W-36278

VolkerWessels
Logistics Development

21 JUN 2019

Vestum Vastgoed BV
Rijksweg Noord 236 - Sittard
Postbus 162
6130 AD Sittard
T +31(0)46-8881430
info@vestum.eu
www.vestum.eu
kvk-nr. 14120699
btw-nr. NL.8211.84.969.B.01

Gemeente Weert
T.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 950
6000 AZ WEERT

datum: 17-juni-2019

onderwerp: principeverzoek realisatie Logistiek Centrum aan de Roermondseweg 175 te Weert (fase 1)

Geacht College,

Op 6 december jl. hebben wij een eerste principeverzoek ingediend bij uw Gemeente voor de herontwikkeling en (gedeeltelijke) herbestemming van de bedrijfslocatie van CAB aan de Roermondseweg te Weert tot een logistiek centrum (fase 1) en de naastgelegen agrarische gronden tot een regulier bedrijventerrein (fase 2). Van uw Gemeente hebben wij per brief van 11 april jl. een reactie mogen ontvangen op dit principeverzoek.

Deze reactie is voor ons aanleiding geweest om het principeverzoek opnieuw voor te leggen aan uw Gemeente zowel ambtelijk als ook bestuurlijk. Echter, we hebben mede op basis van uw voornoemde reactie er thans voor gekozen om het principeverzoek te splitsen, te weten in een verzoek voor fase 1 (het logistieke centrum op de bedrijfslocatie CAB) en voor fase 2 (bedrijventerrein op de agrarische gronden).

Het onderhavige principeverzoek is derhalve beperkt tot de gronden van het huidige CAB (Roermondseweg 175) en de 2 naastgelegen objecten (Roermondseweg 173 en 171). Wij verwijzen u voor de exacte planlocatie van dit principeverzoek naar de bijgevoegde kaart.

In onze visie is deze planlocatie, gezien zijn uitstekende ligging ten opzichte van het op- en afrittencomplex van de snelweg A2 en de korte afstand naar Roermond met directe link naar het Ruhrgebied, zeer geschikt voor realisatie van een grootschalig logistiek centrum. Meer specifiek zou een dergelijk logistiek centrum zich kunnen onderscheiden met de campus-gedachte aangezien de locatie groot genoeg is om onderdak te bieden aan een gecentraliseerde logistieke (Noord-)Europese hot-spot voor een internationaal bedrijf of logistieke wereldspeler.

U is bekend dat een groot deel van de planlocatie (gronden CAB) thans reeds bestemd is als bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan dient slechts op enkele onderdelen aangepast te worden om een logistiek ontwikkeling mogelijk te maken. Naar onze mening ligt het dan voor de hand om aan deze gronden de naastgelegen objecten (Roermondseweg 173 en 171) toe te voegen ten einde een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De bestemmingswijziging van deze objecten (van wonen, recreatie en agrarisch naar bedrijventerrein/logistiek) kan dan direct meegenomen worden de op te maken bestemmingsplanwijziging. Zodoende ontstaat een planlocatie van in totaal circa 12,5 ha.

In bijgevoegde 'Verkennende studie logistiek centrum Weert d.d. mei-2019' treft u een nadere uitwerking aan van het bovenstaande en hebben wij in overleg met de architect een eerste aanzet gemaakt voor de inpassing, de verkaveling en de impressie van het nieuw te bouwen logistiek centrum. Hierbij is de beoogde nieuwe bebouwing (ca. 63.000m2 bedrijfshallen) volledig geprojecteerd op de gronden welke thans reeds de bedrijfsbestemming hebben (Roermondseweg 175). Het parkeren en de groenbuffer zijn daarentegen gesitueerd op de naastgelegen gronden

(Roermondseweg 173 en 171). Voorts is veel aandacht voor duurzaamheid, ecologie en een goede inpassing in het omliggende landschap.

Hoewel wij ons realiseren dat uw Gemeente met het nieuwe bedrijventerrein Kampershoek 2.0 nog de nodige gronden in voorraad heeft, zijn wij van mening dat er in de regio nog een meer dan voldoende grote vraag aanwezig is en blijft naar met name gronden voor logistiek.
Aangezien voor de locatie Roermondseweg 171-173-175 nog een bestemmingsplanwijziging dient te worden doorlopen, zal het nog zeker een jaar kunnen duren vooraleer deze gronden door ons op de markt zouden worden kunnen aangeboden. Daar komt bij dat de locatie Roermondseweg 171-173-175 ook geschikt zal zijn voor andere type logistieke bedrijven dan diegene die op Kampershoek 2.0 of andere in de regio gelegen bedrijventerreinen terecht kunnen. Zo biedt de locatie Roermondseweg 171-173-175 met name ruimte voor een grootschalig logistiek centrum met een individuele uitstraling en vergaande gepersonaliseerde duurzaamheidscriteria. De locatie is daarmee aan te merken als een zogenaamde XXL-locatie, waarvan er vrijwel geen meer beschikbaar zijn in Limburg. De locatie Roermondseweg 171-173-175 zal wat ons betreft dan ook niet concurreren met het nieuwe bedrijventerrein Kampershoek 2.0 in Weert, maar juist versterkend werken om de regio Weert op de kaart te zetten als nieuwe logistieke hotspot!

Het bovenstaande wordt zelfs expliciet onderschreven door de resultaten van het recente onderzoek van Stec Groep waarvoor onder andere uw Gemeente zelf opdracht heeft gegeven. In het bijgevoegde nieuwsartikel over dit onderzoek wordt de conclusie van het onderzoek aangehaald: **"Logistieke bedrijven zien Weert als alternatief voor volle hotspots"**. De reden hiervoor is de enorme groeibehoefte bij (grote) logistieke bedrijven en logistieke dienstverleners. Op kortere termijn is concreet behoefte aan de zogenaamde XXL-kavels. De locatie Roermondseweg 171-173-175 kan dan ook perfect voorzien in deze concrete behoefte zoals blijkt uit het onderzoek van Stec Groep.

Inmiddels hebben wij ook een strategische partner geselecteerd welke samen met ons de planontwikkeling en realisatie van het project kan uitvoeren. Deze partner is VolkerWessels Logistics Development BV, onderdeel van het beursgenoteerde bouwbedrijf VolkerWessels, een grote speler met enorme ervaring en expertise op het vlak van ontwikkeling en bouw van logistieke projecten en bedrijfsgebouwen.

Wij verzoeken u middels dit schrijven vriendelijk dan ook om uw principe medewerking toe te zeggen aan de benodigde bestemmingsplanaanpassing-/wijziging zodat wij in goed overleg met uw gemeente de plannen de komende periode nader kunnen uitwerken. Meer concreet zou wat ons betreft het sluiten van een intentieovereenkomst dan de eerste vervolgstap zijn als voorloper voor de anterieure samenwerkingsovereenkomst.

Graag zouden wij het onderhavige principeverzoek aan uw Gemeente samen met onze samenwerkingspartner VolkerWessels nader willen toelichten. Onze voorkeur gaat daarbij uit naar een gesprek waarbij aanwezig namens het bestuur de burgemeester en de portefeuille houdende wethouder alsmede de verantwoordelijke ambtenaar.

Wij zouden het op prijs stellen indien wij op korte termijn van u mogen vernemen.

Met vriendelijke groet,

Vestum Vastgoed BV
P.W.M. Siebers

VolkerWessels Logistics Development BV
E. Sprakel

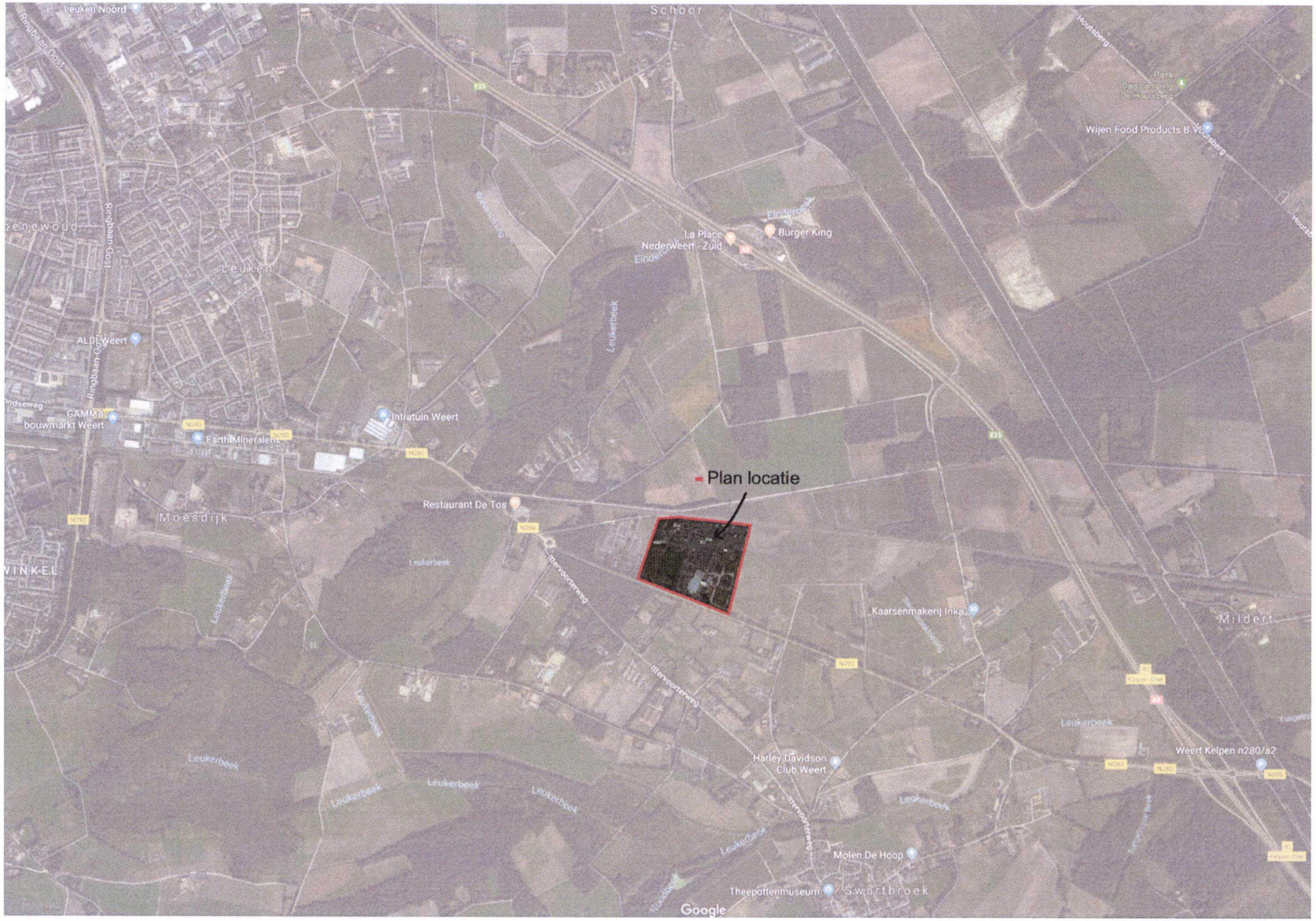
Planlocatie Logistiek Centrum Roermondseweg 171-173-175 te Weert

VERKENNENDE STUDIE LOGISTIEK CENTRUM WEERT

mei 2019

Kern|architecten²

LOCATIE



Kern|architecten²

OMGEVING

N280
Ittervoorterweg
N280
Ittervoorterweg

Heikempweg

N280
Ittervoorterweg
N280
Ittervoorterweg

OMGEVING

N280
Ittervoorterweg
Ittervoorterweg
N280

N280

N280
Ittervoorterweg
Ittervoorterweg
N280

Concordon Belegging B.V. Weert
N280

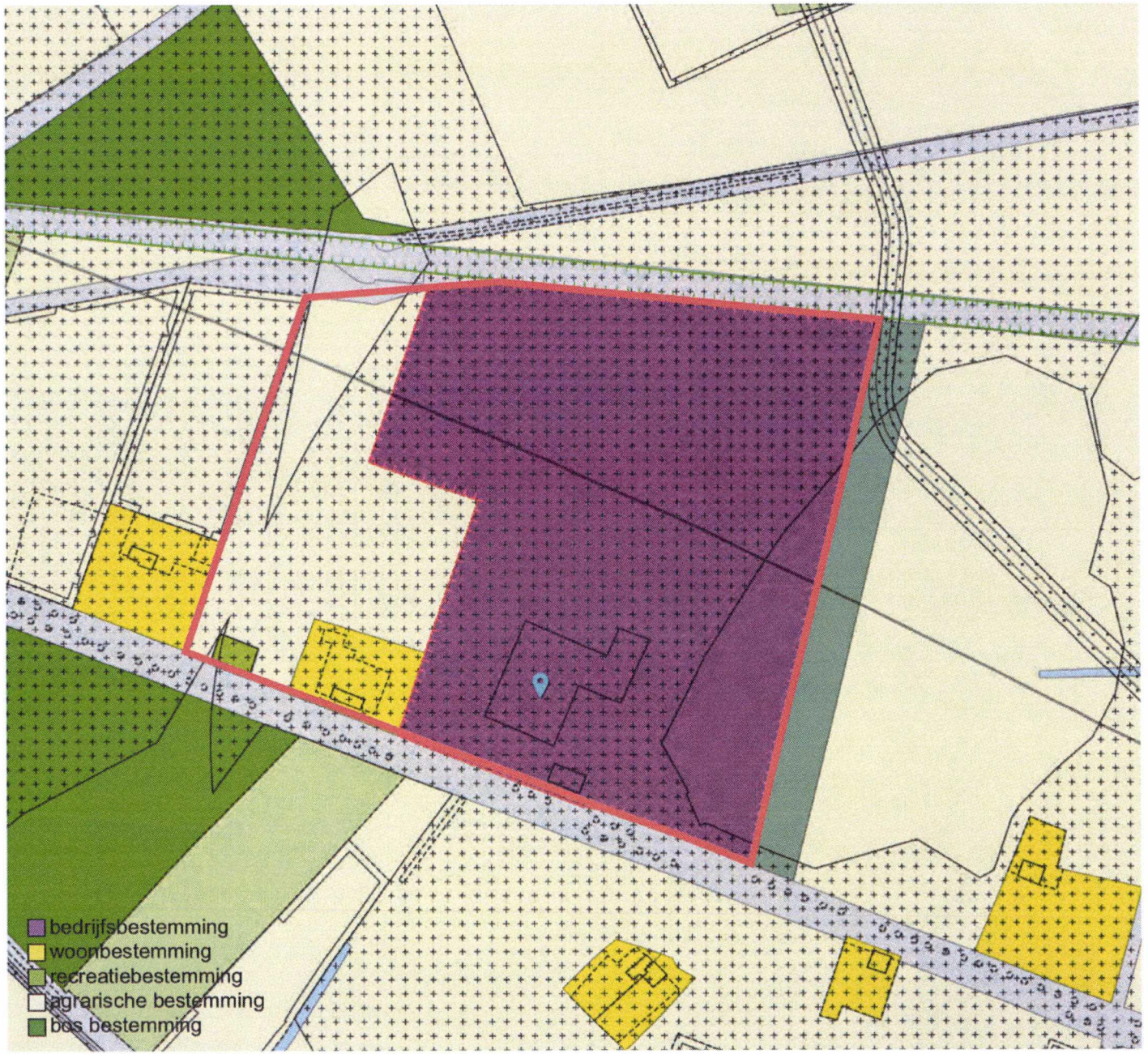
BESTEMMINGSPLAN

Op de beoogde locatie zijn diverse bestemmingen van toepassing. Het overgrote deel, in paars, heeft een bedrijfsbestemming. Met de specifieke aanduiding; handel/reparatie in 2e hands voertuigen & handel in zand en grind. Binnen de bedrijfsbestemming zijn hier bedrijfsactiviteiten toegestaan die in milieucategorie 1 & 2 plaats vinden. Hierin zijn op dit moment geen logistieke of gelijksoortige bedrijfsactiviteiten opgenomen.

De figuur in het paarse vlak, met daarin de lichtblauwe markering, is het toegestane bouwvlak. Daarbij is de maximale toegestane hoogte de hoogte van de huidige bestaande bebouwing.

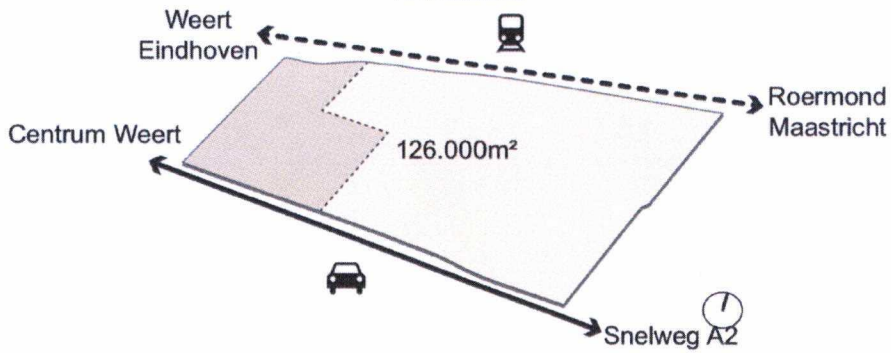
Voor alle bestemmingen geldt dat het is toegestaan parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen aan te leggen. Dat wil zeggen dat men vrij is ontsluitingswegen voor het laden en lossen van logistiek aan te leggen, mits deze logistieke functie wordt toegestaan.

In de donkergroene rechthoekige vlek direct rechts, net buiten het perceel, is een landschapsplan voorzien ten behoeve van het herstel van een goede waterinfiltratie.

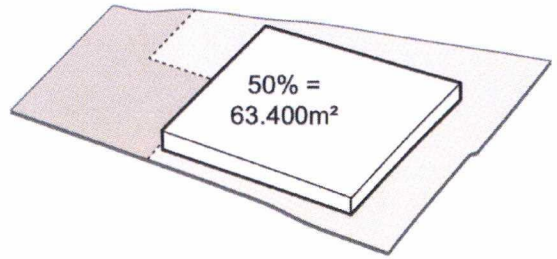


CONCEPT

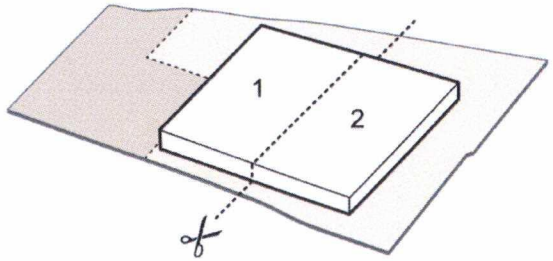
1. situatie



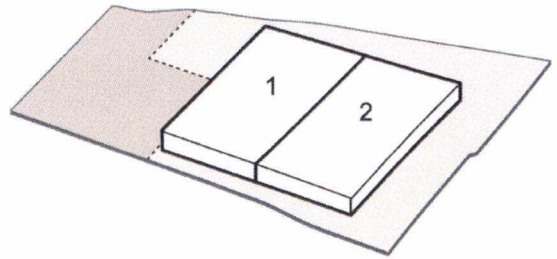
2. programma



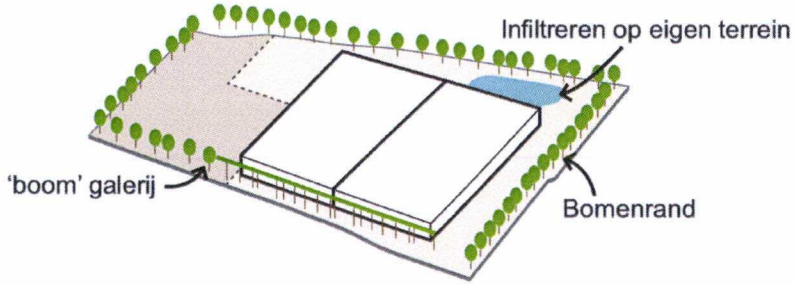
3. opdelen



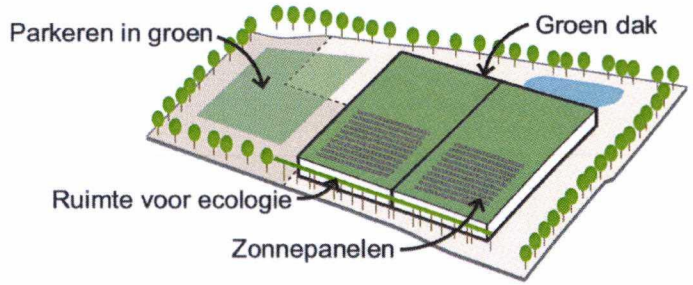
4. twee hallen



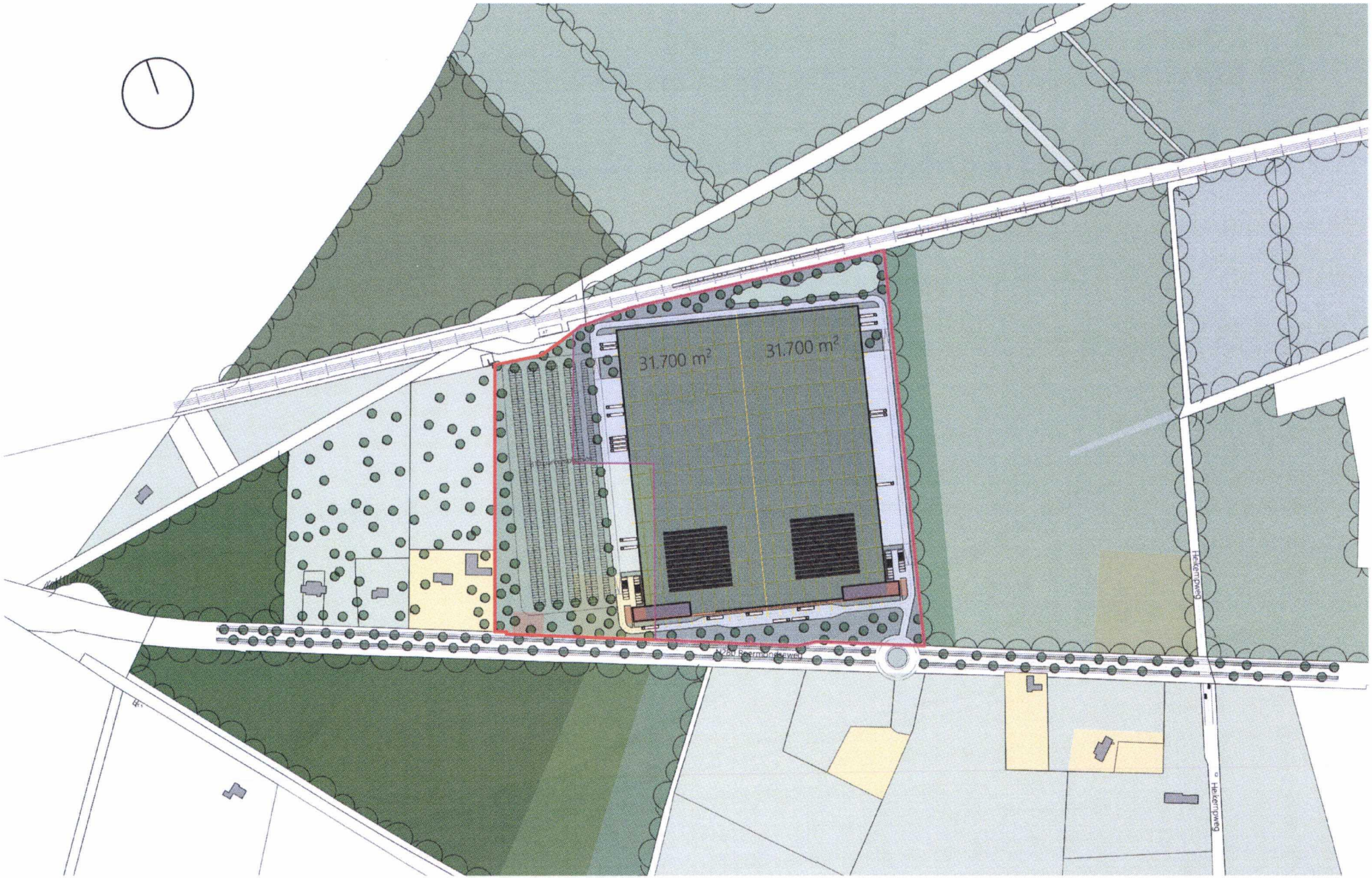
5. inbeden in groen



6. duurzaamheid

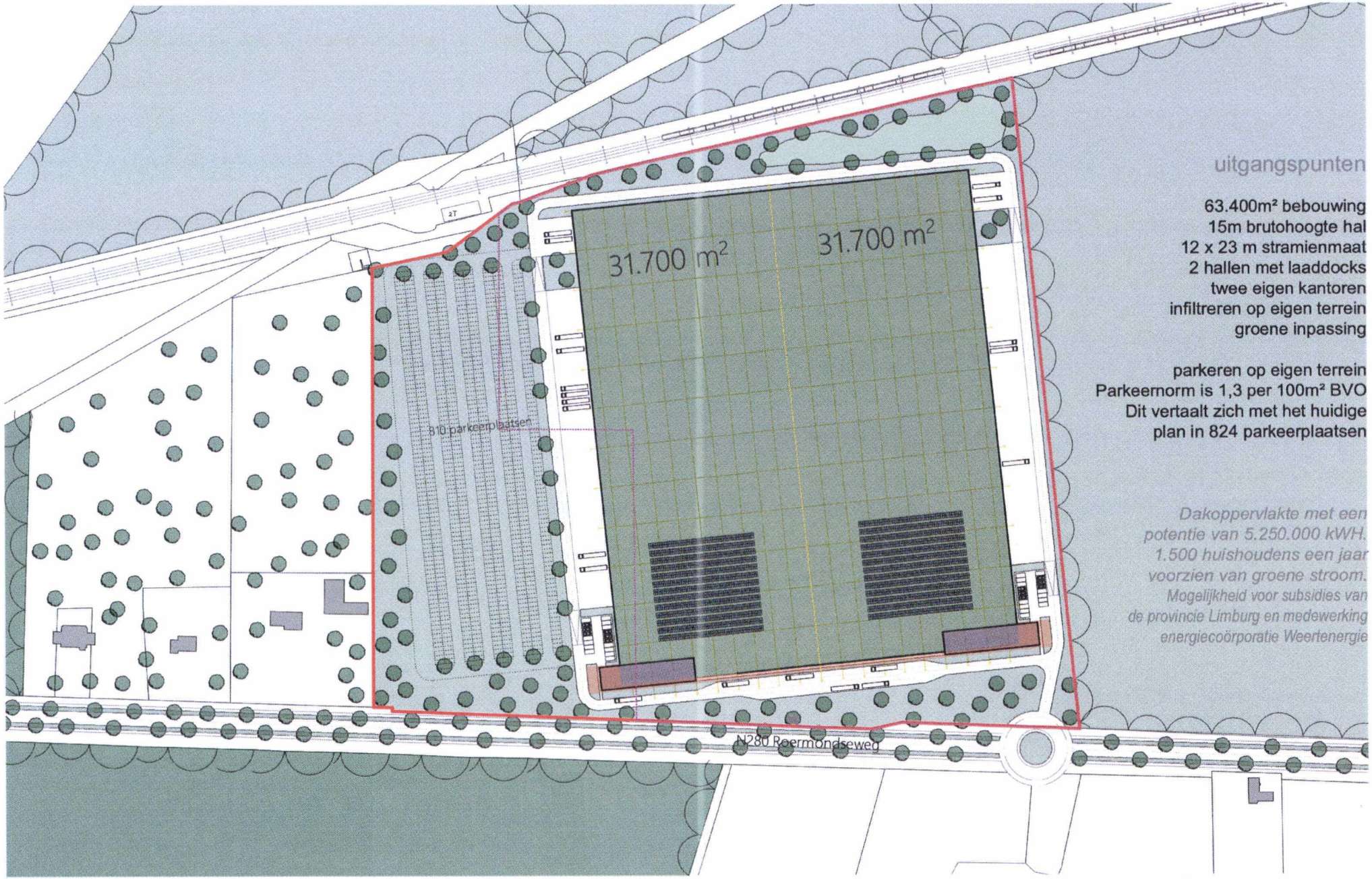


INPASSING



Kern|architecten²

VERKAVELING



uitgangspunten

63.400m² bebouwing
15m brutohoogte hal
12 x 23 m stramienmaat
2 hallen met laaddocks
twee eigen kantoren
infiltreren op eigen terrein
groene inpassing

parkeren op eigen terrein
Parkeernorm is 1,3 per 100m² BVO
Dit vertaalt zich met het huidige
plan in 824 parkeerplaatsen

Dakoppervlakte met een potentie van 5.250.000 kWH. 1.500 huishoudens een jaar voorzien van groene stroom. Mogelijkheid voor subsidies van de provincie Limburg en medewerking energiecoörporatie Weertenergie

Kern|architecten²

IMPRESSIE

Kern|architecten²

IMPRESSIE

Kern|architecten²

Spoorlaan Noord 2
6043 AK Roermond

+31 (0)475 532 166
info@kernarchitecten.com

Logistieke bedrijven zien Weert als alternatief voor volle hotspots

ROB BUCHHOLZ × 4 JUNI 2019

NIEUWS

Diverse logistiek dienstverleners kijken nadrukkelijk naar Weert als alternatieve locatie voor de 'volle' hotspots. De beschikbaarheid van personeel, de bereikbaarheid en het kostenplaatje zijn daarbij doorslaggevend.

Dit is een conclusie uit het onderzoek van Stec Groep onder 450 grote verladers, retailers en logistiek dienstverleners. Het onderzoek is opgesteld en uitgevoerd samen met Greenport Venlo, Port of Zwolle, A12-zone en de gemeenten Deventer, Lelystad, Nieuwegein, Waalwijk en Weert.

Redenen

Veertig procent van de grote logistieke bedrijven in Nederland wil uitbreiden, groeien of verplaatsen en zijn dus potentieel op zoek naar nieuwe locaties. Bij de logistiek dienstverleners geldt dit voor zeventig procent. De belangrijkste redenen voor deze dynamiek zijn groei van de onderneming als geheel of van de klantportefeuille en modernisering van het vastgoed. In hun keuze voor een nieuwe locatie worden bedrijven met name gedreven door de kosten en beschikbaarheid van personeel en de bereikbaarheid via de weg. Het belang van arbeid bij de afweging van regio's en locaties is nog groter ten opzichte van de vorige meting door Stec Groep in 2015.

Goed rapportcijfer

Driekwart van de logistieke bedrijven geven hun huidige locatie een goed rapportcijfer: gemiddeld een 7,6. De grote dynamiek komt dus niet doordat bedrijven ontevreden zijn, maar door groei en uitbreiding van hun netwerk. Op korte termijn zoeken bedrijven hoofdzakelijk XXL-kavels. Voor de langere termijn lijkt ook een kleiner kavel in stedelijke omgeving aantrekkelijk. Ruim zeventig procent van de logistieke bedrijven geeft aan een sterke voorkeur te hebben voor de eigen regio bij een investeringsbeslissing. Redenen hiervoor zijn de aanwezigheid van bestaand personeel, de ligging ten opzichte van afzetmarkt en leveranciers.

Overwegingen om buiten de eigen regio te zoeken zijn de (betere) beschikbaarheid van geschikte kavels, de mogelijkheid om dichter op de afzetmarkt te zitten en een betere arbeidsmarkt. Veel van de bedrijven in het onderzoek hebben een voorkeur voor de centrale as in Nederland (Noord-Brabant en Utrecht).

Gemeente Weert
T.a.v. het College van B & W
Postbus 950
6000 AZ WEERT

HX2CC #X930X0X#00#0000#

Vestum Vastgoed B.V.
Postbus 162
6130 AD Sittard