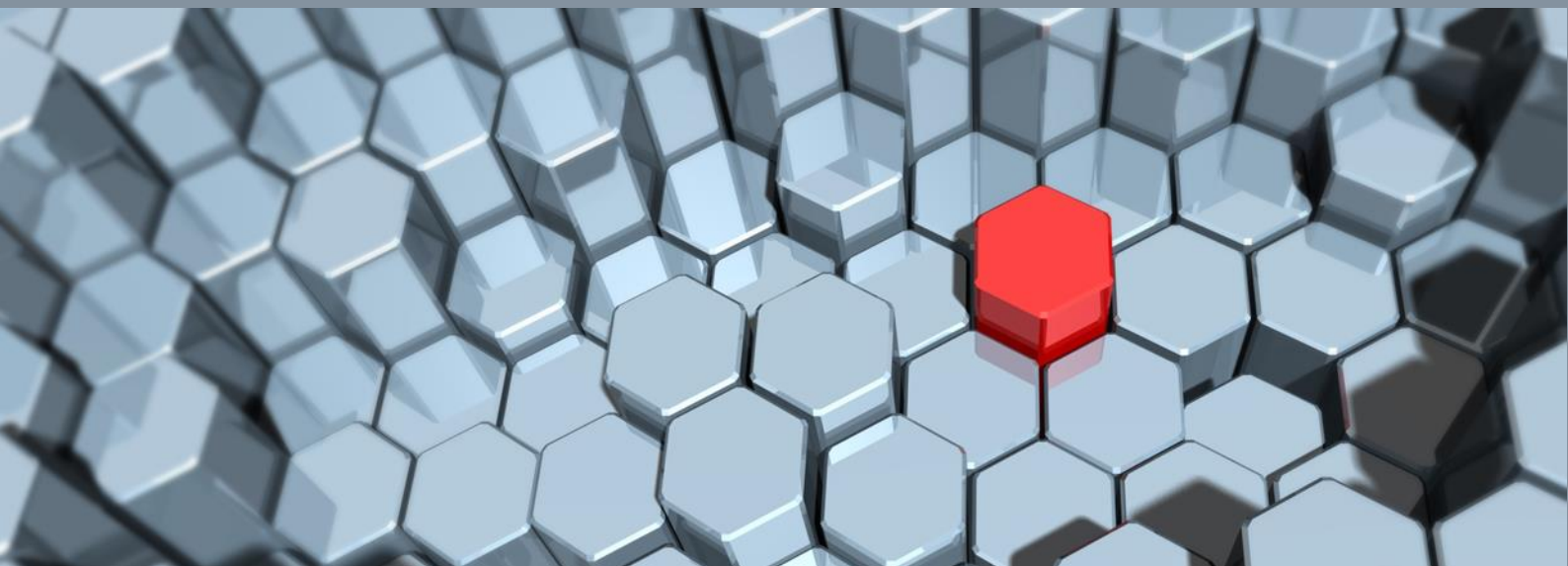


Neer, Ladder voor Duurzame
Verstedelijking Bedrijventerrein
Heldenseweg



Neer, Ladder voor Duurzame Verstedelijking Bedrijventerrein Heldenseweg

Rapportnummer:	P01935_3
Datum:	23 maart 2020
Projectteam BRO:	BZe
Trefwoorden:	Bedrijventerrein, agrarisch, bedrijf, behoefte, effecten, ladder voor duurzame verstedelijking
Bron foto kapt:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplanwijzigingen voor het perceel Hoven 1 van (deels) agrarisch naar bedrijventerrein en voor twee percelen in de zuidwesthoek van Bedrijventerrein Heldeneweg Neer van Agrarisch naar 'Bedrijventerrein'. De bestaande intensieve veehouderij op Hoven 1 wordt gesaneerd en het terrein wordt herontwikkeld tot bedrijventerrein. Het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit rapport is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. SAMENVATTING	2
1.1 Ontwikkeling en programma	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied	5
1.4 Conclusie	6
1.5 Leeswijzer	8
BIJLAGE 1. BEHOEFTE	1
Trends en ontwikkelingen	1
Beleidskaders	2
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)	2
Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019)	3
Lokale structuurvisie	5
Vraag en aanbod	6
Aanbod gemeente Leudal	6
Aanbod gemeente Peel en Maas	6
Conclusie Vraag-Aanbod	6
BIJLAGE 2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE EFFECTEN	8

1. SAMENVATTING

1.1 Ontwikkeling en programma

Ontwikkeling

Aan de Hoven 1 in Neer is Kervo BV voornemens een conservenfabriek te ontwikkelen met een omvang van ca. 1,4 hectare met een optie tot (toekomstige) uitbreiding naar 2 hectare. Het totale perceel van de voorgenomen ontwikkeling heeft een oppervlakte van ca. 5 hectare. Hiervan is ca. 2 hectare momenteel bestemd als bedrijventerrein (Beheersverordening Bedrijventerrein Neer). De resterende 3 hectare heeft de bestemming Agrarisch. De ontwikkeling van de conservenfabriek zal plaatsvinden in het meest westelijke gedeelte van het perceel. Dit gedeelte van het perceel heeft momenteel de bestemming Agrarisch. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen beide delen de bestemming Bedrijventerrein (zonder beperkingen). Daarnaast vindt er een bestemmingswijziging plaats in de zuidwesthoek van Bedrijventerrein Heldenseweg Neer, waarbij twee percelen die momenteel de bestemming Agrarisch hebben de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het gaat hierbij om een uitbreiding van het bedrijventerrein met ca. 7.000 m². Onderdeel van de bestemmingsplanwijziging is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Op het perceel aan de Hoven 1 is een te saneren pluimveehouderij gevestigd. Doordat dit bedrijf deze locatie gaat verlaten zijn er mogelijkheden om de ambitie van de gemeente om veehouderijen te scheiden van dorpskernen, te realiseren op deze locatie. Door de bestemmingswijziging naar 'Bedrijventerrein' is een veehouderij hier in de toekomst niet mogelijk. Het gedeelte van het perceel aan de Heldenseweg heeft in de vigerende beheersverordening de beperking tot bedrijvigheid uitsluitend voor eierbewerking/eierverwerking. Deze beperking komt te vervallen.

Onderdeel van het beoogde plan is de ontwikkeling van een conservenfabriek ten behoeve van het productieproces van Kervo BV. Het bedrijf is voornemens deze ontwikkeling aan de westelijke zijde van het perceel aan de Hoven 1 te realiseren. Het productieproces van Kervo BV wordt momenteel verricht op bedrijventerrein Fresh Park Venlo. Het bedrijf past niet goed binnen de thematisering van dit bedrijventerrein (vers en agrologistiek). Het bedrijf is voorheen gevestigd in Roggel en is van oorsprong een familiebedrijf uit de regio. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. De twee percelen in de zuidwesthoek van Bedrijventerrein Heldenseweg Neer hebben in de vigerende beheersverordening deels de bestemming Bedrijventerrein en deels de bestemming Agrarisch. Met de bestemmingsplanwijziging wordt de bestemming Agrarisch omgezet in 'Bedrijventerrein'.

De bestemmingsplanwijzigingen betreffen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervan is sprake als in een plan sprake is van een toevoeging van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte dat boven de 500 m² bvo ligt. Daarnaast moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken wordt van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vanwege de toevoeging van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte boven de 500 m² bvo en de

functiewijziging, waarbij sprake is van een relatief fors ruimtebeslag maakt dat voor de beoogde bestemmingsplanwijziging de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing is. Aan BRO is gevraagd om de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te doorlopen.

De centrale vraag in dit onderzoek luidt:

In hoeverre pas het initiatief binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

Figuur 1.1: Planlocatie en de directe omgeving



Locatieomschrijving

De onderzoekslocatie ligt op het bedrijventerrein Heldenseweg, aan de rand van Neer, in de oksel van de Heldenseweg en Hoven. De ontsluiting vindt plaats via Hoven en de Heldenseweg. In de zuidelijke richting is de Heldenseweg ontsloten met de N273 (Napoleonsweg) en in noordelijke richting is deze weg ontsloten met de N562. Hoven vormt de doorgaande weg naar de kern Roggel.

Bedrijventerrein Heldenseweg heeft een bruto oppervlakte van 7,62 ha en een netto oppervlakte van 6,02 hectare¹. Het bedrijventerrein is volledig uitgegeven. Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk kleine en enkele middelgrote bedrijven gevestigd.

Op termijn komt er in het gebied Uitbreiding Heldenseweg ca. 3 hectare bruto oppervlakte met de bestemming 'Bedrijventerrein' vrij. Daarnaast komt voor een deel van het perceel aan de Hoven 1, voor zover gelegen aan de Heldenseweg en dat reeds de bestemming Bedrijventerrein heeft, de beperking tot bedrijvigheid uitsluitend voor eierbewerking/eierverwerking te vervallen. Ten behoeve van het opruimen van de pluimveehouderij aan de Hoven 1 wijzigt de bestemming Agrarisch in de bestemming

¹ Provincie Limburg: Rebis Bedrijventerreinen

'Bedrijventerrein'. In de zuidwesthoek van het plangebied wijzigt de agrarische bestemming volgens de geldende beheersverordening in 'Bedrijventerrein'. Het betreft een deel van de percelen aan de Heldenseweg 15a, alsmede het direct ten noorden daaraan grenzende perceel tussen de nrs. 15a en 17. De bestemming 'Bedrijventerrein' is aan de achterzijde van beide percelen uitgebreid, waardoor de percelen nu volledig binnen deze bestemmingen zijn gelegen.

Het plan voorziet in een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde met ca. 3 hectare en ca. 7.000 m² aan de zuidzijde.

De huidige bebouwing op bedrijventerrein Heldenseweg bestaat uit twee (bedrijfs-)woningen en verder hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Het is een gemengd bedrijventerrein, wat zich kenmerkt door een variatie aan bedrijvigheid. Op het bedrijventerrein zijn onder andere bedrijven gevestigd ten behoeve van handel en reparatie van personenauto's, transport, las- en constructiewerken en dakwerken.

Figuur 1.2: Impressies projectlocatie Hoven ¹²



1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de planologische procedure moet de beoogde ontwikkeling worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro; hierna: "de ladder"). De tekst van de ladder luidt: "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."

Plannen op bedrijventerreinen kunnen als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gezien als het een toevoeging van een gebouw betreft, waarbij de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte

² Bron: Google Street View, Geraadpleegd op 10 december 2019.

van minder dan 500 m² ligt. Het beoogde planinitiatief is fors groter en moet derhalve worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De locatie Hoven 1 heeft de bestemmingen Agrarisch (westelijke deel perceel Hoven 1) en Bedrijventerrein – Specifieke vorm van bedrijf – eierbewerking en –verwerking. De uitbreiding van de twee percelen in de zuidwesthoek hebben de bestemming Agrarisch. Daarmee bevinden de uitbreidingslocaties zich deels binnen bestaand stedelijk gebied en deels buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom concentreert dit onderzoek zich niet alleen op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied, maar dient ook gemotiveerd te worden dat het beoogde initiatief niet kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Relevant bij de toepassing van de ladder is dat aandacht besteed wordt aan de leegstand van vastgoed. Heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen? Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang zijn.

1.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

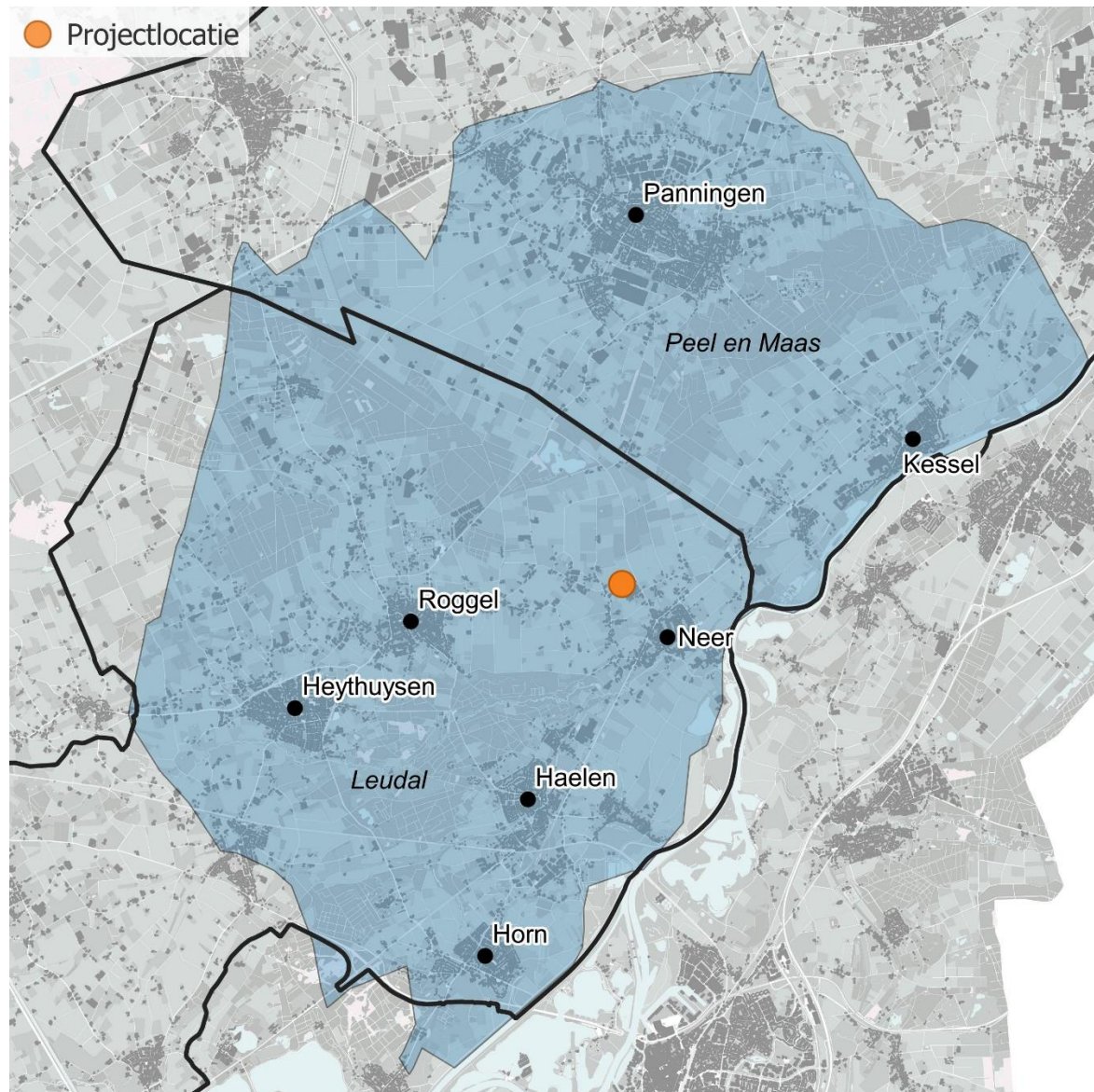
Verzorgingsgebied

In onderhavige analyse wordt de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte op bedrijventerrein Heldenseweg Neer bepaald aan de hand van een ruimtelijk verzorgingsgebied. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid (de doelgroep van bedrijventerrein Heldenseweg) geldt dat het vaak een sterk lokaal georiënteerde marktregio heeft. Dit heeft onder meer te maken met de herkomst van werknemers en de persoonlijke binding van bedrijven met de regio³. De verhuisbereidheid van bedrijven die tot de doelgroep van bedrijventerrein Heldenseweg behoren kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld, waarbij vanwege de binding van Kervo BV met de regio een sterke voorkeur is voor verhuizen naar de gemeente Leudal. Naast de gemeente Leudal behoort ook de gemeente Peel en Maas tot het relevante regionale schaalniveau. Indien een isochroon van 10 kilometer (autoafstand) wordt getrokken, behoren de gemeenten Leudal, Peel en Maas en Beesel tot het verzorgingsgebied. Vanwege de fysieke barrière die de Maas vormt tussen enerzijds de gemeente Beesel en anderzijds de gemeenten Leudal en Peel en Maas, is de gemeente Beesel buiten beschouwing gelaten in het ruimtelijke verzorgingsgebied. De slechte verbindingen tussen de twee zijdes van de Maas dragen hieraan bij. Het veerpont Reuver-Kessel is de enige mogelijkheid binnen het afgebakende verzorgingsgebied om de Maas over te kunnen steken. In figuur 1.3 is het ruimtelijke verzorgingsgebied weergegeven.

³ Bij de bepaling van de regio is het ruimtelijk verzorgingsgebied, de reikwijdte van de functie dat het plan mogelijk maakt, van belang (ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820)

Figuur 1.3: Ruimtelijk verzorgingsgebied



1.4 Conclusie

In paragraaf 1.1 is de vraag gesteld in hoeverre het initiatief past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderstaand wordt deze vraag beantwoord aan de hand van de toetsingsaspecten van de ladder: de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de aanvaardbaarheid van de effecten.

Behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte. Het volgende is hierbij van belang.

- De beoogde ontwikkeling past binnen de trends en ontwikkelingen in de bedrijfsruimtemarkt. Bedrijventerreinen kennen relatief veel incourant vastgoed. Door het perceel aan Hoven 1 te herstructureren, ontstaat een moderne bedrijfskavel dat voldoet aan de wensen van de hedendaagse ondernemer. Het kan worden beschouwd als een kwalitatieve versterking van het bedrijventerrein Heldenseweg in Neer.
- Het beoogde planinitiatief voldoet aan de beleidskaders. In het kader van dynamisch voorraadbeheer is regionaal afgestemd onder welke voorwaarden de ontwikkeling kan plaatsvinden. De voorwaarde voor de ontwikkeling vanuit de gemeente Leudal en de regio Midden-Limburg is om de bestaande veehouderij op de projectlocatie te kunnen laten beëindigen. Herinvulling met een uitbreiding van het bedrijventerrein is een middel om dat te bereiken. Voor de twee percelen in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein is voorzien in een beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven. Het betreft twee percelen waar deels al sprake is van de bestemming Bedrijventerrein. Met de beoogde bestemmingswijziging krijgen deze twee kavels, in het kader van maatwerk, de bestemming 'Bedrijventerrein' over het gehele perceel.
- Conform de gemeentelijke structuurvisie worden zittende bedrijven gefaciliteerd in groeiplannen binnen ruimtelijke kaders. Kervo BV heeft enkele jaren buiten de gemeente Leudal (voorheen gemeente Roggel en Neer) geopereerd, maar het is een van oudsher Roggels bedrijf dat wil groeien binnen de ruimtelijke kaders.
- Uit de vraag en aanbod van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen kan in het ruimtelijke verzorgingsgebied worden geconcludeerd dat er meer aanbod is dan vraag. Veruit het meeste aanbod bevindt zich op bedrijventerrein Zevenellen in Buggenum. Echter zet dit bedrijventerrein voornamelijk in op biobased agriculture en circulaire bedrijvigheid en biedt ruimte voor bedrijvigheid met hogere milieucategorieën. De beschikbare kavels hebben gemiddelde omvang die niet passend zijn (te grote omvang) voor de bedrijfsvoering van Kervo BV. Daarentegen is op kernen-niveau wel sprake van krapte in de bedrijfsruimtemarkt. Dit geldt zowel de gemeente Leudal als de gemeente Peel en Maas.
- In de gemeente Leudal is er sprake van een relatief omvangrijk aanbod van minder courante bedrijfsbebouwing. Dit aanbod is ongeschikt voor de beoogde ontwikkeling.
- Het actuele aanbod aan bestaande bedrijfsruimten in het ruimtelijke verzorgingsgebied levert geen panden op die voldoen aan de bedrijfsactiviteiten van Kervo BV.

Aanvaardbaarheid effecten

De eventuele leegstandseffecten als gevolg van de ontwikkeling zijn aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

- De huidige conservenfabriek is gevestigd op bedrijventerrein Fresh Park Venlo. Het planinitiatief betreft een verplaatsing en realiseert een nieuwe productiehal die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van Kervo BV. Tevens biedt de nieuwe locatie ruimte voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op termijn.
- Het is nog onduidelijk wat er gebeurt met de achterblijvende locatie op bedrijventerrein Fresh Park Venlo. Vanwege de specifieke thematisering van het bedrijventerrein in de sector Vers, wordt er

een nieuwe gebruiker gezocht in de sector agrologistiek. Het is niet de verwachting dat het vrijkomen van het pand negatieve effecten heeft op de leef- en ondernemersklimaat op bedrijventerrein Fresh Park Venlo.

- Het is niet de verwachting dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling aan de Hoven 1 (faillissementen in het verzorgingsgebied). Dit betekent dat er geen negatieve effecten op het ondernemersklimaat te verwachten zijn.
- Doordat de huidige pluimveehouderij, met een vergunning voor het houden van 199.200 legkippen, verdwijnt, zal de leefkwaliteit op en nabij bedrijventerrein Heldenseweg Neer erop vooruitgaan. Zo zal de uitstoot van fijnstof en ammoniak fors lager zijn.
- De kracht van het planinitiatief ligt enerzijds bij de terugkeer van een van oorsprong Roggels familiebedrijf naar de gemeente Leudal. Anderzijds wordt het verdwijnen van de huidige bedrijvigheid op de projectlocatie als een wenselijke ontwikkeling gezien.
- Voor de twee percelen in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein zal de bestemmingswijziging van Agrarisch naar 'Bedrijventerrein' naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten hebben. Het betreffen twee percelen waar deels al de bestemming Bedrijventerrein op rust. Door het de percelen in het geheel te voorzien in de bestemming 'Bedrijventerrein', worden de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op deze percelen verruimd.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggend rapport is als volgt opgebouwd. In bijlage 1 vindt een analyse plaats naar trends en ontwikkelingen, provinciaal-, regionaal- en lokaal beleid en de vraag- en aanbodverhoudingen. Vervolgens wordt in bijlage 3 ingegaan op het economisch functioneren en de effecten van de beoogde ontwikkeling. De algehele conclusie is in paragraaf 1.4 beschreven.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. BEHOEFTE

In deze bijlage is aan de hand van de trends en ontwikkelingen, de provinciale-, regionale- en lokale beleidskaders en analyses naar vraag en aanbod in de bedrijfsruimtemarkt bekeken in hoeverre de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Trends en ontwikkelingen

Bedrijfsruimtemarkt: groeimarkt met vele kansen

- De behoefte aan kwaliteit prevaleert boven de behoefte aan kwantiteit in het grootste deel van de sectoren en typen ruimtevragers (de logistiek is een uitzondering). Ook ten aanzien van gebiedsontwikkelingen zijn grote uitleglocaties minder aan de orde en ligt de focus op het gericht toevoegen van kwaliteit op sterke locaties. De vervangingsvraag van het agrarische bedrijf aan Hoven 1 naar een bedrijf met de bestemming bedrijventerrein voorziet hierin.
- De presentatie en uiterlijke verschijningsvorm wordt steeds bepalender voor bedrijven bij het bepalen van hun locatie. Aan de Hoven 1 en de percelen in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein worden landschappelijke maatregelen voorzien die ertoe leiden dat het een betere verschijningsvorm heeft.
- Een modern bedrijfsgebouw met alle huisvestings-, technische en ICT voorzieningen die hierbij horen zijn van belang voor bedrijven om het verschil te maken. Veel oude(re) en traditionele gebouwen voorzien hier niet in of kunnen niet worden aangepast naar de huidige maatstaven. De Hoven 1 biedt door middel van herontwikkeling deze mogelijkheden wel en sluit daarmee aan op de moderne marktvraag.

Dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt

- Het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland groeit. In 2018 is ruim 3,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Dit is een stijging van circa 4% ten opzichte van het voorgaande jaar. De directe oorzaak is de schaalvergroting van de logistieke sector⁴.
- Het aanbodvolume in bedrijfsruimte blijft sinds 2015 dalen⁵.
- De toename in online bestedingen zorgt voor een toenemende vraag naar bedrijfsruimtes. Vooral de vraag naar logistiek vastgoed is groot. De aantrekkende economie zorgt er ook voor dat de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt.
- Circa 11% van alle bedrijven in Nederland is op een bedrijventerrein gevestigd. Het aandeel werkgelegenheid ligt met circa 30% een stuk hoger⁶.
- Sinds 2013 is het aandeel bedrijven dat op bedrijventerreinen is gevestigd gedaald van 11,2% naar 10,6%. Wel is het aantal bedrijven op de terreinen gestegen met 11% (ongeveer 17.500

⁴ Dynamis: Spreekende cijfers. Bedrijfsruimtemarkten (2019)

⁵ Dynamis: Spreekende cijfers. Bedrijfsruimtemarkten (2019)

⁶ LISA magazine. Werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2019)

nieuwe bedrijven). Het aandeel banen op bedrijventerreinen is tussen 2013 en 2018 gegroeid van 29,8% naar 30,2%⁷.

- De verouderde panden op bedrijventerreinen hebben er toe geleid dat momenteel meer dan een kwart van alle bedrijventerreinen in Nederland verouderd is. Dit niet-courante vastgoed geeft bedrijventerrein sneller een verloederd uiterlijk, waardoor het onaantrekkelijk wordt voor bedrijven zich hier te vestigen. Herstructurering van de bedrijventerreinen staat vaak op een laag pitje waardoor investeringen in de individuele bedrijven uit blijven. Het beoogde initiatief zorgt voor een kwalitatieve verbetering van bedrijventerrein Heldenseweg Neer, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde.

Beleidskaders

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

In 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In algemene zin richt het beleid zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. De centrale ambitie is een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering.

Het POL2014 stelt voorts dat er in Limburg voldoende, en in toenemende mate zelfs te veel woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn. Tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Dynamisch voorraadbeheer is een middel hiertoe en bestaat uit:

- een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad;
- verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad;
- schappen van plannen en ideeën (ook van de harde plancapaciteit waar geen behoefte aan blijkt te bestaan);
- onder voorwaarden toevoegen van nieuwe voorraad in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

De vorm en inhoud van dynamisch voorraadbeheer wordt uitgewerkt in regionale bedrijventerreinenvissies.

Voor bedrijventerreinen is de ambitie om te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. Hierbij moet de kwaliteit van de terreinen aansluiten op de wensen van ondernemers. Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen kan door duurzaam beheer, optimale inpassing in de omgeving, efficiënt ruimtegebruik door combinatie van functies, goede ontsluiting

⁷ LISA magazine. Werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2019)

per OV, bereikbaarheid per fiets en ICT-voorzieningen. Waar dit tekortschiet is herstructurering van terreinen een optie. Hier ligt primair een rol voor de gemeenten.

Voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen of uitbreiding van bestaande terreinen gelden er een aantal basisprincipes. In de lijn van het dynamisch voorraadbeheer moet het zorgen voor flexibiliteit. Goede plannen blijven mogelijk, maar moeten worden gekoppeld aan het schrappen van capaciteit elders in de regio. In het geval van de beoogde projectlocatie is het resultaat van de regionale afstemming dat het primaire doel is om de bestaande veehouderij op de beoogde projectlocatie te kunnen laten beëindigen en dat invulling met bedrijventerrein een middel is om dat te bereiken. De flexibiliteit uit van het dynamisch voorraadbeheer is voorzien door het saneren van de pluimveehouderij op de locatie van Hoven 1. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in de zuidwesthoek kan in het kader van maatwerk worden geconcludeerd dat het om een beperkte uitbreiding van bestaande bedrijven voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven gaat. De twee percelen hebben reeds al deels de bestemming Bedrijventerrein. Met de beoogde bestemmingswijzingen zijn deze twee locaties in het geheel voorzien van de bestemming Bedrijventerrein. Met de bestemmingswijziging worden de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op deze percelen verruimd.

Naast de regionale afstemming zijn nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen mogelijk als:

- er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is;
- deze toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod;
- beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk, via maatwerk en met een goede onderbouwing;
- de ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaande (beeldbepalende en monumentale) panden;
- hierover overeenstemming is bereikt in het regionaal programmeringsoverleg werklocaties.

Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019)

De gemeente Leudal heeft samen met de 6 andere Midden-Limburgse gemeenten een regionale visie werklocaties opgesteld. Bedrijventerreinen vormen onderdeel van dit beleidskader. De visie geeft invulling aan de basisprincipes, zoals opgenomen in het POL2014. Het doel van het regionale beleidskader is om vraag en aanbod van werklocaties naar de toekomst toe in balans te brengen en de bijbehorende afspraken vast te leggen.

Volgens het beleidskader vormen de bestaande locaties en plannen het vertrekpunt voor de opvang van de groei van het bedrijfsleven in Midden-Limburg, en van daarbuiten. Het huidige aanbod aan restcapaciteiten, leegstand en onbenutte kavels is in kwantitatief opzicht voor de regio als geheel vrijwel in evenwicht met de vraag tot en met 2030. Er is in sommige gemeenten wel een mismatch tussen kwantitatief aanbod en kwalitatieve vraag te zien. Voor bestaande gevestigde bedrijven wordt de groei voor zover mogelijk binnen de eigen gemeente opgevangen, indien mogelijk op de bestaande locaties, in de restcapaciteit, leegstand of binnen de harde planruimte.

In het POL2014 is een belangrijk accent op dynamisch voorraadbeheer gelegd. Het uitgangspunt hierbij is dat bestaande bebouwing voor nieuwbouw gaat. Dit geldt ook op bedrijventerreinen. Er moet eerst worden gekeken of er ruimte in bestaand vastgoed is om de behoefte op te vangen. Vervolgens wordt restcapaciteit van bestaande werklocaties benut.

Een analyse naar bestaand vastgoed en restcapaciteit levert de volgende resultaten op:

- In de gemeente Leudal is er één bedrijfshal met een oppervlakte van 10.397 m² beschikbaar. Het betreft de Giesel 20 in Haalen⁸. Dit pand is echter te klein om te kunnen voldoen aan alle bedrijfsactiviteiten die voor Kervo BV noodzakelijk worden beschouwd.
- Een analyse naar terstond beschikbare kavels in de gemeente Leudal levert de volgende resultaten op⁹:
 - Bedrijventerrein Arenbos (Heythuysen), kavelnummer 021: 12.231 m² terstond uitgeefbaar.
 - Bedrijventerrein Zevenellen (EPZ Buggenum), kavelnummer 006: 54.063 m² terstond uitgeefbaar.
 - Bedrijventerrein Zevenellen (EPZ Buggenum), kavelnummer 044: 30.705 m² terstond uitgeefbaar.
 - Bedrijventerrein Zevenellen (EPZ Buggenum), kavelnummer 018: 53.687 m² terstond uitgeefbaar.

De beschikbare kavel op bedrijventerrein Arenbos in Heythuysen is qua oppervlakte te klein voor de beoogde bedrijfsvoering van Kervo BV. Daarnaast zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden rondom dit perceel, wat eventuele toekomstige uitbreiding bemoeilijkt.

Met betrekking tot de kaveloppervlakten zijn de kavels op bedrijventerrein Zevenellen te groot voor het initiatief van Kervo BV. Daarnaast wordt op dit bedrijventerrein het accent gelegd op natte en zware bedrijvigheid en de thema's circulair en biobased agriculture. Hoewel er ook ruimte wordt geboden aan reguliere lokale bedrijvigheid, maken bovengenoemde argumenten dat de kavels op dit bedrijventerrein niet geschikt worden geacht voor Kervo BV.

In het beleidskader is tevens de noodzaak van regionale afstemming voor grotere initiatieven vastgelegd. Voor initiatieven op bedrijventerreinen die groter zijn dan 1.500 m² bvo dienen afspraken te worden uitgewerkt over de vraag of, op welke locaties, en onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan.

Uit de regionale afstemming, in het ambtelijk overleg SML, werkveld Economisch beleid op 11 juni 2019, is het centrale uitgangspunt dat het primaire doel voor de gemeente en de regio is om de bestaande veehouderij op de beoogde projectlocatie te kunnen laten beëindigen en dat invulling met bedrijventerrein een middel is om dat te bereiken. De beoogde ontwikkeling voorziet dus in het

⁸ Bron: Funda in Business (5 december 2019)

⁹ Bron: Provincie Limburg: Rebis Bedrijventerreinen (5 december 2019)

uitgangspunt van de gemeente Leudal. De huidige bestemming Agrarisch komt hiermee te vervallen en het type bedrijfsactiviteit zal geen veehouderij meer zijn.

De bedrijventerreinen in het landelijk gebied liggen in de landelijke gemeenten en zorgen voor een diverse opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven in de sfeer van productie, handel en dienstverlening. Bedrijventerrein Heldenseweg in Neer kan worden beschouwd als zo'n terrein. Voor het overgrote deel van de bedrijven op dit soort bedrijventerreinen geldt dat deze sterk lokaal gebonden zijn, wat inhoudt dat een eventuele vraag vanuit deze bedrijven in of op korte afstand van de huidige locatie dient te worden gevonden. Voor zulke terreinen geldt ook dat bedrijven die zich hier vestigen een binding behoren te hebben met het landelijke gebied. In het geval van Kervo BV betreft het een van oorsprong Roggels bedrijf dat in het landelijke gebied morellen heeft geteeld. Het is een bedrijf dat een sterke binding met de regio heeft. De beoogde ontwikkeling aan de Hoven 1 leidt ertoe dat een van oorsprong Roggels bedrijf weer een vestiging in de oorspronkelijke gemeente kan realiseren.

Lokale structuurvisie

In de Structuurvisie Leudal (2010) staat beschreven dat behoud van voldoende bedrijvigheid niet alleen van betekenis is voor de lokale economie, maar ook voor de leefbaarheid en voor de sociale binding en cohesie. Bij bedrijvigheid, dat in de visie wordt omschreven als Bedrijf-naar-Bedrijf en Bedrijf-naar-Consument, is het beleid gericht op het behouden van deze twee typen soorten bedrijvigheid binnen de gemeente Leudal. Dit is vertaald in de volgende uitgangspunten:

- faciliteren van het zittend bedrijfsleven en mogelijk maken van groei binnen ruimtelijke- en milieuhygiënische kaders (schaalvergroting);
- startende ondernemers op maat ondersteunen (ruimtelijke inspanning);
- bevorderen multifunctionele en duurzame bedrijfsgebouwen (in het kader van speerpunt duurzaamheid);
- gericht locatiebeleid milieuhinderlijke bedrijvigheid (juiste bedrijf op de juiste plaats);
- verdichting en herstructurering bestaande bedrijventerreinen (slim ruimtegebruik).

Kervo BV heeft enkele jaren buiten de gemeente Leudal (voorheen gemeente Roggel en Neer) geopereerd, maar het is een van oudsher Roggels bedrijf dat wil groeien binnen de ruimtelijke kaders (conform het nieuwe ontwerpbestemmingsplan). In het kader van duurzaamheid is er op de projectlocatie ook sprake van verduurzaming. De beoogde conservenfabriek betreft een gasloos gebouw.

De Structuurvisie Leudal (2010) wordt naar verwachting in 2021 vervangen door de Omgevingsvisie Leudal¹⁰.

¹⁰ Bron: Programmabegroting 2019-2022 Gemeente Leudal.

Vraag en aanbod

Aanbod gemeente Leudal

Het totale uitgeefbare aanbod in de gemeente Leudal bedraagt ca. 38 hectare¹¹. Afgezet tegen de indicatieve vraag van ca. 16 hectare tot en met 2030 (exclusief beleidsinspanningen) is het aanbod daarmee in kwantitatieve zin zeer ruim. Van het totale aanbod is ca. 33 hectare te vinden op bedrijventerrein Zevenellen. Voor dit bedrijventerrein wordt ingezet op de speerpunten biobased agriculture en circulaire bedrijvigheid. Daarnaast is er op dit bedrijventerrein (schaarse) ruimte voor bedrijvigheid met hogere milieucategorieën.

Op kernen-niveau is in een aantal kernen krapte te zien op bedrijventerreinen. Omdat de bedrijvigheid in de kleinere kernen overwegend lokaal georiënteerd is, valt niet te verwachten dat deze bedrijven zullen uitwijken naar kavels elders in de gemeente Leudal. Daarnaast is er sprake van een relatief omvangrijk aanbod van minder courante bedrijfsbebouwing, waarvan een deel verspreid aanbod betreft. Het aanbod van courante bedrijfsruimte is relatief krap.

In paragraaf 2.2 is beschreven dat het enige leegstaande pand in de gemeente Leudal, dat qua omvang het beoogde planinitiatief benadert, de Giesel 20 in Haelen, alsnog te klein is om te kunnen voldoen aan alle bedrijfsactiviteiten die voor Kervo BV noodzakelijk worden geacht. De terstond uitgeefbare kavels op bedrijventerreinen Arenbus in Heythuysen en Zevenellen in Buggenum voldoen ook niet aan de wensen en eisen van Kervo BV.

Aanbod gemeente Peel en Maas

Het totale uitgeefbare aanbod in de gemeente Peel en Maas bedraagt ca. 13 hectare¹². Afgezet tegen de indicatieve vraag van ca. 30 hectare tot en met 2030 (exclusief beleidsinspanningen)¹³ is het aanbod daarmee in kwantitatieve zin krap.

In de gemeente Peel en Maas staan momenteel geen leegstaande bedrijfshallen met een omvang groter dan 10.000 m² te huur¹⁴. Een analyse naar terstond beschikbare kavels in de gemeente Peel en Maas levert een resultaat op dat qua oppervlakte de beoogde ontwikkeling van Kervo BV benadert.¹⁵ Het betreft kavelnummer 064 op bedrijventerrein I.T. Panningen, waar 12.748 m² grond terstond uitgeefbaar is. De beschikbare kavel is qua oppervlakte te klein voor de beoogde bedrijfsvoering van Kervo BV. Daarnaast zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden binnen de contouren van het bedrijventerrein, wat eventuele toekomstige uitbreiding bemoeilijkt.

Conclusie Vraag-Aanbod

Uit de vraag en aanbod van bedrijfsruimten op bedrijventerreinen kan worden geconcludeerd dat er in het ruimtelijke verzorgingsgebied een indicatieve vraag is van ca. 46 hectare en een aanbod van ca. 51 hectare. Dit betekent dat er meer aanbod is dan vraag. Veruit het meeste aanbod bevindt zich op

¹¹ Bron: Werklocaties Limburg 2018. Stand per 31-12-2018.

¹² Bron: Werklocaties Limburg 2018. Stand per 31-12-2018.

¹³ Bron: Op basis van historische uitgifte (Werklocaties Limburg 2018).

¹⁴ Bron: Funda in Business (6 december 2019).

¹⁵ Bron: Provincie Limburg: Rebis Bedrijventerreinen (5 december 2019)

bedrijventerrein Zevenellen in Buggenum (ca. 33 hectare). Dit bedrijventerrein zet voornamelijk in op biobased agriculture en circulaire bedrijvigheid en biedt ruimte voor bedrijvigheid met hogere milieucategorieën. De beschikbare kavels hebben een gemiddelde omvang die niet passend zijn (te grote omvang) voor de bedrijfsvoering van Kervo BV. Daarentegen is op kernen-niveau wel sprake van krapte in zowel de gemeente Leudal als de gemeente Peel en Maas. Daarnaast is er in de gemeente Leudal sprake van een relatief omvangrijk aanbod van minder courante bedrijfsbebouwing. Het actuele aanbod aan bestaande bedrijfsruimten levert één resultaat op (de Giesel 20 in Haelen). Dit pand is te klein om te kunnen voldoen om te kunnen voldoen aan de bedrijfsactiviteiten van Kervo BV.

BIJLAGE 2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-functionele effecten van de bestemmingsplanwijziging aan de Hoven 1 en de zuidwesthoek van het bedrijventerrein beschreven, alsmede voor het planinitiatief voor Kervo BV aan de Hoven 1 en de achterblijvende locatie op bedrijventerrein Fresh Park Venlo.

De verplaatsing van de conservenfabriek zal naar verwachting geen onaanvaardbare effecten hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

- De huidige conservenfabriek is gevestigd op bedrijventerrein Fresh Park Venlo. Het planinitiatief betreft een verplaatsing en realiseert een nieuwe productiehal die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van Kervo BV.
- Het is nog onduidelijk wat er gebeurt met de achterblijvende locatie op bedrijventerrein Fresh Park Venlo. Vanwege die specifieke thematisering van het bedrijventerrein in de sector Vers, wordt er een nieuwe gebruiker gezocht in de sector agrologistiek. Het is niet de verwachting dat het vrijkomen van het pand negatieve effecten heeft op de leef- en ondernemersklimaat op bedrijventerrein Fresh Park Venlo.
- Het is niet de verwachting dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling aan de Hoven 1 (faillissementen in het verzorgingsgebied). Dit betekent dat er in het ruimtelijke verzorgingsgebied geen negatieve effecten op het ondernemersklimaat te verwachten zijn.
- Doordat de huidige pluimveehouderij, met een vergunning voor het houden van 199.200 legkippen, verdwijnt, zal de leefkwaliteit op en nabij bedrijventerrein Heldenseweg Neer erop vooruitgaan. Zo zal de uitstoot van fijnstof en ammoniak fors lager zijn.
- De kracht van het planinitiatief ligt enerzijds bij de terugkeer van een van oorsprong Roggels familiebedrijf naar de gemeente Leudal. Anderzijds wordt het verdwijnen van de huidige bedrijvigheid op de projectlocatie, een veehouderij met een vergunning voor het houden van 199.200 legkippen, als een wenselijke ontwikkeling gezien.
- Voor de twee percelen in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein zal de bestemmingswijziging van Agrarisch naar 'Bedrijventerrein' naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten hebben. Het betreffen twee percelen waar deels al de bestemming Bedrijventerrein op rust. Door het de percelen in het geheel te voorzien in de bestemming 'Bedrijventerrein', worden de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten op deze percelen verruimd.