

Vlodrop, Laddertoets Vekoma Angsterweg

Definitief

<Status>



titel rapport
**Vlodrop, Laddertoets
Vekoma Angsterweg**

datum
19 april 2022

projectnummer
P05328

opdrachtgever
**Vekoma Rides Manu-
facturing B.V.**

BRO
Projectteam
HdV, BZe

bron Kaft
Unsplash

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



*"Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten."*
John Locke

Inhoudsopgave

1	Het initiatief	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3	Opzet onderzoek	4
1.4.	Conclusie van het onderzoek	4

2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
----------	---	----------

Bijlage 1 Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

Bijlage 2 Beleidskaders

Bijlage 3 Vraagaming op basis van historische uitgifte

Bijlage 4 Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

Bijlage 5 Planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied

1 Het initiatief

1.1 Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Angsterweg in Vlodrop (gemeente Roerdalen) is Vekoma Rides voornemens bedrijfsgebouwen te realiseren. Met de beoogde uitbreiding op de voormalige voetbalvelden van het dorp wordt voorzien in de invulling van voldoende capaciteit. Verschillende bedrijfsonderdelen op de huidige locatie, zoals de assemblagehal en het magazijn, voldoen doen niet meer aan de huidige eisen en wensen. Daarnaast is er sprake van een gebrek aan ruimte om de bedrijfsvoering te continueren. Vanwege het ruimtegebrek is Vekoma momenteel genoodzaakt om opslag- en montageplekken in Roermond te huren. Voor een optimale bedrijfsvoering is het wenselijk om deze activiteiten op een centrale locatie uit te voeren. Op hoofdlijnen voorziet de nieuwe ontwikkeling in de volgende onderdelen:

- Fabriekshal: 3.200 m² BVO
- R&D: 700 m² BVO
- Magazijn: 8.000 m² BVO
- Kantoor: 6.000 m² BVO
- Restaurant: 300 m² BVO¹

Naast de uitbreiding van het bedrijf in Vlodrop, wordt op de huidige locatie aan de Schaapweg voorzien in een revitalisering/herschikking.

Vekoma Rides heeft een sterke maatschappelijke en economische binding met de kern Vlodrop. Het bedrijf is in 1926 begonnen als producent van ploegen en andere landbouwwerktuigen. Na het fabriceren van staalconstructies voor de mijnindustrie in de jaren 50 en de overstap van steenkool naar petrochemie in de jaren 60, is het bedrijf zich vanaf de

jaren 70 steeds meer gaan specialiseren in het vervaardigen van achtbanen en andere thrillrides. Met deze specialisatie groeide Vekoma uit te een mondiaal opererend bedrijf. Vekoma zorgt voor ongeveer 350 banen, waardoor het in economische zin een belangrijk lokaal bedrijf is.

De totale netto omvang van de uitbreiding van het terrein bedraagt maximaal 32.370 m² (ca. 3,2 ha netto). Vanuit het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen', vastgesteld op 17 juni 2016, is de bestemming 'Maatschappelijk' van kracht op het perceel. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van Bro. Door de omvang van de uitbreiding (ca. 3,2 ha netto) en de wijziging van de bestemming moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor bedrijventerreinen geldt namelijk dat een stedelijke ontwikkeling Ladderplichtig is als het plan voorziet in de toevoeging van een gebouw met een

ondergrens van 500 m² (bruto oppervlakte). De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 2 Toekomstige situatie plangebied



Figuur 1 Plangebied en enkelbestemmingen

¹ De kantoorhoudende functies en het restaurant zijn ondergeschikt aan de bedrijventerreinbestemming

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'de ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

“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.”

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van ca. 3,2 ha netto bedrijventerrein aan de Angsterweg in Vlodrop, t.b.v. de uitbreiding van Vekoma Rides, te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van de toevoeging met ca. 3,2 ha netto bedrijventerrein aan de Angsterweg in Vlodrop, t.b.v. de uitbreiding van Vekoma Rides, aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

1.3 Opzet onderzoek

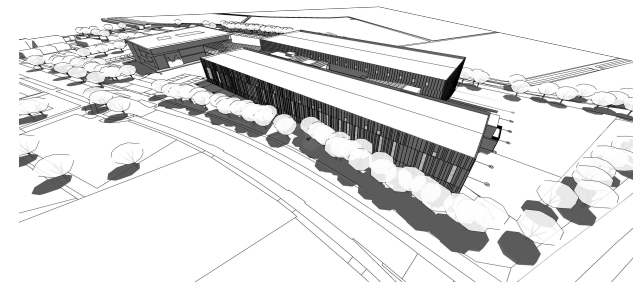
Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('Ladder') doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele planaanbod is gebruik gemaakt van onder andere:

- Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd, 2019);
- Omgevingsverordening Limburg (2021);
- Regionaal Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg;
- Omgevingsvisie Roerdalen 2050 (2021);
- Provincie Limburg: Rapport Werklocaties 2020 (2021);
- Monitoringssysteem REBIS.

1.4. Conclusie van het onderzoek

Uit het ruimtelijk-functioneel onderzoek is gebleken dat het initiatief voldoet aan een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied en niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten waarmee er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Het initiatief voldoet daarmee aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het hiernavolgende hoofdstuk en de bijlagen lichten wij dit toe.



Figuur 3 Render



Figuur 4 Plangebied en huidige locatie Vekoma

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

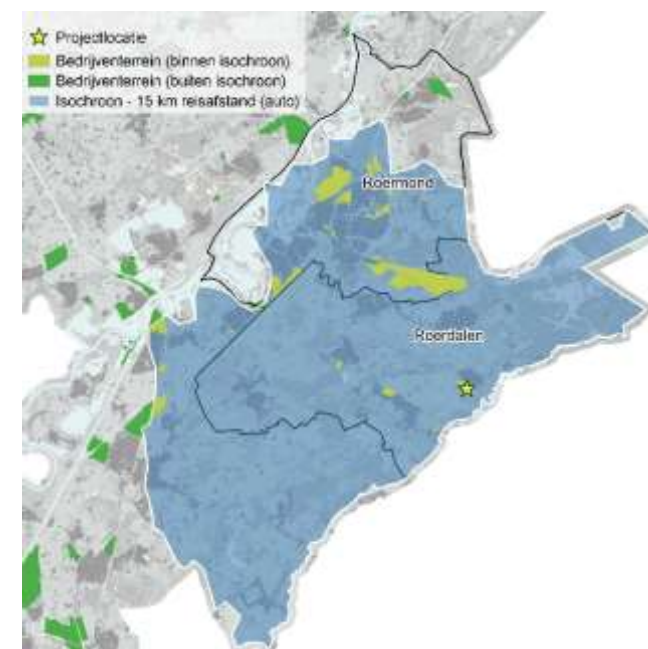
1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Het initiatief om ca. 3,2 ha netto bedrijventerrein te ontwikkelen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Vanuit het vigerende bestemmingsplan *‘1^e herziening Kernen Roerdalen’*, vastgesteld op 17 juni 2016, is de bestemming Maatschappelijk van kracht op het perceel. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan en is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijventerreinen voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging *‘in beginsel’* 500 m² bvo is. Aangezien het om de toevoeging van ca. 18.000 m² bvo aan nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan het initiatief worden gekwalificeerd als een *‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’*.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. 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 geldt dat het vaak een sterke lokale binding heeft. Hoewel Vekoma een internationale afzetmarkt heeft, betreft het een bedrijf dat al bijna 100 jaar op in Vlodrop is gevestigd. Het bedrijf heeft een sterke lokale maatschappelijke, historische en economische binding². De verhuisbereidheid van bedrijven die een sterke lokale binding hebben, kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld, waarbij vanwege de binding van Vekoma met de regio een sterke voorkeur is voor de gemeente Roerdalen. Het personeel komt voor een groot deel uit de kern Vlodrop. Daarnaast heeft Vekoma een sterke binding met de gemeenschap en het lokale verenigingsleven. De Japanse aandeelhouder hecht hier sterk aan en heeft hier een duidelijke visie op. Zij legt de nadruk op het feit dat Vekoma een zeer uitgebreide historie heeft binnen Vlodrop, waardoor een maatschappelijke connectie is ontstaan die niet mag worden verbroken. Vekoma betekent iets voor Vlodrop en Vlodrop iets voor Vekoma. Ook voor wat betreft het groepsbelang, is het belangrijk om goed te luisteren naar de signalen die medewerkers afgeven. Ook de medewerkers zijn gehecht aan de locatie in Vlodrop;

velen hebben samen met hun gezinnen hun leven opgebouwd rondom het bedrijf en zijn geïntegreerd in het maatschappelijke leven van de kern.

Daarnaast is het voor Vekoma van groot belang dat zij al haar activiteiten kan concentreren op een locatie. Enerzijds heeft dit bedrijfseconomische voordelen vanwege de optimalisering van bedrijfsprocessen en met minder kosten. Daarnaast zijn er voordelen qua duurzaamheid, omdat het aantal vervoersbewegingen beperkt kan worden.



Figuur 5 Verzorgingsgebied planinitiatief – 15 kilometer reisafstand Nederland (ORS Tools; Eigen bewerking)

² 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)

Indien een reisafstand van 15 kilometer per auto (isochroon) wordt getrokken, behoren de gemeenten Roerdalen en Roermond tot het ruimtelijk verzorgingsgebied (zie figuur 5). Daarnaast is te zien dat een deel van de gemeente Echt-Susteren binnen 15 autokilometers ligt van het plangebied. Gelet op het feit dat het gros van de bevolking én het overgrote deel van de bedrijventerreinen in deze gemeente niet binnen 15 km ligt, maakt de gemeente Echt-Susteren geen onderdeel uit van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit geldt eveneens voor de gemeente Maasgouw³.

Kwantitatieve behoefte

Er is naar verwachting sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied t/m 2030. De verwachte ruimtevraag (in ha) is in 2030 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha). Hierbij is het volgende van belang:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeenten Roerdalen en Roermond) ligt naar verwachting tussen 25 en 34 ha t/m 2030.
- Het harde planaanbod is in maart 2022 21 ha, maar het merendeel daarvan 17,1 ha is niet direct uitgifbaar.
- De totale omvang van de direct uitgifbare kavels in het ruimtelijk verzorgingsgebied is ca. 3,9 ha. Hiervan is 3,69 ha reeds in optie genomen en daardoor markttechnisch niet meer beschikbaar. Slechts 0,25 ha van het direct uitgifbare aanbod is vrij uitgifbaar.
- Het harde planaanbod is onvoldoende om te kunnen voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2030 in de gemeenten Roerdalen en Roermond. Het geeft een indicatie voor een aanvullende behoefte aan nieuwe bedrijfskavels.

Kwalitatieve behoefte

- Het beoogde initiatief betreft een ontwikkeling van een bedrijf dat een sterke lokale binding heeft en al bijna 100 jaar in Vlodrop is gevestigd. Met de beoogde uitbreiding wordt voorzien in de continuering van doorontwikkeling van het bedrijf. Gelet op de binding en de werkgelegenheid die het oplevert, is het wenselijk om de uitbreiding in Vlodrop plaats te laten vinden.
- Bovendien is er voor Vekoma een groot bedrijfseconomisch en duurzaamheidsbelang om de uitbreiding te doen in de nabijheid van de bestaande productie- en opslagfaciliteiten van Vekoma in Vlodrop en de bedrijfsactiviteiten op een locatie te concentreren. Hierdoor kan de bedrijfsvoering efficiënt en effectief worden uitgevoerd en worden onnodige transportbewegingen voorkomen.
- De uitbreiding van Vekoma aan de Angsterweg gaat gepaard met een revitalisering van de huidige bedrijfsgronden aan de Schaapweg. Naast herschikking op de bestaande locatie is uitbreiding noodzakelijk om te voorzien in de continuering van de bedrijfsvoering. Een locatie nabij de huidige locatie is hierbij dus van groot bedrijfseconomisch belang.
- Het bestaande harde planaanbod is vanwege kwalitatieve redenen niet geschikt om te voorzien in het beoogde initiatief. Vrijwel alle kavels zijn te klein om in de beoogde uitbreiding van Vekoma te voorzien.
- Een ander deel van het planaanbod heeft een aanbodprofiel dat niet past bij de vraag van Vekoma. Zo zijn Broekhin Zuid en Outdoor Center Roermond stedelijke dienstenterreinen.
- Alleen op bedrijventerrein Oosttangent is een kavel van 3,2 ha dat in potentie groot genoeg is. Dit terrein is echter nog niet direct uitgifbaar. Bovendien biedt deze ka-

vel ook niet de voordelen van concentratie van activiteiten waar Vekoma naar op zoek is. Voor het bedrijf is dat juist een zeer belangrijke vereiste.

- De leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied ligt onder frictieniveau van 5-6%. Frictieleegstand is een zekere gewenste leegstand, om in voldoende keuzemogelijkheden te voorzien voor ondernemers met een verplaatsingsvraag.
- Het verwachte groeipad en de hoge mate van investeringsbereidheid in de attractieparkensector zorgt ervoor dat er naar verwachting een toenemende vraag zal zijn naar thrillrides en achtbanen. Met de uitbreiding kan Vekoma in deze groei voorzien.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw areaal bedrijventerrein aan de Angsterweg in Vlodrop.
- De beoogde uitbreiding van Vekoma past beleidsmatig in het provinciale, regionale en lokale beleid. Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om de bestaande ruimte op bedrijventerreinen zo goed en effectief mogelijk te benutten. Als de ruimte op bedrijventerrein al volledig is benut, is de ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinen aansluitend aan bestaande bedrijventerrein de logische vervolgstap. Om te voorzien in geschikte huisvesting en voldoende ruimte is uitbreiding van het reeds volledig benutte bedrijventerrein van Vekoma noodzakelijk. De ontwikkeling sluit aan op bedrijventerrein Vloerencentrum Vlodrop en ligt in de directe nabijheid van bedrijventerrein BT Vlodrop, waar Vekoma op is gevestigd.

³ Alleen bedrijventerreinen in Nederland zijn meegenomen in de analyse. Een verhuizing van Nederland naar Duitsland is een dusdanige verandering en is, mede door de sterke binding van het bedrijf met Vlodrop, geen realistische verwachting.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting **geen negatieve ruimtelijke effecten hebben op de bedrijfsruimte-markt in de gemeenten Roerdalen en Roermond**. Gezien de aard van het beoogde initiatief (uitbreiding van een bestaand bedrijf), de enige mogelijkheid in Vlodrop om het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied te kunnen voorzien en tegelijkertijd het gebrek aan geschikt aanbod op dergelijke locaties, is de verwachting dat er geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. Het planinitiatief betreft een uitbreiding die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Een deel van de bedrijfsactiviteiten vindt momenteel tijdelijk in Roermond plaats. Door de activiteiten te clusteren, kan er worden voorzien in een efficiëntere bedrijfsvoering en kan het aantal vervoersbewegingen worden teruggebracht. De vrijkomende bedrijfshallen in Roermond zullen, gelet op de krapte in de bedrijfsruimtemarkt, snel worden ingevuld.

De kracht van het planinitiatief ligt bij de uitbreiding van een lokaal bedrijf dat een sterke binding met Vlodrop heeft. Door de uitbreiding van het bedrijf wordt voorzien in een efficiëntere, effectievere en duurzamere bedrijfsvoering. Op basis van de ruimtelijke effecten kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van Vekoma naar verwachting geen onaanvaardbare effecten zal hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

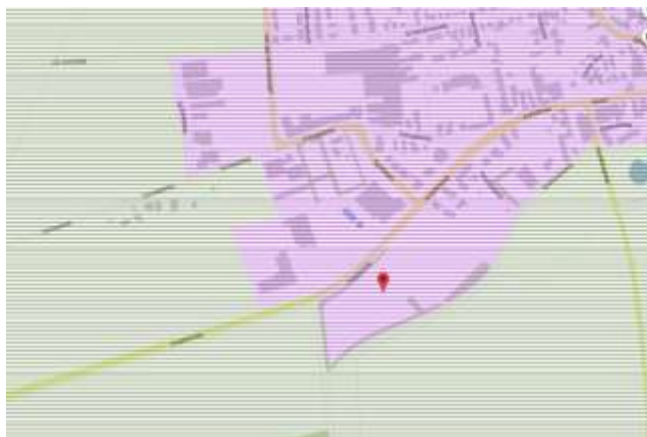
Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

- In de Provinciale Omgevingsverordening 2014 (geconsolideerd in 2019) is de projectlocatie omschreven als bebouwd gebied (zie figuur 6).
- Het plangebied heeft in de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (ontwerp, 2021) de aanduiding 'verstedelijking'.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de ontwikkeling niet nodig.



Figuur 6 Bebouwd gebied (Omgevingsverordening 2014, geconsolideerd 2019)

Conclusie

Uit het ruimtelijk-functioneel onderzoek is gebleken dat het initiatief voldoet aan een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied en niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten waarmee er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Het initiatief voldoet daarmee aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

B1.1 Trends en ontwikkelingen

Navolgend zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt.

Marktdynamiek en corona

- Voor de uitbraak van COVID-19 was het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland al een aantal jaren groeiende. In 2019 zwakte deze licht af. In 2020 is uiteindelijk 2,55 miljoen m² aan bedrijfsruimte in de markt opgenomen.
- Ook in 2021 was de opname van bedrijfstvastgoed nog hoog, maar naar verwachting wel lager dan in 2020. De belangrijkste oorzaak daarvoor is dat de hoogwaardige bedrijfslocaties inmiddels door de markt zijn opgenomen en dat vooral de minder courante panden nog beschikbaar zijn.⁴
- Door de hoge uitgiftecijfers van de afgelopen jaren kampen steeds meer gemeenten en regio's met een tekort aan uitgiftebare terreinen. Dit bleek al eerder uit de studie van BCI en EIB in opdracht van het ministerie waarin naar 2030 vooral een tekort aan bedrijventerreinen wordt verwacht in West- en Zuid-Nederland.⁵
- Na eerdere aanbodschokken door problemen in de productieketen vanwege wereldwijde coronamaatregelen zijn er momenteel ook weer problemen in productieketen vanwege de oorlog in Oekraïne en sancties tegen Rusland. Dit leidt tot hoge energieprijzen en sommige onderdelen kunnen niet geleverd worden. Dit kan in 2022 leiden tot een rem op de economische groei en de vraag naar bedrijfstvastgoed.

Attractieparkensector

- Door de corona-crisis zijn de bezoekersaantallen in attractieparken flink teruggefallen. Zo is in Nederland het aantal bezoekers in de vijf grootste attractieparken met 30 tot 53 procent gedaald⁶.
- Hoewel investeringen in deze periode zijn afgelast of uitgesteld, is het voor attractieparken van groot belang om blijvend te investeren in nieuwe attracties om blijvend bezoekers te trekken.
- Nu de beperking van de corona-maatregelen vrijwel volledig zijn afgeschaald, is het de verwachting dat de bezoekersaantal en de bestedingen in attractieparken weer gaan toenemen. Hiermee komt er ook weer meer ruimte voor zogeheten vervangingsinvesteringen en ruimte voor vernieuwing om bezoekers te blijven trekken.

Economische positie bedrijventerreinen

- In Nederland is ruim een op de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. In de regio Midden-Limburg ligt dit aandeel nog iets hoger (tussen de 11 en 13%). Alhoewel er de afgelopen jaren sprake is geweest van groei in absolute zin, is het aandeel op landelijk niveau iets teruggelopen. Dit heeft onder andere te maken met de groei van het aantal ZZP'ers, welke doorgaans niet op bedrijventerreinen gevestigd zijn⁷.
- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen. In de regio Midden-Limburg ligt dit aandeel met 38 tot 42% nog een stuk boven het landelijk gemiddelde (LISA, 2019).
- Voor de overige Limburgse regio's is een vergelijkbare tendens waarneembaar. Hieruit kan worden opgemaakt

dat bedrijventerreinen van relatief groot belang zijn voor de Limburgse economie.

B1.2 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 2 opgenomen. De voornaamste conclusies hiervan t.a.v. bedrijventerreinen zijn:

- Voor de provincie is het de ambitie om in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties. Hierin kiest de provincie voor compacte werklocaties, waarin de voorkeursvolgorde van de NOVI wordt gehanteerd (eerst ruimte op bestaande bedrijventerreinen benutten, voordat nieuw bedrijventerrein aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Gelet op het feit dat de huidige mogelijkheden op het terrein van Vekoma al volledig worden benut, is het voor de continuering van het bedrijf van belang om te voorzien in een uitbreiding in de nabijheid van de huidige locatie. Hiermee sluit het aan bij de voorkeursvolgorde van de provincie. Het betreft vooral een kwalitatieve opgave, waarin het vooral vanuit financieel en economisch belang is om uit te breiden nabij de huidige locatie.
- Het beoogde initiatief sluit ook aan bij de provinciale Omgevingsverordening. Voor bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Dit is van belang, omdat het aanbod in kwalitatieve zin niet altijd aansluit op de ruimtevraag.
- De gemeente Roerdalen heeft samen met de 6 andere Midden-Limburgse gemeenten een regionale visie werklocaties opgesteld. Bedrijventerreinen vormen onderdeel

⁴ Cushman & Wakefield (2021) Outlook 2021 Industrial

⁵ BCI/EIB (2019) Ruimte voor economische activiteit tot 2030

⁶ ABN-AMRO (juli 2021). Stand van de leisure.

⁷ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

van dit beleidskader. 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. 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.
- Volgens het Regionaal beleidskader is er o.b.v. de RE-BIS-gegevens, geen sprake van restcapaciteit in de gemeente Roerdalen. Er is krapte op de BOG-markt⁸. Ook uit de meest actuele gegevens van Rebis, blijkt dat er geen direct uitgeefbaar aanbod is in Vlodrop of de gemeente Roerdalen. Ook is er nauwelijks leegstand in de gemeente. Dit is een indicatie voor de behoefte aan bedrijfsruimte in de gemeente. 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.
- In de gemeente Roerdalen is uitbreiding van bedrijventerreinen incidenteel mogelijk als het een duidelijke langere termijn meerwaarde biedt op economie, werkgelegenheid en infrastructuur. De uitbreiding van Vekoma,

een lokaal bedrijf met een sterke lokale binding voldoet aan deze voorwaarde.

B1.3 Marktverkenning

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

Vraag

Voor de provincie Limburg, alsmede voor de regio Midden-Limburg, zijn er geen behoefte-ramingen m.b.t. bedrijventerreinen beschikbaar. Om enigszins inzichtelijk te krijgen in hoeverre er sprake is van een kwantitatieve vraag naar kavels op bedrijventerreinen, zijn er twee analyses uitgevoerd.

- De eerste analyse heeft betrekking op de verwachte ruimtevraag op basis van het extrapoleren van historische uitgiftes. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 3. De kwantitatieve behoefte op basis van historische uitgifte bedraagt ca. 29 ha t/m 2030 in het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeenten Roerdalen en Roermond).
- De tweede analyse betreft het prognosticeren van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 4. Voor beide analyses geldt dat de verwachte ruimtevraag tot 2030 is berekend. De kwantitatieve behoefte op basis van werkgelegenheid is ca. 14 ha (scenario Laag) tot ca. 34 ha (scenario Hoog) t/m 2030 in het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeenten Roerdalen en Roermond).

De vraagramingen op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling leiden tot de volgende prognoses m.b.t. de uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in 2030:

- Historische uitgifte: 29 ha;
- Werkgelegenheidsontwikkeling (scenario Laag): 14 ha;
- Werkgelegenheidsontwikkeling (scenario Hoog): 34 ha.

Op basis van bovengenoemde prognoses verwachten wij een ruimtevraag tussen de **25 en 34 ha t/m 2030** in de gemeenten Roerdalen en Roermond. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- De ramingen op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling zijn vrij conservatief. De WLO-scenario's gaan uit van een afname van werkgelegenheid, terwijl er in de periode 2016-2021 juist sprake was van een lichte groei. Op basis van de werkgelegenheidsraming kan worden gesteld dat het reëel is om aan de bovenzijde te zitten (scenario Hoog).
- In periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2011-2020), is er geen enkel bedrijventerrein uitgegeven in de gemeente Roerdalen. Dit leidt in de berekening tot 0 ha uitbreidingsvraag, als enkel naar de gemeente Roerdalen wordt gekeken. Dit wil niet zeggen dat er geen enkele vraag is naar nieuw bedrijventerrein. Dit uit zich o.a. in de noodzakelijke verplaatsing van een deel van de activiteiten van Vekoma naar bedrijfshallen in de gemeente Roermond. Er was dus wel degelijk behoefte aan bedrijfskavels, maar deze kon niet lokaal worden ingevuld.

⁸ Bedrijfs onroerend goed.

Aanbod

In het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeenten Roerdalen en Roermond) zijn er in totaal 41 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 616 ha en een netto omvang van ca. 516 ha. Het grootste bedrijventerrein is Roerstreek Noord in Roermond met een bruto omvang van ca. 147 ha. BT Vlodrop heeft een bruto omvang van 5,58 ha. De netto omvang van deze locatie is iets lager (5,13 ha).

De totale restcapaciteit⁹ op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 34 ha. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen Businesspark De Hanze (9,97 ha) en Oosttangent (7,99 ha). De restcapaciteit bedraagt ca. 7% van de totale netto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

De restcapaciteit kan worden onderverdeeld hard plan aanbod waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is en zacht plan aanbod waarvoor nog geen bestemmingsplan is. Het harde planaanbod kan worden verdeeld in direct uitgifbare kavels (vrije kavels en kavels die in optie zijn) en niet-direct uitgifbare kavels. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat:

- Het harde planaanbod ca. 21 ha groot is.
- Ca. 3,9 ha bestaat uit direct uitgifbaar hard planaanbod (ruim 26% van de restcapaciteit), waarvan:
 - 0,25 ha vrije kavels (1% van de restcapaciteit);
 - 3,65 ha in optie (11% van de restcapaciteit). Dit wil zeggen dat ze planologisch tot het harde planaanbod behoren, maar markttechnisch mogelijk niet meer beschikbaar zijn.
- Ca. 17,2 ha bestaat uit niet-direct uitgifbaar hard plan aanbod (50,4% van de restcapaciteit).

- 10,3 ha bestaat uit niet-direct uitgifbaar aanbod (ca. 38% van de restcapaciteit).
- Er is in het ruimtelijk verzorgingsgebied slechts één kavel direct uitgifbaar. Het betreft een kavel van 2.510 m² op bedrijventerrein Oosttangent in de gemeente Roermond. Deze kavel is qua omvang te klein om te kunnen voorzien in het beoogde initiatief.
- Voor de overige direct uitgifbare kavels geldt dat ze reeds in optie zijn genomen en daardoor markttechnisch niet beschikbaar zijn. Het gaat hierbij om vier kavels op bedrijventerrein Businesspark De Hanze in de gemeente Roermond en twee kavels op bedrijventerrein Oosttangent in de gemeente Roermond.
- De gemeente Roerdalen heeft geen enkel direct uitgifbaar aanbod meer.
- Voor de niet-direct uitgifbare kavels is er nog onzekerheid of de plannen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De plannen zitten nog in de ontwikkelfase, de verwerving is nog niet rond of de terreinen moeten nog bouwrijp worden gemaakt.
- De zachte plannen hebben nog geen onherroepelijk bestemmingsplan. Het is daarom onzeker of deze op de markt zullen komen. In de ladderonderbouwing hoeft hier dan ook geen rekening mee te worden gehouden.
- Het overgrote deel van het aanbod voldoet qua aanbodprofiel niet aan de vraag van Vekoma. De meeste kavels zijn (veel) kleiner dan 3 ha. Alleen op Oosttangent is een kavel van 3,2 ha op termijn beschikbaar.

Leegstand

Vanuit de Ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een analyse aan de hand van Funda in Business uitgevoerd naar de leegstand van bedrijfspanden in het ruimtelijk verzorgingsgebied¹⁰. Uit de analyse blijkt het volgende:

- Er staan in totaal 15 bedrijfshallen leeg in de gemeenten Roerdalen en Roermond. De totale omvang van de leegstand is 48.183 m² (4,2 ha).
- Van de totale leegstand heeft ruim 60% betrekking op een leegstaand distributiecentrum met een omvang van ca. 30.500 m².
- De leegstand is in omvang (m²) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt ver onder frictieniveau van 5-6%, die 'gangbaar' en noodzakelijk is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- De zeer beperkte leegstand duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- De leegstaande bedrijfspanden vormen, gelet op de omvang, geen logische en reële alternatieve locaties om te voorzien in het beoogde initiatief.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied als Vekoma gaat uitbreiden aan de Angsterweg in Vlodrop. Het gaat om de uitbreiding van een bedrijf met een sterke lokale binding dat al bijna 100 jaar in Vlodrop is gevestigd.

⁹ De restcapaciteit is het direct en niet-direct uitgifbaar aanbod.

¹⁰ Peildatum: Funda in Business 7 maart 2022.

Confrontatie vraag-aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat het initiatief aan Angsterweg in Vlodrop voorziet in een actuele behoefte:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeenten Roerdalen en Roermond) ligt naar verwachting tussen 25 en 34 ha t/m 2030.
- De totale omvang van de direct uitgeefbare kavels in het ruimtelijk verzorgingsgebied is ca. 21 ha, waarvan maar 3,92 ha direct uitgeefbaar. Hiervan is 3,65 ha reeds in optie genomen en daardoor markttechnisch niet meer beschikbaar. Slechts 0,25 ha van het direct uitgeefbare aanbod is vrij uitgeefbaar.
- Het harde planaanbod is onvoldoende om te kunnen voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2030 in de gemeenten Roerdalen en Roermond.
- Het beschikbare planaanbod is omwille van kwalitatieve redenen niet geschikt om te voorzien in het beoogde initiatief. Vrijwel de meeste kavels zijn te klein om in de beoogde uitbreiding van Vekoma te voorzien.
- Alleen op Oosttangent komt op termijn een kavel beschikbaar van 3,2 ha dat in potentie in de vraag kan voorzien. Alleen voldoet ook deze kavel niet aan de kwalitatieve ruimtevraag. De aanleiding voor de uitbreiding is immers een concentratie van alle activiteiten van Vekoma op één locatie. Dit heeft zowel op bedrijfseconomisch als duurzaamheidsvlak een belangrijke meerwaarde, omdat er veel minder transportbewegingen nodig zijn. Ook de kavel op Oosttangent kan dit niet bieden.
- Gelet op zowel de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, als de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied optreedt bij het planologisch toevoegen van

nieuw areaal bedrijventerrein aan de Angsterweg in Vlodrop.

Bijlage 2

Beleidskaders

B2.1 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (oktober 2020)

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

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

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

Verder wordt benoemd dat:

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

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd, 2019)

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

Omgevingsverordening Limburg (2021) (Vastgesteld 17 december 2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 december 2023 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers

In algemene zin is het volgende opgenomen over werklocaties:

- Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Die is niet altijd voorhanden omdat de kwaliteit van het aanbod aan werklocaties niet aansluit bij de eisen die ruimtevragers stellen.

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

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

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

B2.2 Regionaal beleid

Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019)

De gemeente Roerdalen 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 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 volgens het beleidskader in kwantitatief opzicht voor de regio als geheel vrijwel in evenwicht met de vraag tot en met 2030. In de praktijk is zichtbaar dat er in toenemende mate sprake is van kwantitatieve schaarste in verschillende gemeenten in de regio Midden-Limburg. Tevens is er in sommige gemeenten sprake van een mismatch tussen kwantitatief aanbod en kwalitatieve vraag. 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 is in bestaand vastgoed om de behoefte op te vangen. Vervolgens wordt restcapaciteit van bestaande werklocaties benut.

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.

Voor nieuwe plannen (hard en zacht) geldt dat initiatieven met een omvang boven de 1.500 m² bvo via de regionale afstemmingsprocedure worden behandeld. Daarbij dient voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied conform de uitgangspunten van de Ladder te worden onderbouwd waarom het initiatief niet in bestaande voorraad kan worden opgevangen. Tevens dient te worden onderbouwd waarom achterblijvende locaties niet tot onaanvaardbare leegstand zal leiden. In hoofdstuk 2 van dit rapport is de Ladder positief doorlopen.

In het kader van het dynamisch voorraadbeheer zijn in Midden-Limburg vier hoofdlijnen uitgezet die moeten leiden tot een passende kwantitatieve en kwalitatieve verhouding tussen vraag en aanbod. Het tegengaan van over een voorkomen van tekorten zijn daarbij de uitgangspunten:

- Bestaand vóór nieuw als uitgangspunt: er wordt eerst (in samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente) naar ruimte in bestaand vastgoed gezocht om de behoefte op te vangen, vervolgens wordt restcapaciteit op bestaande werklocaties benut.
- Saldering: Bij het toevoegen van nieuwe voorraad of plancapaciteit is het uitgangspunt dat in ruil hiervoor evenredige reële plancapaciteit wordt geschrapt of programma wordt onttrokken. In het regionaal overleg wordt bepaald of saldering noodzakelijk, haalbaar en wenselijk is. Daarbij zal per casus worden bepaald in hoeverre het bijdraagt aan de oplossingen van een probleem, in hoeverre de toepassing van de

salderingsregel proportioneel is en in hoeverre er andere effecten zijn die de effectiviteit en haalbaarheid beïnvloeden.

- Voorzienbaarheid: het afbouwen van niet benutte bestemmingen en bouwtitels draagt bij aan het realiseren van een gezondere en meer marktconforme vraag-aanbodverhouding.
- Afbouwen solitaire locaties: met het oog op het beschermen en/of versterken van de ruimtelijke structuur wordt werk gemaakt van het afbouwen van verspreid gelegen solitaire locaties, zowel van bestaande bebouwing als onbebouwde percelen.

Voor bedrijventerreinen lijken vraag en aanbod tot 2030 op het niveau van de regio redelijk in evenwicht, echter is op lokaal niveau in meerdere gemeenten sprake van een tekort aan kwalitatief geschikte bedrijfslocaties, of dreigt dit tekort te ontstaan. Gelijktijdig verandert de ruimtevraag: veranderende bedrijfsactiviteiten en consumentengedrag leidt tot andere vestigingsplaatswensen.

Volgens het Regionaal beleidskader is er o.b.v. de REBIS-gegevens, geen sprake van restcapaciteit in de gemeente Roerdalen. Er is krapte op de BOG-markt. Ook uit de meest actuele gegevens van REBIS blijkt dat er geen direct uitgeefbaar aanbod is in Vlodrop of de gemeente Roerdalen. Ook is er nauwelijks leegstand in de gemeente. Dit is een indicatie voor de behoefte aan bedrijfsruimte in de gemeente. 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.

B2.3 Lokaal beleid

In de Omgevingsvisie is de gemeente Roerdalen (o.a.) beschreven als een ondernemende gemeente. De gemeente faciliteert het MKB op bestaande locaties en op bedrijventerrein Roerstreek. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen wordt alleen verkend als het een duidelijke meerwaarde heeft voor de gemeenschap én inpasbaar is binnen de unieke kwaliteiten van het buitengebied.

- De gemeente faciliteert alleen de (door)ontwikkeling van solitaire bedrijven die ook op lange termijn meerwaarde hebben voor de gemeenschap. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de economische meerwaarde en het bieden van werkgelegenheid.
- Op de kleine bedrijventerreinen in de gemeente Roerdalen wordt het MKB gefaciliteerd. Voor deze bedrijventerreinen is het van belang dat de een goede concurrentiepositie behouden. Om dit te bereiken stimuleert de gemeente het parkmanagement op het gebied van samenwerking en innovatie en investeert het in een goed functionerende en aantrekkelijke openbare ruimte.
- Voor nieuwe grootschalige industrie geldt dat het alleen wordt gestimuleerd als het ook op de langere termijn meerwaarde biedt voor de gemeenschap en het landschappelijk inpasbaar is. De meerwaarde heeft hierbij betrekking op economie, werkgelegenheid en infrastructuur.

Bijlage 3

Vraagaming op basis van historische uitgifte

Vraagruiming op basis van historische uitgifte

Een gangbare methode om de ruimtevrage tot 2030 te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied in de periode 2011-2020, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2030 (zie figuur 6). In tabel 1 is dit uitgesplitst per gemeente. Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

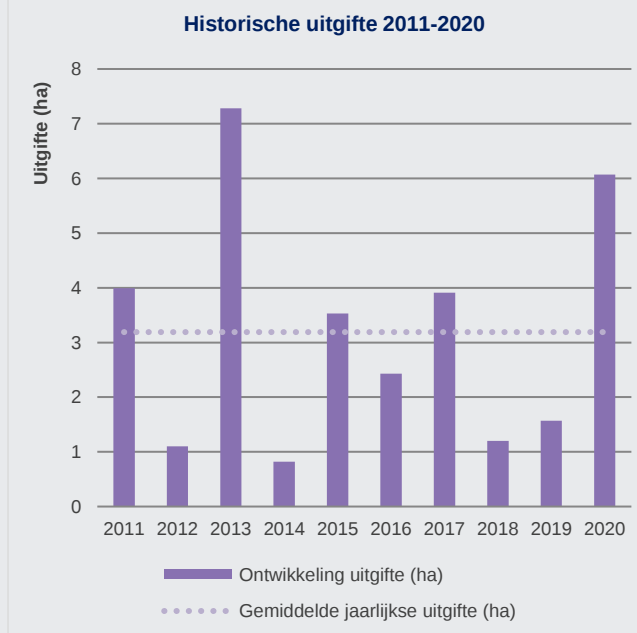
- In het ruimtelijke verzorgingsgebied is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 3,19 ha.
- Alle uitgiftes in de periode 2011-2020 hebben plaatsgevonden in de gemeente Roermond. De gemeente Roerdalen had in deze periode geen kavels beschikbaar en kon zodoende ook geen kavels uitgeven.
- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is in de periode 2011-2020 in totaal ca. 31,9 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit komt neer op 3,19 ha per jaar. Het extrapoleren van deze uitgifte betekent een indicatieve ruimtevrage van ca. 31,9 ha voor de periode 2021-2030. Voor de periode 2022-2030 komt dit neer op ca. **29 ha**.

Tabel 1: Historische uitgifte bedrijventerrein (ha) ruimtelijke verzorgingsgebied 2011-2020

Gemeente	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Roerdalen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Roermond	3,99	1,10	7,28	0,82	3,53	2,43	3,91	1,20	1,57	6,07	31,90
Totaal	3,99	1,10	7,28	0,82	3,53	2,43	3,91	1,20	1,57	6,07	31,90

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen

De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2011-2020), bevat zowel laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevrage in 2030. Eventuele economische effecten op de korte termijn zullen relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevrage in 2030. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte fors lager uitvallen. Gelet op de vele opties die (ondanks de coronacrisis) zijn genomen, is dit scenario niet waarschijnlijk.



Figuur 6 Historische uitgifte (ha) ruimtelijke verzorgingsgebied 2011-2020

Bijlage 4

Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

Vraagruiming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

Voor het voorspellen van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling zijn scenario's gehanteerd die door het PBL en CPB zijn opgesteld. In 2015 zijn er door deze organisaties nieuwe verkenningen uitgevoerd, wat heeft geleid tot de ontwikkelingen van twee WLO-scenario's: Hoog en Laag (t/m 2030). Op basis van deze referentiescenario's zijn twee prognoses opgesteld:

1. Ruimtevraag (ha) aan bedrijventerrein in de regio Midden-Limburg in de periode 2021-2030; uitgaande van scenario Laag;
2. Ruimtevraag (ha) aan bedrijventerrein in de regio Midden-Limburg in de periode 2021-2030, uitgaande van scenario Hoog.

In de WLO-scenario's is uitgegaan van de volgende werkgelegenheidsontwikkelingen in de periode 2012-2030:

- Op basis van scenario Laag neemt de werkgelegenheid in de regio Midden-Limburg met 10,4% af.
- Bij scenario Hoog blijft deze krimp beperkt tot 3,1%.

De behoefte in 2030 is geraamd op basis van de volgende formule:

$$\text{Ruimtebehoefte 2030} = \text{Werkgelegenheid} * \text{Locatievoorkeur} * \text{Terreinquotiënt}$$

De formule kent de volgende parameters:

- Werkgelegenheid: Ontwikkeling aantal banen t/m 2030;
- Locatievoorkeur: Percentage ontwikkeling aantal banen t/m 2030 op bedrijventerreinen;

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

Op basis van de werkgelegenheidsontwikkelingen in de periode 2010-2019 blijkt het volgende:

- De totale werkgelegenheid in de regio Midden-Limburg en Westelijke Mijnstreek is in deze periode gegroeid met 3,8%.
- Op bedrijventerreinen heeft een sterkere groei van werkgelegenheid plaatsgevonden (9,5%).
- Het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is toegenomen van 37% naar 39%.
- Het ruimtegebruik per werknemer (m²) is in deze periode gestegen van 352 m² naar 353 m². Op basis van werkgelegenheid is er op bedrijventerreinen in Midden-Limburg dus sprake van extensiever ruimtegebruik.
- De totale netto omvang aan uitgegeven bedrijventerrein in de regio Midden-Limburg en Westelijke Mijnstreek is gegroeid van 1.555 ha in 2010 naar 1.561 ha in 2019.

Voor het bepalen van de extra ruimtevraag in 2030 zijn de volgende predicties gedaan:

- Het percentage van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen (locatievoorkeur) is in 2030 naar verwachting 43%. Op basis van de werkgelegenheidspercentages in de periode 2010-2019 heeft er een jaarlijkse groei van ca. 0,6% plaatsgevonden. De verwachting is dat het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen blijft groeien t/m 2030.
- Het terreinquotiënt is in 2030 naar verwachting 355 m². In de periode 2010-2019 is het locatiequotiënt met 1 m² toegenomen. Op basis van trends en ontwikkelingen verwachten we dat het locatiequotiënt in 2030 verder gaat toenemen. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:
 - Verwachte groei van voornamelijk de logistieke bedrijvigheid. Bedrijven in de sector 'Vervoer en opslag' hebben een relatief hoog terreinquotiënt (TQ Vervoer over land = 409 en TQ Opslag en dienstverlening voor vervoer = 423)¹¹.
 - Technologische ontwikkelingen die leiden tot minder personeel (robotisering en automatisering).

Tabel 2: Ruiming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling regio Midden-Limburg (WLO-scenario's)

	2010	2019	Ontwikkeling 2010-2019 (%)	Raming 2030 scenario Laag	Raming 2030 scenario Hoog
Totale werkgelegenheid	109.062	113.202	0,3%	105.842	111.027
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	40.353	44.190	9,5%	43.591	45.726
% werkgelegenheid op bedrijventerrein	37,0%	39,0%	5,5%	43%	43%
Terreinquotiënt	352	353	0,4%	355	355
Extra ruimtevraag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	55	134

¹¹ Provincie Limburg – Rapport werklocaties Limburg (2019).

- Op basis van onderzoek van Buck¹² is er een aanzienlijke behoefte aan bedrijfsruimte voor de logistieke sector in Limburg. Deze sector zorgt naar verwachting voor een aanzienlijk deel van de behoefte aan bedrijventerrein.
- Op basis van de Ontwerp Omgevingsvisie Limburg is er op bedrijventerreinen geen plaats voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel. Het TQ van deze functies is relatief laag.

Op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling schatten we de ruimtevraag op bedrijventerreinen tot en met 2030 op 55 ha (scenario Laag) tot 134 ha (scenario Hoog). Dit komt neer op een jaarlijkse ruimtevraag van 5,0 tot 12,1 ha t/m 2030. Vertaald naar de periode 2022-2030 is er sprake van een indicatieve ruimtevraag van:

- **45 ha extra ruimtevraag t/m 2030 in Midden-Limburg (scenario Laag);**
- **109 ha extra ruimtevraag t/m 2030 in Midden-Limburg (scenario Hoog).**

Verwachte ruimtevraag ruimtelijk verzorgingsgebied

Bovengenoemde analyse is voor heel de regio Midden-Limburg uitgevoerd. Om de ruimtevraag op basis van werkgelegenheid in de gemeenten Roermond en Roerdalen te bepalen, is een verdeelsleutel toegepast. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In de periode 2011-2020 is in het ruimtelijk verzorgingsgebied ca. 32 ha bedrijventerrein uitgegeven. In de regio Midden-Limburg bedroeg de totale uitgifte in deze periode ca. 143 ha. In het ruimtelijk verzorgingsgebied heeft hierdoor ca. 22% van de totale uitgifte in de regio Midden-Limburg plaatsgevonden.

- De netto omvang bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied is 516 ha. Dit is ca. 31% van de totale netto omvang bedrijventerrein in de regio Midden-Limburg.
- In het ruimtelijk verzorging zijn er ca. 13.487 banen op bedrijventerreinen (excl. stedelijke dienstenterreinen). Dit is ca. 40% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Midden-Limburg.

Op basis van bovenstaande aspecten is de verwachting dat ca. 31% van de verwachte ruimtevraag in de regio Midden-Limburg afkomstig is uit de gemeenten Roerdalen en Roermond. Dit komt neer op:

- **14 ha extra ruimtevraag t/m 2030 (scenario Laag);**
- **34 ha extra ruimtevraag t/m 2030 (scenario Hoog).**

¹² BCI (2019). Toekomst logistieke sector Limburg

Bijlage 5

Planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied

Tabel 3 Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Roerdalen (REBIS Monitor, peildatum 21 januari 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)				In optie (ha)	Vrije kavels (ha)
				Hard planaanbod			Zacht planaanbod		
				Totaal	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar			
Roerdalen	t Sittert	5,56	5,56	0	0	0	2,69	0	0
Roerdalen	Akzo	5,92	5,92	0	0	0	0	0	0
Roerdalen	BT Vlodrop	5,58	5,13	0	0	0	0	0	0
Roerdalen	Borg-Grens	3,1	3,1	0	0	0	0	0	0
Roerdalen	Middenweg/Kom	13,27	12,65	0	0	0	0	0	0
Roerdalen	Stationsweg	34,84	29,98	0	0	0	0	0	0
Roerdalen	Vloerencentrum Vlodrop	1,68	1,48	0	0	0	0	0	0
Roerdalen	Totaal	69,95	63,82	0	0	0	2,69	0	0

Tabel 4 Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Roermond (REBIS Monitor, peildatum 21 januari 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)				In optie	Vrije kavels
				Hard plan aanbod			Zacht plaanbod		
				Totaal	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar			
Roermond	Boutestraat	2,42	2,42	0	0	0	0	0	0
Roermond	Boven de Wolfskuil	4,78	3,86	0	0	0	0	0	0
Roermond	Breden ars	6,94	6,55	0	0	0	0	0	0
Roermond	Broekhin (SD)	10,69	9,4	0	0	0	0	0	0
Roermond	Broekhin 2 Zuid (SD)	3,1	2,51	0	0	0	2,03	0	0
Roermond	Buitenop (SD)	1,8	1,25	0	0	0	0	0	0
Roermond	Businesspark De Hanze	18,91	15,51	9,87	2,82	7,15	0	2,82	0
Roermond	De Grinderij	10,72	9,61	0	0	0	0	0	0
Roermond	Designer Outlet Roermond (SD)	25,3	9,19	0	0	0	0	0	0
Roermond	Herten-Mussenberg	2,07	1,73	0	0	0	0	0	0
Roermond	Heystert	3,96	3,24	0	0	0	0	0	0
Roermond	Huis-en tuinboulevard (SD)	9,56	4,7	0	0	0	0	0	0
Roermond	Kappellerpoort (SD)	1,81	1,8	0	0	0	0	0	0
Roermond	Kitskenberg	6,65	6,65	0	0	0	0	0	0
Roermond	Maalbroek	2,21	2,21	0	0	0	0	0	0
Roermond	Merum	12,02	10,31	0	0	0	0	0	0
Roermond	Merummer Poort & de Schroof	6,25	5,22	1,42	0	1,42	0	0	0
Roermond	Oosthoven	2,59	1,4	0	0	0	0	0	0
Roermond	Oosttangent	14,7	10,42	7,99	1,10	6,89	0	0,85	0,25
Roermond	Outdoor Center Roermond (SD)	3,49	2,65	1,76	0	1,76	0	0	0
Roermond	Pr. Bernhardstraat (Gebroek Heide)	4,49	4,36	0	0	0	0	0	0
Roermond	Retailpark Roermond	6,08	2,07	0	0	0	0	0	0
Roermond	Reubenberg	47,83	43,83	0	0	0	0	0	0
Roermond	Roerstreek Noord	147,23	132,94	0	0	0	0	0	0

Vervolg tabel op volgende pagina

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)				In optie (ha)	Vrije kavels (ha)
				Hard planaanbod			Zacht planaanbod		
				Totaal	Direct uitgeefbaar	Niet direct uitgeefbaar			
Roermond	Roerstreek Zuid	42,21	37,3	0	0	0	0	0	0
Roermond	Slachthuisstraat (SD)	4,61	4,07	0	0	0	0	0	0
Roermond	Solvay	19,96	19,96	0	0	0	0	0	0
Roermond	Spickerhoven I	8,29	7,67	0	0	0	0	0	0
Roermond	Spickerhoven II	7,13	5,8	0	0	0	0	0	0
Roermond	Spickerhoven III	2,43	2,43	0	0	0	2,43	0	0
Roermond	Spoorzone Broekhin	5,8	5,8	0	0	0	5,8	0	0
Roermond	Van der Lee Herten	1,98	1,98	0	0	0	0	0	0
Roermond	Vrijveld (SD)	17,63	16,52	0	0	0	0	0	0
Roermond	Willem-Alexander	81,28	56,33	0	0	0	0	0	0
Roermond	Totaal	546,92	451,69	21,04	3,92	17,22	10,26	3,67	0,25

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Venlo

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