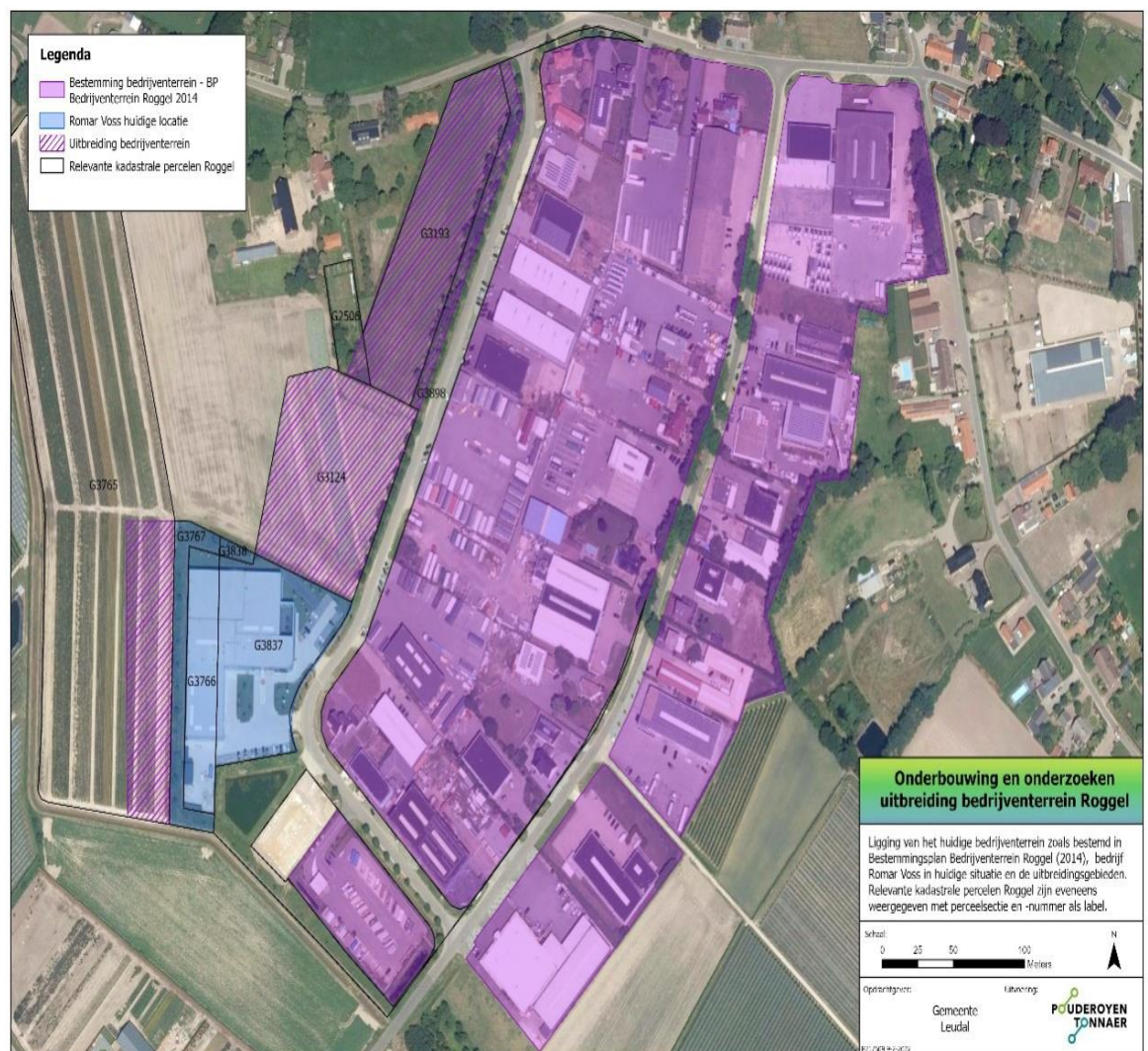


LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREIN LAAK ROGGEL

14 JULI 2022



LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREIN LAAK ROGGEL

14 JULI 2022

Status:

Eindrapportage

Datum:

14 juli 2022

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Voor meer informatie:

Review:**In opdracht van:**

Gemeente Leudal

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100466

Referentie: 52100466_Pouderoyen Leudal LDV Roggel

INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 LOCATIE EN PLANCONCEPT	9
2 BELEIDSKADER.....	11
3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	12
4 VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	13
4.1 KWANTITATIEVE VRAAG	
4.2 KWALITATIEVE VRAAG	
5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN	16
5.1 KWANTITATIEF AANBOD	
5.2 KWALITATIEF AANBOD	
6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	18
6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
6.3 RUIMTELIJKE EFFECTEN	
7 BENUTTING VAN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	20

INLEIDING

Aanleiding

De Bergjes, Romar Voss BV en de eigenaar van het kadastrale perceel 3124 te Roggel hebben het voornemen om het Bedrijventerrein de Laak in Roggel uit te breiden aan de westzijde van de Bevelantstraat. De uitbreiding voor De Bergjes beslaat 1,7 ha (percelen 3124, 3193, 3898 en een deel van 2506) en een nog nader te bepalen uitbreiding van Romar Voss op een deel van perceel 3765. In totaal gaan we uit van een ontwikkeling van 2,65 ha. De Bergjes wil de locatie gebruiken voor de stalling van geproduceerde chalets en stacaravans. Romar Voss BV heeft de ambitie haar productielocatie uit te breiden.

De gemeente Leudal heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te stellen voor de beoogde ontwikkeling. De locatie heeft op dit moment een agrarische bestemming en is (nog) gesitueerd buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit maakt dat ook een beoordeling van alternatieve binnenstedelijke locaties is uitgevoerd.

Leeswijzer

Op basis van de afbakening van het onderzoeksgebied brengen we de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen in beeld. Dit resulteert in de behoefte aan bedrijventerreinen voor de periode tot 2032. De kwalitatieve behoefte richt zich op regulier gemengde bedrijventerreinen.



FIGUUR 1 TOEKOMSTIG GEBRUIK DE BERGJES

Bron: principe verzoek ontwikkeling uitbreiding bedrijventerrein Roggel

MANAGEMENTSAMENVATTING

Op het bedrijventerrein de Laak te Roggel in de gemeente Leudal bestaat het voornemen van een drietal partijen (De Bergjes, Romar Voss BV en de eigenaar van perceel 3124) om het bedrijventerrein uit te breiden met ca. 2,65 ha. Deze gronden zijn in de huidige situatie bestemd als agrarisch. De behoefte aan deze ontwikkeling is onderbouwd middels de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). Voor het bepalen van de actuele behoefte zijn de gemeenten in de regio Midden-Limburg als onderzoeksgebied gehanteerd, omdat binnen deze gemeenten het merendeel van de bedrijfsverhuizingen plaatsvindt.

Kwantitatieve behoefte

- Op basis van de groei van de toegevoegde waarde in het onderzoeksgebied bestaat er een uitbreidingsvraag van ca. **82 tot 98 ha** op bedrijventerreinen.
- Op basis van de historische uitgifte is een vraag berekend voor bedrijventerreinen van ca. **165 ha**.
- De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 124 ha. Hiervan is 51 ha onder optie en hiermee feitelijk niet meer beschikbaar voor de markt. De beschikbare plancapaciteit bedraagt **73 ha**.
- Op basis van de verwachte vraag en de plancapaciteit bestaat er in het onderzoeksgebied tot 2032 een behoefte aan **9 tot 92 ha** bedrijventerreinen (Tabel 1).

SCENARIO	VRAAG	PLANCAPACITEIT (EXCL IN OPTIE)	BEHOEFTE
Scenario laag	82 ha	73 ha	9 ha
Scenario hoog	98 ha	73 ha	25 ha
Historische uitgifte	165 ha	73 ha	92 ha

TABEL 1: KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2032, CIJFERS ZIJN AFGEROND

Kwalitatieve behoefte

- De vraag naar regulier-gemengde terreinen in het onderzoeksgebied bedraagt naar verwachting ca. **65 tot 100 ha** tot 2032.
- De harde plancapaciteit voor regulier gemengde terreinen bedraagt ca. 55 ha. Hiervan is 6 ha onder optie en hiermee feitelijk niet meer beschikbaar voor de markt. De beschikbare plancapaciteit bedraagt **49 ha**.
- Dit leidt tot een behoefte in het onderzoeksgebied voor regulier gemengde terreinen van ca. **16 tot 51 ha** tot 2032 (Tabel 2).

SCENARIO	VRAAG	PLANCAPACITEIT (EXCL IN OPTIE)	BEHOEFTE
Scenario laag	65 ha	49 ha	16 ha
Scenario hoog	78 ha	49 ha	29 ha
Historische uitgifte	100 ha	49 ha	51 ha

TABEL 2: KWALITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2032, CIJFERS ZIJN AFGEROND

- Er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende behoefte aan bedrijventerreinen voor de voorgenomen ontwikkeling van 2,65 ha. Het huidige aanbod is niet voldoende om in de vraag tot 2032 te voorzien.
- De ontwikkeling sluit goed aan op de beleidskaders:
 - Het gemeentelijk beleid stuurt op behoud van lokale bedrijven en het faciliteren van hun groeivraag.
 - De beoogde uitbreiding is een maatwerkoplossing voor de twee gevestigde bedrijven op Laak. Dit sluit aan bij de provinciale omgevingsvisie Limburg, waarin wordt ingezet op uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen wanneer op het bedrijventerrein geen plek meer is.
 - In het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg is de planlocatie bovendien al aangemerkt als bedrijventerrein.

Ruimtelijke effecten

- De voorziene ontwikkeling zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande bedrijventerreinen en is daarmee planologisch acceptabel.
- De leegstand van bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied onder de gewenste frictieleegstand. Hierdoor is het wenselijk dat er nieuw aanbod op de markt komt.
- Door het samenvoegen van de productie- en opslaglocatie van De Bergjes ontstaan er minder vervoersbewegingen.
- Romar Voss kan middels de ontwikkeling op de eigen locatie voldoen aan de gewenste uitbreiding. Dit voorkomt een noodgedwongen verhuizing, wat tot kapitaalvernietiging van de huidige vestiging leidt.

Benutting van bestaand stedelijk gebied

Op basis van een analyse van leegstaande panden, braakliggende percelen en nog uit te geven kavels bestaat er in het onderzoeksgebied geen alternatief voor de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1 LOCATIE EN PLANCONCEPT

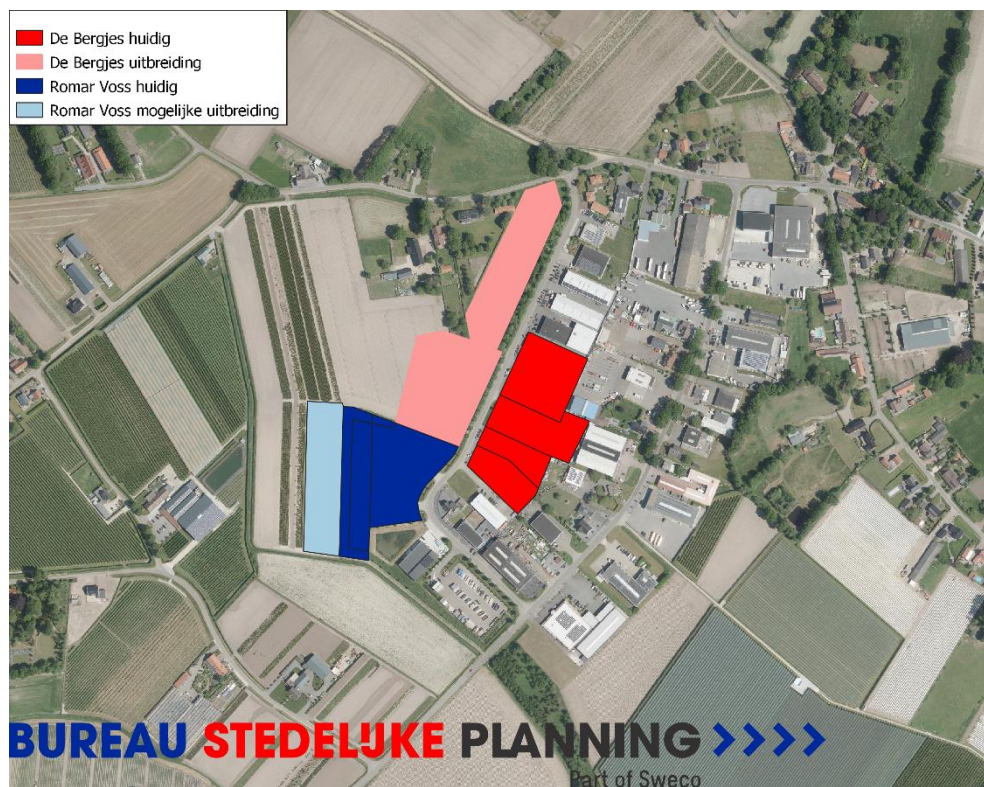
De projectlocatie ligt ten westen van het dorp Roggel aan de Bevelantstraat, grenzend aan het bedrijventerrein Laak. De locatie ligt op ca. 15 minuten rijafstand van de rijkswegen A2 en A73 en op 2 minuten van de provinciale weg N279.

De projectlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Roggel' (vastgesteld op 25 februari 2014) en heeft een agrarische bestemming. Volgens de planregels is hier uitsluitend agrarisch grondgebruik toegestaan.

Bedrijven De Bergjes bouw B.V. / De Bergjes Chalets en Caravans en Romar Voss B.V. hebben een uitbreidingsbehoefte. Beide bedrijven zijn momenteel gevestigd op het bedrijventerrein Laak. De uitbreidingsbehoefte beslaat in totaal ca. 2,65 ha:

- De Bergjes wil uitbreiden op (een gedeelte van) percelen G3193 en G3898 van 7.950 m² omvang. De Bergjes produceren en verkopen chalets en caravans. Hun productielocatie bevindt zich op Laak. Momenteel huren zij meerdere locaties in de omgeving voor stalling van geproduceerde chalets en caravans. Dit is onwenselijk voor de bedrijfsvoering (huur, beveiliging, en beheer) en zorgt voor meer transportbewegingen. De nieuwe locatie willen zij gebruiken voor het stallen van caravans en chalets. Door deze locatie nabij de assemblage te huisvesten worden veel onnodige verkeersbewegingen voorkomen.
- De eigenaar van het tussenliggende perceel (G3124) heeft aangegeven dit perceel bij bestemmingswijziging ook te willen ontwikkelen als bedrijfsbestemming. Dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 9.170 m². Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het wenselijk de gehele straatwand te vullen met bedrijfsbestemmingen. Dit perceel dient ook ter uitbreiding van de Bergjes. Mogelijk kan hier een productielocatie worden gehuisvest.¹
- Beide percelen moeten nog worden verkocht. Dit is wel al toegezegd aan de Bergjes. In totaal zijn deze percelen 1,7 ha.
- Romar Voss is een onderneming in de distributie en productie van composietmaterialen en vloersystemen. Zij willen graag op hun huidige locatie uitbreiden. In 2015-2016 is Romar Voss verplaatst van de nadere kant van het bedrijventerrein naar de huidige locatie, zodat ze meer ruimte hebben om door te ontwikkelen. Wij gaan voor de uitbreiding van Romar Voss uit van 0,95 ha m², maar het exacte oppervlakte is nog onbekend.

¹ Uitbreiding bedrijventerrein Roggel, gemeente Leudal (26 mei 2021)



FIGUUR 2 LOCATIESCHETS

Bron: PDOK en kadaster

2 BELEIDSKADER

De relevante onderdelen uit de beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Hieruit blijkt dat de regio inzet op het behouden van lokale bedrijven. Wanneer er geen ruimte is op bestaande bedrijventerreinen gaat de voorkeur uit naar uitbreiding van bestaande terreinen. Verder is in de meest recente omgevingsvisie, het beleidskader Werklocaties Midden-Limburg en in de monitor Rebis het gebied al aangewezen als bedrijventerrein.

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Provinciale omgevingsvisie Limburg (2021)	- De provincie stuurt op effectief ruimtegebruik. Bij een nieuwe ruimtevraag heeft de provincie de voorkeur om deze vraag te huisvesten op bestaande bedrijventerreinen, waar dit kan door herstructurering. - Wanneer het niet mogelijk is om uit te breiden op bestaande bedrijventerreinen hanteren zij de 'Limburgse principes'. Dit betekent dat eerst gekeken wordt op bestaande bedrijventerreinen, dan sturen op uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en dan pas op nieuwe locaties voor bedrijventerreinen. Zeker voor gevestigde bedrijven vraagt dit om maatwerk. - Het overgrote deel van het plangebied is in de omgevingsvisie aangemerkt als bedrijventerrein. Een uitzondering hierop is de strook ten westen van Romar Voss waar mogelijk een uitbreiding is beoogd. In de POL2014 was dit nog niet het geval.
Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2018)	- Bestaande bedrijvigheid is de basis voor een sterke toekomststructuur. De toekomstige economische en ruimtelijke vestigingsstructuur houdt dan ook rekening met gevestigde bedrijven. Om bedrijven te kunnen blijven faciliteren is een optimaal vestigingsmilieu nodig. - Initiatieven buiten bestaande bedrijventerreinen groter dan 1.500 m² moeten aan de Ladder worden onderbouwd en worden regionaal afgestemd. - De planlocatie is binnen dit beleid al aangewezen als onderdeel van het bedrijventerrein. Ook valt de westelijke strook er buiten. Dit is zichtbaar in het regionale monitorsysteem Rebis.
Structuurvisie Leudal (2010)	- Behoud van de lokale bedrijvigheid is belangrijk voor de economie, leefbaarheid en sociale binding. - De gemeente wil het zittend bedrijfsleven faciliteren en groei mogelijk maken binnen ruimtelijke en milieuhygiënische kaders en stuurt op verdichting en herstructurering van bestaande terreinen.

3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio (Ruimtelijk Planbureau; Pellenburg en Van Steen).

In de gemeente Leudal verhuisden 43% van de bedrijven in de periode 2011-2021 binnen de eigen gemeente.² Verder kent Leudal een sterke verhuisrelatie met de regio Midden-Limburg (Roermond, Echt Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen en Weert). Binnen deze gemeenten vond 72% van alle verhuisbewegingen in de periode 2011-2020 plaats. Wij hanteren daarom de regio Midden-Limburg als onderzoeksgebied.



FIGUUR 3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

² Vastgoeddata, 2022

4 VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

4.1 KWANTITATIEVE VRAAG

De vraag naar bedrijventerreinen is berekend aan de hand van twee methoden:

- de verwachte groei van toegevoegde waarde in bedrijventerreinen gerelateerde sectoren;
- de historische uitgifte van bedrijventerreinen.

Prognose toegevoegde waarde

- De toegevoegde waarde is gelijk aan het verschil tussen de omzet en de totale kosten van leveringen van derden (grondstoffen, hulpstoffen, etc.). Dit is alles wat het productieproces van het bedrijf zelf 'toe voegt aan de waarde' van het eindproduct.
- In het onderzoeksgebied was in 2020 sprake van ca. €3,78 mln toegevoegde waarde in bedrijventerrein gerelateerde sectoren³.
- In de periode 2010-2020 is de toegevoegde waarde in bedrijventerrein gerelateerde sectoren in het onderzoeksgebied met gemiddeld 18,5% zeer fors gegroeid.⁴ In de periode 2015-2020 groeide de toegevoegde waarde met ca. 9,7%. Voor de groei van de toegevoegde waarde in de komende periode hanteren wij twee scenario's, gebaseerd op de groei in de afgelopen tien en vijf jaar.
- Op basis hiervan neemt de toegevoegde waarde in het onderzoeksgebied toe met ca. €581 tot €670 mln. tot 2032.
- De toegevoegde waarde per m² is in de afgelopen jaren in alle gemeenten in het onderzoeksgebied afgenomen. Dit duidt op een efficiënter gebruik van de ruimte. Voor de komende periode gaan we er van uit dat de toegevoegde waarde per m² verder daalt, in lijn met de daling in de afgelopen vijf jaar.
- **Hiermee leidt de toename van de toegevoegde waarde van ca. €581 tot 670 mln. tot een vraag naar ca. 82 tot 98 ha bedrijventerrein tot 2032.**

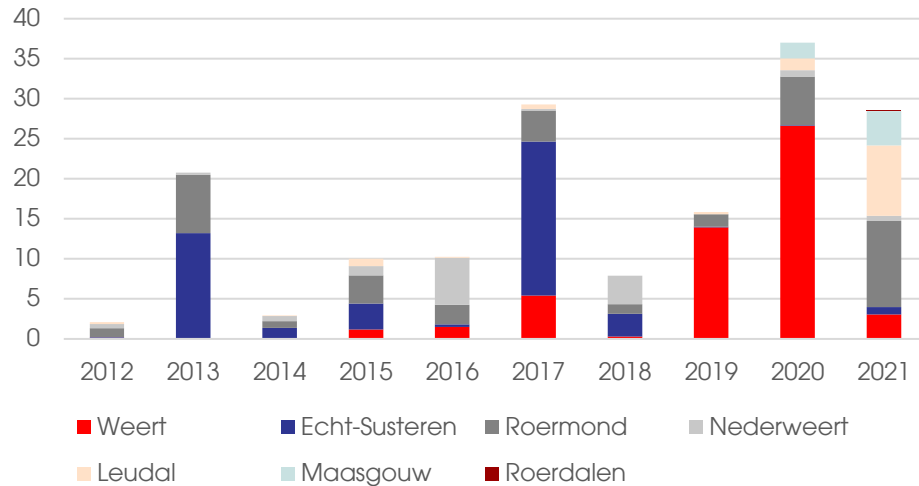
Historische uitgifte

- In de periode 2012-2021 is in het onderzoeksgebied jaarlijks gemiddeld 16,5 ha aan bedrijventerreinen uitgegeven (Figuur 4). In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode dan ook een representatief beeld van de economische situatie in de regio. Dit maakt het mogelijk een extrapolatie toe te passen naar de toekomst.

³ C Industrie, F Bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur/Lease roerende goederen, S95 Reparatie

⁴ LISA (2021)

- Voor de periode tot 2032 resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. **165 ha**.



FIGUUR 4 HISTORISCHE OPNAME REGIO MIDDEN-LIMBURG
Bron: Rebis (2022)

Hiermee bevindt de totale vraag naar bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied zich tussen de 82 en 165 ha tot 2032.

4.2 KWALITATIEVE VRAAG

Regulier-gemengd bedrijventerrein

Bedrijventerrein De Laak in Roggel is een regulier-gemengd bedrijventerrein. Ook de ontwikkeling op de planlocatie richt zich op het regulier-gemengde segment. Regulier-gemengde bedrijventerreinen bieden onder meer ruimte aan het lokaal midden- en kleinbedrijf, kleine tot middelgrote logistieke en industriële bedrijvigheid, en sterk gemeente- tot kerngebonden bedrijven.

In de regio Midden-Limburg bestaat het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen uit regulier-gemengde terreinen. Er is echter een aantal terreinen die focussen op zwaardere industrie of logistiek (zoals Zevenellen, Businesspark ML en Kampershoek 2.0). Zo bestaat ook de historische opname uit een aantal grote uitgiftes op logistieke of industriële terreinen. In de periode 2012-2021 was de gemiddelde opname op regulier gemengde terreinen jaarlijks ca. 10 ha.⁵ Op basis hiervan bedraagt de uitgifte op regulier-gemengde terreinen ca. **100 ha** in de periode tot 2032.

Gemiddeld vond de opname in de periode 2012-2021 voor ca. 80% plaats op regulier-gemengde bedrijventerreinen. Wij gaan er daarom van uit dat ca. 80% van de vraag zich richt op het regulier-gemengde segment.

⁵ Rebis (2022)

Op basis van een uitbreidingsvraag van 82 tot 98 ha bedraagt de vraag naar gemengde terreinen ca. **65 tot 78 ha** tot 2032.

Vestigingscriteria regulier-gemengde bedrijven

Voor bedrijven in het regulier-gemengde segment zijn met name de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- **Bereikbaarheid:** de bereikbaarheid is veelal de belangrijkste locatiefactor voor bedrijven. Een goede autobereikbaarheid is doorslaggevend. Ook is de nabijheid tot de afzetmarkt zeer belangrijk. Een goede ov-bereikbaarheid is een pré. Met name voor De Bergjes is het belangrijk om een stalling te hebben nabij de productielocatie. Doordat de stalling momenteel niet nabij de productielocatie ligt, vinden er veel onnodige logistieke bewegingen plaats.
- **Arbeidspotentieel:** nabijheid van werknemers. Een verhuizing van een bedrijf naar een andere locatie is daarom veelal niet gewenst.
- **Kwaliteit:** Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed, onder andere omdat ze steeds meer waarde hechten aan imago. Een goede zichtbaarheid en een hoogwaardige kwaliteit van vastgoed en omgeving horen daarbij.
- **Rechthoekige kavels:** het rendement van een bedrijf wordt deels bepaald door de ideale afmetingen. Bij voorkeur zijn deze kavels rechthoekig. Daarnaast wordt veelal een bouwhoogte van 14 tot 20 meter verlangd. De beoogde uitbreiding voldoet hier in belangrijke mate aan.
- **Uitbreidingsmogelijkheden:** om goed in te kunnen spelen op de groei van bedrijven is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden een pré.
- **Duurzaamheid:** er wordt steeds meer waarde gehecht aan duurzaamheid, door consumenten en bedrijven. Hierbij valt te denken aan duurzame energie, circulariteit en gebruik van duurzame materialen.

5 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

5.1 KWANTITATIEF AANBOD

Plancapaciteit

Voor de Ladder dient al het aanbod waarvoor een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld, meegenomen te worden als harde plancapaciteit. Aanbod waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld geldt als zacht. Of en wanneer het zachte aanbod ontwikkeld wordt is onzeker.

Op dit moment is er ca. 124 ha aan harde plancapaciteit op bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied (Figuur 5). Hiervan is 51 ha reeds onder optie en feitelijk niet meer beschikbaar voor de markt. De beschikbare plancapaciteit bedraagt daarmee **73 ha**.

GEMEENTE	PLANCAPACITEIT (EXCL IN OPTIE)
Echt-Susteren	2,4
Leudal	18,4
Nederweert	0,8
Roerdalen	2,7
Roermond	19,5
Weert	29,0
Totaal onderzoeksgebied	73

FIGUUR 5 PLANCAPACITEIT ONDERZOEKSGBIED

Bron: Rebis

Transformatie en herstructurering bedrijventerreinen

Er is geen additionele vraag naar bedrijventerreinen te verwachten vanuit transformatie en herstructurering. In het onderzoeksgebied zijn geen concrete plannen voor transformatie van bedrijventerreinen.⁶ Wel bestaan er forse revitaliseringsplannen: binnen drie jaar is 134 ha bedrijventerrein gepland om te revitaliseren, en in de verdere toekomst nog eens 111 ha.⁷

Huidig aanbod

Momenteel wordt in het onderzoeksgebied ca. 279.000 m² bestaande bedrijfsruimten op bedrijventerreinen aangeboden in Midden-Limburg.⁸ In totaal

⁶ Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning en Ontwerp structuurvisie wonen Midden-Limburg tot en met 2025.

⁷ Rapport werklocaties 2021

⁸ Bron: Funda in Business, meetmoment 20 juni 2022

is er 1.285 ha aan bedrijventerreinen in gebruik.⁹ Met een fsi van 0,6¹⁰ is dit een bebouwingsoppervlakte van 7.710.000 m². De leegstand betreft hiermee ca. 3,6% van de totale voorraad. Een frictieleegstand van ca. 5% à 6% wordt over het algemeen gezien als een gezonde leegstand die nodig is voor een noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek. Hiermee is het huidige aanbod niet beschikbaar om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien en duidt dit op een krappe marktsituatie en een tekort aan bedrijventerreinen.

5.2 KWALITATIEF AANBOD

De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 75 ha (excl. kavels in optie). Een aantal terreinen zijn (boven)regionale bedrijventerreinen en specifiek bestemd voor grootschalige industriële of logistieke bedrijven. De harde plancapaciteit voor regulier-gemengde terreinen in het onderzoeksgebied bedraagt ca. **49 ha** (excl. kavels in optie).

⁹ Rapport werklocaties 2021

¹⁰ POL 2020 (2008) en bestemmingsplan Roggel, het POL hanteert een indeling van bedrijventerreinen van BT1, BT2 en BT3 met daaraan gekoppeld een FSI (floor space index). Vrijwel alle bedrijventerreinen en bedrijventerren de Laak vallen in de categorie van BT1 waar een minimale FSI van 0,6 vereist is.

6 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

- Op basis van de groei van de toegevoegde waarde in het onderzoeksgebied bestaat er een uitbreidingsvraag van ca. **82 tot 98 ha** op bedrijventerreinen.
- Op basis van de historische uitgifte bedraagt de vraag naar bedrijventerreinen ca. **165 ha**.
- De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt ca. **73 ha** (excl. kavels in optie).
- Hiermee bestaat er in het onderzoeksgebied tot 2032 een behoefte aan **9 tot 92 ha bedrijventerreinen**.

SCENARIO	VRAAG	PLANCAPACITEIT (EXCL IN OPTIE)	BEHOEFTE
Scenario laag	82 ha	73 ha	9 ha
Scenario hoog	98 ha	73 ha	25 ha
Historische uitgifte	165 ha	73 ha	92 ha

TABEL 3: KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2032, CIJFERS ZIJN AFGEROND

6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

- De vraag naar regulier-gemengde terreinen in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 65 tot 100 ha tot 2032.
- De harde plancapaciteit voor regulier-gemengde terreinen bedraagt ca. **49 ha** (excl. kavels in optie).
- Dit leidt tot een behoefte in het onderzoeksgebied voor regulier-gemengde terreinen van ca. **16 tot 51 ha** tot 2032.

SCENARIO	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Scenario laag	65 ha	49 ha	16 ha
Scenario hoog	78 ha	49 ha	29 ha
Historische uitgifte	100 ha	49 ha	51 ha

TABEL 4: KWALITATIEVE BEHOEFTE REGULIER-GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2032, CIJFERS ZIJN AFGEROND

Conclusie

- Er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende behoefte aan bedrijventerreinen voor de beoogde ontwikkeling. Het aanbod is onvoldoende om in de vraag tot 2032 te voorzien. Hiermee is uitbreiding van bedrijventerreinen nodig om in de vraag te voorzien.
- Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de beleidskaders. Het gemeentelijk beleid stuurt op behoud van lokale bedrijven en het faciliteren van hun groeivraag. Ook zorgt de beoogde uitbreiding voor een maatwerkoplossing voor de twee gevestigde bedrijven op Laak. Dit sluit aan bij de provinciale omgevingsvisie Limburg, waarin wordt ingezet op uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen wanneer op het bedrijventerrein geen plek meer is. In het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg is de planlocatie bovendien al aangemerkt als bedrijventerrein.

6.3 RUIMTELIJKE EFFECTEN

- De voorziene ontwikkeling zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande bedrijventerreinen en is daarmee planologisch acceptabel.
- De leegstand van bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied ligt onder de gewenste frictieleegstand. Hierdoor is het wenselijk dat er nieuw aanbod op de markt komt.
- De Bergjes en Romar Voss worden op de huidige locatie beperkt in hun groeiambities. De voorziene uitbreiding is daarom wenselijk.
- Door het samenvoegen van de productie- en opslaglocatie van De Bergjes ontstaan er bovendien minder vervoersbewegingen. Daarnaast kan Romar Voss middels de ontwikkeling op de eigen locatie voldoen aan de gewenste uitbreiding. Dit voorkomt een noodgedwongen verhuizing, wat tot kapitaalvernietiging op de huidige locatie leidt. Ook laten zij op deze manier geen leegstaand bedrijfspand achter.

7 BENUTTING VAN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling hier niet mogelijk is, is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn met voldoende omvang om te voorzien in de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij geldt het volgende:

- De Bergjes heeft behoefte aan een locatie van ca. 0,5 tot 1 ha waar stalling mogelijk is (milieucategorie 2). De locatie moet een lege kavel zijn.¹¹
- Romar Voss heeft behoefte aan een uitbreiding van ca. 6.350 m². De milieucategorie op de locatie moet 4.1 zijn. De hoogte moet minimaal 9 meter zijn.¹² In totaal is het perceeloppervlakte (huidig en uitbreiding) ca. 18.750 m².

Zowel voor De Bergjes als Romar Voss geldt dat de uitbreiding plaats dient te vinden aansluitend op hun huidige vestigingslocatie:

- De Bergjes heeft op dit moment meerdere opslaglocaties verspreid gehuurd en wil terug naar één locatie nabij de productievestiging, om de logistieke bewegingen tussen de locaties te verminderen. Verspreide opslaglocaties zijn onwenselijk voor de bedrijfsvoering (huur, beveiliging, en beheer).
- Voor Romar Voss betreft het een uitbreiding van het bestaande pand. Het is economische kapitaalvernietiging om uit te wijken naar een nieuwe locatie om een volledig nieuw bedrijfspand te bouwen in plaats van op de huidige locatie uit te breiden. In dit scenario blijft er bovendien een leegstaand pand achter.

Aansluitend op de huidige locaties bestaat geen alternatief binnen bestaand stedelijk gebied. Aanbod dat niet aansluitend op de huidige vestigingslocaties ligt, is daarmee niet geschikt. Ter volledigheid lopen we de mogelijkheden van bestaand vastgoed, braakliggende kavels en uitgeefbaar areaal nog wel langs.

Bestaand vastgoed

- De voorgenomen ontwikkeling van De Bergjes kan niet worden gehuisvest in bestaand vastgoed. Het gaat hier om stalling in de buitenlucht.
- Ook voor Romar Voss geldt dat er geen aanbod van bedrijfstvastgoed in het onderzoeksgebied is dat voldoet aan de uitbreidingsvraag.¹³

¹¹ Principeverzoek ontwikkeling uitbreiding bedrijventerrein Roggel, kavel Bevelantstraata ong.

¹² Ruimtelijke onderbouwing verplaatsing Romar Voss, Roggel (2015)

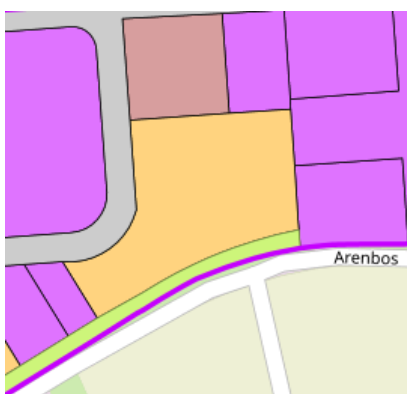
¹³ Funda in business, peildatum 20 juni 2022

- Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat de uitbreiding plaatsvindt naast de bestaande vestiging. Daarnaast leidt een verhuizing van de bestaande vestiging tot kapitaalvernietiging.

Braakliggende kavels en uitgeefbaar areaal

Voor De Bergjes beoordelen wij vier beschikbare kavels van geschikt formaat (0,5 tot 1 ha) binnen 15 autominuten¹⁴ van de planlocatie¹⁵:

- Twee van deze kavels zijn gelegen op Zevenellen. Dit bedrijventerrein is gericht op een andere doelgroep (grootschalige logistiek/industrie of bio-based). De Bergjes past niet bij de profilering van dit bedrijventerrein.
- Een van de kavels ligt op Heldenseweg Neer. Op deze kavel rust een specifieke bestemming met additionele eisen aan de landschappelijke inpassing. Het is hier verplicht om een houtwal van minstens 8 meter aan te leggen. Hierdoor verliest de kavel een deel van zijn oppervlakte (restant is ca. 0,6 ha) en wordt de kavel meer vierkant in plaats van de gewenste rechthoekige indeling. Een rechthoekige indeling is geschikter voor de opstelling van chalets en stacaravans. De ruimte kan zo efficiënter worden gebruikt. Door de lagere oppervlakte en de minder efficiënte kavelvorm kan niet dezelfde stallingscapaciteit worden gerealiseerd.
- Tot slot bestaat er een kavel op Arenbos in Leudal van voldoende omvang (ca. 0,7 ha). Dit betreft een kavel met een inefficiënte vorm. Ook hiervoor geldt dat dit zal leiden tot verminderde efficiency en daardoor minder bruikbaar oppervlakte (Figuur 6).



FIGUUR 6 VORM BESCHIKBARE KAVEL ARENBOS, LEUDAL

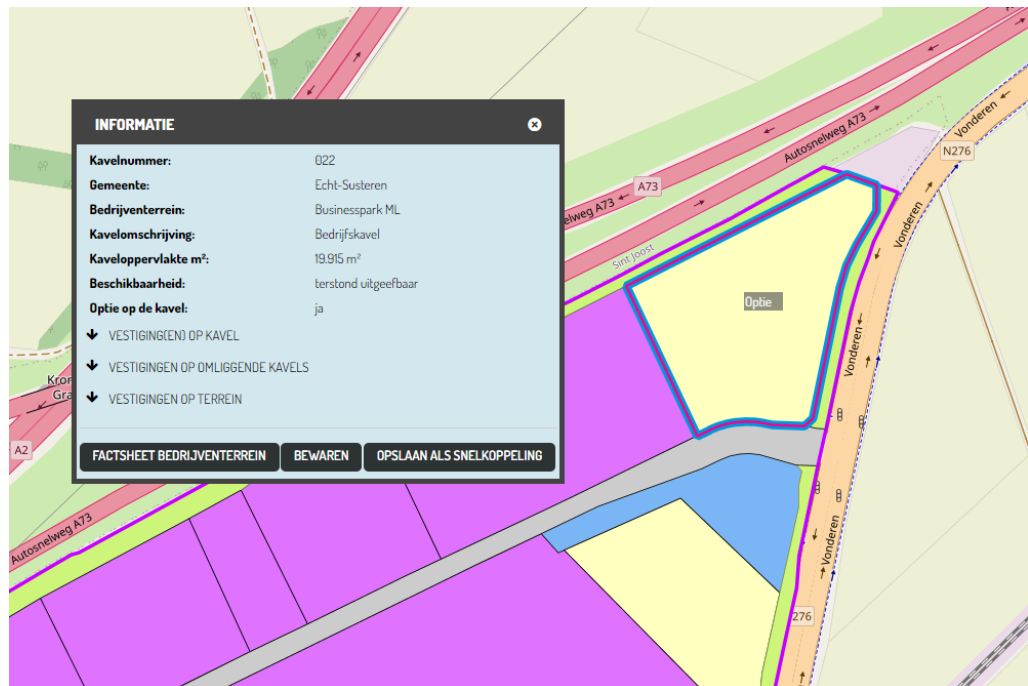
Bron: Rebis bedrijventerreinen provincie Limburg

- Voor Romar Voss bestaat er in het onderzoeksgebied één kavel van voldoende omvang met milieucategorie 4. Deze kavel bevindt zich op Business Park ML.¹⁶ Deze kavel is momenteel onder optie.

¹⁴ Er is gekozen voor 15 minuten omdat De Bergjes nu incidenteel locaties huurt voor tijdelijke opslag. De grootste afstand tussen de assamblage locatie en deze locatie is 15 autominuten (locatie in Kelper-Oler). Een grotere afstand verhelpt het probleem niet.

¹⁵ Rebis, peildatum 21 juni 2022

¹⁶ Peildatum 21 juni 2022



FIGUUR 7 BEDRIJFSKAVEL ONDER OPTIE

Bron: Rebis

Op basis van bovenstaande analyse bestaat er in het onderzoeksgebied geen alternatief voor de voorgenomen ontwikkeling van ca. 2,65 ha binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.