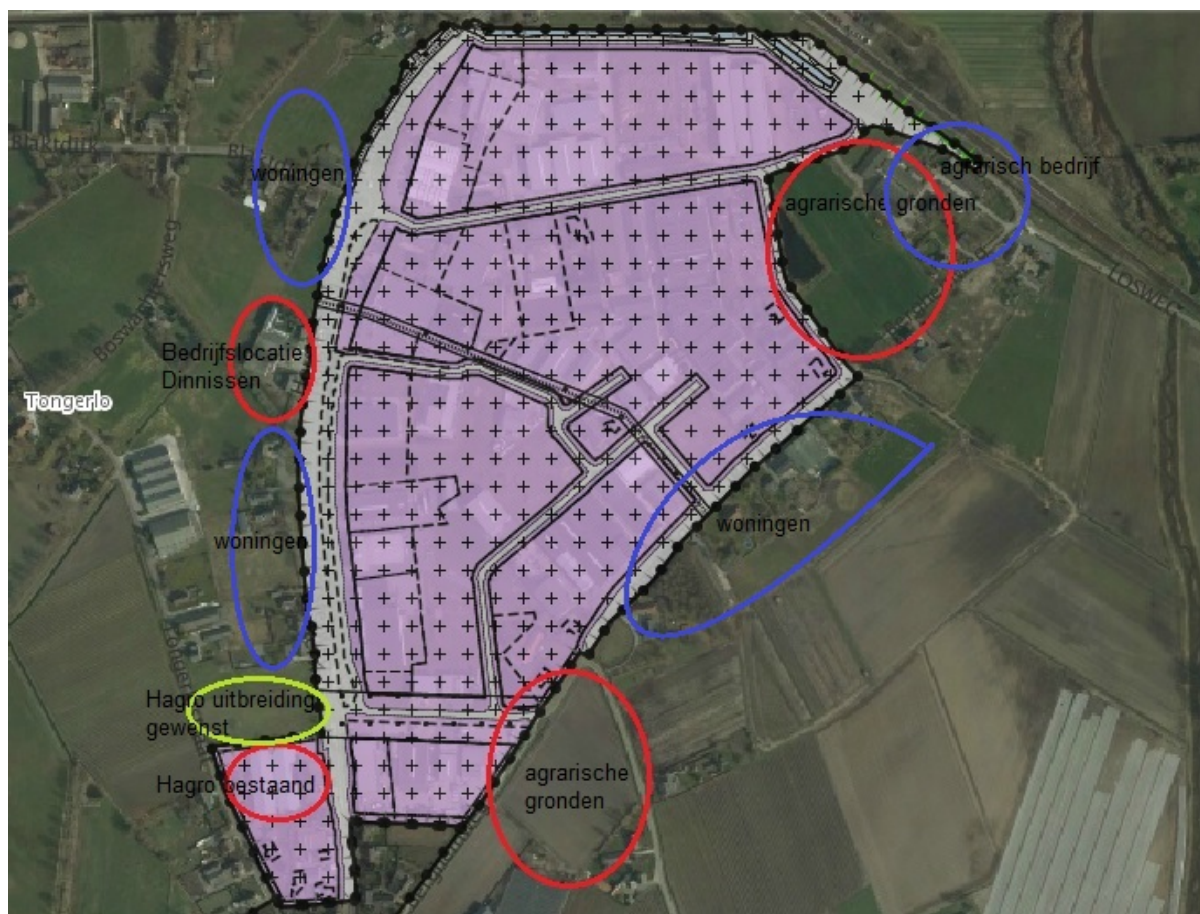
Voor het vinden van de meest duurzame ruimte voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied is het (potentiële) aanbod aan modaliteiten sturend. De beantwoording van twee vragen staat hierbij centraal:

1. Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
2. Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

Uitbreiding van het ruimtegebruik is slechts aan de orde is als de voorgaande stappen te weinig mogelijkheden bieden.

In casu is hiervan sprake. De door Hagro gekozen uitbreidingsrichting is de vanuit ruimtelijk oogpunt meest logische uitbreiding. Op onderstaande schets is het totale bedrijventerrein Berghem en Berghem-Zuid weergegeven (lila-arcering). Binnen Berghem zijn geen gronden meer beschikbaar. Berghem-Zuid heeft wel nog enkele gronden welke vestiging van een bedrijf toestaan. Deze zijn echter gelegen aan de overzijde van de provinciale weg (Horsterweg) en daardoor niet geschikt voor uitbreiding van een bestaand bedrijf. Logistiek en organisatorisch gezien is het wenselijk de uitbreiding te realiseren op een perceel dat is gelegen tegen de huidige locatie aan. Dit perceel (op onderstaande figuur in groen omcirkeld) is ook eigendom van Hagro en komt het meest in aanmerking als uitbreidingslocatie.



Uitbreiding van Hagro Kantoormeubelen aan de overzijde van de drukke Horsterweg heeft (naast ongewenste versnippering) tot gevolg dat er extra vervoersbewegingen van vracht- en personenverkeer dient plaats te vinden tussen beide locaties, hetgeen vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet wenselijk is (ook bv extra personeel om beide locaties te kunnen exploiteren) en de verkeersveiligheid niet ten goede komt.

Gelet op de voorziene autonome groei van de bedrijventerreinen in de regio Greenport Plus tot 2020 met 225 ha en gezien het huidige ruimtegebruik van de gronden grenzend aan het bedrijventerrein, is de uitbreiding van het bedrijventerrein Berghem (Zuid) in noordelijke richting van Hagro één van de weinige realiseerbare opties, mede gezien de eigendomsverhoudingen van gronden grenzend aan het bedrijventerrein.

In casu is er sprake van een bestaande bedrijfsvestiging welke direct ontsloten wordt op de provinciale weg (Horsterweg) welke de kernen Sevenum en Horst met elkaar verbindt. Door de situering van de door Hagro gewenste uitbreiding kan ook deze uitbreiding via dezelfde ontsluiting uitwegen op de Horsterweg. Andere ontsluitingsmogelijkheden dan via het wegverkeer zijn in het geval van deze uitbreiding niet relevant. Waterwegen zijn in de omgeving niet aanwezig en in principe zal geen gebruik worden gemaakt van railinfrastructuur. Overigens is deze wel binnen een afstand van 1 km aanwezig. Het station Horst-Sevenum bevindt zich op loopafstand van het bedrijf. De bushalte is zelfs voor het voor uitbreiding in aanmerking komende perceel gelegen. Hiermee kan in elk geval gewaarborgd worden dat werknemers desgewenst middels gebruikmaking van het openbaar vervoer hun werk kunnen bereiken.

Van vervoer van kantoormeubelen ter trein is echter geen sprake.



Samenvattend kan dus gesteld worden dat de gekozen uitbreidingslocatie multimodiaal wordt ontsloten.



## Hoofdstuk 3 Conclusie

Gezien het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat, ondanks het feit dat er nog enkele beschikbare bedrijfskavels zijn aan de oostzijde van de Horsterweg, uitbreiding van het bestaande bedrijf Hagro Kantoormeubelen aan de westzijde van de Horsterweg veruit de voorkeur geniet, vooral vanuit bedrijfseconomische uitvoerbaarheid en ook de verkeersveiligheid. Vanuit planologisch oogpunt ligt de toevoeging van betreffend perceel aan het bedrijventerrein het meest in de rede; immers voor doelmatig agrarisch grondgebruik is het perceel te klein en de ligging niet geschikt en voor woningbouw is dit perceel, gelegen buiten de bebouwingscontour en aan een drukke provinciale weg, evenmin geschikt.

Bij het voor de realisatie van de uitbreiding op te stellen bestemmingsplan zal ruim voldoende aandacht gevestigd worden op landschappelijke inpassing en bereikbaarheid, naast alle andere gebruikelijk aan de orde komende (milieu)aspecten.

