

Scenario-analyse uitbreiding bedrijventerrein De Schor in Maasbree

In onderstaand schema zijn de mogelijke uitbreidingsgebieden (Noord, Oost en Zuid) aan de hand van diverse criteria beoordeeld. Deze criteria zijn in samenspraak met het adviesbureau en de Omgevingsgroep opgesteld.

Toelichting:

- De ontwikkelruimte voor bedrijven is er, in meer of mindere mate, voor elk uitbreidingsgebied. Hierbij zijn de genoemde oppervlaktes indicatief. Voor het uitbreidingsgebied Zuid is het toekomstperspectief beperkter, omdat dit gebied wordt begrensd door de Provincialeweg en de woningen aan de Venloseweg en Veldsehuizen.
- Voor het criterium 'landschappelijke impact' is een cultuurhistorische analyse van het gebied uitgevoerd (zie bijlage 3a). Bolle akkers vinden hun oorsprong in de Structuurvisie/Structuurplan buitengebied. In het kader van de Omgevingswet zijn deze vertaald naar onze Omgevingsvisie. Hierin zijn bolle akkers opgenomen als gebiedskwaliteit en wordt ingezet op het behouden en versterken van hun cultuurhistorische identiteit. Juridisch zijn de bolle akkers verankerd in het bestemmingsplan buitengebied.
Uit genoemde cultuurhistorische analyse volgt, dat "een uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting niet gewenst is, omdat daarmee de historische opzet van het landschap verloren gaat, alsmede de beleving van het bolle akkercomplex in relatie tot het beekdal. Ook vormt dit de aanzet om buurtschap Rooth te integreren in de bebouwde kom van Maasbree wat niet de bedoeling is. Een uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting heeft de minste impact op de beleving van de bolle akker, past binnen de historische ontwikkeling van het gebied en spiegelt daarmee de ontwikkelingsrichting van de woonbebouwing ten westen van de Sevenumseweg. Dit houdt de bebouwde kom van Maasbree compact en houdt zo maximaal rekening met de cultuurhistorische kwaliteit van het resterende deel van het akkercomplex." [...] "Het bepalen van het ruimtebeslag voor het bedrijventerrein dient net als bij de woonwijken van Maasbree het versprongen karakter van de kavelstructuur te volgen."
Het uitbreidingsgebied Zuid ligt buiten de contouren van de bolle akker, maar vanwege de ligging in het beekdal is sprake van landschappelijke impact.
- De kostenanalyse geeft inzicht in de te verwachten verwervings- en bijkomende kosten voor een onderling vergelijkbaar plangebied van 7 ha per scenario. Bijkomende kosten zijn kosten voor planschade en het 'afkopen' van pachters. De kosten worden het laagst ingeschat voor Oost, omdat onze gemeente hier al 4,5 ha in eigendom heeft, terwijl voor Noord en Zuid de gronden nog verworven moeten worden (zie ook bijlage 3b Kaart gemeentelijk eigendom).
- Voor een analyse van de stedenbouwkundige kwaliteit is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) geraadpleegd. Noord is volgens de commissie de voorkeursvariant van de drie varianten waar de bestaande groenstructuren het beste op aansluiten. De bebouwingsstructuur is daarmee ook beter afgerond. Daarnaast adviseert de commissie een beeldkwaliteitsplan te maken om de kwaliteit vast laten leggen.
- De impact op de woonomgeving wordt voor Oost en Noord relatief beperkt ingeschat. Vanwege de nabijheid van woningen is deze impact voor Zuid beduidend hoger.
- De te verwachten doorlooptijd wordt voor Oost het meest gunstig ingeschat, dit vanwege het gemeentelijk eigendom van een deel van het plangebied. Voor Noord is deze doorlooptijd wellicht iets langer en voor Zuid nog langer vanwege de ligging van woningen in/tegen het plangebied.

Criteria	Noord	Oost	Zuid
Ontwikkelruimte voor bedrijven	- Aanwezig (ca. 9 ha bruto, geen eigendom gemeente) - Biedt toekomstperspectief	- Aanwezig (ca. 7 ha bruto, waarvan 4,5 ha eigendom gemeente) - Biedt toekomstperspectief	- Aanwezig (ca. 5,5 ha bruto, geen eigendom gemeente) - Biedt beperkt toekomstperspectief
Landschappelijke impact	- Landschappelijke impact (bolle akker) - Gebied is al 'aangetast' door verstedelijking	- Grote landschappelijke impact (bolle akker) - Verstedelijking van een landschappelijk nog gaaf gebied - Kernwaarden 'openheid' en 'doorzichten' conflicteren met landschappelijke inpassing	Landschappelijke impact (beekdal)
Verwervings- en bijkomende kosten (plangebied 7 ha bruto)	Ca. 1,75 miljoen euro	Ca. 1 miljoen euro	Ca. 2,75 miljoen euro
Stedenbouwkundige kwaliteit	- Lijn noordelijke kernrandzone Maasbree doorzetten met buffer - Voorkeur ARK (w.b. bebouwings- en groenstructuren) - Opwaardering Schorweg en private achterkantsituaties	- Sluit minder goed aan op historische opbouw Maasbree - Verlenging van de huidige ribbenstructuur	2 terreinen - Nabijheid woongebied
Impact op woonomgeving	Beperkt	Beperkt	Groot
Te verwachten doorlooptijd / snelheid	Regulier/lang (3 à 4 jaar)	Regulier (2 à 3 jaar)	Lang (5 jaar)