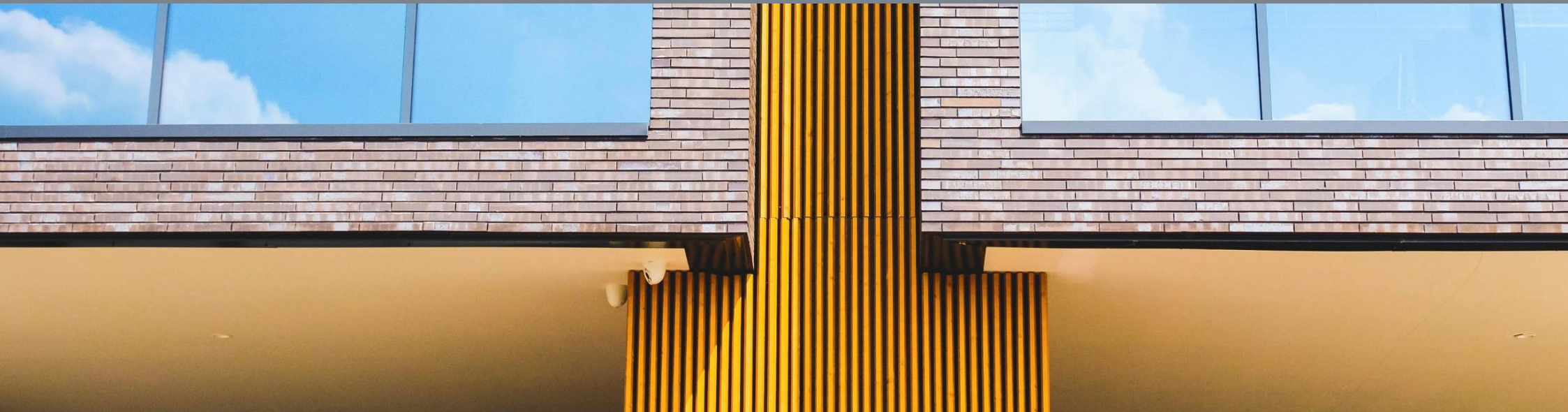


Ladderonderbouwing Uitbreiding Roversheide

Definitief



projectnaam
**Ladderonderbouwing
Uitbreiding
Roversheide**

datum
20 juli 2022

projectnummer
P03767

opdrachtgever
**Dohmen Holding BV / T.
Dohmen Techno Tools
BV en Heldens Holding
BV**

BRO
projectleider
HLe
projectteam
HdV

bron Kaft
BRO

BRO
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."*
Rainer Höh

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
1.1	Initiatief	3
1.2	Doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3	Plangebied	4
1.4	Aanpak	4
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5

Bijlage 1 Onderbouwing behoefte bedrijventerrein

Bijlage 2 Trends en ontwikkelingen

Bijlage 3 Beleidskader

Bijlage 4 Vraagraming op basis van historische uitgifte

Bijlage 5 Raming op basis van werkgelegenheidsprognose

Bijlage 6 Overzicht regionaal aanbod

1 Aanleiding

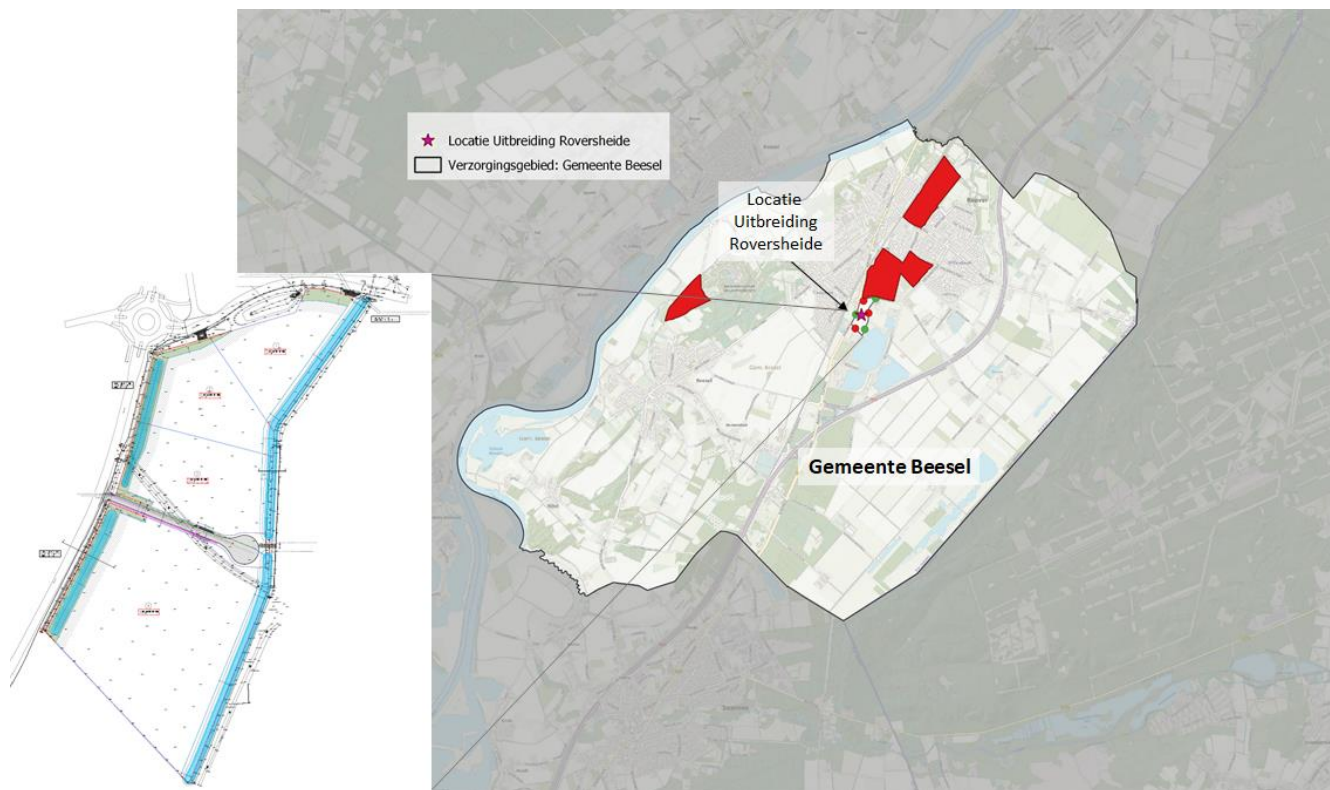
1.1 Initiatief

Het huidige bedrijventerrein Roversheide in de kern Reuver (gemeente Beesel) is volledig uitgegeven. Hierdoor is de noodzaak ontstaan om een nieuw bedrijventerrein tot ontwikkeling te brengen, zodat de uitbreidingswensen of verhuishwensen van bedrijven uit de gemeente binnen de eigen gemeentegrenzen kunnen worden gefaciliteerd en bedrijven niet genoodzaakt zijn zich elders te vestigen. De uitbreidingslocatie grenst aan het huidige bedrijventerrein Roversheide. De beoogde uitbreidingslocatie krijgt een omvang van 6,24 hectare bruto en 4,66 hectare netto.

Het bedrijventerrein moet ruimte gaan bieden aan lokaal georiënteerde bedrijven, met een maximale milieucategorie van 3.2 en die veelal vragen naar een kavelgrootte van circa 1 hectare. Een lokale ruimtevrager heeft een grotere ruimtebehoefte. Dit bedrijf wil een kavel van ca. 3 ha ten behoeve van bedrijfsuitbreiding.

1.2 Doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking

Om de bedrijventerreinontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Voor bedrijventerrein geldt, dat bij een toevoeging van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m², sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.



Figuur 1: Locatie Uitbreiding Roversheide

Door de omvang van de uitbreiding (ruimschoots meer dan 500 m² bvo) alsmede de wijziging van verschillende bestemmingen (van 'Agrarisch - Onbebouwd' naar 'Bedrijventerrein'), moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 10', waardoor Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ter plaatse van de aanduiding het bestemmingsplan te wijzigen in o.a. de bestemming 'Bedrijventerrein'. De behoefte

én het ruimtegebruik van het initiatief dient overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd te worden en als onderdeel te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit staat los van het feit dat het plangebied reeds als harde plancapaciteit is aangemerkt, in de Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg.¹

¹ Met opname in de provinciale plancapaciteit is het formeel planologisch nog geen hard plan. Daarvan is pas sprake als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is.

1.3 Plangebied

De percelen van de beoogde uitbreiding staan kadastraal bekend als Beesel, sectie K, nummers 52, 53, 56, 1158, 1160, 2082, 2083, 2084, 2943 en 3069 (ged.) en zijn gelegen ten zuiden van de kern Reuver.

De planlocatie valt onder de werking van de bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Het gedeelte van de beoogde uitbreiding is bestemd als 'Agrarisch – onbebouwd'. Ingevolge de bestemming is het realiseren van een bedrijventerrein niet toegestaan. Daarentegen is ter plaatse ook de gebiedsaanduiding 'wetgeving-zone – wijzigingsgebied 10' aanwezig. Deze gebiedsaanduiding geeft de mogelijkheid om de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen' en/of 'Water', mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het uitbreidingsplan Roversheide is in 2006 voor het eerst afgestemd met de provincie Limburg. In dat jaar heeft de provincie schriftelijk ingestemd met het plan dat gericht is op de lokale behoefte. In augustus 2014 heeft er over het concept ontwerp bestemmingsplan wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. In de visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg is het plan meegenomen in de plancapaciteit dat gericht is op de lokale behoefte. Het plan maakt daarmee al onderdeel uit van de harde voorraad zoals die is vastgelegd in het dynamisch voorraadbeheer van de provincie Limburg.

1.4 Aanpak

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het

verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('Ladder') doorlopen.

Tabel 1 Leeswijzer rapport

	Kwalitatief	Kwantitatief
Vraag-gegevens	- Beschrijving planinitiatief (hoofdstuk 1) - Trends en ontwikkelingen (bijlage 1 en 2) - Beleidsambities (bijlage 1 en 3) - Behoefte, uitgesplitst naar type/metrage (bijlage 1)	- Behoefteraming op basis van historische uitgifte (bijlage 1 en 4) - REBIS/IBIS 2001 - 2021 - Behoefteraming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (bijlage 1 en 5)
Aanbodgegevens	Uitsplitsing hectaren in de plannen, uitgesplitst naar direct en niet direct uitgeefbaar, type/metrage (bijlage 1 en 6)	- Planaanbod (bijlage 1 en 6) - REBIS/IBIS 2021 - Leegstandsanalyse (bijlage 1) - Nationale Leegstandsmonitor - Actueel aanbod Funda in Business

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conclusie

Het uitbreidingsplan Roversheide wordt passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van 4,66 hectare netto bedrijventerrein ten zuiden van Roversheide in Reuver betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Het initiatief om maximaal 4,66 hectare netto bedrijfsruimte te ontwikkelen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Bebouwde gebieden, Veegplan 2019 (vastgesteld 16 december 2019) de bestemming ‘Agrarisch-onbebouwd’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het ontwikkelen een bedrijventerrein daarom niet toegestaan. Wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

3. Op het gebied is wel Wetgeviingszone – wijzigingsgebied 10 van toepassing. Het college van burgemeester en wethouders kunnen op grond hiervan de bestemming wijzigen naar bedrijventerrein.
4. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijventerreinen voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging ‘in beginsel’ meer dan 500 m² bvo is. Aangezien het om de toevoeging van 4,66 hectare aan nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan het initiatief worden gekwalificeerd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijke verzorgingsgebied

In dit onderzoek is het ruimtelijk verzorgingsgebied beperkt tot enkel de gemeente Beesel. Dit is bepaald aan de hand van de volgende argumenten:

- Het initiatief om te komen tot Uitbreiding Roversheide is ook gekomen vanuit de lokale bedrijven Dohmen Holding BV/T. Dohmen Techno Tools BV en Heldens Holding BV (Thielco). Deze bedrijven zijn ook eigenaar van het plangebied en zullen zelf ongeveer 85% van het bedrijventerrein in gebruik nemen. Daarmee is in belangrijke mate sprake van een vraaggerichte, lokale ontwikkeling.
- De gemeente Beesel faciliteert deze voorgenomen ontwikkeling.

- Voor regulier modern-gemengde bedrijventerrein (het type terrein dat wordt ontwikkeld), die gericht zijn op het faciliteren van het lokale bedrijfsleven, geldt dat deze vaak een sterk lokaal georiënteerde focus hebben. Dit heeft onder meer te maken met de economische en sociaal-maatschappelijke binding van lokale bedrijven met de gemeente.
- De vraag naar bedrijfsruimte voor het midden- en kleinbedrijf is veelal sterk lokaal gebonden. Verhuizingen van bedrijven vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuisafstand is 7,5 kilometer. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van theoretische berekeningen kan worden gesteld dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein op de planlocatie. De verwachte ruimte-vraag (in hectare) is tot en met 2030 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in hectare). Hierbij is het volgende van belang:

- De uitbreiding Roversheide is vooral bedoeld voor het bieden van ruimte voor twee lokale bedrijven (Dohmen Techno Tools en Thielco Staalindustrie die de gronden in eigendom hebben en het terrein samen willen ontwikkelen. Deze bedrijven zullen samen ca. 4 ha (85%) van de gronden in gebruik zullen nemen.
- De lange termijn kwantitatieve ruimte-vraag in de regio Noord-Limburg is naar verwachting 160 tot 2015 hectare voor de periode 2021 t/m 2031. Dit is bepaald aan de hand van prognosemodellen die uitgaan van de werkgelegenheidsontwikkeling.

- De gemeente Beesel heeft een aandeel van ca. 2,5% van de vraag in Noord-Limburg². Dit komt neer op een ruimtebehoefte van 4,0 tot 5,4 ha voor de periode 2021-2030.
- Er is momenteel geen harde planaanbod in Beesel. Er is daarmee onvoldoende ruimte om te kunnen voorzien in de verwachte ruimtevraag t/m 2031. Het geeft een indicatie voor een aanvullende behoefte aan voldoende bedrijfskavels.
- Daarnaast leven bij de gemeente plannen om bedrijven elders in de kern, die voor veel verkeer door in het centrum zorgen, mogelijk op termijn te verplaatsen naar Uitbreiding Roversheide.

Kwalitatieve behoefte

- De uitbreiding Roversheide is voornamelijk bedoeld voor twee grotere lokale bedrijven Dohmen Techno Tools en Thielco die op deze locatie hun activiteiten verder willen ontwikkelen. Zij nemen een kavel van respectievelijk één en drie hectare in gebruik. Daarna resteert nog 0,66 hectare die uitgeefbaar is voor andere bedrijven uit Reuver.
- Landelijk is de laatste jaren sprake van een groeiende dynamiek op bedrijventerreinen. Ook in de regio Noord-Limburg was sprake van een sterke dynamiek, zij het voornamelijk in de logistieke sector. De coronapandemie lijkt vooralsnog weinig effect te hebben gehad op de markt voor bedrijfshuisvesting. De opname van kavels en panden is onverminderd hoog geweest. De regio Noord-Limburg behoort tot de top 3 meest gewilde regio's voor bedrijfsruimten in 2020.³

- De voornaamste opgave binnen de Limburgse bedrijventerreinen is de omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit'. Hierin vormt dynamisch voorraadbeheer een belangrijk middel. Op basis van de regels omtrent het dynamisch voorraadbeheer dient bij toevoeging van bedrijfsruimte saldering plaats te vinden. Het uitbreidingsplan Roversheide is in 2006 al geaccordeerd door de provincie Limburg. Het plan wordt daarom al gerekend tot de voorraad zoals die bij het dynamisch voorraadbeheer is vastgelegd.⁴ In dit geval hoeft dus geen saldering plaats te vinden.
- Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om de bestaande ruimte op bedrijventerreinen zo goed en effectief mogelijk te benutten, al dan niet via intensivering.
- Naast bestaande bedrijven zetten de regio en de provincie ook in op het stimuleren van nieuw ondernemerschap (starters), onder andere door middel van het bieden van een plek binnen de eigen gemeente. Met de realisatie van het planinitiatief is het mogelijk om de lokale vraag te accommoderen. Daarmee ontstaat er nieuwe dynamiek en doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt waardoor er ook meer ruimte komt voor startende en groeiende bedrijven.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerreinen

De conclusie is dat de effecten van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij is het volgende van belang:

- De planlocatie sluit goed aan op het bestaande van bedrijventerreinen Roversheide. Dit sluit aan bij het provinciale beleid zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2020).

- In de Structuurvisie Beesel en het bestemmingsplan Bebouwde gebieden, veegplan 2019 was al voorgesorteerd op deze ontwikkeling.
- In 2006 heeft de provincie, naar aanleiding van een vraag van de gemeente Beesel in een brief het vertrekpunt geschetst voor een uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide voor de invulling van de lokale behoefte. Het plan is daarom al opgenomen in de bestaande dynamische voorraad van de provincie Limburg.
- De planlocatie is goed ontsloten via de Rijksweg, die binnen 1,5 kilometer aansluit op de A73.
- De aard en schaal van het planinitiatief zijn een goede aanvulling op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur van de gemeente Beesel die volledig uit lokale behoefte bestaat.
- Er zijn in de gemeente geen beschikbare kavels en er is niet of nauwelijks bestaand vastgoed dat leegstaat en geschikt is voor deze lokaal georiënteerde bedrijven om te voorzien in de ruimtevraag t/m 2031.
- Om deze redenen treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op bij uitbreiding van het aanbod.

Ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In dit geval is sprake van een ontwikkeling buiten stedelijke gebied en kan worden geconcludeerd dat een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is.

² Aandeel Beesel in werkgelegenheid en in uitgegeven areaal bedrijventerreinen in Noord-Limburg is ca. 2,5%.

³ NVM, Vastgoedmonitor commercieel vastgoed 2020.

⁴ Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg, POL-Uitwerking werklocaties (2017)

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch onbebouwd'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied is in de provinciale omgevingsverordening 2021, die is vastgesteld op 17 december 2021 en van kracht met ingang van de omgevingswet al aangeduid als bedrijventerrein.
- De bedrijfsruimtemarkt voor lokaal georiënteerde bedrijven is krap in het ruimtelijk verzorgingsgebied. De leegstand van bedrijfsgebouwen en uitgegeven kavels is ook zeer beperkt. Binnen de gemeente Beesel is er geen enkele bedrijfskavel meer beschikbaar en zijn begin 2022 maar 2 bedrijfspanden te huur/te koop met een gezamenlijke oppervlakte van 2.200 m². Deze locaties zijn hoofdzakelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De omvang van het planaanbod is onvoldoende om in de vraag te kunnen voorzien.
- Gelet op de kwantitatieve behoefte kan worden gesteld dat het niet mogelijk is om 4,66 hectare netto bedrijfsruimte binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijventerrein

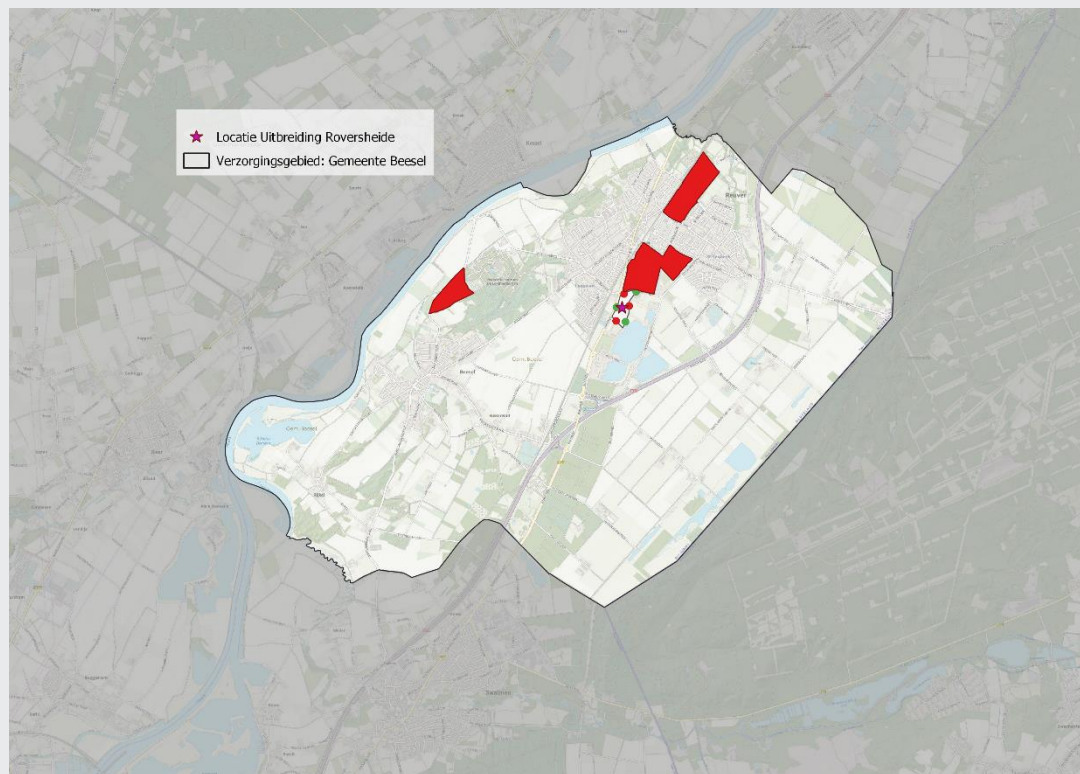
B1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

De behoefte aan nieuwe bedrijfskavels op Uitbreidingslocatie Roversheide is bepaald aan de hand van een ruimtelijk verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied en het schaalniveau waarop het verzorgingsgebied wordt afgewogen, wordt bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling.

In dit onderzoek bestaat het ruimtelijk verzorgingsgebied alleen uit de gemeente Beesel. Dit is bepaald op basis van de volgende argumenten:

- Er is sprake van een lokale, vraaggerichte ontwikkeling. De vraag is voornamelijk afkomstig van 2 bedrijven die samen een ruimtevraag hebben van 4 ha (85% van de totale vraag).
- Voor regulier modern-gemengde bedrijventerrein (het type terrein dat wordt ontwikkeld) die gericht zijn op het faciliteren van het lokale bedrijfsleven geldt dat deze vaak een sterk lokaal georiënteerde focus hebben. Dit heeft onder meer te maken met de economische en maatschappelijke binding van bedrijven met de regio.
- De uitbreiding Roversheide is enkel gericht op het faciliteren van lokale bedrijven uit de eigen gemeente;
- De vraag naar bedrijfsruimte voor het midden- en kleinbedrijf is veelal lokaal gebonden. Verhuizingen van bedrijven vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuisafstand is 7,5 kilometer. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen⁵.

In figuur 2 is het ruimtelijke verzorgingsgebied weergegeven.



Figuur 2: Verzorgingsgebied Roversheide: gemeente Beesel

B1.2 Trends en ontwikkelingen

Hieronder zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt. De uitgebreide beschrijving van de relevante trends en ontwikkelingen staat in bijlage 2.

De conclusie is dat het initiatief aansluit bij de huidige trends en ontwikkelingen:

- De bedrijfsruimtemarkt is overspannen in Nederland en Noord-Limburg. De opname van bedrijfsruimten neemt onverminderd hoog en het aanbod is aan het slinken. Naast dat het aanbod van bestaande bedrijfsruimte afneemt is er ook een tekort aan bouwgrond. Dit leidt alles tot een flinke opwaartse druk op huur- en kooprijzen.

⁵ CBS (2013). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente.

Deze krapte op de markt zal naar verwachting voorlopig aanhouden.

- Bijna overal in Nederland ligt de leegstand onder frictieniveau (5 a 6%). Dit niveau is 'gangbaar' om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden. In de gemeente Beesel is niet of nauwelijks aanbod van bedrijfsruimte. De leegstand ligt er ver onder frictieniveau.
- In algemene zin kan worden aangesloten bij de economische ontwikkeling. Na de economische krimp als gevolg van corona in 2020 (Noord-Limburg -3,8%), heeft de economie zich in 2021 weer goed hersteld (Noord-Limburg +12% Q2 2021 vs Q2 2020). De economie is daarmee groter dan in 2019.
- In de regio Noord-Limburg lag de opname van bedrijfsruimten in 2021 weer op het niveau voor 2020. Deze regio was ook de op een na meest gewilde bedrijfsruimte-markt van Nederland volgens de NVM Vastgoedmonitor.
- De oorlog in Oekraïne zorgt momenteel wel voor onzekerheid. In de eerste plaats heeft dit geleid tot enorm gestegen prijzen voor brandstoffen, maar ook door aanvoer problemen voor knelpunten in de aanvoer van grondstoffen en halffabricaten voor de bouw en industrie. Hierdoor zijn bouwkosten enorm gestegen en zijn productieketens verstoord. Dit heeft effect op de bouwnijverheid en de industrie. Wanneer dit langere tijd aanhoudt, zal dit mogelijk effect hebben op de economische groei en de vraag naar bedrijfskavels.
- Om de hoge inflatie tegen te gaan, heeft de Europese Centrale bank in juni 2022 voor het eerst in lange tijd de rente verhoogd en voor juli een nieuwe verhoging aangekondigd. Leningen en hypotheeklen worden hierdoor duurder. Dit zet mogelijk een rem op de vraag op de bedrijfsruimtemarkt.
- Zowel het aandeel gevestigde bedrijven als de werkgelegenheid liggen op de Noord-Limburgse bedrijventerreinen boven het landelijk gemiddelde. Daarmee zijn de

bedrijventerreinen van relatief groot belang voor de Noord-Limburgse economie. Het overgrote deel van de bedrijven in het verzorgingsgebied zijn bedrijven met een sterke lokale binding.

B1.3 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 3 opgenomen. De voornaamste conclusies hiervan t.a.v. bedrijventerreinen zijn:

- Uitbreiding Roversheide wordt al langere tijd voorzien. In de structuurvisie Beesel (2011) is de uitbreiding van bedrijventerreinen opgenomen aansluitend ten zuiden van bedrijventerrein Roversheide in de oksel van de Rijksweg en de A73.
- In het Bestemmingsplan Bebouwde gebieden, veegplan 2019 is de locatie opgenomen als Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10. Dit houdt in dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 10' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen' en/of 'Water' ten behoeve van de aanleg van een bedrijventerrein, met dien verstande dat:
 - aangesloten wordt bij de regels in artikel 8, 14, 21, en 23;
 - het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, wat betekent dat milieuzonering plaatsvindt door de maximaal toelaatbare milieucategorieën van bedrijvigheid af te stemmen op de gevoelige bestemmingen in de omgeving, met dien verstande dat milieucategorie 3.2 de maximaal toegestane milieucategorie is;
 - detailhandel, zelfstandige kantoren en (bedrijfs)woningen niet zijn toegestaan;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

en van de belangen van derden, waaronder de belangen van bedrijven die in de omgeving zijn gevestigd;

- er geen belemmeringen zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
 - de ontwikkeling stedenbouwkundig inpasbaar is;
 - de ontwikkeling uit oogpunt van verkeersafwikkeling inpasbaar is;
 - de behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
 - wordt voldaan aan het kwaliteitsbeleid van de gemeente Beesel zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.
- De voornaamste opgave binnen de Limburgse bedrijventerreinen is de omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit'. Hierin vormt dynamisch voorraadbeheer een belangrijk middel. Op basis van de regels omtrent het dynamisch voorraadbeheer dient bij toevoeging van bedrijfsruimte saldering plaats te vinden. Het uitbreidingsplan Roversheide is in 2006 afgestemd met de provincie Limburg. In dat jaar heeft de provincie schriftelijk ingestemd met het plan dat gericht is op de lokale behoefte. In augustus 2014 heeft er over het concept ontwerp bestemmingsplan wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. In de visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg betreft het een plan dat is meegenomen in de plancapaciteit en dat is gericht op de lokale behoefte. Het plan maakt daarmee al onderdeel uit van de voorraad zoals die is vastgelegd in het dynamisch voorraadbeheer en hoeft daarom niet gesaldeerd te worden.
 - Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om de bestaande ruimte op bedrijventerreinen zo goed en effectief mogelijk te benutten, al dan niet via intensivering.

- Uitgangspunt is om bestaande bedrijven met een uitbreidings- en verhuishwensen te faciliteren en te voorkomen dat bedrijven genooddaakt zijn zich elders te vestigen.
- Naast bestaande bedrijven zetten de regio en de provincie ook in op het stimuleren van nieuw ondernemerschap (starters), onder andere door middel van het bieden van een plek binnen de eigen gemeente. Met de realisatie van het planinitiatief is het mogelijk om de lokale vraag te accommoderen. Daarmee ontstaat er nieuwe dynamiek en doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt waardoor er ook meer ruimte komt voor startende en groeiende bedrijven.

B1.4 Marktverkenning

In het navolgende is ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen. We richten ons in dit onderzoek op de uitbreidingsvraag. Dit is de vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerrein.

Vraag naar bedrijfskavels

Concrete vraag

De ontwikkeling van Uitbreiding Roversheide wordt vooral ingegeven door de uitbreidingsbehoefte van twee lokale bedrijven die samen een ruimtevraag van 4 ha hebben. Daarmee vullen zij 85% van de vraag in.

Lange termijn vraag

Zowel voor de provincie Limburg, als voor de regio Noord-Limburg, zijn er geen behoeftesamenkomsten met betrekking tot bedrijventerreinen beschikbaar. Om enigszins inzichtelijk te krijgen in hoeverre er sprake is van een kwantitatieve vraag

naar kavels op bedrijventerreinen, is gekeken naar de historische uitgifte. Deze is vervolgens geëxtrapoleerd voor de periode 2021-2031. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 4. De kwantitatieve behoefte op basis van historische uitgifte in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt **ca. 1,0 hectare in de periode 2021 t/m 2031.**

Daarbij moet worden opgemerkt dat er lange tijd geen uitgeefbare kavels waren in de gemeente Beesel en de vraag die er was dus ook niet kon worden geacommodeerd.

De tweede analyse betreft het prognosticeren van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 5. Voor beide analyses geldt dat de verwachte ruimtevraag tot en met 2031 is berekend. De kwantitatieve behoefte op basis van werkgelegenheid in 2031 in de regio Noord-Limburg s voor de periode 2022-2031 ca. 160 hectare (scenario WLO Laag) tot ca. 215 hectare (scenario WLO Hoog) t/m 2031.

De gemeente Beesel heeft een aandeel binnen Noord-Limburg van 2,5% (banen en uitgegeven areaal bedrijventerreinen). Het is te verwachten dat 2,5% van de toekomstige vraag ook in Beesel zal worden uitgeoefend. **Deze vraag bedraagt daarmee 4,0 tot 5,4 ha in de periode 2021-2031.**

Conclusie

De vraagramingen op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling leiden tot de volgende prognoses m.b.t. de uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in 2031:

- historische uitgifte: 1 hectare;
- werkgelegenheidsontwikkeling (scenario WLO Laag): 4 hectare;
- werkgelegenheidsontwikkeling (scenario WLO Hoog): 5,4 hectare.

Aanbod

In de gemeente Beesel zijn er per 20-2-2022 in totaal 3 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 65,9 hectare en een netto omvang van ca. 59,2 hectare. De gemeente Beesel heeft geen enkel uitgeefbaar aanbod meer.

Leegstand

Vanuit de ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een analyse uitgevoerd naar de leegstand van bedrijfspanden in het ruimtelijk verzorgingsgebied aan de hand van Funda in Business⁶. Uit de analyse blijkt het volgende:

- In de gemeente Beesel zijn 2 panden te huur met een gezamenlijk oppervlak van 2.200 m².
- De leegstand is in omvang (m²) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt onder 1% en daarmee ver onder het frictieniveau van 5-6%, dat 'gangbaar' is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- De zeer beperkte leegstand duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- Er is een groter aanbod aan bedrijfsruimten nodig in de gemeente Beesel voor de bedrijven die sterk lokaal georiënteerd zijn.
- Zowel gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, als de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de gemeente Beesel optreedt bij het planologisch toevoegen van deze uitbreiding van het bedrijventerrein.

⁶ Peildatum: 26 februari 2021.

Confrontatie vraag-aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat de uitbreiding Roversheide in Reuver (gemeente Beesel) voorziet in een actuele behoefte:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg bedraagt naar verwachting in de periode 2022 t/m 2031 160 tot 215 hectare.
- Beesel heeft een aandeel van 2,5%. Dit komt neer op een ruimtevraag 4 tot 5,4 ha tot en met 2031.
- Twee lokaal gebonden ruimtevragers uit de kern Reuver nemen samen 4 hectare (85%) van het aanbod in gebruik.
- Er is geen hard planaanbod in de gemeente Beesel en er zijn nauwelijks bestaand bedrijfsruimten beschikbaar.
- Het harde planaanbod is onvoldoende om te kunnen voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2031.
- Zowel gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, als de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de regio optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw hard planaanbod.

- In de gemeente Beesel is nagenoeg geen leegstand. De leegstand ligt daarmee ver onder het frictieniveau. Dit duidt op een tekort aan bedrijfsruimten.
- Om deze redenen treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op bij uitbreiding van het aanbod.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

De conclusie is dat de effecten van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij is het volgende van belang:

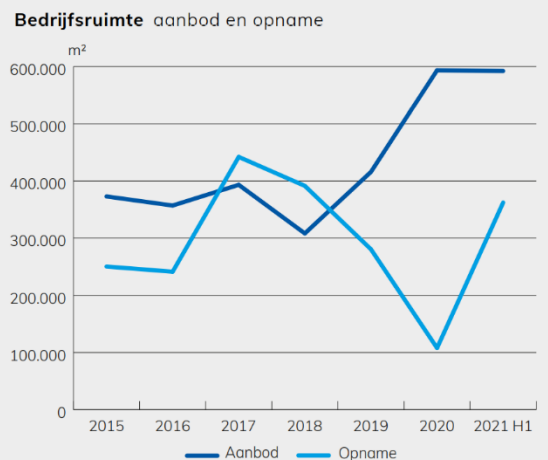
- De planlocatie sluit goed aan op het bestaande bedrijventerrein.
- De aard en schaal van het planinitiatief zijn een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu en de lokale werkgelegenheidsstructuur. Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Roversheide. Daarnaast wordt ingezet op ondernemers met een lokale binding aan de betreffende gemeente/locatie.

Bijlage 2

Trends en ontwikkelingen

B2.1 Marktdynamiek

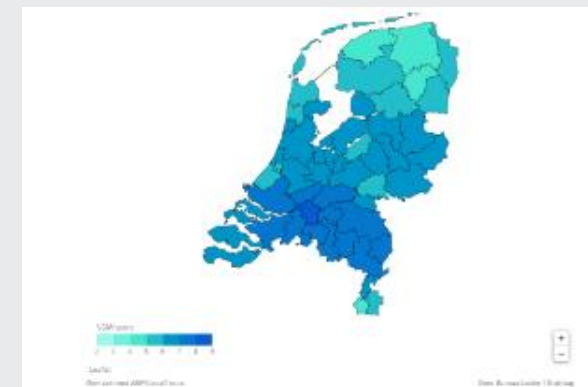
- Voor de uitbraak van COVID-19 was het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland al een aantal jaren groeiende. In 2019 zwakte deze licht af. In 2020 is uiteindelijk 2,55 miljoen m² aan bedrijfsruimte in de markt opgenomen. De regio Noord-Limburg is daarbij de op een na meest gewilde regio in Nederland.⁷
- Na een terugval in 2020 is in 2021 de opname van bedrijfshallen weer op peil zo blijkt uit NVM⁸. In 2021 werd in Noord-Limburg ruim 360.000 m² aan bedrijfsruimten opgenomen. De coronamaatregelen lijken daarmee maar weinig effect te hebben gehad op de bedrijfsruimtemarkt (zie figuur 3).
- In Venlo en Venray is de dynamiek vooral afkomstig vanuit de logistieke sector; ruim 80% van het opnamevo-



Figuur 3: Aanbod en opname bedrijfsmatig vastgoed COROP Noord-Limburg, NVM Stand van zaken commercieel vastgoed

lume betreft logistieke panden. Opvallend is dat het aantal transacties in panden de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen, terwijl de opname in vierkante meters enkel licht steeg ten opzichte van een jaar eerder⁹. Hieruit kan worden afgeleid dat de gemiddelde omvang van een transactie de afgelopen jaren behoorlijk is teruggelopen. Door de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte is het aanbod (in m²) daarnaast verder afgenomen met ongeveer 6%.

- In de basisraming van het Centraal Planbureau neemt het bbp in 2021 toe met 3,9%, na een krimp van 4,2% in 2020. Voor 2022 is men nog altijd positief en wordt een groei van 3,5% voorzien. Voor de jaren daarna gaat men uit van 1,5% groei per jaar.
- De regionale economie heeft zich in 2021 ook weer goed hersteld. Na de economische krimp als gevolg van de corona lockdowns in 2020 (Noord-Limburg -3,8%), komt de economie in Noord-Limburg in 2021 naar verwachting uit op een groei van +6%. In het eerste kwartaal 2022 is 8% groei voorspeld. De economie van de regio is daarmee in het eerste kwartaal 2022 8% groter dan in het eerste kwartaal 2020.
- De oorlog in Oekraïne zorgt momenteel wel voor onzekerheid. In de eerste plaats heeft dit geleid tot enorm gestegen prijzen voor brandstoffen, maar ook door aanvoer problemen voor knelpunten in de aanvoer van grondstoffen en halffabricaten voor de bouw en industrie. Hierdoor zijn bouwkosten enorm gestegen en zijn productieketens verstoord. Dit heeft effect op de bouwnijverheid en de industrie. Wanneer dit langere tijd aanhoudt zal dit mogelijk effect hebben op de economische groei en de vraag naar bedrijfskavels.



Figuur 4: Scores van regio's op de bedrijfsruimtemarkt, NVM Vastgoedmonitor 2020



Figuur 5: Aantal banen op bedrijventerreinen per corop (bron: LISA)

- Om de hoge inflatie tegen te gaan, heeft de Europese Centrale bank in juni 2022 voor het eerst in lange tijd de

⁷ NVM Vastgoedmonitor 2020.

⁸ Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2021

⁹ Dynamis (2020) *Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten '20*

rente verhoogd en voor juli een nieuwe verhoging aangekondigd. Leningen en hypotheeklen worden hierdoor duurder. Dit zet mogelijk een rem op de vraag op de bedrijfsruintemarkt.

B2.2. Economische positie bedrijventerreinen

- In Nederland is ruim een van de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. In de regio Noord-Limburg ligt dit aandeel nog iets hoger (12%). Alhoewel er de afgelopen jaren sprake is geweest van groei in absolute zin, is het aandeel op landelijk niveau iets teruggelopen. Dit heeft onder andere te maken met de groei van het aantal ZZP'ers, welke doorgaans niet op bedrijventerreinen gevestigd zijn.¹⁰
- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen. In de regio Noord-Limburg ligt dit aandeel met 39% nog een stuk boven het landelijk gemiddelde. Het regionale aandeel van banen op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren ook gegroeid met circa 6% (LISA, 2019).
- Voor de overige Limburgse regio's is een vergelijkbare tendens waarneembaar. Hieruit kan worden opgemaakt dat bedrijventerreinen van relatief groot belang zijn voor de Limburgse economie.

¹⁰ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

Bijlage 3

Beleidskader

B3.1 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (oktober 2020)

In de nieuwe omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om ook in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen. De provincie kiest hierin voor compacte werklocaties en hanteert de voorkeursvolgorde volgens de NOVI:

1. gebruik ruimte op bestaande terreinen;
2. ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied;
3. andere buiten stedelijke locaties.

Aangegeven wordt dat met het hanteren van de voorkeursvolgorde tevens wordt aangesloten bij de Limburgse principes van 'meer stad, meer land' en 'zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden'.

Verder wordt benoemd dat:

- Nieuwe bedrijven vestigen zich bij voorkeur op bestaande werklocaties. Wanneer dit niet mogelijk is, sturen we op uitbreiding aan de grenzen van bestaande werklocaties. Voor gevestigde bedrijven kan daarbij maatwerk aan de orde zijn.
- Op bedrijventerreinen is vooral sprake van een kwalitatieve opgave. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen.
- Voldoende werklocaties die voldoen aan de veranderende eisen van bedrijven en overheden is een belangrijke randvoorwaarde voor de versterking van de regionale economische structuur.

Omgevingsverordening Limburg (2021) (Vastgesteld 17 december 2021)

De provincie Limburg heeft op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. Deze wordt van kracht wanneer de Omgevingswet in werking treedt.

In algemene zin is het volgende opgenomen over werklocaties:

- Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Die is niet altijd voorhanden omdat de kwaliteit van het aanbod aan werklocaties niet aansluit bij de eisen die ruimtevragers stellen.
- Wanneer alleen kwantitatief naar het aanbod wordt gekeken is er nog een voorraad van 7-10 jaar aan uitgaven.
- Afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen zich echter knelpunten voordoen in soort en kwaliteit van terrein dat nodig is. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van circulariteit van bestaande bedrijfsgebouwen en optimaal ruimtegebruik is dat niet altijd de beste keuze. Multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering bieden hier kansen.
- De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal op orde. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten. Daarnaast beschikken gemeenten vaak niet over de financiële middelen of spankracht om in samenwerking met de vele eigenaren bestaande bedrijventerreinen op te knappen en structureel te onderhouden. Tegelijkertijd dringen bedrijven aan op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Gemeenten kunnen zo in een dilemma terechtkomen.

Voor de regio Noord- en Midden-Limburg is het volgende opgenomen:

- De bedrijvigheid moet ruimte hebben en houden om zich te ontwikkelen. We zien dat het aanbod aan bedrijventerreinen de komende tijd opdroogt, omdat het beschikbare areaal op Noord- en Midden-Limburgse schaal de afgelopen jaren sterk is teruggelopen. Bij nieuwe bedrijfsvestigingen wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreidingen (zie hoofdstuk Werklocaties). Daarnaast wordt gekozen voor ruimte voor het regionale midden- en kleinbedrijf. De opgave is om programmatisch te werken aan herstructurering van verouder(en)de werklocaties en om tijdig nieuwe werklocaties te reserveren.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd, 2019)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In het kader van bedrijventerreinen staat hierin aangegeven dat de Regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg de formele basis vormt voor de regionale samenwerking in Noord-Limburg.

B3.2 Regionaal beleid

Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg (2017)

De regionale visie bedrijventerreinen vormt de nadere uitwerking van het onderwerp werklocaties, opgenomen in de POL2014. In de visie worden de ambities, opgaven en principes benoemd, waaronder:

- De ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid dient gefaciliteerd te worden.
- Nieuw ondernemerschap (starters) wordt gestimuleerd.
- Er wordt ruimte geboden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio op regionale bedrijventerreinen.
- De kwaliteit van bedrijventerreinen wordt behouden en waar nodig verbeterd door middel van herstructurering

en transformatie van bedrijventerreinen (waar noodzakelijk).

- Ruimte vraag wordt in eerste instantie gefaciliteerd op bestaande terreinen. Voor de ruimte vraag van bestaande bedrijven wordt geprobeerd om deze op het huidige kavel op te vangen (intensiveren).
- De leegstand dient rond het frictieniveau te liggen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een vergroting van de leegstand.

Verder wordt aangegeven dat:

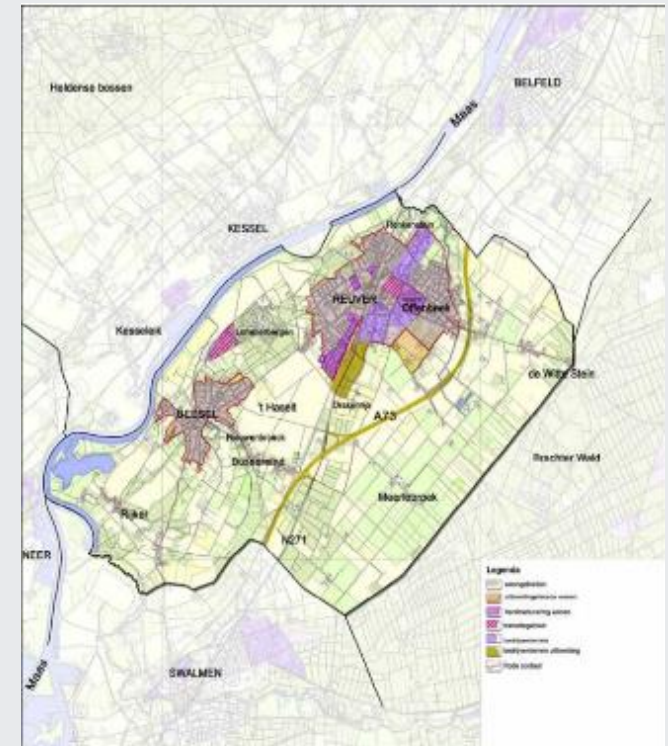
- Wanneer nieuwe plannen voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven en op een juiste locatie zijn gelegen voor de regio, worden de plannen als een goede toevoeging gezien en kunnen ze tot ontwikkeling komen.
- De focus voor de regio is gericht op het bestaande bedrijfsleven. Voor de regio is het van belang dat deze bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen, zodat het percentage van verplaatsingen naar buiten de regio zo klein mogelijk wordt.
- Een startend bedrijf moet in zijn eigen gemeente een plek kunnen vinden. Een eerste volgende stap in hun groeiproces moet ook opgevangen kunnen worden in de eigen gemeente.
- Het uitbreidingsplan Roversheide is in 2006 afgestemd met de provincie Limburg. In dat jaar heeft de provincie schriftelijk ingestemd met het plan dat gericht is op de lokale behoefte. In augustus 2014 heeft er over het concept ontwerp bestemmingsplan wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. In de visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg betreft het een plan dat is meegenomen in de plancapaciteit en dat is gericht op de lokale behoefte. Het plan maakt daarmee al onderdeel uit van de harde

voorraad zoals die is vastgelegd in het dynamisch voorraadbeheer van de provincie Limburg.¹¹

B3.3 Lokaal beleid

Structuurvisie Beesel (2011)

Het thema werklocaties komt onder andere aan de orde in de Toekomstvisie 2030 en in de visie Poort van Reuver. De gemeente zet in op het benutten van vrijkomende ruimte op bedrijventerreinen voor kleine, nieuwe bedrijven met werkgelegenheid in de dienstverlening, zorg, kennissector, creatieve beroepen en duurzaamheid. Herontwikkeling van bedrijventerreinen tot hoogwaardige woon- en verblijfsomgevingen met vernieuwende woonmilieus is eveneens een streven. Hiervoor komen in aanmerking Maasveld en de locatie van de Gresbuisenfabriek. De gemeente zet ook in op duurzaam bouwen en het stimuleren van duurzaamheid in bestaande en nieuwe economische activiteiten. Uitbreiding van bedrijventerreinen is voorzien aansluitend op bedrijventerrein Roversheide in de oksel van de Rijksweg en de A73 (Zie de analysekaart uit de structuurvisie).



Figuur 6 Analysekaart wonen en werken, Structuurvisie Beesel (2011)

¹¹ Met opname in de provinciale plancapaciteit is het formeel nog geen hard plan. Daarvan is pas sprake als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is.

Bijlage 4

Vraagaming op basis van historische uitgifte

B4.1 Vraagruiming op basis van historische uitgifte

Een gangbare methode om de ruimtevraag tot 2031 te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied in de periode 2001-2021, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2031 (zie figuur 7). In tabel 3 is de ontwikkeling van de uitgifte in de gemeente Beesel weergegeven. Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

- In de gemeente Beesel is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte ca. 0,1 hectare per jaar.
- De totale uitgifte in de gemeente Beesel bedroeg 'slechts' 1,5 hectare in de periode 2000-2021. In 2001 is 0,9 ha uitgegeven en in 2018 0,6 ha.
- Belangrijke kanttekening is daarbij dat er jarenlang ook geen uitgeefbaar aanbod beschikbaar was in de gemeente Beesel. De vraag kan daarmee ook niet worden geacommodeerd.
- Extrapolatie van de gemiddelde uitgifte levert voor de periode 2022 – 2031 een vraag naar kavels van 1,0 ha op.

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen

De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2001-2021), bevat zowel perioden van laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2031. Eventuele economische effecten op de korte termijn zullen relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag in 2031. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte fors lager uitvallen. Gelet op de vele opties die (ondanks de coronacrisis) zijn genomen, is dit scenario niet waarschijnlijk.

Tabel 3: Historische uitgifte bedrijventerrein (hectare netto) ruimtelijke verzorgingsgebied 2001-2019

Gemeente	2001 - 2010	2011-2015	2015-2021	Totaal 2001- 2021
Beesel	0,9	0,0	0,6	1,5

Bron: REBIS

Bijlage 5

Raming op basis van werkgelegenheidsprognose

B5.1 Raming op basis van werkgelegenheidsprognose

Voor het voorspellen van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling zijn scenario's gehanteerd die door het PBL en CPB zijn opgesteld. In 2015 zijn er door deze organisaties nieuwe verkenningen uitgevoerd, wat heeft geleid tot de ontwikkelingen van twee WLO-scenario's: Hoog en Laag (t/m 2031). Op basis van deze referentiescenario's zijn twee prognoses opgesteld:

1. Ruimtevraag (hectare) aan bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg in de periode 2020-2031; uitgaande van scenario Laag;
2. Ruimtevraag (hectare) aan bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg in de periode 2020-2031, uitgaande van scenario Hoog.

De werkgelegenheid is op basis van WLO-scenario's doorgerekend voor de periode 2020-2031:

- Op basis van scenario Laag neemt de werkgelegenheid in het verzorgingsgebied met 0,1% toe.
- In het scenario Hoog groeit de werkgelegenheid met 2,4%.

De behoefte in 2031 is geraamd op basis van de volgende formule:

$$\text{Ruimtebehoefte 2031} = \text{Werkgelegenheid} * \text{Locatietypevoorkeur} * \text{Terreinquotiënt}$$

De formule kent de volgende parameters:

- Werkgelegenheid: Ontwikkeling aantal banen t/m 2031;
- Locatietypevoorkeur: Percentage ontwikkeling aantal banen t/m 2031 op bedrijventerreinen;

- Terreinquotiënt: Ruimtegebruik per baan (m²) op bedrijventerreinen.

Op basis van de werkgelegenheidsontwikkelingen in de periode 2013-2021 blijkt het volgende:

- De totale werkgelegenheid in de regio Noord-Limburg is in deze periode gegroeid met 2,4%.
- Op bedrijventerreinen heeft een sterkere groei van werkgelegenheid plaatsgevonden (16%).
- Het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is toegenomen van 34,6% naar 39,2%.
- Het ruimtegebruik per werknemer (m²) is in deze periode gestegen van 345 m² naar 380 m². Op basis van werkgelegenheid is er op bedrijventerreinen in Noord-Limburg dus sprake van extensiever ruimtegebruik.
- De totale netto omvang aan uitgegeven bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg is gegroeid van 1.780 hectare in 2013 naar 2.130 hectare in 2020 (+19,8%).

Voor het bepalen van de extra ruimtevraag in 2031 zijn de volgende onderbouwde aannames gedaan:

- Het percentage van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen (locatievoorkeur) is in 2031 naar verwachting 40%. Op basis van de werkgelegenheidspercentages in de periode 2013-2021 heeft er een jaarlijkse groei van ca. 0,3% plaatsgevonden.
- Het Centraal Plan Bureau verwacht ook voor de komende jaren nog groei van het aantal banen. Wel zet de vergrijzing van de beroepsbevolking hier een rem op. In de raming zijn we uitgegaan van een groei van de werkgelegenheid in het lage groei model van 0,1% over de periode 2021- 2031 en bij hoge groei van 2,4% over de periode 2021-2031 (0,3% per jaar).

- De verwachting is dat ook het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen blijft groeien t/m 2031. Uitgegaan is van een jaarlijkse groei van 0,1% per jaar.
- Het terreinquotiënt is in 2031 naar verwachting 400 m² per werknemer.
Er wordt rekening gehouden met een toename met 0,5% per jaar tussen 2020 en 2031.
 - In de periode 2013-2021 is het locatiequotiënt met 35 m² toegenomen. Op basis van trends en ontwikkelingen verwachten we dat het locatiequotiënt in 2031 verder gaat toenemen. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:
 - o Verwachte groei van voornamelijk de logistieke bedrijvigheid. Bedrijven in de sector 'Vervoer en opslag' hebben een relatief hoge terreinquotiënt;
 - o TQ Vervoer over land = 409 en TQ Opslag en dienstverlening voor vervoer = 423)¹².
 - o Technologische ontwikkelingen die leiden tot minder personeel (robotisering en automatisering).
 - Op basis van onderzoek van Buck¹³ is er een aanzienlijke behoefte aan bedrijfsruimte voor de logistieke sector in Limburg. Deze sector zorgt naar verwachting voor een aanzienlijk deel van de behoefte aan bedrijventerrein.
 - Op basis van de Omgevingsvisie Limburg is er op bedrijventerreinen geen plaats voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel. Het TQ van deze functies is relatief laag.

Op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling schatten we de ruimtevraag op bedrijventerreinen voor Noord-Limburg

¹² Provincie Limburg – Rapport werklocaties Limburg (2019).

¹³ BCI (2019). Toekomst logistieke sector Limburg

tussen 2020 en 2031 in op 160 hectare extra ruimtevrage t/m 2031 (scenario Laag) en 215 hectare extra ruimtevrage t/m 2031 (scenario Hoog).

Aandeel Beesel in Noord-Limburg

Het reeds uitgegeven oppervlak bedrijventerreinen in Beesel bedraagt ca. 60 ha. Dit is ongeveer 2,5% van het totaal uitgegeven bedrijventerreinareaal in Noord-Limburg. Beesel telt in 2021 3.660 banen, dit is ca. 2,5% van het totaal aantal banen in Noord-Limburg.

Het is veilig te veronderstellen dat ca. 2,5% van de toekomstige ruimtevrage in Noord-Limburg in de gemeente Beesel zal worden uitgeoefend.

Conclusie

Voor de periode 2021-2031 kan voor de gemeente Beesel de ruimtevrage daarmee worden geraamd op 4,0 tot 5,4 ha.

Een belangrijke kanttekening bij deze methode is dat de WLO-scenario's zijn ontwikkeld ten tijde van herstel van de economische laagconjunctuur, na de kredietcrisis van 2008. De historische uitgiftes laten (vooral de laatste paar jaar) een forse groei zien. Op basis van de historische uitgiftes in de periode 2010-2019 kan worden geconcludeerd dat het uitgiftepatroon in de periode 2017-2021 bovengemiddeld was. Daarnaast is de werkgelegenheid in Noord-Limburg in de periode 2012-2021 met 2,4% gegroeid. Na een daling in werkgelegenheid tussen 2012 en 2016 met 2,3%, is het aantal banen tussen 2016 en 2020 toegenomen met 4,8%. Deze ontwikkeling geeft een positiever beeld dan scenario Hoog.

Tabel 4: Raming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling Noord-Limburg (WLO-scenario's)

	2013	2021	Ontwikkeling 2012-2020 (%)	Raming 2021-2031 scenario Laag	Raming 2021-2031 scenario Hoog
Totale werkgelegenheid	141.000	144.400	2,4%	144.540	147.870
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	48.790	56.600	16,0%	57.820	59.150
% werkgelegenheid op bedrijventerrein	34,6%	39,2%	13,2%	40,0%	40,0%
Terreinquotiënt	345	380	10,1%	400	400
Extra ruimtevrage	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	160	215
Aandeel Gemeente Beesel (2,5%)				4,0	5,4

Bijlage 6

Overzicht regionaal aanbod

Tabel 5: Planaanbod gemeente Beesel, 20-1-2022

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Bruto	Netto	Nog uitgeefbaar	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar
BEESEL	Beesel	Maasveld	12,5	11,7	0,0	0,0	0,0
BEESEL	Reuver	Molenveld	24,0	21,2	0,0	0,0	0,0
BEESEL	Reuver	Roversheide	29,4	26,3	0,0	0,0	0,0
BEESEL	Reuver	Roversheide uitbreiding (plangebied)	6,2	4,8	4,8	0,0	4,8
Beesel		Totaal	72,1	64	4,8	0,0	4,8

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01