stec
groep



CONCEPT Laddertoets Weerstand Roermond

Stec Groep aan Arcadis

Lukas Meuleman en Beer Janssens
25 april 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

2 Projectprofiel 5

2.1 Profiel Weerstand ... 5
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig ... 6
2.3 Weerstand betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ... 6

3 Toelichting plan 8

4 Woningbehoefte 10

4.1 Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond ... 10
4.2 Vraag naar 2.090 extra woningen in periode 2022-2032 in verzorgingsgebied: gemeente Roermond ... 11
4.3 Harde plancapaciteit in gemeente Roermond biedt ruimte aan 1.450 woningen ... 12
4.4 Behoefte in Roermond aan 640 woningen in periode 2022-2032 ... 13

5 Commerciële en maatschappelijke functies 14

5.1 Detailhandel ... 15
5.2 Horeca ... 19
5.3 Bedrijvigheid ... 21
5.4 Culturele en sociaal programma ... 23

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voormalig en nu deels leegstaande Philipsterrein in Roermond wordt de komende jaren getransformeerd tot een gemengd stedelijk gebied: Weerstand. Hiervoor stelt Arcadis een nieuw bestemmingsplan op. Aangezien het plan een stedelijke transformatie betreft en het vigerende bestemmingsplan moet worden gewijzigd, zijn verschillende onderzoeken nodig. Eén van die onderzoeken is een toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder).

In het project Weerstand worden woningen en diverse commerciële en maatschappelijke functies gerealiseerd. Er worden in totaal 400 woningen gerealiseerd. Daarnaast worden er – veelal ondersteunende – commerciële en maatschappelijke functies gerealiseerd. Voor de Laddertoets gaan we uit van de onderstaand maximaal programma:

Onderstaande tabel laat het stedelijk programma in het plan Weerstand zien.

Tabel 1: Beoogd stedelijk programma Weerstand

Functie	Maximale omvang
Wonen (maximaal 400 woningen)	41.000 m² bvo
Creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid	5.300 m² bvo
Culturele & sociale programmering	7.100 m² bvo
Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[1]	5.400 m² bvo
Horeca	1.150 m² bvo
Detailhandel	X [illegible] vo
Totaal stedelijk programma	**59.950 [illegible] vo**

Bron: Bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein Weerstand (Arcadis, concept februari 2023).

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

[1] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 geven we een verdere toelichting op het plan Weerstand. In hoofdstuk 4 bepalen we de behoefte van de hoofdfunctie ‘wonen’. In hoofdstuk 5 bepalen we de behoefte aan de commerciële en maatschappelijke functies.

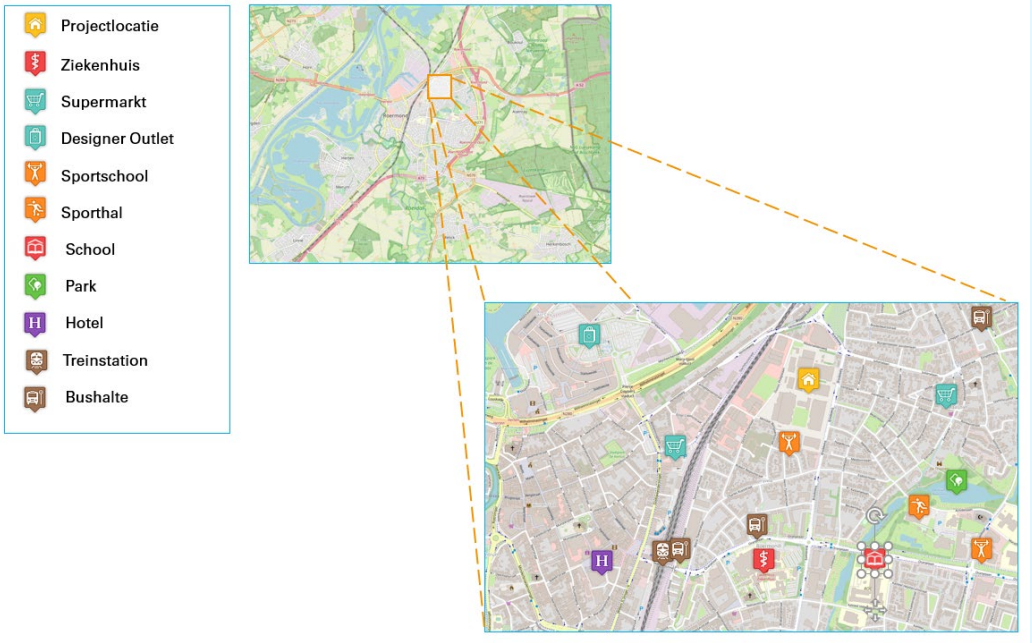
CONCEPT

2 Projectprofiel

2.1 Profiel Weerstand

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 2: Projectprofiel Weerstand

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	• Het plan ligt in de gemeente Roermond, ten noordoosten van het centraal station. • Het plan bevindt zich in de wijk 't Vrijveld, ten westen van de wijk Maasniel. • Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Maasnielderweg, aan de oostzijde door de Bredeweg en aan de westzijde door de Dr. Philipslaan. Aan de zuidkant bevindt zich de woonwijk 't Vrijveld.
Huidige bestemming	• Het huidige vigerende bestemmingsplan in het plangebied is "Vrijveld Lommerveld" (vastgesteld op 15-12-2011). • De huidige bestemming in het plangebied is "Bedrijventerrein".
Beoogde bestemming	• De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen en verschillende stedelijke functies. • Het plan bevat maximaal 400 woningen (circa 41.000 m² bvo) • Het plan bevat de stedelijke functies: creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid (5.300 m² bvo), culturele & sociale programmering (7.100 m² bvo), bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[2] (5.400 m² bvo), horeca (1.150 m² bvo) en detailhandel (X m² bvo).
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
Locatieprofiel	

Bron: Stec Groep, (2023).

[2] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

> 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het plan Weerstand wordt een bedrijfslocatie getransformeerd. Er wordt een woonbestemming en/of commerciële of maatschappelijke bestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Er is dus sprake van een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat om deze reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Weerstand is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Weerstand betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

> 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG[3]. In het plangebied is bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld van kracht. De huidige bestemming is bedrijventerrein.

In onderstaand figuur is het plangebied voor de Weerstand weergegeven. We constateren dat de locatie volledig is omsloten door bebouwing en binnen bestaand stedelijk weefsel van Roermond ligt. Bovendien maakt het vigerende bestemmingsplan stedelijke functies al mogelijk. Dit leidt tot de conclusie dat er

[3] zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

CONCEPT

sprake is van de ontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is hierdoor niet nodig.

Figuur 1: Ligging Weerstand (links: huidige luchtfoto, rechts: plankaart)





Bron: Arcadis (2022), bewerking Stec Groep (2023).

CONCEPT

3 Toelichting plan

Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein

In 2021 is de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein door de gemeente Roermond vastgesteld. De Gebiedsvisie is opgesteld naar aanleiding van de wens van de gemeente Roermond om dit centrale binnenstedelijke gebied in Roermond te transformeren tot een levendig stadsdeel met gemengd stedelijk programma, waaronder de noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen en hoogwaardig stedelijk groen. De Gebiedsvisie gaat over het grote plangebied 't Vrijveld Noord (rode omlijning) en het daarbinnen gelegen voormalig Philipsterrein: Weerstand (gele omlijning).

Figuur 2: Ligging 't Vrijveld Noord (rood) en voormalig Philipsterrein (geel)



Bron: Stec Groep (2023), op basis van Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein (2021).

Transformatiestrategie en omgevingsvergunning tijdelijk gebruik

In de Gebiedsvisie wordt ook de transformatiestrategie beschreven. De transformatiestrategie is om een groot aantal beeldbepalende historische industriegebouwen prominente publieke en private functies te geven. Het doel is dat door openstelling en tijdelijk gebruik van het gebied alvast kennis wordt gemaakt met het gebied Weerstand. Hiermee groeit de nieuwe identiteit (placemaking). Eind september 2022 heeft de gemeente Roermond besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk gebruik van de gebouwen A, B, Z en de tussengelegen buitenruimte. Het tijdelijk gebruik bestaat uit:

- Gebouw A: *Urban sector* (2.182 m² bvo in totaal)
  - De Muziekloodz (1.416 m² bvo)
  - Urban Arts & Sports met opslag (766 m² bvo)
- Gebouw B: *Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid* (4.500 m² bvo in totaal)
  - Flexibele schakelbare units vanaf 75 m² t.b.v. ateliers/werkplaatsen/bedrijfsruimtes voor bedrijven in de maakindustrie (2.550 m² bvo)
  - OML studio (680 m² bvo) en Huis van der Kunsten (680 m² bvo)
- Gebouw C: *Verzamelgebouw* (1.420 m² bvo)
  - Duurzaamheidscentrum (530 m² bvo)
  - Multifunctioneel informatiecentrum met bijbehorende horeca-functie met terras (890 m² bvo)
- Gebruik buitenruimte: kunstwerken, skelterbaan/speelelementen, parkeer voorzieningen, toegangsvoorzieningen en een langzame verkeersverbinding tussen de Bredeweg en de Dr. Philipslaan.

Enkel de invulling in de flexibel schakelbare units t.b.v. ateliers/werkplaatsen/bedrijfsruimtes voor bedrijven in de maakindustrie (in gebouw B) zijn rechtstreeks passend in het vigerende bestemmingsplan (Vrijveld Lommerveld), mits de functies binnen de kaders uit de begrippenlijst passen. Het overige tijdelijke gebruik is op verschillende punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan maar hiervoor heeft de gemeente Roermond dus besloten een omgevingsvergunning te verlenen. Voor dit besluit is onder andere afgewogen of de nieuwe functies passen binnen de bestaande functionele karakteristiek van zijn omgeving, en of er in dit kader sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is besloten dat gelet op de reeds toegestane bedrijvigheid in verhouding tot de functies die er nu bijkomen gesteld kan worden dat dit initiatief voor wat betreft de aard en invloed op de omgeving, geen ruimtelijke onaanvaardbare consequenties zal hebben.

CONCEPT

Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand

Het Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand volgt op de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein. In de Gebiedsvisie zijn onder andere drie ambities voor het gebied geformuleerd waar in het Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand op voorgebouwd wordt:

- Ontmoetingsplek in gezonde en vitale stad
- Veelkleurig stedelijke programma's
- Creatieve culturele hotspot & belevenis

Het 'samenhangende gemengde stedelijke programma' zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand legt voor deze ambities de basis. Hiermee ontstaat een jonge stedelijke omgeving waar het bruist en draait om nieuwe ideeën. Het programma wordt gehuisvest in bestaande gebouwen en nieuwe gebouwen. Het bestaand bebouwd oppervlak in het plangebied bestaat uit circa 30.000 m^2 en in de huidige gebouwen is zo'n 40.000 m^2 bvo beschikbaar. Het vigerende bestemmingsplan laat planologisch een groei tot 50.000 m^2 bebouwd oppervlak en circa 70.000 m^2 bvo toe (Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand, 2022). Het potentieel oppervlak dat door de transformatie van Weerstand tot stand komt, past binnen deze bandbreedte. Onderstaande tabel laat het stedelijk programma in het plan Weerstand zien.

Tabel 3: Beoogd stedelijk programma Weerstand

Functie	Maximale omvang
Wonen (maximaal 400 woningen)	41.000 m^2 bvo
Creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid	5.300 m^2 bvo
Culturele & sociale programmering	7.100 m^2 bvo
Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[4]	5.400 m^2 bvo
Horeca	1.150 m^2 bvo
Detailhandel	X vo
Totaal stedelijk programma	**59.950 vo**

Bron: Bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein Weerstand (Arcadis, concept februari 2023).

[4] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

4 Woningbehoefte

Zoals eerder toegelicht bestaat het programma voor het plan Weerstand uit diverse stedelijke functies. In dit hoofdstuk gaan we in op de functie wonen.

4.1 Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond

Circa 61% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Roermond zelf

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2021[5] circa 61% van alle vestigers in de gemeente Roermond, uit de gemeente Roermond zelf kwam. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten, waarvan 28% uit de provincie Limburg komt. In totaal is circa 5% van de inkomende verhuizingen in de gemeente Roermond afkomstig uit Roerdalen. 4% is afkomstig uit Maasgouw en ook 4% uit Leudal. Daar is 2% afkomstig uit Venlo, 2% uit Beesel, 2% uit Echt-Susteren en 2% uit Maastricht. Ook met Sittard-Geleen (1%), Weert (1%), Heerlen (1%), Peel en Maas (1%) en Venray (1%) heeft de gemeente Roermond een verhuisrelatie. 2% van de inkomende verhuizingen is afkomstig uit overige gemeenten in Limburg. De overige 11% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig uit overige gemeenten in Nederland. Zo is 1% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit Eindhoven, 0,7% uit Amsterdam, 0,5% uit Nijmegen, 0,5% uit Tilburg en 0,5% uit Rotterdam. Met overige gemeenten in Nederland bedraagt het aandeel van de totale instroom minder dan 0,5%.

In de gemeente Roermond is dus circa 61% van het aantal inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente Roermond zelf. Daarnaast is er geen grote verhuisrelatie met andere gemeenten die er op kan duiden dat het verzorgingsgebied groter is dan enkel Roermond. Dit betekent dat er sprake is van een lokale marktregio en daarom hanteren we de gemeente Roermond als verzorgingsgebied.

Tabel 4: Inkomende verhuizingen gemeente Roermond in de periode 2011 - 2021

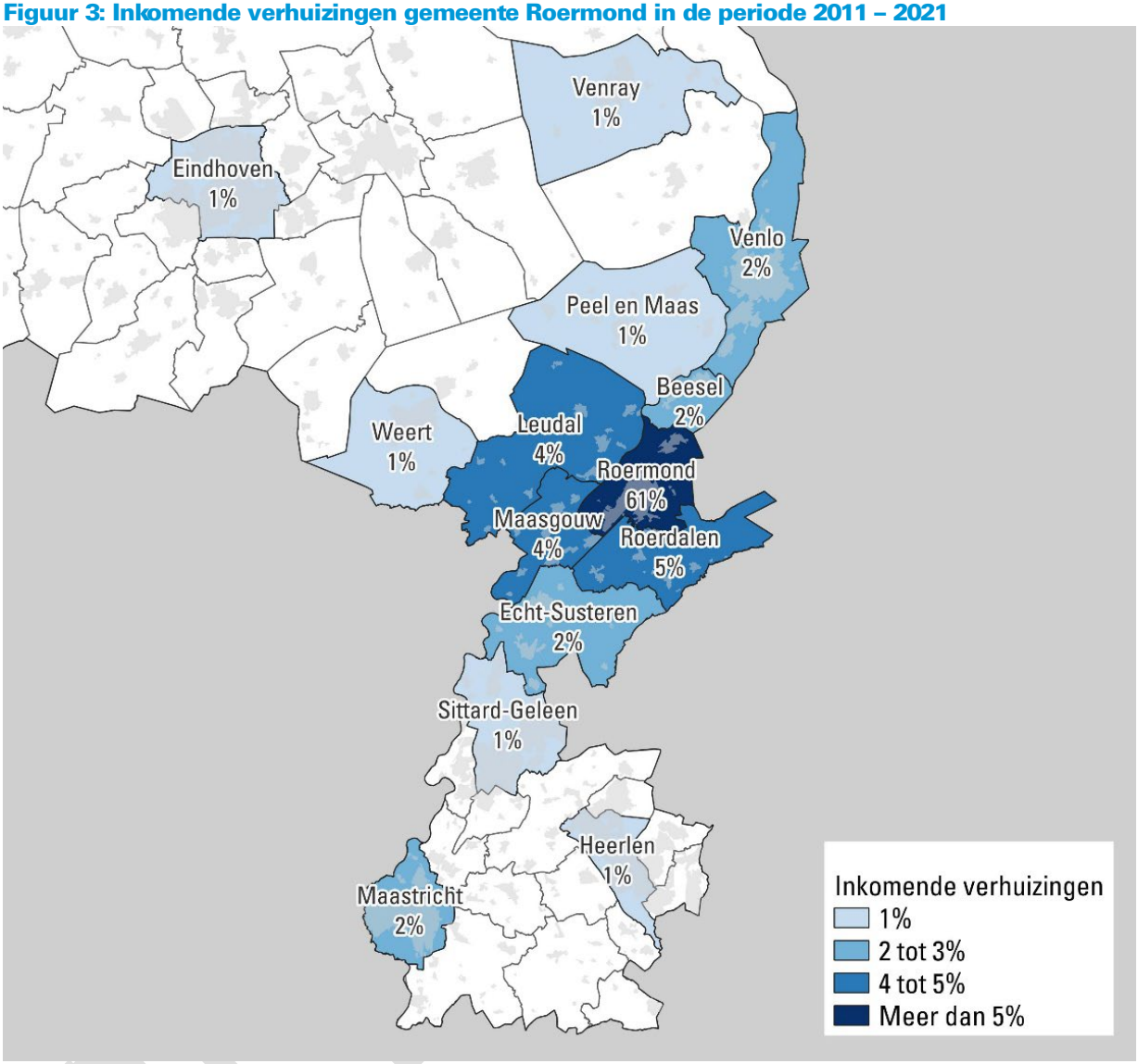
		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Roermond		**39.805**	**61%**
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Roermond		**25.420**	**39%**
Limburg	Roerdalen	3.385	5%
	Leudal	2.830	4%
	Maasgouw	2.355	4%
	Venlo	1.560	2%
	Beesel	1.135	2%
	Echt-Susteren	1.040	2%
	Maastricht	1.015	2%
	Sittard-Geleen	955	1%
	Weert	630	1%
	Heerlen	595	1%
	Peel en Maas	550	1%
	Venray	410	1%
	Overige gemeenten Limburg	1.520	2%
	Totaal Limburg (excl. Roermond)	17.980	28%
Overige gemeenten in Nederland	Eindhoven	610	1%
	Amsterdam	390	0,7%
	Nijmegen	320	0,5%
	Tilburg	270	0,5%
	Rotterdam	270	0,5%
	Overige gemeenten Nederland (excl. Limburg)	5.580	9%

[5] Dit betreffen de meest actuele beschikbare data.

	Totaal overige Nederland (excl. Limburg)	7.440	11%
Totaal		**65.225**	**100%**

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

Figuur 3: Inkomende verhuizingen gemeente Roermond in de periode 2011 – 2021



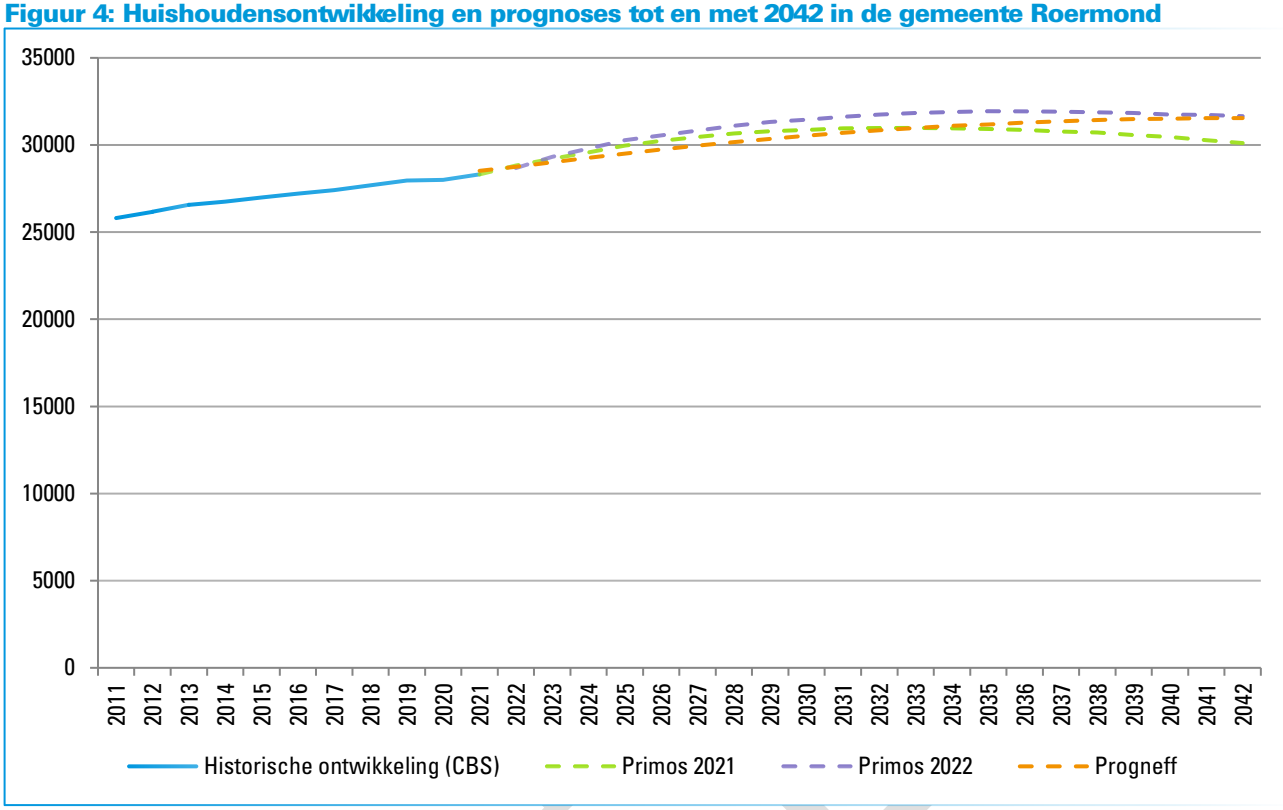
Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2023).*De gemeenten Amsterdam (1%) en Nijmegen (1%) zijn niet op de kaart weergegeven.

4.2 Vraag naar 2.090 extra woningen in periode 2022-2032 in verzorgingsgebied: gemeente Roermond

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende twintig jaar binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied: de gemeente Roermond. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele provinciale huishoudensprognose: Progneff 2021. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, is ook gekeken naar de Primos prognoses van 2021 en 2022. Onderstaand figuur toont deze prognoses tegen elkaar afgezet. Te zien is dat de Primos prognose van 2021 een relatief lagere huishoudensgroei verwacht dan de Primos uit 2022 en de Progneff. Na 2031 neemt het aantal huishoudens volgens de Primos 2021 prognose af. De Primos prognose uit 2022 en de Progneff prognose liggen relatief dicht bij elkaar.

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2042 in de gemeente Roermond



Bron: CBS (2021), Progneff (2021), Primos (2021 & 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Onderstaande tabel toont de verwachte huishoudensontwikkeling voor de komende tien en twintig jaar, volgens de provinciale prognose (Progneff 2021), Primos 2021 en Primos 2022. De Progneff prognose gaat uit van een relatief constante toename van huishoudens in de gemeente Roermond. In de periode 2022 tot 2032 neemt het aantal huishoudens volgens de provinciale prognose met zo'n 2.100 huishoudens toe, een toename van zo'n 7%. Vervolgens neemt het aantal huishoudens tussen 2032 en 2042 nog toe met zo'n 700 huishoudens. De Primos prognose uit 2021 gaat uit van een toename van zo'n 2.150 huishoudens tot 2032. Deze prognose gaat uit van een afname van circa 30.980 huishoudens in 2032 tot zo'n 30.110 huishoudens in 2042. Ten opzicht van de Primos prognose uit 2021 verwacht de Primos progose uit 2022 juist een relatief sterkere toename van het aantal huishoudens tot 2032 en een minder sterke afname van het aantal huishoudens in de periode 2032 tot 2042. In 2042 ligt het aantal huishoudens volgens de Primos prognose uit 2022 met 31.650 huishoudens relatief in lijn met de provinciale huishoudensprognose (Progneff 2021) met 31.540 huishoudens in 2042.

Tabel 5: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Roermond 2022 - 2042

Huishoudens-prognose	Stand huishoudens 2022	Stand huishoudens 2032	Ontwikkeling 2022-2032		Stand huishoudens 2042	Ontwikkeling 2032-2042	
			Aantal	%		Aantal	%
Progneff	28.760	30.850	+2.090	7%	31.540	+2.780	10%
Primos 2021	28.830	30.980	+2.150	7%	30.110	+1.280	4%
Primos 2022	28.680	31.750	+3.070	11%	31.650	+2.970	10%

Bron: Progneff (2021), Primos (2021 & 2022), bewerking Stec Groep (2023).

4.3 Harde plancapaciteit in gemeente Roermond biedt ruimte aan 1.450 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Roermond bestaat uit

circa 1.450 woningen (Gemeente Roermond, peildatum 1-1-2022). Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen. Deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming. Op basis van de verwachte vraag kunnen ook deze plannen (op termijn) voorzien in een behoefte.

Tabel 6: Plancapaciteit in de gemeente Roermond

Plancapaciteit	Totaal
Harde plancapaciteit	1.450
Zachte plancapaciteit	*1.134*
Totaal	**2.584**

Bron: Planlijst Gemeente Roermond (peildatum 1-1-2022), bewerking Stec Groep (2023).

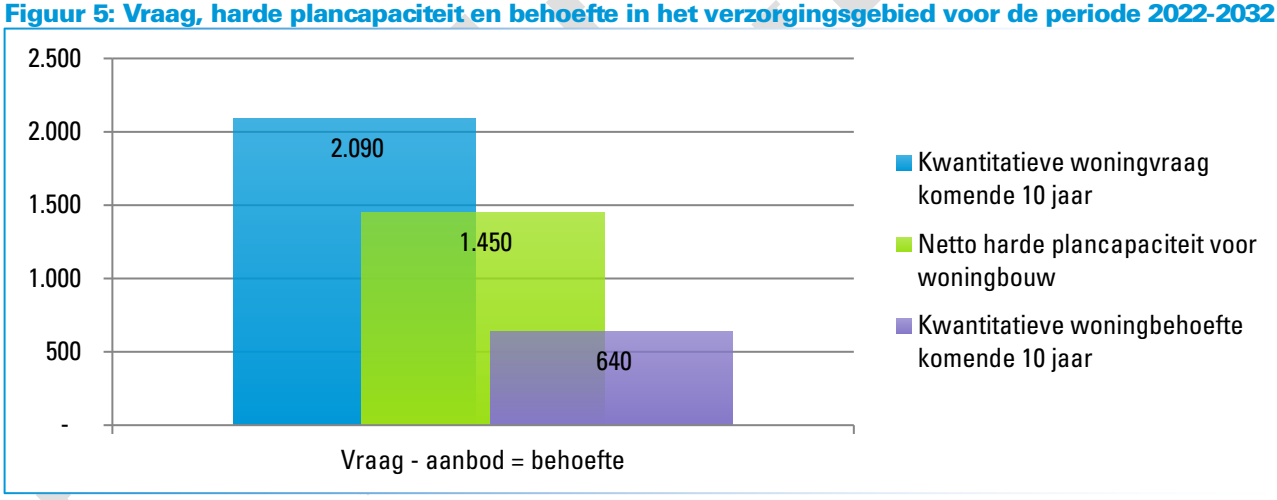
4.4 Behoefte in Roermond aan 640 woningen in periode 2022-2032

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte confronteren we de additionele woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2022-2032.

Onderstaande figuur toont de eerder vastgestelde additionele woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied: de gemeente Roermond. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in het verzorgingsgebied. Door vraag en aanbod te confronteren is te zien dat er in het verzorgingsgebied een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 640 woningen de komende tien jaar.

In het plan Weerstand zijn maximaal 400 woningen gepland en voorzien zo bezien in een woningbehoefte van in de periode 2022-2032 in het verzorgingsgebied.

Figuur 5: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in het verzorgingsgebied voor de periode 2022-2032



Bron: Progneff (2021), Planlijst Gemeente Roermond (peildatum 1-1-2022), bewerking Stec Groep (2023).

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

De woningen in het plan Weerstand voorzien in een behoefte. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in de gemeente Roermond. Woningbouw op de beoogde locatie leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Sterker: het plan zal juist bijdragen aan een gezond woon- en leefklimaat in de gemeente Roermond.

5 Commerciële en maatschappelijke functies

Zoals eerder toegelicht bestaat het programma voor het plan Weerstand uit diverse stedelijke functies. In dit hoofdstuk gaan we in op commerciële en maatschappelijke functies. Onderstaande tabel laat de beoogde commerciële en maatschappelijke functies in het plan Weerstand zien.

Tabel 7: Beoogd commercieel en maatschappelijk programma Weerstand

Functie	Maximale omvang
Creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid	5.300 m^2 bvo
Culturele & sociale programmering	7.100 m^2 bvo
Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[6]	5.400 m^2 bvo
Horeca	1.150 m^2 bvo
Detailhandel	X [illegible] vo

Bron: Bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein Weerstand (Arcadis, concept februari 2023).

We gaan achtereenvolgens in op de functies detailhandel, horeca, bedrijvigheid en de culturele & sociale programmering.

CONCEPT

[6] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

5.1 Detailhandel

In het plan wordt detailhandel mogelijk gemaakt in de bestemming 'Detailhandel' en in de bestemming 'Wonen-3':

- Hierbij geldt dat de voor 'Detailhandel' aangewezen gronden bestemd zijn voor: "volumineuze detailhandel, inclusief ondergeschikte horeca, uitsluitend in de branche wonen in de winkelvormen die voor deze branche staan vermeld in Bijlage 2 Winkelvormen binnen branches en met een winkelvloeroppervlakte van ten minste 500 m^2 per vestiging". Deze bestemming wordt gemaximeerd door bebouwingsmogelijkheden.
- In de bestemming 'Wonen-3' wordt in totaal maximaal 2.500 m^2 bvo voor bedrijfsuitvoering in de sector detailhandel mogelijk gemaakt. Het bruto vloeroppervlak per vestiging mag niet minder bedragen dan 500 m^2 en niet meer dan 2.500 m^2.

Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond

De functie detailhandel heeft doorgaans een lokaal verzorgingsgebied. In Roermond liggen deze verhoudingen wat anders, voornamelijk door de Designer Outlet. Aangezien het hier niet gaat om een publiekstrekker met een extreem groot bereik zoals de Designer Outlet, zal het bereik van deze PDV-locatie beperkter zijn. Voor de PDV-locaties geldt over het algemeen een lokaal tot regionaal bereik. Gezien het stedelijke karakter van Roermond en de ligging van het plangebied op afstand van de Designer Outlet, gaan we uit van een lokaal verzorgingsgebied. We hanteren daarom gemeente Roermond als verzorgingsgebied. Aanvullend vindt op de bestaande PDV-locatie een toevloeiing uit Duitsland en België plaats.

Regionale en gemeentelijk beleidskaders detailhandel

Voor de functie detailhandel gaan we in op het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

- De provinciale verordening voorziet niet in toevoeging van planologisch nieuwe detailhandelsmeters, anders dan beschreven in het beleidskader werklocaties Midden-Limburg.
- In het beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2018) is het Vrijveld (waaronder het plangebied van Weerstand) opgenomen in de beleidsmatige hoofdstructuur voor perifere detailhandels-concentraties. Voor een toekomstbestendige detailhandelsstructuur is het nodig een duidelijk onderscheid te behouden tussen grootschalige locaties voor perifere detailhandel en hoofdwinkel-gebieden. Hierbij is specifieke sturing op brancheringsmogelijkheden noodzakelijk. Er wordt in het beleidskader gekozen voor minimaal het behoud van de sterkste perifere detailhandelsconcentraties, waar de perifere detailhandelsconcentratie Vrijveld er één van is.
- Het gemeentelijk detailhandelsbeleid uit 2015 (Ruimtelijk Detailhandelsbeleid Gemeente Roermond 2015-2020) zet in op het behoud van de detailhandelsstructuur (buurt- en wijkcentra, funshoppen en runshoppen). Ingezet wordt op versterking van de perspectiefrijke winkelgebieden in de zin van compactheid, concentratie en een compleet en comfortabel winkelcluster. Het beleid beschrijft Vrijveld als Woonboulevard, maar stelt ook dat het Vrijveld geen ruimtelijke eenheid vormt waardoor de aanwezige detailhandel elkaar onvoldoende versterkt. Deze factoren maken, samen met de matige bereikbaarheid, dat het toekomstperspectief voor de woonboulevard onzeker is. De gemeente streeft naar behoud en versterking van de woonboulevard en het aanwezige aanbod, dat met name valt binnen de branche wonen.

Huidige detailhandelsstructuur

Om de ruimtelijke effecten van het mogelijk maken van detailhandel in het plan Weerstand te bepalen, zoomen we in eerst op de huidige detailhandelsstructuur in de gemeente Roermond.

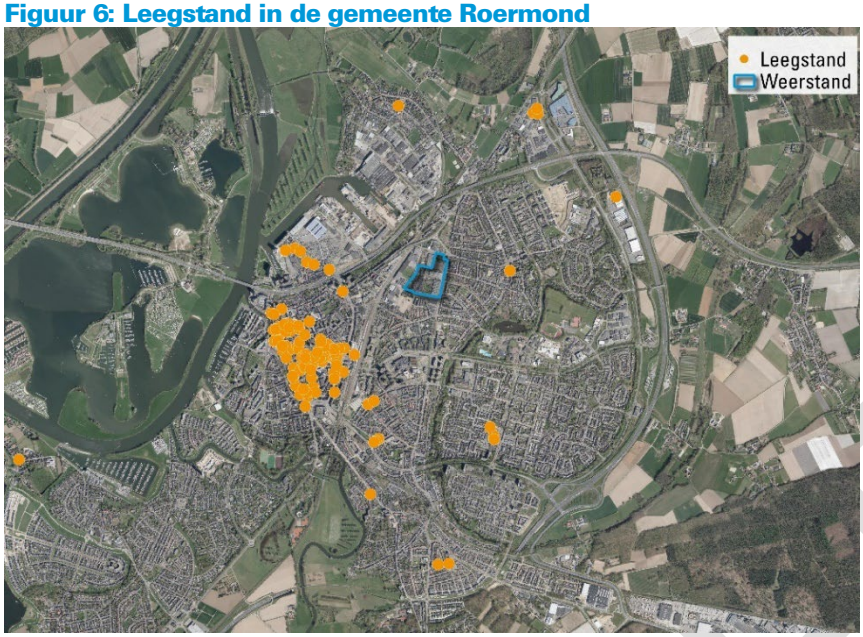
Huidige detailhandelsstructuur gemeente Roermond

De gemeente Roermond beschikt over ruim 550 winkels met een totaaloppervlak van zo'n 198.360 m^2 wvo (Locatus, 2022). Hiervan bevindt zo'n 26.130 m^2 wvo zich in de dagelijkse sector en zo'n 172.220 m^2 wvo in de niet dagelijkse sector. Daarnaast staan in de gemeente Roermond 135 winkelpanden leeg met een totale omvang van circa 21.290 m^2 wvo (circa 9,7%). Hiermee ligt de leegstand boven het gezonde frictieniveau van 5%. Onderstaand figuur laat de ligging van de leegstaande winkelpanden in de gemeente Roermond

CONCEPT

zien. We constateren dat de leegstand zich met name concentreert in de binnenstad van Roermond. In de omgeving van het plan Weerstand is de leegstand beperkt.

Figuur 6: Leegstand in de gemeente Roermond

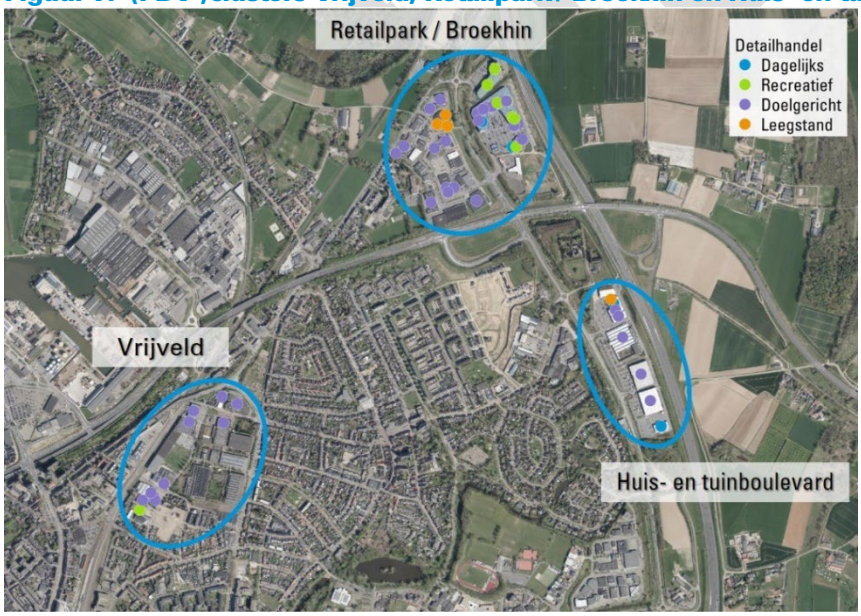


Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Leegstand op Vrijveld en omliggende (PDV-)clusters zeer beperkt

We zoomen verder in op het Vrijveld (waar Weerstand onderdeel van is) en omliggende (PDV-)clusters. Onderstaande figuur laat de ligging van de clusters Vrijveld, Retailpark / Broekhin en Huis- en tuinboulevard zien.

Figuur 7: (PDV-)clusters Vrijveld, Retailpark / Broekhin en Huis- en tuinboulevard



Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2023).

In het PDV-cluster Vrijveld bevindt zich in totaal ruim 31.100 m² wvo aanbod. Dit aanbod bevindt zich vrijwel geheel in de doelgerichte sector. Onder andere Wooncenter Sijben, Goossens Wonen en Slapen en Trendo Living bevinden zich in deze sector. In dit cluster is momenteel geen leegstand. In het PDV-cluster Retailpark / Broekhin bestaat het aanbod uit zo'n 45.900 m² wvo. Ook in dit cluster bevindt zich een relatief

groot aandeel van het aanbod (zo'n 60%) in de doelgerichte sector, onder andere Woonwinkel Den Elzen, Pronto Wonen en Beter Bed. Daarnaast bestaat ruim 30% van het aanbod (14.530 m² wvo) uit recreatief aanbod, denk aan kampeerwinkel Vrijbuiter, Intersport en Decathlon. Het dagelijks aanbod (bijna 3.200 m² wvo) bestaat uit een Albert Heijn XL en een Bakker Bart. Ten slotte zijn er in dit cluster drie leegstaande panden. In het PDV-cluster Huis- en tuinboulevard bestaat het aanbod uit zo'n 25.500 m² wvo. Ook hier bevindt zich het gros van het aanbod in de doelgerichte sector (bijna 22.000 m² wvo), zoals het tuincentrum bij STOX, Praxis en Leen Bakker. Qua dagelijks aanbod zijn in dit cluster de supermarkten Aldi en Lidl gevestigd. Ten slotte staat momenteel in dit cluster één pand leeg. Hiermee is de leegstand in de omliggende PDV-clusters zeer beperkt. Zie ook onderstaande tabel.

Tabel 8: Aanbod in PDV-clusters Vrijveld, Retailpark / Broekhin en Huis- en tuinboulevard

(PDV-)cluster			Aantal	Oppervlakte in m² wvo
Vrijveld	Dagelijks		-	-
	Niet-dagelijks	Recreatief	1	420
		Doelgericht	10	30.710
	Leegstand		-	-
	Totaal		**11**	**31.130**
Retailpark / Broekhin	Dagelijks		2	3.170
	Niet-dagelijks	Recreatief	7	14.530
		Doelgericht	23	26.540
	Leegstand		3	1.660
	Totaal		**35**	**45.900**
Huis- en tuinboulevard	Dagelijks		2	2.380
	Niet-dagelijks	Recreatief	-	-
		Doelgericht	5	21.980
	Leegstand		1	1.200
	Totaal		**8**	**25.540**

Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Behoefte door huidig functioneren cluster in de praktijk bewezen

In het PDV-cluster Vrijveld is momenteel ruim 31.100 m² wvo aan detailhandel gevestigd. Het gebied functioneert momenteel goed met geen leegstand en een relatief hoge bezoekerswaardering[7]. Het huidig functioneren van dit winkelaanbod zal niet wijzigen aangezien het type winkel (PDV) gelijk blijft, de omvang neemt niet sterk toe en omliggende winkels hebben aangeven zich te willen hervestigen op deze locatie. De behoefte wordt daarmee door het huidig functioneren al in de praktijk bewezen. In het plan Weerstand is bewust gekozen om enkel detailhandel met een minimaal omvang van 500 m² (PDV) mogelijk te maken. PDV-locaties functioneren goed binnen Roermond en de leegstand op deze locaties is beperkt. Dit in tegenstelling tot reguliere detailhandel.

Ruimtelijke effecten en conclusie

Ontwikkeling sluit aan op regionaal en gemeentelijk beleid

Het mogelijk maken van volumineuze detailhandel in het plan Weerstand zal voornamelijk tot gevolg hebben dat het winkelcluster Vrijveld versterkt wordt. Met het faciliteren van volumineuze detailhandelsmeters in het plan Weerstand, concentreert het toekomstige winkelaanbod in het cluster Vrijveld zich meer in het noordelijk deel van het cluster. Het gemeentelijk detailhandelsbeleid stelt onder andere dat momenteel het Vrijveld geen ruimtelijke eenheid vormt waardoor de aanwezige detailhandel elkaar onvoldoende versterkt. Daarbij streeft de gemeente naar behoud en versterking van de woonboulevard en het aanwezige aanbod. Het mogelijk maken van volumineuze detailhandel met een minimale omvang van 500 m² per vestiging zorgt naar verwachting voor een ruimtelijke versterking van het cluster Vrijveld. Door deze minimale omvang per vestiging wordt geen reguliere detailhandel in het plan Weerstand mogelijk gemaakt. Ook dit sluit aan bij het gemeentelijk (en regionaal) beleid.

[7] Uit het KSO Limburg (I&O Research & BRO, 2019) blijkt een waardering van 8,0 voor Woonboulevard Sijben/Goossens

Beperkte ruimtelijke effecten te verwachten in omliggende PDV-clusters

De versterking van het cluster Vrijveld kan mogelijk enig effect hebben om de omliggende PDV-clusters, maar dat is naar verwachting geen onaanvaardbaar effect. Er zal naar verwachting geen extra leegstand ontstaan doordat deze clusters momenteel ook al bestaan en naast elkaar functioneren. Bovendien functioneren de clusters goed, zo blijkt uit het KSO Limburg (I&O Research & BRO, 2019). Hieruit blijkt een waardering van 8,0 voor het Retailpark, een waardering van 7,9 voor Broekhin en een waardering van 7,8 voor de Huis- en tuinboulevard. Hierbij zijn in de clusters de kenmerken 'omvang van het winkelaanbod' en 'kwaliteit van het winkelaanbod' relatief hoog gewaardeerd. Zowel het Retailpark / Broekhin als de Huis- en tuinboulevard beschikken over specifieke grote trekkers. Zo beschikt het Retailpark / Broekhin onder andere over de trekkers AH XL, Decathlon, MediaMarkt en Intersport. De Huis- en tuinboulevard beschikt onder andere over de trekkers Lidl, Aldi, tuincentrum Bij Stox en Gamma. Hierdoor beschikken deze clusters over meerdere grote trekkers die zorgen voor een eigen en aanzienlijke aantrekkingskracht. Dit verandert niet. Hierdoor blijft de positie en toekomstpotentie van deze winkelclusters sterk. Daarnaast bevindt de leegstand in de omliggende PDV-clusters zich onder frictieniveau (5%) en deze is hiermee beperkt. Hierdoor is er geen risico op onaanvaardbare leegstand (elders).

Het mogelijk maken van een beperkt aantal vierkante meters detailhandel in het plan Weerstand heeft naar verwachting een beperkt ruimtelijk effect op de overige PDV-clusters. We verwachten dat het mogelijk maken van een beperkt aantal vierkante meters detailhandel in het plan Weerstand niet voor onaanvaardbare ruimtelijk effecten elders zal zorgen.

CONCEPT

5.2 Horeca

Het plan Weerstand maakt planologisch in totaal 1.150 m^2 bvo aan horeca mogelijk. In het Stedebouwkundig Structuurontwerp Weerstand (Arcadis, 2022) wordt benoemd dat Weerstand een plek van samenkomst nodig heeft. In de voormalige kantine zijn de transformatieactiviteiten gestart en deze plek wordt doorontwikkeld als multifunctionele bijeenkomstruimte met aanvullende thematische horeca tussen Weerstandslaan en Cuyperspark. Het Ketelhuis wordt gezien als de huiskamer van Weerstand waar eten, drinken, kunst en cultuur elkaar ontmoeten. Het Ketelhuis is gebouwd voor de verdeling van elektriciteit voor de omliggende fabrieken. Het pand zal onder andere in gebruik genomen worden voor de microbrouwerij en café.

Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond

Het verzorgingsgebied voor de functie horeca is afhankelijk van de reisbereidheid van bezoekers in combinatie met het oriëntatiegebied van de horecafunctie. De horeca die mogelijk wordt gemaakt in het plan Weerstand zal zich vooral richten op buurt-/wijkbewoners en mensen die in de omgeving werkzaam zijn. Er wordt namelijk geen groot horecacluster mogelijk gemaakt in het plan. Het café van de microbrouwerij kan als trekker wel bezoekers van buiten de buurt/wijk trekken, maar deze reikwijdte zal zich naar verwachting niet verder strekken dan de gemeente. We gaan daarom uit van de gemeente Roermond als verzorgingsgebied voor de functie horeca.

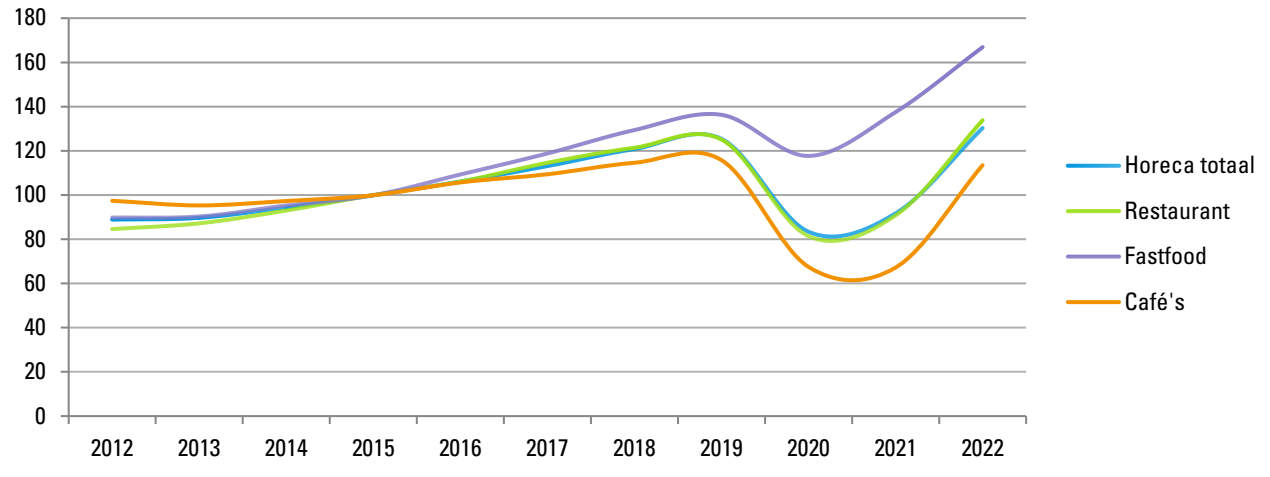
Huidige marktsituatie en -behoefte

De horecamarkt is een groeimarkt. De omzetontwikkeling in de horecasector nam tot en met 2019 (pré-corona periode) flink toe, zo blijkt uit gegevens van het CBS (2022). Mensen eten steeds vaker ‘buiten de deur’. Het gaat daarbij niet alleen om ‘reguliere’ horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. Tussen 2015 en 2019 is de omzet in de horecasector hard is gegroeid. Binnen de sector zien we vooral omzetgroei bij restaurants (+25%) en fastfoodconcepten (+35%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak.

De horeca is in het voorjaar van 2020 echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Horecagelegenheden zijn lange tijd gesloten geweest. De verwachte hoge groei voor 2020 en 2021 is hierdoor niet gehaald, maar de sector zal aan het eind van 2022 naar verwachting grotendeels hersteld zijn. De omzetcijfers voor 2022 gaan over de eerste twee kwartalen. Deze cijfers laten een sterke stijging van de omzetontwikkeling zien. De omzetontwikkeling in de totale horecasector ligt in 2022 zo’n 5% hoger dan op het hoogtepunt in 2019. Te zien is dat met name de fastfoodsector zich sterk ontwikkeld. Inspelen op de veranderende horecabehoefte van de consument is juist nu extra belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie. Enkele kleinschalige horecagelegenheden passen daarom goed in het totaalconcept en voorziet in een verwachte behoefte. Het functioneren van horeca (en daarmee de marktbehoefte aan horeca) hangt sterk af van de het concept en de eigenaar en is daarom niet zomaar modelmatig te bepalen.

CONCEPT

Figuur 8: Omzetontwikkeling horecasector (2015 = 100)



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). *voor 2022 zijn enkel de eerste twee kwartalen meegenomen.

Beleidskader horeca

De Nota Integraal Horecabeleid van de gemeente Roermond is opgesteld in 2007. Deze nota is dus zo'n vijftien jaar oud. Hierin is opgenomen dat er ruimte wordt geboden voor dynamiek in de sector en dat er op kansen ingespeeld dient te worden. Er wordt gestreefd naar een versterking van de horecasector en structuur in zijn totaliteit. Specifiek in woonwijken, waar Weerstand onderdeel van uitmaakt, zijn horecagelegenheden vaak verspreid gelegen. Bij toevoeging van horecafuncties streeft de gemeente naar concentratie van deze voorzieningen in buurt- en wijkwinkelcentra, waardoor detailhandel en horeca elkaar zoveel mogelijk versterken en gezamenlijk gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen. De toevoeging van horecameters in het plan Weerstand draagt bij aan de ambities zoals vastgesteld in de gebiedsvisie om met een veelkleurig stedelijk programma een ontmoetingsplek in vitale en gezonde stad te realiseren.

Ruimtelijke effecten en conclusie

Toevoeging van horecagelegenheden, passend bij de aard en schaal van de totale transformatie van Weerstand, past bij het beleid en de ambities van de gemeente Roermond zal naar verwachting niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de horecastructuur in de buurten Vrijveld en Maasniel of de gehele gemeente Roermond. Mogelijke leegstandeffecten zijn er naar verwachting niet of beperkt bij een toevoeging van enkele horecagelegenheden ondersteunend aan het concept en de hoofdzakelijke woonfunctie van Weerstand. Op basis van de beoogde ondersteunende horecafuncties verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

TIJDELIJKE BESTEMMING OMGEVINGSVERGUNNING

Zoals benoemd in hoofdstuk 3 heeft de gemeente Roermond eind september 2022 besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk gebruik van de gebouwen A, B, Z en de tussen-gelegen buitenruimte. Er wordt benoemd dat voor horeca ruimte geboden wordt voor dynamiek in de sector. Er dient ingespeeld te worden op kansen waarbij wordt gestreefd naar een versterking van de horecasector en structuur in zijn totaliteit. Het plangebied van Weerstand ligt niet in een horecacluster maar de horecafunctie is ondersteunend aan de nieuwe ontwikkelingen op het voormalig Philipsterrein en de openingstijden zijn gebonden aan de openingstijden zoals genoemd in de Winkeltijdenwet. Hiermee wordt een vernieuwend concept mogelijk gemaakt op een unieke locatie en is het initiatief passend in het geldende beleid inzake horeca (Besluit Omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik van de gebouwen A, B, Z en het tussengelegen terrein Philipsterrein, Gemeente Roermond [29-09-2022]).

CONCEPT

5.3 Bedrijvigheid

Onder bedrijvigheid verstaan we de functies creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[8]. Voor de functie creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid wordt planologisch 5.300 m^2 bvo mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt 5.400 m^2 bvo voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[9] mogelijk gemaakt.

Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond

Voor de functie bedrijvigheid gaan we er vanuit dat de gemeente Roermond het verzorgingsgebied is. Het gaat in het plan Weerstand niet om reguliere grootschalige bedrijvigheid maar om relatief kleinschalige lichte bedrijvigheid. Dit type bedrijvigheid oriënteert zich doorgaans binnen de eigen gemeente. Zo blijkt bijvoorbeeld uit verhuisbewegingen van kleinschalig bedrijven in de gemeente Roermond[10].

Vigerend bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld

Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied van Weerstand, zoals genoemd in paragraaf 2.1, een bestemming 'bedrijventerrein'. In het volledige plangebied van Weerstand zijn bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan via een functieaanduiding. Daarbinnen is een breed scala aan diverse soorten bedrijvigheid toegestaan. Denk aan diverse soorten maak- en productiebedrijven (zie Lijst Staat van bedrijfsactiviteiten), ambachtelijke bedrijven en creatieve bedrijven.

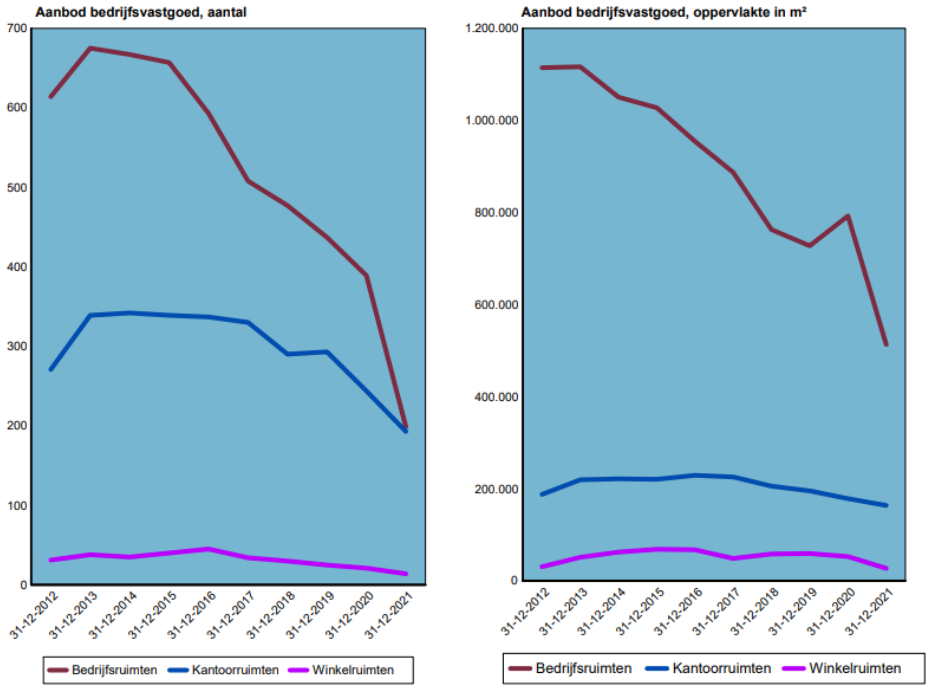
Huidige marktsituatie en -behoefte

De provincie Limburg heeft in april 2022 de Monitor Werklocaties Limburg 2021 gepubliceerd. Het doel van de monitor is om te voorkomen dat knelpunten optreden in het aanbod van werklocaties (bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen) in de provincie. Het plangebied van Weerstand bevindt zich op Vrijveld (SD) wat gekwalificeerd wordt als stedelijk dienstenterrein. De monitor biedt inzicht in een breed scala aan informatie over werklocaties in Limburg waaronder het bedrijfsonroerendgoed (BOG) - aanbod. Onderstaand figuur laat het BOG-aanbod op werklocaties (bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen) in de provincie Limburg zien. Te zien is dat zowel het aantal aangeboden locaties als de omvang van aanbod de afgelopen jaren afneemt. De afname van het aanbod doet zich voor in bedrijfsruimten, kantoorruimten en winkelruimten. Kijken we specifiek naar de omvang van het aanbod bedrijfsruimten op 31-12-2021 dan zien we dat deze met zo'n 510.000 m^2 beduidend lager is dan op 31-12-2020, toen de omvang van het aanbod bedrijfsruimten zo'n 800.000 m^2 bedroeg. Dit is een afname van zo'n 36%.

CONCEPT

[8] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)
[9] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)
[10] Bron: Vastgoeddata (2023).

Figuur 9: Aanbod bedrijfsonroerendgoed (BOG-monitor) per 31-12-2021



Bron: Werklocaties Limburg 2021 (Provincie Limburg & Etil, 2022).

Ook brengen we het huidige aanbod op werklocaties in de gemeente Roermond in beeld. In oktober 2022 wordt circa 26.000 m² bvo bedrijfsvastgoed op werklocaties aangeboden op Funda in Business. Dit is circa 1,2% van het totale bedrijfsvastgoedvoorraad op werklocaties. De totale leegstand in de gemeente Roermond is laag en onder frictieniveau (circa 5%). Een frictieleegstand betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. De ruimtevraag naar bedrijfsruimte kan dus zeer beperkt worden opgevangen in de bestaande voorraad.

Momenteel is al enige bedrijvigheid in het plangebied gevestigd. Door het huidig functioneren wordt de behoefte aan deze functie op de locatie in de praktijk bewezen. Met de omgevingsvergunning wordt tevens momenteel ruimte geboden aan tijdelijk gebruik ten behoeve van atelier/werkplaatsen/bedrijfsruimtes voor bedrijven in de maakindustrie.

Ruimtelijke effecten en conclusie

De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Roermond functioneert gezond (weinig leegstand). Het mogelijk maken van circa 5.300 m² bvo voor creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid en 5.400 m² bvo voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[11] in het bestemmingsplan Weerstand zal naar verwachting niet leiden tot overaanbod van bedrijfsruimte en/of onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de gemeente Roermond. Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.

[11] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

5.4 Culturele en sociaal programma

Voor de functie cultureel en sociaal programma wordt planologisch 7.100 m^2 bvo mogelijk gemaakt. Het verzorgingsgebied voor de functie cultureel en sociaal programma varieert sterk per type voorziening en type gebruiker. Een bijzonder museum zal automatisch bezoekers van een groter gebied trekken dan bijvoorbeeld een lokaal kunstatelier. Een eenduidig verzorgingsgebied is daarmee niet te definiëren. We kijken daarom voornamelijk naar de behoefte en mogelijk te verwachten effecten.

Maatschappelijke bestemming

We constateren dat de functies genoemd bij het cultureel en sociaal programma aansluiten bij de bestemming 'Maatschappelijk' in het vigerende bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld en bij de definitie van 'maatschappelijke voorzieningen' in het bestemmingplan Binnenstad Roermond.

- Bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld

  In het bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor: jeugd-/kinder-/naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigings- en gemeenschapsleven, medische- en sociale zorg, sociaal/culturele voorzieningen, zorgwoningen, ondergeschikte kantoorvoorzieningen ten behoeve van voornoemde functies en ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn zelfstandige kantoorvoorzieningen toegestaan.[12]
- Bestemmingsplan Binnenstad Roermond

  De definitie 'maatschappelijke voorzieningen' luidt: voorzieningen ten behoeve van educatieve, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, (para-)medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen en van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen[13].

Cultuurvisie 2022-2025

In de Cultuurvisie 2022-2025 van de gemeente Roermond is eind 2021 opgesteld. De ambitie van de cultuurvisie is om Roermond als werkplaats neer te zetten en te laten fungeren als een cultureel knooppunt in Limburg. Hier kan op een toegankelijke manier cultuur van dichtbij worden beleefd, gedragen en gemaakt. Roermond wil meer ruimte bieden voor makers en een centrumfunctie voor cultuur binnen de Cultuurregio Noord-Limburg zijn. Momenteel bereikt cultuur in Roermond nog lang niet iedereen. De gemeente wil meer mensen bereiken om hen de intrinsieke waarde van cultuur te laten ervaren. Bijvoorbeeld door met (nieuw) aanbod sterker verbindingen te leggen tussen de verschillende wijken, gemeenten, sectoren en doelgroepen in de gemeente, waardoor de waarde van cultuur een sterkere basis in de samenleving krijgt. Daarom luidt een van de doelstellingen: "het zoeken naar en stimuleren van vernieuwing in en verbreding van het culturele aanbod en de culturele sector". Het cultureel en sociaal programma in het plan Weerstand draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om (nieuw) cultureel aanbod te realiseren.

Behoefte, ruimtelijke effecten en conclusie

We constateren dat:

- De behoefte aan de functie cultureel en sociaal programma is sterk afhankelijk van de uiteindelijke functie en gebruiker. De behoefte aan cultureel en sociaal programma is niet vooraf te berekenen in een marktruimteberekening. Immers, de behoefte aan cultureel en sociaal programma wordt mede bepaald door de gebruikers en bewoners en vooral beïnvloed door overheidsbeleid. Culturele en sociale voorzieningen concurreren hierdoor ruimtelijk gezien niet met andere locaties.
- De ontwikkeling van het cultureel en sociaal programma ondersteunend is aan het totaalprogramma.
- Cultureel en sociaal programma heeft doorgaans niet tot nauwelijks effecten op de bestaande voorraad aangezien deze ondergeschikt zijn aan de (toekomstige) inwoners. Bovendien zit er ook geen commercieel belang bij culturele en sociale voorzieningen waarbij beperkte vraaguitval niet direct zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.

[12] Gemeente Roermond. Bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld, onherroepelijk vastgesteld 2011.
[13] Gemeente Roermond. Bestemmingsplan Binnenstad Roermond, onherroepelijk vastgesteld 2013.

CONCEPT

- Ruimtelijke effecten zijn mogelijk maar deze zullen niet onaanvaardbaar zijn aangezien het niet tot nauwelijks effect heeft op het functioneren van andere functies en plekken en dus ook niet leidt tot onaanvaardbare leegstand.

TIJDELIJKE BESTEMMING OMGEVINGSVERGUNNING

Zoals benoemd in hoofdstuk 3 heeft de gemeente Roermond eind september 2022 besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk gebruik van de gebouwen A, B, Z en de tussengelegen buitenruimte. Hiervoor heeft onder andere een onderzoek plaatsgevonden naar de behoefte aan een ruimte voor Urban Sport / Culture. In deze behoefte wordt met het realiseren van de (tijdelijke) voorzieningen binnen het terrein Weerstand voorzien. Er wordt gesteld dat vanuit cultuur (van de gemeente Roermond) het zeer wenselijk is dat het Huis voor de Kunsten in Roermond op deze locatie wordt gevestigd.

CONCEPT