



Laddertoets uitbreiding Fase IV Ittervoort

Stec Groep aan gemeente Leudal

22 februari 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bedrijventerrein Ittervoort	4
2.1	Over het terrein	4
2.2	Locatieprofiel uitbreiding Ittervoort fase IV	5
2.3	Uitgangspunten Ladder voor duurzame verstedelijking	6
3	Beoordeling verzorgingsgebied	7
3.1	Marktregio voor bedrijven.....	7
3.2	Helft arbeidsplaatsen Leudal gevuld door inwoners van gemeente Leudal.....	9
3.3	Beoogde ondernemers op 'Fase IV' zijn lokaal gebonden	10
3.4	Verzorgingsgebied en marktregio	11
4	Behoeftemarktregio	12
4.1	Vraag naar bedrijventerreinen in Midden-Limburg	12
4.2	Aanbod binnen marktregio	14
4.3	Conclusie vraag naar bedrijventerreinen.....	15
5	Conclusie	16
	Bijlage 1: bedrijventerreinen Midden-Limburg	17

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Leudal wil fase 4 van het bedrijventerrein Ittervoort, gelegen aan de noordzijde van het terrein, ontwikkelen. Fase 4 behoort al tot het bedrijventerrein Ittervoort volgens het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort' (vastgesteld op 08/09/2015), maar de gronden hebben een agrarische, bewoning of groen als huidige enkelbestemming. De grond maakt geen deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de uitbreiding mogelijk te maken. Als input voor het ontwerp bestemmingsplan is in dit onderzoek gekeken naar de marktbehoefte en de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder).

De gemeente wil voortvarend te werk gaan en vooruitlopend op het bestemmingsplan en ten behoeve van afronding van de verkenningsfase nu al de behoefte (Ladder voor duurzame verstedelijking) peilen/toetsen.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. 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 een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u een beknopte beschrijving van de huidige situatie van het bedrijventerrein en de belangrijkste uitgangspunten voor deze nieuwe stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 staat de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de uitbreiding van bedrijventerrein Ittervoort centraal. In hoofdstuk 4 analyseren we de marktbehoefte en in hoofdstuk 5 sluiten we af met onze conclusies.

2 Beschrijving

bedrijventerrein Ittervoort

2.1 Over het terrein

Bedrijventerrein Ittervoort is gelegen ten noordoosten van het dorp Ittervoort, gelegen in de gemeente Leudal. Sinds het jaar 1973 is het terrein enkele malen in omvang toegenomen. Momenteel heeft het terrein een bruto oppervlakte van circa 61 hectare, waarvan 53 hectare netto. Het volledige terrein is uitgegeven. Het terrein kent verder een maximale milieucategorie van 4.2, en een maximaal bebouwingspercentage van 80%.

Figuur 1: Bedrijventerrein Ittervoort & planlocatie Ittervoort fase IV



Bron: IBIS 2019, bewerking Stec Groep

Het terrein heeft een sterk logistiek karakter, met meerdere logistieke ondernemingen (o.a. van Bussel logistics, Janssen Logistics, Vos Transport). Ook kent het terrein meerdere (zware) industriële ondernemingen (betonindustrie, Eldra B.V.) Hierdoor heeft het terrein een (boven)regionaal tot landelijk bedieningsgebied.

Het gehele terrein huisvest circa 194.000 m² bedrijfstvastgoed, verdeeld over ongeveer 70 ondernemingen. Hiervan zijn Plus Retail, Eldra B.V. en Granito Betonindustrie Ittervoort de grootste ruimtegebruikers. In totaal worden er vijf panden te koop aangeboden (bron: Funda in Business, peildatum 05/02/2019), met een gezamenlijk oppervlak van 3.200 m². Hiermee komt het leegstandspercentage uit op 1,7%. Mogelijk neemt de leegstand iets verder toe als gevolg van het aangekondigde vertrek van Plus (centralisatie van activiteiten). Over het algemeen stellen we dat voor een goed functionerend bedrijventerrein het leegstandspercentage tussen de 5 en 6% nodig is. Dit is belangrijk voor de dynamiek op het terrein. Bedrijven met een ruimtebehoefte of bedrijven die een ander pand zoeken hebben enige schuifruimtenodig. Ittervoort is dus in trek bij ondernemers, maar zittende ondernemers zijn momenteel gebonden aan hun huidige kavel door een gebrek aan aanbod en uitgeefbare gronden.

Ittervoort belangrijk voor de regionale economie

Met 1.160 arbeidsplaatsen in 2018 (bron: Rebis Limburg) kent het bedrijventerrein een grote sociaal-economische waarde, zeker in verhouding met het gelijknamige dorp Ittervoorde (1.740 inwoners). Het terrein is hiernaast voor circa 10% van de totale werkgelegenheid in de gehele gemeente Leudal.

2.2 Locatieprofiel uitbreiding Ittervoort fase IV

In onderstaande tabel geven we een beschrijving van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Ittervoort fase IV op diverse kenmerken en aspecten. Het doel is om een beeld te geven van de locatie-ontwikkeling, het profiel en de reikwijdte van de ontwikkeling.

Tabel 1: Compact locatieprofiel bedrijventerrein Ittervoort fase IV

Kenmerk	Omschrijving
Ligging & omvang 	- Het plan is om ten noordwesten van bedrijventerrein Ittervoort de uitbreiding 'Ittervoort fase IV' mogelijk te maken. De voorgenomen uitbreiding zal worden opgesplitst in meerdere kavels. - Aan de oost- en kant grenst de uitbreiding aan het reeds bestaande bedrijventerrein Ittervoort. Ten noorden en westen van de locatie is het grondgebruik agrarisch, afgewisseld met enkele woonhuizen (agrarisch vastgoed). - Bedrijventerrein Ittervoort heeft in de huidige situatie een netto oppervlakte van 53,3 hectare (bruto 61 hectare). Alle kavels zijn reeds uitgegeven. De gewenste uitbreiding heeft een bruto oppervlakte van 15,1 hectare. Hiervan is 8,7 hectare netto, een verdere 6 hectare zal dienen als landschappelijke inpassing. - Ittervoort is een functioneel bedrijventerrein dat plaats biedt aan bedrijven uit verschillende sectoren, waarbij logistiek en industrie een belangrijk aandeel hebben. Verdere sectoren zijn sectoren als bouw, handel en reparatie en zakelijke dienstverlening. - Er is op Ittervoort ruimte voor bedrijfsactiviteiten met een milieuhindercategorie tot en met 4.2, met een maximale bouwhoogte van 8 meter. De maximale kavelmaat bedraagt 10.000 m² (indien aantoonbaar noodzakelijk, anders geldt 5.000 m²), en kent een maximaal bebouwingspercentage van 80%.
Type bedrijvigheid 	- Op bedrijventerrein Ittervoort zijn circa 55 bedrijven gevestigd. Deze bedrijven bieden werkgelegenheid aan circa 1.150 werkzame personen. (Bron: <i>Rebis Limburg 2019, vestigingenregister Limburg 2016, controle aantal eindgebruikers middels vastgoeddata.nl, 2019</i>). We kenschetsen het bedrijventerrein als een bovengemiddeld bedrijventerrein (in top 10 grootste bedrijventerreinen Middel-Limburg) met een sterk (boven)regionaal profiel, bedoeld voor met name logistiek en industrie. - Het (boven)regionale karakter blijkt ook uit de gemiddelde kavelomvang op het terrein. Het terrein kent circa 15 kavels met meer dan 10.000 m² oppervlak, waarvan meerdere kavels boven 2,5 hectare. Eldra B.V. (5,3 hectare) is de grootste ruimtevrager. - De huidige leegstand op bedrijventerrein Ittervoort is lager dan 2% (Bron: Funda In Business, peildatum februari 2019).
Bereikbaarheid & ontsluiting 	- De uitbreidingslocatie Fase IV grenst direct aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein Ittervoort en wordt ontsloten via (onder andere) de Europastraat. - Het is de bedoeling om extern te ontsluiten via de bestaande infrastructuur. De ontsluiting van de locatie is momenteel als volgt geregeld: via de Torenweg naar de N273. De A2 ligt vanaf de uitbreiding op circa 2 kilometer reisafstand en 3 minuten reistijd. - Ontsluiting per binnenvaart of spoor is ondanks aanwezigheid de Maas en spoorlijnen in directe omgeving niet realistisch. - Bushalte Ittervoort ligt centraal op het bestaande bedrijventerrein. Deze halte ligt op circa 8 minuten loopafstand (600 meter) vanaf de uitbreiding. Met buslijn 790 zijn Weert en Leudal bereikbaar (2x per uur).
Uitstraling 	Voor de uitbreiding van een bedrijventerrein dient aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit (inpassing). Door het reserveren van twee gronden aan de noord-westzijde van elk circa 3 hectare met als bestemming 'robuuste landschappelijke inpassing' wordt hier plantetechnisch aan voldaan. Horizonvervuiling voor het naastgelegen dorp Ittervoort en omliggende (woon)boerderijen wordt door deze groenbuffer tot een minimum beperkt.

2.3 Uitgangspunten Ladder voor duurzame verstedelijking

Ontwikkeling bedrijventerrein Ittervoort fase IV is Ladderplichtig

De Ladder is alleen van toepassing op **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval gaat het om gronden ten grootte van 15,1 hectare die op dit moment (hoofdzakelijk) de bestemming agrarisch heeft. We concluderen dat de bebouwingsmogelijkheden door de voorgenomen bestemmingswijziging toenemen. Het nieuwe bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is daarmee Ladderplichtig.

Beoogde uitbreidingslocatie valt buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde gronden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein vallen onder de Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' van de gemeente Leudal. De gronden hebben een agrarische bestemming en zijn daarmee geen bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding sluit wel aan op het bestaande bedrijventerrein Ittervoort aan de noord- en oostzijde. De beoogde uitbreiding is in onderstaande figuur 2 omcirkeld.

Figuur 2: Bestemmingsplan bedrijventerrein Ittervoort



Bron: ruimtelijkeplannen.nl; Bewerking Stec Groep (2019)

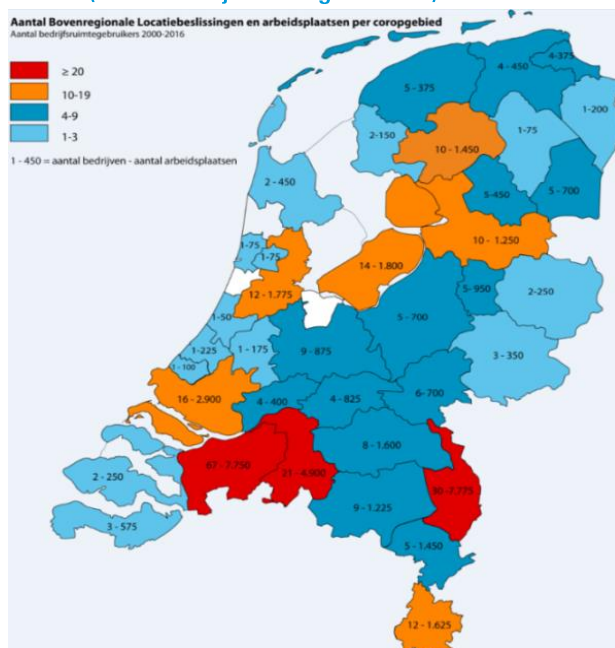
3 Beoordeling verzorgingsgebied

3.1 Marktregio voor bedrijven

Studies laten zien dat reikwijdte van bedrijven veelal beperkt is; in deze COROP-regio <8 kilometer. Stec Groep monitort sinds 2000 alle bovenregionale verhuisbewegingen van bedrijven >50 werknemers¹. Tussen 2000 en 2018 zijn vijf bedrijven naar COROP-regio Midden-Limburg verhuisd (zie figuur 4). Het aantal bovenregionale verhuizingen is dus schaars. Ter vergelijking: de nabij gelegen COROP-gebieden Noord-Limburg en Zuid-Limburg hebben sinds 2000 jaar tot circa zes keer zoveel grotere bedrijven aangetrokken. Kortom, de COROP Midden-Limburg is een interne markt waar bedrijventerreinen zich (voornamelijk) richten op bedrijven uit de eigen COROP-regio.

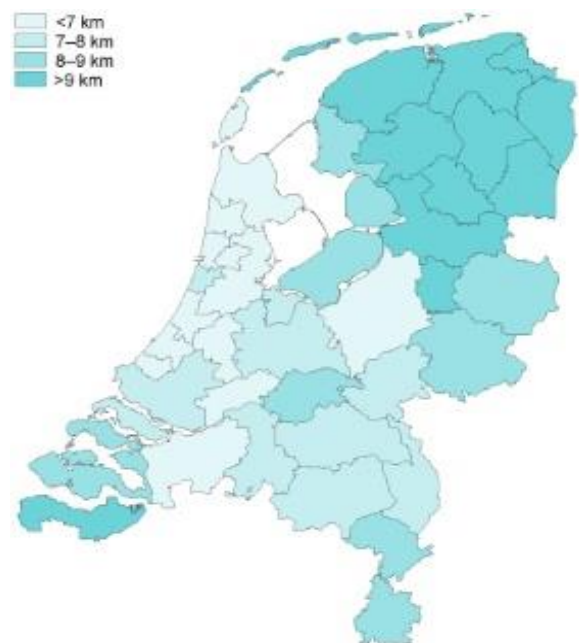
Dat de bedrijfsruimtemarkt grotendeels een lokale markt is, blijkt ook uit onderzoek (PBL, 2007). Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) door bedrijven die neerstrijken op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Recenter onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven zevenenhalf kilometer is. Voor bedrijven in de COROP-regio Midden-Limburg ligt dit hoger, gemiddeld tussen 8 en 9 kilometer.

Figuur 3: bovenregionale locatiebeslissingen COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers)



Bron: Stec Groep, 2018

Figuur 4: Gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP



Bron: CBS, 2013

¹ Stec Groep monitort in Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN) alle (aangekondigde) strategische verplaatsingen met een bedrijfsomvang van tenminste 50 arbeidsplaatsen over een afstand van tenminste 25 kilometer.

In de bedrijventerreinenmarkt is sprake van een (toenemende) tweekoppigheid. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een (boven)lokale beperkte marktregio en die met een grote, (boven)regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een (boven)lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland, vooral MKB-bedrijven. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar en klanten in de buurt wonen, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot zoekgebied en dus een (boven)regionale marktregio is klein in aantal (zie ook de 5% die volgens het PBL over de regiogrens verhuist). Deze groep heeft vaak wel een forse ruimtebehoefte, vooral waar het gaat om logistieke en industriële bedrijvigheid.

De marktregio is niet vanzelfsprekend gelijk aan een bestuurlijke regio of statistische (COROP-)regio. Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we daarom een extra analyse uitgevoerd binnen de gemeente Leudal. Hiervoor analyseren we verhuisbewegingen van bedrijven op bedrijventerreinen. Dit geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. We maken daarmee inzichtelijk waar eindgebruikers vandaan komen. Hiervoor kijken we naar historische verhuisbewegingen van alle bedrijventerreinen in Leudal. Dit is een betrouwbare manier om het ruimtelijk verzorgingsgebied te bepalen.

Verhuisbewegingen naar bedrijventerreinen gemeente Leudal voornamelijk lokaal

Als we kijken naar verhuizingen van bedrijventerreinen² in de gemeente Leudal blijkt dat de instroom vooral uit Leudal zelf komt. Vanaf 2011 gaat het om 22 bedrijven (71% van het totaal aantal verhuisbewegingen) uit gemeente Leudal zelf. Zie tabel 3. Het aantal bedrijven wat vanuit de COROP Midden-Limburg naar de gemeente Leudal verhuist is klein, slechts 2 bedrijven in de periode 2011-2019. Het aantal bedrijven uit andere COROP's is daarentegen relatief groot, 7 bedrijven (22% van het totaal aantal inkomende verhuisbewegingen) vestigden zich in Leudal. Hiervan kwamen twee bedrijven van buiten de provincie Limburg.

Tabel 3: Herkomst inkomende verhuisbewegingen bedrijventerreinen gemeente Leudal

Type verhuizing	Herkomst	Aantal bedrijven (absoluut)	Aantal bedrijven (relatief)
Inkomende verhuizing	Binnen gemeente	22	71%
	Binnen COROP	2	7%
	Buiten COROP	7	22%

Bron: Vastgoeddata.nl, februari 2019; Bewerking Stec Groep, 2019

Uitgaande verhuisbewegingen vinden vooral plaats binnen COROP-regio Midden-Limburg

Bij de analyse van de uitgaande verhuisbewegingen valt op dat de meeste verhuizingen plaatsvinden binnen de COROP-regio. Het gaat hier om circa 83% van de bedrijven, zie tabel 4. We constateren verhuizingen naar onder andere locaties in de gemeenten Leudal zelf en gemeenten in de regio waaronder Helmond en Sittard. Geen enkel bedrijf had een verhuisbeweging naar een regio buiten de provincie Limburg.

Tabel 4: Uitgaande verhuisbewegingen bedrijventerreinen gemeente Leudal

Type verhuizing	Regio	Aantal bedrijven (absoluut)	Aantal bedrijven (relatief)
Uitgaande verhuizing	Binnen COROP	13	76%
	Buiten COROP	4	14%

Bron: Vastgoeddata.nl, februari 2019; Bewerking Stec Groep, 201

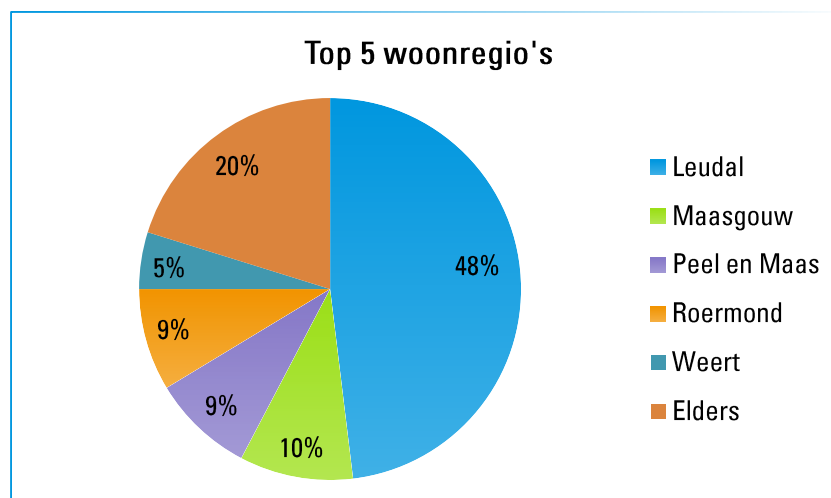
² Om het overzicht te waarborgen, hebben we een selectie gemaakt van bedrijventerreinen binnen de gemeente. We hebben gekeken naar verhuisbewegingen van de terreinen Ittervoort, Buggenum (EPZ & Windmolen), Laak Roggel, Heythuysen en Kelpen-Oler.

3.2 Helft arbeidsplaatsen Leudal gevuld door inwoners van gemeente Leudal

Ongeveer de helft van de arbeidsplaatsen binnen de gemeente Leudal, wordt ingevuld door inwoners van de gemeente Leudal. Van de 10.400 arbeidsplaatsen die er binnen de gemeente zijn, worden er 5.000 opgevuld door de eigen inwoners. Verder zijn de omliggende gemeentes Maasgouw (1.000 arbeidsplaatsen), Peel & Maas en Roermond (beide 900 arbeidsplaatsen) en Weert (500 arbeidsplaatsen) belangrijke bronnen van werkgelegenheid voor de inwoners van Leudal.

Omliggende gemeenten zoals Nederweert en Weert (respectievelijk 46% en 47%) kennen een vergelijkbaar lokale opvulling van de arbeidsplaatsen, terwijl andere Limburgse gemeenten zoals Sittard (34%), Echt-Susteren & Roermond (beide 31%) een veel lagere lokale opvulling kennen.

Figuur 5: Top 5 woonregio's werknemers van bedrijven in de gemeente Leudal



Bron: CBS, 2017. Bewerking Stec Groep

We concluderen op basis van deze cijfers dat de bedrijven binnen de gemeente Leudal relatief gezien sterk lokaal verankerd zijn in de arbeidsmarkt. Circa de helft van de werknemers van bedrijven in Leudal komt uit dezelfde gemeente, waarmee Leudal hiermee een van de hoogst scorende gemeente in Nederland is. Hierdoor zijn de bedrijven in de gemeente Leudal van groot belang voor het sociaal-economische klimaat binnen de gemeente.

3.3 Beoogde ondernemers op 'Fase IV' zijn lokaal gebonden

Meerdere partijen hebben aangegeven interesse te hebben om zich te vestigen of uit te breiden op Fase IV. Op basis van deze context heeft Kragten (2019) verschillende verkavelingsvarianten uitgewerkt. Naast de belangen van bedrijven wordt hierbij ook de ruimtelijke- en landschappelijke inpassing meegenomen. In samenspraak met de ondernemers is uiteindelijk variant 3 van de verkavelingsschets gekozen, weergegeven in onderstaande figuur 6. Zoals eerder gezegd, beslaat het totale gebied van de uitbreiding circa 15,1 hectare. Hiervan wordt circa 6 hectare bestemd als zone voor het realiseren van een robuuste landschappelijke inpassing van het terrein in haar omgeving (aan de noord- en westkant van de uitbreiding). Circa 8,6 hectare blijft over als effectief uitteefbare grond.

Figuur 6: Voorlopige verkavelingsschets uitbreiding Ittervoort Fase IV



Bron: Kragten, 2019; bewerking Stec Groep

Alle partijen opgenomen in de verkavelingsschets zijn ofwel reeds gevestigd op bedrijventerrein Ittervoort of anderszids lokaal verankerd.

- Twee bedrijven (VOS Transport Limburg en Speessen Wegenbouw, samen circa 2,6 ha) zijn voornemens om vanaf het bestaande bedrijventerrein te verhuizen naar een locatie op de uitbreiding die beter aansluit bij de (gewijzigde) bedrijfsvoering. Door deze eventuele verhuizing ontstaan bovendien, op de vrijkomende locatie, kansen voor uitbreiding van naastgelegen bedrijven.
- FLM Food Ingredients en BRB International (samen circa 1,1 ha) zijn door de verkaveling voornemens uit te breiden op aangrenzend perceel.
- Muziekcentrale Adams heeft vanuit het oogpunt van marktfocus en continuïteit behoefte aan uitbreiding in de vorm van warehousing. De behoefte beslaat circa 4 hectare.
- STM B.V. zal vanwege groei van de bedrijfsactiviteiten verhuizen vanuit Haler naar de uitbreiding van Ittervoort. Hiermee is circa 0,2 hectare gemoeid.
- Forschelen Industries wil op het kavel aan de noordoostkant een bedrijfsverzamelgebouw voor startende ondernemers realiseren. Deze ondernemers kunnen, zo is de redenering, bij 'scale-up' doorstromen naar eventueel andere (bestaande) panden.

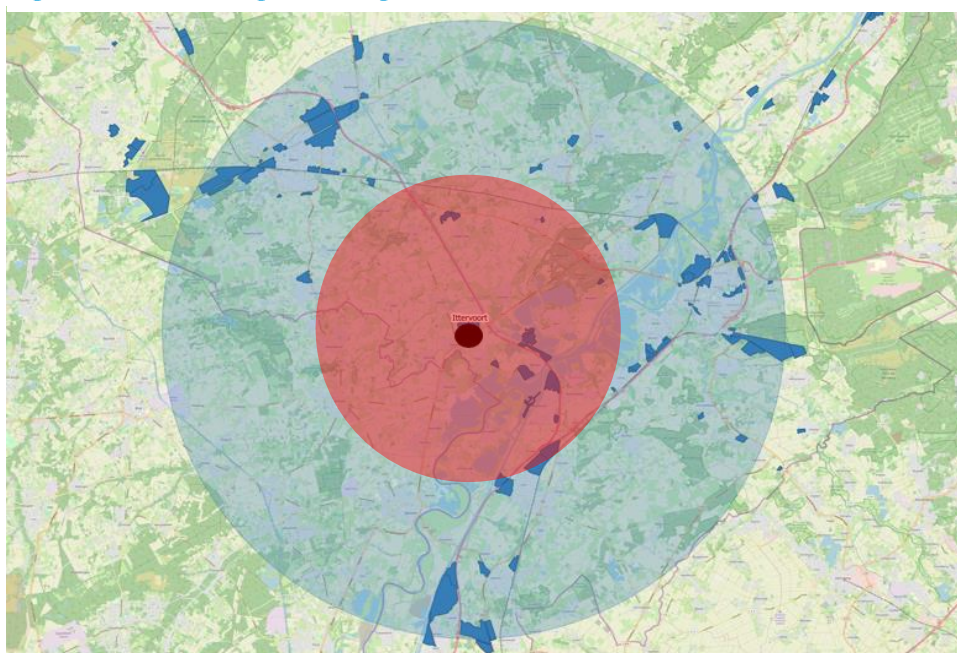
Bovengenoemde ondernemers geven desgevraagd aan een nadrukkelijke voorkeur te hebben voor een uitbreiding/vestiging op Ittervoort. Hieronder staan veelgehoorde argumenten van de ondernemers genoteerd. Met oogpunt op de privacy-gevoeligheid worden de uitspraken niet gekoppeld aan een onderneming.

- Verplaatsen van bedrijfsvoering naar locatie elders (buiten bedrijventerrein Ittervoort) betekent voor het bedrijf een forse desinvestering.
- Vanwege lokale verankering (onder andere door het personeelsbestand) nadrukkelijke voorkeur voor vestiging op bedrijventerrein Ittervoort.
- Voor efficiënte bedrijfsvoering is uitbreiding op bedrijventerrein Ittervoort een nadrukkelijke wens.

3.4 Verzorgingsgebied en marktregio

Om de marktregio (reikwijdte ontwikkeling) te berekenen hebben we een afbakening van 15 kilometer rondom Ittervoort gehanteerd³ (weergegeven als de blauwe cirkel in figuur 7). Bijna de gehele COROP-regio Midden-Limburg valt binnen deze cirkel. Indien we de gemiddelde verhuisafstand voor bedrijven in de regio van 8 kilometer zouden hanteren (weergegeven met de rode cirkel rondom Ittervoort), dan zou het aanbod van overige bedrijventerreinen zich beperken tot de terreinen rondom Maasbracht en Kelpen-Oler.

Figuur 7: Afbakening marktregio (15-kilometer straal)



Bron: IBIS, 2018; bewerking Stec Groep

³ Hierbij zijn alleen bedrijventerreinen in Nederland meegenomen in de analyse. Bedrijventerreinen in de 15km-marktregio gelegen in België vallen buiten onze analyse. Een verhuizing naar België is voor een Nederlands bedrijf een dusdanige verandering (bijvoorbeeld administratief gezien) dat dit geen realistische verwachting is.

4 Behoeftemarktregio

4.1 Vraag naar bedrijventerreinen in Midden-Limburg

De vraag naar bedrijventerrein kan op twee manieren worden bepaald; namelijk (1) het extrapoleren van de historische uitgifte, of (2) het berekenen van de ruimtevraag op basis van de ontwikkeling van de werkgelegenheid. We kiezen ervoor om beide door te rekenen.

1. Op basis van historische uitgifte

Door terug te kijken naar de uitgifte in het verleden is het mogelijk om de ruimtevraag van bedrijventerreinen in te schatten. De provincie Limburg hanteert deze methodiek bij het inschatten van de ruimtevraag in de toekomst, maar ook voor het maken van programmeringsafspraken.

In totaal is circa 145 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Midden-Limburg de afgelopen 10 jaar. Het betreft circa 15 hectare per jaar. Trekken we dit door dan verwachten we voor de komende 10 jaar een vraag naar bedrijventerrein in Midden-Limburg van circa 130-140 hectare (rekening houdend met zorgvuldig(er) ruimtegebruik).

De uitgifte van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren gestegen in Midden-Limburg. In de periode 2013-2017 werd in Midden-Limburg ruim 100 hectare uitgegeven, Leudal had hierin slechts een bijdrage van 1,7 hectare. Een beperkt beschikbaar aanbod aan bedrijventerrein (of met zeer specifiek oormerk) is onder andere reden hiervoor. De meeste gronden werden in 2017 uitgegeven. In de periode 2008-2012 lag de uitgifte aan bedrijventerrein lager. Onderstaande tabel geeft – per gemeente – de uitgifte van bedrijventerrein weer. Leudal is goed voor circa 2,8% van het totaal uitgegeven gronden.

Tabel 3: Uitgifte bedrijventerreinen in Midden-Limburg (2008-2017) (in ha)

	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2008-2017</u>
Echt-Susteren	0,65	0,34	1,95	0,27	0,10	13,11	1,28	3,24	0,32	19,22	40,49
Leudal	0,62	0,27	0,57	0,48	0,23	0	0,08	0,95	0,14	0,56	3,89
Maasgouw	0	0	0	0,81	0	0	0	0	0	0	0,81
Nederweert	7,56	3,00	0	0,30	0,52	0,26	0,63	1,13	5,87	0,19	19,46
Roerdalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roermond	1,40	7,46	3,31	3,99	1,10	7,28	0,82	3,53	2,43	3,91	35,23
Weert	1,83	10,93	3,73	0,74	0,13	0,11	0,11	1,18	1,50	24,82	45,08
<i>Totaal Midden-Limburg</i>	<i>12,06</i>	<i>21,99</i>	<i>9,55</i>	<i>6,60</i>	<i>2,08</i>	<i>20,76</i>	<i>2,92</i>	<i>10,03</i>	<i>10,27</i>	<i>48,70</i>	<i>144,97</i>
<i>Totaal Limburg</i>	<i>69,81</i>	<i>52,96</i>	<i>37,22</i>	<i>40,78</i>	<i>52,45</i>	<i>73,59</i>	<i>106,78</i>	<i>72,05</i>	<i>88,28</i>	<i>120,28</i>	<i>714,2</i>

Bron: Rebis Limburg, 2017

2. Op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling, het ruimtegebruik en het aandeel van werkzame personen op een bedrijventerrein geeft een indicatie van de benodigde ruimte op bedrijventerreinen. De berekening is als volgt: $\text{werkgelegenheid (x) aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen (x) ruimtegebruik per werknemer}$.

De totale werkgelegenheid in de COROP-regio Midden-Limburg is de afgelopen jaren afgenomen. Binnen de sectoren die hoofdzakelijk op een bedrijventerrein gevestigd zijn (SBI-codes B t/m H) zien we echter in dezelfde periode (2010-2017) een lichte stijging. Tegelijkertijd zien we dat er steeds meer concentratie is op bedrijventerreinen en dat het ruimtegebruik per werknemer sterk toeneemt. We maken twee verschillende ramingen, gebaseerd op twee referentiescenario's van de WLO – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, opgesteld door de PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Hierbij hanteert de WLO de volgende scenario's:

- Laag groeiscenario (beperkte demografische ontwikkeling samen met een gematigde economische groei van ongeveer 1% per jaar. Voor Midden-Limburg betekent dit een krimp van de werkgelegenheid van 10,4% in de periode 2012-2030.
- Hoog groeiscenario met een combinatie van een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar. Voor Midden-Limburg betekent dit een krimp van de werkgelegenheid van 3,1% in de periode 2012-2030.

Tabel 4: Verwachte ruimtevraag in Midden-Limburg

	2006	2016	Mutatie (periode 2006-2016)	Raming 2030-horizon (WLO laag)	Raming 2030-horizon (WLO hoog)
Totale werkgelegenheid	108.166	105.679	- 2,3%	97.013	103.101
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	36.754	36.845	+0,25%	35.060	37.261
Locatietypevoorkeur (% werkgelegenheid op BT)	33,98%	34,87%	+0,04%	35,5%	35,5%
Terreinquotiënt BT-sectoren (ruimtegebruik per werknemer in m ²)	312 m ²	353 m ²	+13,1%	415 m ²	415 m ²
Geschatte ruimtevraag	-	-	-	121 hectare (12 jaar) 10 hectare per jaar	200 hectare (12 jaar) 17 hectare per jaar

Bron: Stec Groep 2019 o.b.v. Rebis Limburg en bureau-expertise

Op basis van bovenstaande historische uitgifte en verwachte ruimtevraag Midden-Limburg schatten wij de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de gehele COROP-regio Midden-Limburg tot 2030 tussen 120 en 200 hectare, afhankelijk van de economische ontwikkeling.

Inschatting vraag naar bedrijventerreinen Leudal

Op basis van een viertal kenmerken maken we een inschatting van de te verwachten ruimtevraag in Leudal, namelijk:

- Aandeel in de historische uitgifte in Midden-Limburg (periode 2008-2017)
- Aandeel in de werkgelegenheid in Midden-Limburg (anno 2018)
- Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Midden-Limburg (anno 2018)
- Aandeel in de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen in Midden-Limburg (anno 2018)

Tabel 5: Verwachte ruimtevraag in de gemeente Leudal

	Leudal	Midden-Limburg	Aandeel
Aandeel in de historische uitgifte in Midden-Limburg (periode 2008-2017)	4 hectare	145 hectare	3%
Aandeel in de werkgelegenheid in Midden-Limburg (anno 2018)	13.860	106.000	13%
Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Midden-Limburg (anno 2018)	3.160	36.845	8%
Aandeel in de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen in Midden-Limburg (anno 2018)	215	1.565	14%
Geschatte ruimtevraag			Relatief aandeel in de ruimtevraag: 10%

Op basis van bovenstaande raming schatten we de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Leudal in de periode tot 2030 op circa 10% van het totaal. Het gaat dan om 15-20 hectare, afhankelijk van de economische ontwikkeling en de prognose-uitgangspunten. Dit betekent een ruimtevraag van circa 1,5-2 hectare per jaar.

4.2 Aanbod binnen marktregio

Binnen de 15 kilometer straal rondom Ittervoort bevinden zich in totaal 70 bedrijventerreinen met verschillende gradaties in omvang (van 1 hectare bruto oppervlak tot 147 hectare). In totaal is circa 175 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Van deze 70 terreinen hebben er 25 nog terstond uitgifbare grond. Gecombineerd hebben deze 25 terreinen een terstond uitgifbaar oppervlak van circa 120 hectare. Het merendeel van de terreinen heeft echter nog slechts beperkt aanbod (minder dan 5 hectare, gefragmenteerd verspreid op het terrein). Binnen het 15-kilometer gebied zijn er 6 bedrijventerreinen die een substantiële hoeveelheid direct uitgifbare grond hebben, weergegeven in onderstaande tabel 6. De volledige lijst met bedrijventerreinen is opgenomen in bijlage 1.

Tabel 6: Bedrijventerreinen met (ruime) uitgifbare gronden

Kernnaam	Naam terrein	Totaal oppervlakte (netto)	Direct uitgifbare gronden
Weert	Kampershoek 2.0	57 ha	35,3 ha
Haalen	Zevenellen	60 ha	14,7 ha
Weert	Kanaalzone II	41 ha	10,7 ha
Weert	De Kempen	96 ha	9,5 ha
Echt-Susteren	Businesspark ML	40 ha	5,7 ha
Roermond	Roerstreek Noord	133 ha	5,0 ha

Bron: Rebis Limburg, 2019. Bewerking Stec Groep

- Op Kanaalzone II is milieucategorie 4 rechtstreeks toegestaan, eventueel is categorie 5 afhankelijk van de aard van activiteiten ook toegestaan. Hiernaast is er in principe de mogelijkheid deze gronden via het water te ontsluiten (infrastructuur nog niet aanwezig).
- Ook bedrijventerrein De Kempen kent een maximale milieucategorie 5. Op het terrein is al veel zware industrie gevestigd, De Kempen is dan ook bestemd voor grootschalige industrie.
- Zevenellen heeft de mogelijkheid tot ontsluiting via het water (haveninfrastructuur ligt er grotendeels).

Als we puur lokaal kijken naar de gemeente Leudal, dan verwachten we een vraag van circa 15-20 hectare tot en met 2030. In de bestaande voorraad bedrijventerreinen is nog circa 5 hectare beschikbaar voor uitgifte (direct en op termijn). Ook op Zevenellen is nog grond beschikbaar.

Het noordelijke gedeelte (circa 15 hectare) van het duurzame multifunctionele bedrijventerrein Zevenellen (DMBZ) is reeds verkaveld, oplevering van de gronden begint in Q3/Q4 2019. De overige 24 hectare van het terrein valt onder de categorie 'niet-terstond uitgeefbaar'. De bedoeling is echter wel dat deze gronden op termijn uitgegeven worden. In de laatste bestemmingsplanvoorschriften is er mogelijkheid tot het realiseren van bedrijven met een hoge milieubelasting (categorie 4.2 -5.2).

De beoogde doelgroep van dit terrein sluit niet aan bij de bedrijven die voornemens zijn zich te vestigen op BT Ittervoort 'Fase IV'. Naast ruimte voor bedrijven met een hoge milieubelasting, heeft Zevenellen duurzaamheid (onder andere door het stimuleren van ketensamenwerking) als speerpunt. Verder is de aanwezigheid van een haven (440 meter kadelengete, toegankelijk voor categorie V schepen, mogelijkheid tot het realiseren van een op- en overslag punt) een pluspunt van het terrein, waar de ondernemers die voornemens zijn zich te vestigen op 'Fase IV' geen directe baat bij hebben.

4.3 Conclusie vraag naar bedrijventerreinen

Ondanks een geschatte krimp van de totale werkgelegenheid in Midden-Limburg in de periode tot 2030, verwachten we een jaarlijkse vraag naar bedrijventerreinen in Midden-Limburg in dezelfde periode tussen 10 en 18 van hectare, afhankelijk van de economische ontwikkeling. Deze raming van de verwachte ruimtevraag Midden-Limburg sluit aan bij de historische uitgifte. Over een spanne van 10 jaar werd er gemiddeld 14,5 hectare per jaar uitgegeven, waarbij de economische crisis ook zijn gevolgen heeft gehad (in termen van lage uitgifte in de jaren 2010-2012).

Binnen de 15-kilometer radius rondom Ittervoort is er verdeeld over 70 bedrijventerreinen nog 125 hectare terstond uitgeefbare grond beschikbaar. Het merendeel van het aanbod bevindt zich op verschillende terreinen in Weert. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat binnen de 8-kilometer radius (gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in de COROP-regio Midden-Limburg) slechts 5,7 hectare uitgeefbare grond beschikbaar is.

Op Kanaalzone II De Kempen (beide in Weert) en Zevenellen is in principe milieucategorie 5 mogelijk. Daarnaast is er de mogelijkheid om het perceel op de Kanaalzone II en Zevenellen via het water te ontsluiten. Percelen op bedrijventerreinen met deze mogelijkheden zijn schaars. Het is daarom vanuit markttechnisch perspectief mogelijk wenselijk deze percelen voor bedrijven te reserveren die hieraan behoefte hebben (watergebonden bedrijvigheid of hogere milieucategorie). De bedrijven met een uitbreiding/verhuiswens op Ittervoort hebben geen directe baat bij deze kenmerken.

5 Conclusie

Ontwikkeling Fase IV past in bandbreedte jaarlijkse uitgifte bedrijventerreinen

De circa 8,5 hectare effectief uitgeefbare grond van de uitbreiding van bedrijventerrein Ittervoort Fase IV past binnen de verwachte uitgifte van circa 10-18 hectare op jaarbasis binnen de gehele COROP-regio Midden-Limburg. We verwachten een jaarlijkse bedrijventerreinen-ruimte vraag van ondernemers binnen de gemeente Leudal van 1,5-2 hectare per jaar. De gehele gemeente Leudal heeft in de periode 2006-2017 slechts 3,9 hectare uitgegeven. Hierdoor is er voor de bestaande bedrijven in Leudal weinig uitbreidings- of vestigingsruimte geweest in die periode. Met realisatie van 'Fase IV' komt deze mogelijkheid er wel. Binnen Leudal is circa 5 hectare beschikbaar met een vergelijkbaar profiel. We verwachten een ruimte vraag in Leudal van circa 15-20 hectare. De ontwikkeling van BT Ittervoort Fase IV past binnen deze bandbreedte.

Ondernemers op BT Ittervoort hebben een sterke lokale binding

De beoogde ondernemers voor 'Fase IV' geven allen aan sterk verbonden te zijn met het bedrijventerrein Ittervoort, ze zijn lokaal verankerd. Om verschillende redenen (onder andere huisvesting personeel, desinvestering of om de efficiëntie van de bedrijfsvoering te garanderen) geven de ondernemers aan een sterke voorkeur te hebben zich te vestigen/uit te breiden op 'Fase IV', boven een vestiging elders binnen de regio. Deze lokale verankering wordt onder andere onderbouwd door het feit dat ongeveer de helft van de arbeidsplaatsen binnen de gemeente Leudal, wordt ingevuld door inwoners uit de gemeente Leudal. Dit is landelijk gezien een groot gedeelte.

Aanbod uitgeefbare gronden in marktregio beperkt

De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in de COROP-regio Midden-Limburg is 8 kilometer. Binnen deze straal bevinden zich weinig andere bedrijventerreinen, met gecombineerd slechts 5,5 hectare uitgeefbare grond. Indien een straal van 15 kilometer gehanteerd wordt, is er circa 120 hectare grond uitgeefbaar (en circa 175 hectare indien we ook niet-terstond uitgeefbare kavels meenemen in de analyse), een groot gedeelte hiervan in Weert en gericht op grootschalige logistiek. Ook de uitgeefbare ruimte op Zevenellen is gelabeld voor een andere doelgroep (biobased).

We verwachten de komende 10 jaar circa 120-200 hectare aan vraag voor bedrijventerreinen in Midden-Limburg. Dit betekent dat het beschikbare aanbod beperkt kan voorzien in deze behoefte. Een deel van de beschikbare kavels (terstond en niet-terstond) zet bovendien in op specifieke doelgroepen (grootschalig en/of milieubelastend). Op terreinen met een specifiek label is circa 75-80 hectare beschikbaar. Juist voor MKB bedrijven zijn weliswaar verspreid diverse kavels in Midden-Limburg beschikbaar, maar dit aanbod is relatief beperkt. Daarom zien we de uitbreiding van BT Ittervoort dan ook als passend binnen de gestelde bandbreedte van de behoefte in Midden-Limburg.

Bijlage 1: bedrijventerreinen Midden-Limburg

Naam terrein	Bruto oppervlak	Netto oppervlak	Rest-capaciteit	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar (bestemmingsplan-check)	Doelgroep
Businesspark ML	47,48	40,31	5,98	5,98	-	Logistiek
De Berk	66,59	55,73	3,35	3,35	-	MKB
De Loop	61,91	50,46	4,45	3,32	1,13	MKB
Dieterderweg	20,86	19,24	-	-	-	MKB
Wolfskoul	18,71	16,71	-	-	-	MKB
Echt-Susteren	215,55	182,44	13,78	12,65	1,13	
Arenbos (Heythuysen)	9,14	7,32	1,78	1,78	-	MKB
Heldenseweg Neer	7,62	6,02	-	-	-	MKB
Heythuyserweg (horn)	3,43	3,37	-	-	-	MKB
Ittervoort	61,01	53,28	-	-	-	Logistiek/ MKB
Kelpen-Oler	26,8	24,58	-	-	-	MKB
Laak Roggel	18,5	15,29	1,86	0,15	1,71	MKB
Op de Kouk (Hehthuysen)	3,57	3,17	0,12	-	0,12	MKB
Soerendonck	5,22	4,85	-	-	-	MKB
St Antoniusstraat	2,76	2,38	-	-	-	MKB
Windmolenbos	33,74	29,48	1,39	1,39	-	MKB
Zevenellen EPZ	91,76	65,43	38,67	14,69	23,99 Het noordelijke gedeelte van het gebied is verkaveld en uitgeefbaar. Voor de gronden ten westen van de haven is het plan in ontwikkeling, met ruimte voor milieucategorie 5.2 (Bidbook Zevenellen, 2019)	Logistiek / duurzaam / HMC
Leudal	263,57	215,16	43,83	18,02	25,81	
5e Kraaiveld	2,42	2,13	-	-	-	MKB
Beegderveld	4,79	4,41	-	-	-	MKB
BP Kern Panheel	34,92	30,16	-	-	-	Industrie / productie
Haven Wessem	32,62	10,67	-	-	-	Watergebonden
Kanaal Wessem-Nederweert	28,31	27	0,54	0,54	-	Watergebonden
Koeweide	48,57	36,72	-	-	-	Watergebonden
Meers	8,18	8,04	-	-	-	MKB
Mortelskoel	6,78	5,73	-	-	-	MKB
Oude Maas	16,59	15,6	-	-	-	Watergebonden
Veestraat	5,14	5,08	-	-	-	MKB
Maasgouw	188,33	145,55	0,54	0,54	-	

Aan Viertien	40,04	36,32	-	-	-	Industrie
Bedrijvenpark Panneweg- West	47,14	33,57	4,63	4,63	-	MKB
Bedrijventerrein Panneweg- Oost	20,8	15,79	-	-	-	MKB
Hulsenweg	8,12	7,56	-	-	-	MKB
Ketelaarsweg	9,88	8,69	-	-	-	MKB
Nederweert	125,98	101,94	4,63	4,63	-	
Borg-Grens	3,1	3,1	-	-	-	MKB
BT Vlodrop	5,58	5,13	-	-	-	MKB
Middenweg/Ko m	13,27	12,65	-	-	-	MKB
Stationsweg	34,84	29,98	-	-	-	MKB / industrie
t Sittert	5,56	5,56	2,69	-	2,69	MKB
Roerdalen	62,35	56,41	2,69	-	2,69	
Boven de Wolfskuil	4,79	3,87	2,04	2,04	-	MKB
Breden Ars	6,94	6,55	-	-	-	MKB
Broekhin	10,69	9,4	-	-	-	MKB
Broekhin 2 Zuid	3,05	2,88	2,78	-	2,78	MKB
Buitenop	1,8	1,24	-	-	-	MKB
Businesspark de Hanze	18,89	15,55	11,8	4,58	7,21 De niet terstond uitgeefbare gronden hebben momenteel een agrarische bestemming	MKB
De Grinderij	10,05	9,4	7,36	4,26	3,1 De niet terstond uitgeefbare gronden hebben momenteel een natuur/agrarische bestemming	MKB
Designer Outlet Roermond	22,65	10,92	-	-	-	MKB
Herten- Mussenberg	1,94	1,6	-	-	-	MKB
Heystert	3,96	3,24	-	-	-	MKB
Huis-en Tuinboulevard	9,56	4,7	-	-	-	MKB
Kapellerpoort	1,81	1,81	-	-	-	MKB
Kitskensberg	6,65		6,65	-	-	MKB
Maalbroek	2,21		2,21	-	-	MKB
Merum	12,02		10,79	-	-	MKB / chemie
Merummer Poort	6,25	5,25	1,87	0,43	1,44	MKB
Oosthoven	2,59	1,4	0,13	0,13	-	MKB
Oosttangent	15,23	10,4	9,43	2,54	6,89 Deze gronden zijn indicatief verkaveld, maar nog niet bouwrijp gemaakt	MKB
Outdoor Center Roermond	3,49	2,65	1,76	-	1,76	MKB
Prins Bernhardstraat	4,48	4,34	-	-	-	MKB

Retailpark Roermond	5,93	2,07	-	-	-	MKB
Reubenberg	47,95	43,93	0,53	0,53	-	MKB / logistiek
Roerstreek Noord	146,89	132,6	4,93	4,93	-	MKB / industrie
Roerstreek Zuid	42,22	37,31	0,62	0,62	-	MKB / logistiek
Slachthuisstraat	4,61	4,07	-	-	-	MKB
Spickerhoven I	8,29	7,67	-	-	-	MKB
Spickerhoven II	7,13	5,8	-	-	-	MKB
Vrijveld	17,63	16,52	-	-	-	MKB / industrie
Willem-Alexander	84,29		57,36	-	-	Watergebonden / industrie
Roermond	513,95	422,16	43,25	20,06	23,19	
Centrum Noord	15,22	11,95	3,36	3,36	-	MKB
De Kempen	123,52	96,45	9,45	9,45	-	MKB / logistiek
Kampershoeke	87,72	64,56	1,9	1,9	-	MKB
Kampershoeke 2.0	72,07	56,82	35,27	35,27	-	Logistiek
Kanaalzone I	27,48	22,07	1,87	1,87	-	MKB / industrie
Kanaalzone II	49,06	41,38	10,73	10,73	-	Logistiek
Kanaalzone III	22,96	22,88	-	-	-	Industrie
Leuken-Noord	98,11	76,66	3,2	3,2	-	MKB
Roermondseweg Moesdijk	17,77	13,82	0,65	0,65	-	MKB
Roermondseweg-West	13,33	10,36	-	-	-	MKB
Savenveld	24,77		23,51	1,12	-	MKB
Vrakker	1,47	1,25	-	-	-	MKB
Weert	553,49	441,71	67,55	66,43	1,12	
Midden-Limburg	1.923,20	1565,37	176,27	122,33	53,95	