

Echt, Bedrijvenpark De Loop

Definitief

<Status>



projectnaam
Echt, Bedrijvenpark De Loop

datum
13 oktober 2022

projectnummer
P04732

opdrachtgever
Intospace

bron Kaft
BRO

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

BRO
Ruimte | om in te leven



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

Inhoudsopgave

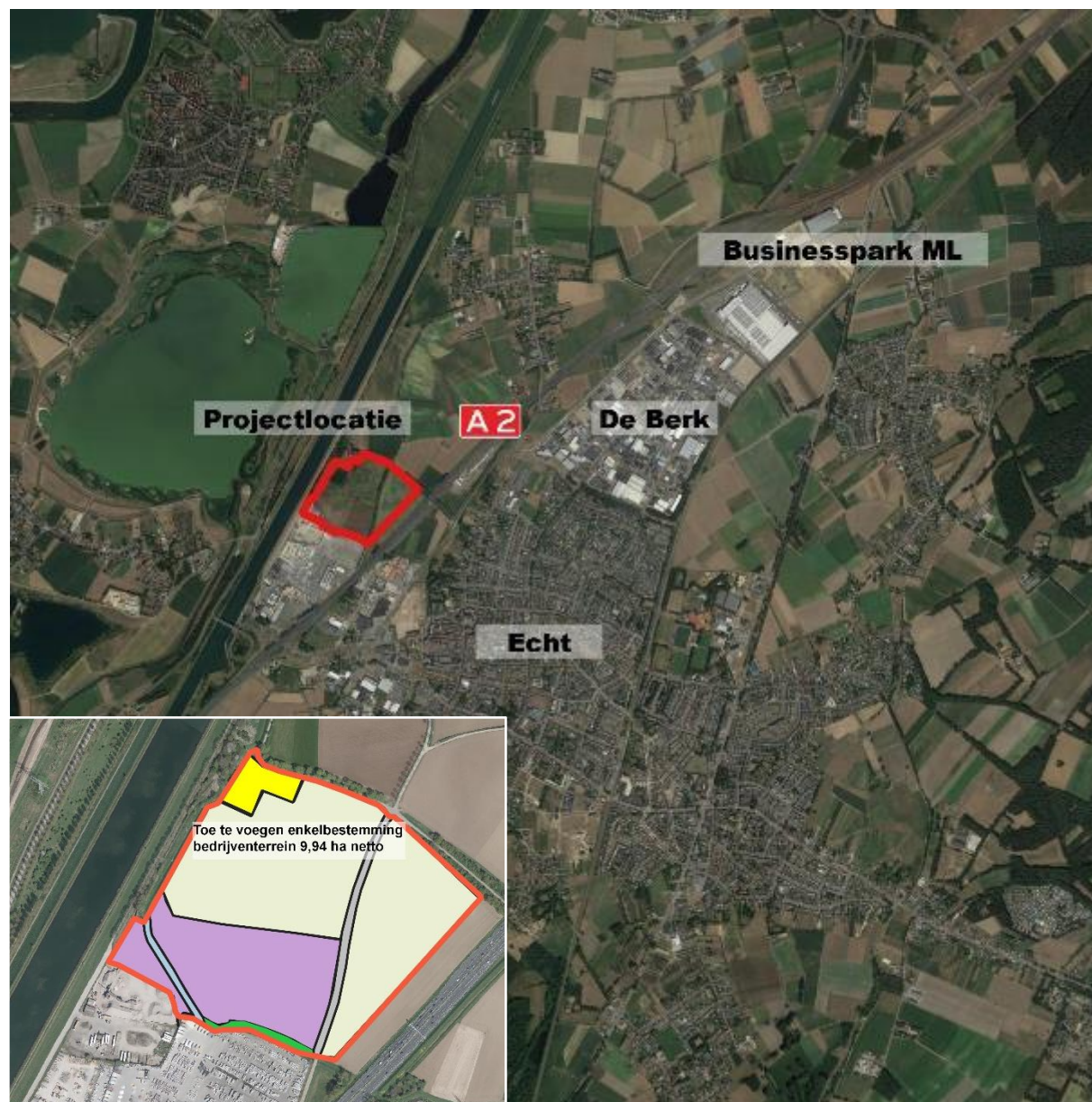
1	Het initiatief	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3	Opzet onderzoek	4
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
Bijlage 1	Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte	
B1.1	Trends en ontwikkelingen	
B1.2	Beleidskaders	
B1.3	Marktverkenning	
Bijlage 2	Trends en ontwikkelingen	
	Marktdynamiek en corona	
	Economische positie bedrijventerreinen	
	Logistiek	
Bijlage 3	Beleidskaders	
B3.1	Provinciaal beleid	
B3.2	Regionaal beleid	
B3.3	Lokaal beleid	
Bijlage 4	Vraagaming op basis van historische uitgifte	
	Vraagaming op basis van historische uitgifte	
Bijlage 5	Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling	
	Werkgelegenheidsontwikkeling	
Bijlage 6	Planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied	

1 Het initiatief

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de noordzijde van bedrijventerrein de Loop in Echt (zie afbeelding 1) is het voornemen om Bedrijvenpark De Loop te ontwikkelen. Er wordt voorzien in een tweetal (logistieke) gebouwen, met daarin 6 opslagruimten. De totale omvang van de ontwikkeling bedraagt 17,41 ha, waarvan 15,07 ha (netto) bedrijventerrein. De beoogde ontwikkeling is volgens de provinciale bedrijventerreinen monitor (Rebis) deels gelegen op bedrijventerrein de Loop (kavelnummer 067).

De ontwikkeling past deels niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Loop 2012, 1^e herziening' (vastgesteld 14 december 2016). Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Bedrijventerrein'. 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. Doordat een deel van de planlocatie reeds de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' heeft, is in deze Laddertoets alleen de omvang van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Verkeer', die worden bestemd tot bedrijventerrein, getoetst. Door de omvang van de ontwikkeling (max. 9,94 ha netto bedrijventerrein, excl. percelen die in het vigerende bestemmingsplan reeds enkelbestemming 'Bedrijventerrein' hebben) 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 terrein met een ondergrens van 500 m² (bruto oppervlakte).



Figuur 1 Planlocatie en omvang buiten bestaand stedelijk gebied

De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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 motiveeringsinstrument, 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 (planologische) de ontwikkeling van Bedrijvenpark de Loop in de gemeente Echt-Susteren met maximaal 9,94 ha netto te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van de planologische toevoeging van maximaal 9,94 ha netto bedrijventerrein op Bedrijvenpark de Loop (gemeente Echt-Susteren) aan een (kwantitatieve en

kwantitatieve) 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 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.

1.4 Conclusie onderzoek

De conclusie van het ruimtelijk-economisch onderzoek in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking is dat het programma passend wordt geacht binnen de Ladder en het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve be-

hoefte aan bedrijfskavels binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied. Het initiatief leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijk functionele effecten.

In deze rapportage wordt dit nader toegelicht en onderbouwd.



Figuur 2 Tekening beoogde ontwikkeling (Mulderblauw, 2022)

Tabel 1 Leeswijzer rapport

	Kwalitatief	Kwantitatief
Vraag-gegevens	- Beschrijving planinitiatief (hs. 1) - Trends en ontwikkelingen (bijlage 1 en 2) - Beleidsambities (bijlage 1 en 3) - Behoeft, uitgesplitst naar type bedrijvigheid (bijlage 1)	- Behoefteraming op basis van historische uitgifte (bijlage 1 en 4) - Rapport werklocaties Limburg 2021 - Behoefteraming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (bijlage 1 en 5) - Rapport werklocaties Limburg 2021 - REBIS Monitor
Aanbod-gegevens	- Uitsplitsing harde en zachte plannen, uitgesplitst naar type/metrage (bijlage 1 en 6) - Leegstand bedrijfshallen, uitgesplitst naar type (bijlage 1)	- Planaanbod (bijlage 1 en 6) - REBIS Monitor - Leegstandsanalyse (bijlage 1) - Rapport werklocaties Limburg 2021

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij de toetsing van Bedrijvenpark de Loop aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling met een planologische toevoeging van maximaal 9,94 ha netto bedrijventerrein op Bedrijvenpark de Loop in Echt betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Het initiatief om planologisch maximaal 9,94 ha netto bedrijventerrein toe te voegen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan ‘De Loop 2012, 1^e herziening’ (vastgesteld 14 december 2016) de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Verkeer’, ‘Wonen’ en ‘Bedrijventerrein’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van een bedrijventerrein daarom deels niet toegestaan 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 terrein, waarbij de ondergrens van de toevoeging ‘in beginsel’ 500 m² bvo is. Aangezien het om de planologische toevoeging van maximaal 9,94 ha netto nieuw bedrijventerrein gaat, kan het initiatief worden gekwalificeerd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

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

Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de ontwikkeling van Bedrijvenpark de Loop in de gemeente Echt-Susteren bestaat in dit onderzoek uit de regio Midden-Limburg¹. Dit is bepaald aan de hand van de volgende argumenten:

- Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrenzen.
- Voor bedrijventerreinen met het werkmilieu ‘Logistiek-/industriële’ geldt een marktgebied/vestigingsdynamiek van hoofdzakelijk COROP-regio (straal circa 20 km).
- Uit onderzoek van het CBS blijkt dat het merendeel van de bedrijfsverhuizingen plaatsvindt binnen de gemeentegrenzen². Verhuizingen van bedrijven vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuisafstand is 7,5 kilometer. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen. De gemiddelde verhuisafstand tussen gemeenten is ca. 19 kilometer, maar de helft van de intergemeentelijke verhuizingen beperkt zich tot een afstand van 10 kilometer. In het COROP-gebied Midden-Limburg is de gemiddelde verhuisafstand 8-9 kilometer.
- Gemeenten maken afspraken met de provincie over de bedrijventerreinprogrammering op de schaal van Midden-Limburg. Op die schaal zijn vraag en aanbod op elkaar afgestemd.

¹ Gemeenten: Weert, Nederweert, Leudal, Maasgouw, Roermond, Roerdalen en Echt-Susteren

² CBS (2013): Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente.

Het programma wordt passend geacht binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

Om de kwantitatieve behoefte inzichtelijk te krijgen, is enerzijds gekeken naar de verwachte ruimtevraag t/m 2035 (in hectares) in het ruimtelijk verzorgingsgebied en anderzijds naar het huidige planaanbod. Als de verwachte ruimtevraag groter is dan het bestaande planaanbod, is er sprake van een kwantitatieve behoefte. In bijlage 4 en 5 is de kwantitatieve ruimtevraag bepaald aan de hand van een tweetal ramingen, namelijk:

- De ruimtevraag op basis van historische uitgifte
- De ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (t/m 2030).

In bijlage 6 is voor alle gemeenten die onderdeel uitmaken van het ruimtelijk verzorgingsgebied, het totale planaanbod inzichtelijk gemaakt. De gegevens van het planaanbod zijn afkomstig uit REBIS Limburg (peildatum: 31 mei 2022)

Op basis van bovengenoemde analyses kan worden geconcludeerd dat er is sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein op de planlocatie. De verwachte ruimtevraag (in ha) is in 2035 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha). Hierbij is het volgende van belang:

- De kwantitatieve ruimtevraag in de regio is naar verwachting 45 tot 223,3 ha voor de periode 2022 t/m 2035. Waarvan 45 tot 143,5 ha tot en met 2030. Dit is bepaald aan de hand van prognoses op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling.
- Opgemerkt moet worden dat de methode op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling na 2030 niet meer

voorziet een groei van het totale bedrijventerreinareaal. Er is dan geen uitbreidingsvraag meer, enkel vervangingsvraag. Het prognosejaar 2030 vormt in deze methodes het plafond voor wat betreft het bedrijventerreinareaal dat nodig zal zijn.

- Het totale harde planaanbod in de regio Midden-Limburg 119 ha. Dit zou binnen de bandbreedte van de vraagraming in beginsel voldoende zijn om aan de lage raming te voldoen. Gezien de hoge uitgaven van de laatste jaren lijkt het lage groeipad echter niet reëel. Het is echter ruim onvoldoende om aan de bovenkant van de bandbreedte te voldoen.
- Van het harde aanbod is momenteel 37,2 ha niet direct uitgeefbaar. Dit kan zijn omdat het terrein nog bouwrijp gemaakt moet worden, de verwerving niet rond is, of omdat er andere belemmeringen zijn. In totaal is 80,7 ha direct uitgeefbaar. Hiervan bestaat 46,3 ha uit vrije kavels. De overige ca. 34,4 ha hard planaanbod is inmiddels in optie genomen. Dit betekent dat de vraag vanuit de markt nog altijd onverminderd hoog is. Het is daarom reëel te veronderstellen dat de vraag zich eerder aan de bovenkant van de bandbreedte beweegt dan aan de onderkant. Immers van de 45 ha voorziene ruimtevraag t/m 2030 is nu al 75% onder optie.
- Het is te verwachten dat er op korte termijn een kwantitatief tekort aan hard planaanbod optreedt in het ruimtelijk verzorgingsgebied.
- Met de zachte plancapaciteit hoeft in de ladderonderbouwing formeel geen rekening te worden gehouden, omdat daarvan onzeker is dat dit aanbod ook daadwerkelijk kan worden omgezet tot hard plan en op de markt komt. Wanneer we voor de volledigheid de zachte plancapaciteit³ optellen bij de harde plancapaciteit dan bedraagt de totale plancapaciteit ca. 156 ha. Overigens

sluit lang niet elk plan aan op de verwachte kwalitatieve vraag.

- Een groot gedeelte van het harde planaanbod is op basis van kwalitatieve aspecten niet geschikt als alternatieve locatie voor het beoogde initiatief, bijvoorbeeld omdat het terrein gereserveerd is voor bedrijven uit een specifieke sector of omdat de verkaveling niet aansluit.

Kwalitatieve behoefte

- Er is al meer dan 15 jaar sprake van een omvangrijke vraag naar geschikte locaties voor logistieke bedrijven. In de periode 2010-2018 is de vraag zelfs (ruim) verdrievoudigd. De vraag concentreert zich op grootschalige distributiecentra in de zuidelijke corridor (waaronder Midden-Limburg). Onder invloed van de ontwikkeling van e-commerce en smart logistics is de verwachting dat de sector daarnaast verder doorgroeit.
- Door de sterke ontwikkeling van het vervoer van consumptiegoederenvervoer bleef de economische krimp in de logistieke sector ondanks de corona-uitbraak relatief klein. Eind 2020 was het goederenvervoer weer terug op het oude niveau en voor het komende jaar wordt tevens weer groei verwacht. Voor de logistieke sector geldt daardoor een positief toekomstperspectief. Door de onzekerheid rondom corona en de oorlog in Oekraïne blijft er wel sprake van een onzekerheidsfactor rondom de prognoses.
- Ongeveer een derde van de restcapaciteit bestaat uit kavels die groter zijn dan 5 ha. Een groot deel van de bestaande plancapaciteit is te klein om te voorzien in de beoogde ontwikkeling. Daarnaast voldoen de grotere kavels in veel gevallen niet aan de eisen van het beoogde initiatief (door o.a. profilering, markttechnische situatie en zacht planaanbod).

³ Zachte plannen zijn alle plannen die niet in een bestemmingsplan de status 'vastgesteld' of 'onherroepelijk' hebben. Sommige zachte plannen zitten zelfs nog in het visiestadium.

- Het aanbod van kavels met een vergelijkbare omvang is beperkt en verschillende locaties zijn omwille van kwalitatieve argumenten niet geschikt. Het gaat hierbij om kavels die reeds in optie zijn of bestemmingsplan technisch niet geschikt zijn.
- Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om de bestaande ruimte op bedrijventerreinen zo goed en effectief mogelijk te benutten, al dan niet via intensivering. De planlocatie hoort gedeeltelijk bij bedrijventerrein De Loop⁴. Met de realisatie van het planinitiatief wordt daarvoor, conform het beleidsstreven, planologische beschikbare ruimte met de bestemming 'bedrijventerrein' ingezet om de ontwikkeling te faciliteren.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

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

- De planlocatie sluit goed aan op het bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wordt er deels invulling gegeven aan de bestemming 'bedrijventerrein' dat rust op een deel van het plangebied.
- De aard en schaal van het planinitiatief zijn een goede aanvulling op het bestaande productiemilieus en de werkgelegenheidsstructuur van bedrijventerreinen aan de A2 bij de kern Echt.
- Zowel het harde planaanbod dat direct uitgeefbaar is, als de leegstand van bestaand vastgoed is onvoldoende om te voorzien in de ruimtevrage t/m 2035.
- Om deze redenen treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op bij uitbreiding van het aanbod.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Als de ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom er binnen bestaand stedelijk gebied niet kan worden voorzien in de behoefte.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De ontwikkeling van Bedrijvenpark de Loop in Echt ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Dit heeft ermee te maken dat een groot deel van de planlocatie de enkelbestemming 'Agrarisch' heeft en geen onderdeel uitmaakt van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing.

In deze Ladder is daarom gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De bedrijfsruimtemarkt in de logistieke sector is krap in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Er is kwalitatief geen geschikte plancapaciteit (zie tabel 3, p.13) en de leegstand van bedrijfsgebouwen en uitgegeven kavels is ook zeer beperkt. De omvang van het harde planaanbod is onvoldoende om in de kwantitatieve ruimtevrage t/m 2035 te kunnen voorzien. Kavels met een passende omvang zijn omwille van kwalitatieve aspecten niet geschikt als beoogde alternatieve locatie (zie tabel 3, p.13). Het is dus niet mogelijk om binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in de beoogde logistieke ontwikkeling,

⁴ Provincie Limburg (2021). *Monitoringssysteem REBIS*.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

B1.1 Trends en ontwikkelingen

In deze bijlage zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de (logistieke) bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt. De uitgebreide beschrijving van de relevante trends en ontwikkelingen staan in bijlage 2.

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

- Landelijk was er voorafgaand aan de corona-uitbraak sprake van een groeiende dynamiek op bedrijventerreinen. Ook in het ruimtelijk verzorgingsgebied was er sprake van een sterke dynamiek, o.a. in de logistieke sector (o.a. Businesspark ML en Kampershoek). Door de sterke ontwikkeling van het vervoer van consumtengoederenvervoer bleef de economische krimp in de logistieke sector ondanks de corona-uitbraak relatief beperkt (o.a. door de groeiende e-commerce). Eind 2020 was het goederenvervoer weer terug op het oude niveau en was er weer sprake van groei. Voor de logistieke sector geldt daardoor een positief toekomstperspectief.
- De oorlog in Oekraïne zorgt momenteel wel voor onzekerheid. In de eerste plaats heeft dit geleid tot enorm gestegen prijzen voor brandstoffen, maar ook door aanvoer problemen voor knelpunten in de aanvoer van grondstoffen en halffabricaten voor de bouw en industrie. Hierdoor zijn bouwkosten enorm gestegen en zijn productieketens verstoord. Dit heeft effect op de bouwnijverheid en de industrie. Wanneer dit langere tijd aanhoudt zal dit mogelijk effect hebben op de economische groei en de vraag naar bedrijfskavels.
- Zowel het aandeel gevestigde bedrijven als de werkgelegenheid liggen op de Midden-Limburgse bedrijventerreinen boven het landelijk gemiddelde. Daarmee zijn de

bedrijventerreinen van relatief groot belang voor de Midden-Limburgse economie. Ook de logistieke sector is een belangrijke factor in de landelijke en provinciale economie.

- Er is al meer dan 15 jaar sprake van een omvangrijke vraag naar geschikte locaties voor logistieke bedrijven. In de periode 2010-2018 is de vraag zelfs (ruim) verdrievoudigd. De vraag concentreert zich op grootschalige distributiecentra in de zuidelijke corridor (waaronder Limburg). Onder invloed van de ontwikkeling van e-commerce en smart logistics is de verwachting dat de sector daarnaast verder doorgroeit.

B1.2 Beleidskaders

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

- De voornaamste opgave binnen de Limburgse bedrijventerreinen is de omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit'. In dit kader wordt op ieder bestuurlijk niveau primair getracht de ruimtevraag te faciliteren op bestaande terreinen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan voor nieuwvestiging van bedrijven (conform de NOVI voorkeursvolgorde) uitbreiding aan stedelijk gebied gerealiseerd worden. Nieuwvestiging van logistieke bedrijven zijn mogelijk voor bedrijven die een toegevoegde waarde leveren aan de economische structuur en arbeidsmarkt.
- Uit het regionale beleid kan worden geconcludeerd dat voor bedrijventerreinen vraag en aanbod tot 2030 in evenwicht lijken op het niveau van de regio, echter is op lokaal niveau in meerdere gemeenten sprake van een tekort aan kwalitatief geschikte bedrijfslocaties, of dreigt dit tekort te ontstaan, zoals in de gemeente Echt-Susteren.

- Gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is het dus de vraag in hoeverre het proportioneel is om de salderingsregel (in het kader van dynamisch voorraadbeheer) toe te passen. Dit dient regionaal te worden afgestemd. Gelet op de huidige marktomstandigheden op de (logistieke) bedrijventerreinenmarkt, kan worden gesteld dat de vraag (fors) groter is dan het aanbod en het daardoor niet reëel is dat er gesaldeerd moet worden.
- In de gemeente Echt-Susteren is het beleidsuitgangspunt voor bedrijventerreinen dat er geen nieuwe terreinen worden ontwikkeld, maar dat bestaande terreinen gericht worden herstructureerd en uitgegeven.
- Voor het gedeelte van de Loop aan de westzijde van de A2 wordt in de structuurvisie echter aangegeven dat (ten zuiden van de Slagmolen) door de provincie lokaal maatwerk wordt verleend aan een eventueel uitbreidingsverzoek van bestaande bedrijven, om zo ten volste de unieke kwaliteiten van haven en afrit A2 te benutten. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de structuurvisie inmiddels 10 jaar oud is en de marktdynamiek zodanig positief is gewijzigd dat deze uitbreiding te meer als passend in het beleid is aan te merken.

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*Kwantitatieve vraag*

Voor zowel de provincie Limburg, als voor de regio Midden-Limburg, zijn er geen behoefteramingen 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 4. De kwantitatieve behoefte op basis van historische uitgifte bedraagt ca. 142,5 ha t/m 2030 in de regio Midden-Limburg en aanvullend 79,8 ha voor de periode 2031-2035. Voor de totale periode bedraagt de vraag 223,3 ha.
- De tweede analyse betreft het prognosticeren van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (WLO ramingen). De kwantitatieve behoefte op basis van werkgelegenheid is ca. 45 ha (scenario Laag) tot ca. 109 ha (scenario Hoog) in de periode 2022 t/m 2030 in de regio Midden-Limburg. In dit model wordt overigens na 2030 geen uitbreiding van het bedrijventerreinareaal meer voorzien. Wel is nog sprake van vervangingsvraag. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 5.

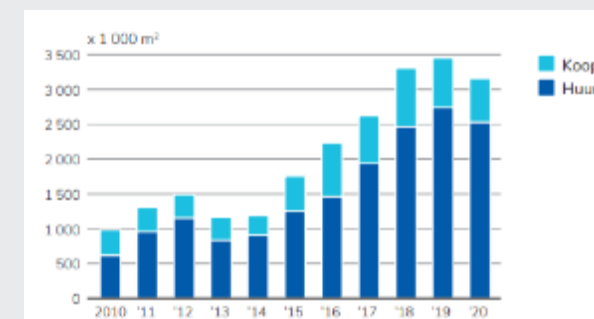
Op basis van bovengenoemde prognoses verwachten wij een ruimtevraag tussen de **45 en 223,3 ha** t/m 2035. Dit is de kwantitatieve behoefte. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Gelet op de verschillende opties op voornamelijk grotere kavels verwachten we dat de hoge uitgiftetendens van de afgelopen jaren zich op korte termijn zal voortzetten.
- 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 2010-2019 juist sprake is van een lichte groei. Daarnaast zijn we bij de terreinquotiënt⁵ uitgegaan van een iets lagere toename in het ruimtegebruik per werknemer dan op basis van de gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling. Een stijging van bedrijven in de logistieke sector leidt mogelijk tot een hoger terreinquotiënt, waardoor de ruimtevraag toeneemt.
- Dat vooral de lage groeiraming conservatief is blijkt ook uit de hoge uitgiften van de afgelopen 3 jaren en uit het feit dat al voor 75% van de 45 ha vraag t/m 2030 nu al opties zijn genomen.
- De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte en de werkgelegenheidsontwikkeling zijn bepaald (2012-2021), bevat zowel laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2030. Eventuele economische effecten van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zullen op de korte termijn relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag in 2035. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte en de werkgelegenheidsontwikkeling fors lager uitvallen. Gelet op de verschillende opties die (ondanks de coronacrisis) zijn genomen op kavels, is dit scenario niet waarschijnlijk.

Kwalitatieve vraag

Dat er vanuit de markt behoefte is aan een logistiek bedrijfsgebouw in het ruimtelijk verzorgingsgebied, blijkt uit het volgende⁶:

- De vraag naar logistiek vastgoed is de afgelopen jaren fors gegroeid. In 2010 bedroeg de totale vraag naar logistiek vastgoed in Nederland ca. 100 ha. Dit is gegroeid naar ca. 315 ha in 2020. Ten opzichte van 2019 is de vraag iets afgenomen. Dit is mogelijk te verklaren door de toenemende schaarste in het aanbod. En de voorzichtige houding van ontwikkelaars in de beginperiode van de coronacrisis.



Figuur 3: Vraag naar logistiek vastgoed Nederland⁷

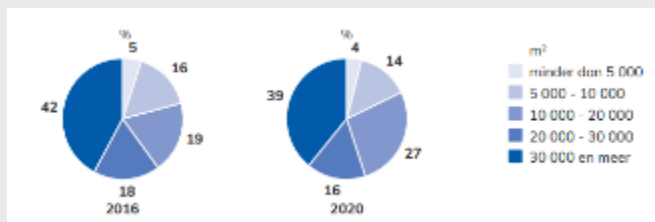
- De vraag naar logistiek vastgoed komt hoofdzakelijk vanuit logistieke dienstverleners. Het gaat om ca. 48% van de totale vraag per type eindgebruiker. Overige type gebruikers zijn Producenten, Retailers en Overig.
- Er is **voornamelijk vraag naar logistiek vastgoed met een omvang van 3 ha of groter**. Hoewel deze vraag in verhouding tot vastgoed met een kleinere omvang in

⁵ Ruimtegebruik per baan (m²) op bedrijventerreinen.

⁶ Gegevens zijn gebaseerd op NVM – Logistiek vastgoed in cijfers 2021

⁷ NVM - Logistiek vastgoed in cijfers 2021

2020 relatief iets lager is dan in 2016, blijft de vraag relatief onverminderd groot.



Figuur 4: Vraag naar logistiek vastgoed naar grootteklasse⁸

- De vraag naar logistiek vastgoed in Zuid-Nederland blijft in verhouding tot andere landsdelen ook groot. De afname in vraag in Zuid-Nederland in de periode 2016-2020 is deels te verklaren door het afgenomen aanbod.

Aanbod

In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er in totaal 104 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 2.274,4 ha en een netto omvang van ca. 1.804,6 ha⁹. Een kwart van het areaal ligt in Roermond en ruim 22% in Echt-Susteren.

Het totale harde aanbod op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 119 ha. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen Zevenellen (EPZ Buggenum) gemeente Leudal, Kampershoek 2.0 en Kanaalzone 2 Gemeente Weert. Het harde aanbod bedraagt ca. 6,6% van de totale netto omvang aan bedrijventerreinen in de regio Midden-Limburg.

Het harde aanbod kan worden onderverdeeld in direct uitgifbaar en niet-direct uitgifbaar aanbod.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat:

- Het harde aanbod heeft een omvang van 119 ha:
- 37,2 ha (31,2% van het aanbod) is niet direct uitgifbaar. Dit kan diverse oorzaken hebben. Het terrein kan nog niet bouwrijp zijn, de verwerving is nog niet rond of er zijn andere belemmeringen.
- 80,71 ha (67,8% van het aanbod) is direct uitgifbaar, waarvan 34,4 ha (28,9% van het aanbod) al in optie en 46,3 ha vrije kavels (38,9% van het aanbod).

Daarnaast is er ca. 37 ha zacht planaanbod. Dit aanbod maakt wel deel uit van de programmering van de provincie Limburg, maar hiervoor is nog geen onherroepelijk bestemmingsplan. Deze hoeft in het kader van de ladderonderbouwing niet te hoeven worden meegenomen in de confrontatie van vraag en aanbod.

In de regio Midden-Limburg zijn er zes bedrijventerreinen die nog beschikken over een relatief grote hoeveelheid restcapaciteit. Deze terreinen zijn weergegeven in tabel 2. Het merendeel van de overige bedrijventerreinen heeft geen of slechts beperkt planaanbod. Een overzicht van het totale planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied staat in bijlage 6.

Ook op basis van kavelgrootte is een groot deel van het planaanbod kwalitatief niet geschikt voor het beoogde initiatief. Op basis van een verdiepende analyse naar de kavelgroottes van het planaanbod kan worden geconcludeerd dat:

Tabel 2 Bedrijventerreinen met grote omvang restcapaciteit (> 5 ha restcapaciteit)

Bedrijventerrein	Gemeente	Hard plan-aanbod (ha)	Direct uitgifbaar (ha)
Zevenellen (EZP Buggenum)	Leudal	29,9	29,9
Ittervoort fase IV	Leudal	13,6	0
Businesspark De Hanze	Roermond	10,0	2,8
Oosttangent	Roermond	8,0	1,1
Kampershoek 2.0	Weert	18,7	16,6
Kanaalzone II	Weert	12,3	12,3

- Een relatief groot deel van de totale restcapaciteit betreft kavels die kleiner zijn dan 5 ha. Voor dit planaanbod geldt dat de omvang van de kavels onvoldoende is om te voorzien in de beoogde ontwikkeling.
- Een zestal bedrijventerreinen heeft nog meer dan 5 ha planaanbod. In totaal is hier nog 92,5 ha aanbod, waarvan ca. 62,7 ha direct uitgifbaar. Op 25,7 ha van dit aanbod is inmiddels een optie genomen, 37,0 ha is nog vrij uitgifbaar.
- Dit harde aanbod is in kwalitatieve zin niet altijd geschikt om te voorzien in het beoogde initiatief. Daarom zijn deze kavels afgewogen als ongeschikt (zie volgende paragraaf).

Motivatief locatie-afweging

De ontwikkellocatie ligt, vanuit de begripsbepaling ten aanzien van de Ladder, grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is gemotiveerd waarom niet elders in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

⁸ NVM – Logistiek vastgoed in cijfers 2021

⁹ Rebis Limburg. Peildatum: 31 mei 2021

Alle kavels met een omvang van 5 ha of groter in het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn afgewogen.

Voor alle relevante kavels is te beargumenteren waarom ze niet geschikt zijn als mogelijk alternatief. In tabel 3 (pagina 12) is per kavel een afweging gemaakt.

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. Voor het bepalen van de leegstand zijn gegevens uit het rapport 'Werklocaties Limburg 2021' van de provincie Limburg gehanteerd. Uit de analyse blijkt het volgende:

- In 2021 bedroeg de leegstand op werklocaties in de regio Midden-Limburg ca. 186.590 m² verspreid over 102 vestigingen. Dit komt neer op een totale omvang van ca. 28,7 ha en is ca. 1,9% van de netto uitgegeven omvang van de werklocaties in Midden-Limburg, uitgaande van een FSI van 0,65.
- Als specifiek naar bedrijfsruimten wordt gekeken, bedraagt de leegstand ca. 160.820 m², verdeeld over 62 bedrijfsruimtes.
- De huidige leegstand ligt ver onder frictieniveau van 5-6% die 'gangbaar' is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- De beperkte leegstand in Midden-Limburg duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- Er is een groter aanbod aan bedrijfshallen nodig in de regio om te voorzien in meer dynamiek.

Confrontatie vraag-aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Logistics campus Echt voorziet in een actuele behoefte:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de regio's Midden-Limburg 45 t/m 223,3 ha voor de periode 2022-2035.
- Vanuit de logistieke sector is er voornamelijk vraag naar vastgoed met een omvang van 3 ha of groter.
- Het totale harde planaanbod in de regio Midden-Limburg bedraagt 119 ha. Hiervan bestaat slechts 80,7 ha ook daadwerkelijk direct uitgifbaar. Op ca. 34,4 ha van het harde planaanbod ligt inmiddels een optie tot koop. Een groot deel van de opties zal naar verwachting ook worden ingevuld. Het is daarom reëel te veronderstellen dat de vraag zich eerder aan de bovenkant van de bandbreedte beweegt dan aan de onderkant.
- Het is daarom te verwachten dat er op korte termijn een kwantitatief tekort aan hard planaanbod optreedt in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het harde planaanbod is dan onvoldoende om te kunnen voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2035.
- Een deel van het aanbod heeft een specifiek profiel en is daarom niet geschikt voor de beoogde ontwikkeling.
- Een relatief groot deel van het harde planaanbod bestaat uit kavels die te klein zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ongeveer een kwart van het harde planaanbod bestaat uit kavels groter dan 5 ha. Een belangrijk deel daarvan past ook niet bij 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 de regio optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw hard planaanbod.

Tabel 3 Planaanbod, vergelijkbare kavels (bron: REBIS, peildatum: 21 januari 2022)

Harde plannen					
Gemeente	Terrein	Omvang (ha)	Kavelnr.	Status	Afweging
Leudal	Zevenellen (EPZ Buggenum)	5,9	006	Terstond uitgeefbaar	Deze kavel is in optie, waardoor het formeel wel tot het planaanbod behoort, maar niet meer vrij op de markt is.
Leudal	Zevenellen (EPZ Buggenum)	5,4	018	Hard planaanbod	Dit bedrijventerreinen heeft een specifieke profilering, waarbij het accent ligt op biobased agriculture. Hierdoor is deze locatie niet geschikt voor het beoogde initiatief.
Leudal	Zevenellen (EPZ Buggenum)	5,0	044	Hard planaanbod	Deze kavel is in optie, waardoor het formeel wel tot het planaanbod behoort, maar niet meer vrij op de markt is.
Weert	Kanaalzone II	9,7	039	Hard planaanbod	Op deze kavel is het mogelijk om met een omgevingsvergunning bedrijven met milieucategorie 4.1 en 4.2 toe te staan. Gelet op de beperkte locaties waar HMC-bedrijvigheid is toegestaan, is het wenselijk om deze kavel beschikbaar te houden voor bedrijven die daadwerkelijk behoefte hebben aan een hogere milieucategorie.
Zachte plannen					
Gemeente	Terrein	Omvang (ha) Bruto	Kavelnr.	Status	Afweging
Echt-Susteren	De Berk - uitbreiding	22,3 Bruto	001	Op korte termijn	Het betreft voorsnog een locatie buiten bestaand stedelijk gebied en daarmee nog een zacht plan. De kavel wordt opgeknipt naar kleinschalige percelen ten behoeve van lokale gemengde reguliere bedrijvigheid.
Roermond	Spoorzone Broekhin	5,8 Bruto	002	Op korte termijn	In Roermond komt op korte termijn een kavel van 5,8 ha vrij. Deze locatie heeft een agrarische bestemming. Het betreft voorsnog een locatie buiten bestaand stedelijk gebied en is daarmee nog een zacht plan.

Bijlage 2

Trends en ontwikkelingen

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, maar met circa 3,4 miljoen m² bleef er sprake van een relatief hoge opname. Daarnaast liep het aanbodvolume licht terug naar 4,06 miljoen m².
- De corona-pandemie heeft ertoe geleid dat mondiaal opererende partijen in toenemende mate decentralisatiestrategieën overwegen en een deel van de productie en voorraden dichterbij de Europese consument wil plaatsen. Het gaat hierbij om delen van de *supply chain*, zoals de eindassemblage, *customization*, speerpuntsectoren *pharma*, *health* en *life sciences* en het dichterbij de klant positioneren van distributiecentra. Ook zullen er bedrijven zijn die de bestaande voorraad te verhogen. Logistieke ontwikkelaars spelen hierop in door grotere *warehouses* op te knippen in kleinere units¹⁰.
- Door de onzekerheid rondom corona blijft er wel sprake van een bepaalde onzekerheidsmarge in de ramingen.
- De oorlog in Oekraïne zorgt momenteel wel voor onzekerheid. In de eerste plaats heeft dit geleid tot enorm gestegen prijzen voor brandstoffen, maar ook door aanvoer problemen voor knelpunten in de aanvoer van grondstoffen en halffabricaten voor de bouw en industrie. Hierdoor zijn bouwkosten enorm gestegen en zijn productieketens verstoord. Dit heeft effect op de bouwnijverheid en de industrie. Wanneer dit langere tijd aanhoudt zal dit mogelijk effect hebben op de economische groei en de vraag naar bedrijfskavels.

Economische positie bedrijventerreinen

- In Nederland is ruim een van 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 zijn.¹¹
- 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.

Logistiek

- De logistieke sector is van groot belang voor de Nederlandse economie. De omvang van de sector bedraagt bijna 9% van het totale bbp van Nederland en de werkgelegenheid in de sector bedraagt meer dan 600.000 arbeidsplaatsen¹².
- Er is al meer dan 15 jaar sprake van een (relatief) constante en omvangrijke vraag naar geschikte locaties voor logistieke bedrijven. In de periode 2010-2020 is de vraag naar logistiek vastgoed ruim verdrievoudigd van 1 miljoen m² tot 3.15 miljoen m². Met name de zuidelijke corridor (Noord-Brabant en Limburg) profiteren van de fors gestegen vraag naar logistiek vastgoed. Ongeveer

40% van de opname in logistiek vastgoed vindt in de zuidelijke corridor plaats¹³.

- Onder invloed van trends als de toename van e-commerce en smart logistics, groeit de logistieke sector naar verwachting door. De ruimtevraag neemt toe en is in kwalitatieve zin aan verandering onderhevig: enerzijds is er sprake van schaalvergroting van grote distributiecentra (XXL-dc's). Anderzijds is er de behoefte aan kleinschalige distributieconcepten, welke een fijnmazig netwerk vormen ten behoeve van de bevoorrading van consumenten.

¹⁰ Logistiek Vastgoed Nederland 2021 – Decentralisatie van supply chains en de impact op logistiek vastgoed (BCI)

¹¹ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

¹² Topsector Logistiek (2019) - Integrale actieagenda 2020-2023

¹³ NVM (2021) Logistiek vastgoed in cijfers 2021.

Bijlage 3

Beleidskaders

B3.1 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (oktober, 2021)

In de nieuwe omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om ook in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen. De provincie hanteert hierbij de redeneerlijn “Behoeft-bestaand-uitbreiding-nieuw”. Dit betekent concreet:

1. De behoefte aantonen
2. Gebruik ruimte op bestaande terreinen;
3. Ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied;
4. Andere buitenstedelijke 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, wordt er gestuurd 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;
- Voldoende werklocaties die voldoen aan de veranderende eisen van bedrijven en overheden is een belangrijke randvoorwaarde voor de versterking van de regionale economische structuur.

Specifiek voor de logistieke sector geldt daarnaast het volgende:

- Nieuwvestiging van logistieke bedrijven is mogelijk voor bedrijven die van toegevoegde waarde zijn voor de economische structuur en arbeidsmarkt en/of bedrijven met een innovatief karakter.
- Ook voor het uitbreiden van de logistieke vestigingsmogelijkheden geldt de voorkeursvolgorde volgens de NOVI. De invulling van de reeds tot bedrijventerrein bestemde percelen en de ligging langs een belangrijke corridor (A2) maakt dat deze locatie een toegevoegde waarde biedt voor de Limburgse 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)

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

In algemene 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 uitgiften.

- 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. Daarnaast wordt gekozen voor ruimte voor het regionale midden- en kleinbedrijf. De opgave is om programma-tisch te werken aan herstructurering van verouder(en)de werklocaties en om tijdig nieuwe werklocaties te reserveren.

B3.2 Regionaal beleid

Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019)

De gemeente Echt-Susteren 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. Specifiek voor de gemeente Echt-Susteren is er een toenemende schaarste naar bedrijfsruimte zichtbaar. Daarnaast geldt dit op groter schaalniveau voor logistiek vastgoed. Gelet op het huidige marktdynamiek op de (logistieke) bedrijventerreinenmarkt kan worden gesteld dat het niet reëel is om te gaan salderen.

B3.3 Lokaal beleid

Structuurvisie Echt-Susteren 2025 (2012)

Op 12 december 2012 is de Structuurvisie Echt-Susteren 2025 vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente als algemene doelstelling om in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Met betrekking tot bedrijventerreinen is het een belangrijke ambitie voor de gemeente dat ruimtegebruik voor en door alle typen bedrijven is gericht.

Zorgvuldig ruimtegebruik draagt hieraan bij. De goed ontsloten ligging aan A2/A73 en bij een spoorlijn en kanaal bieden volop kansen om een gemeente te zijn waar het goed werken is.

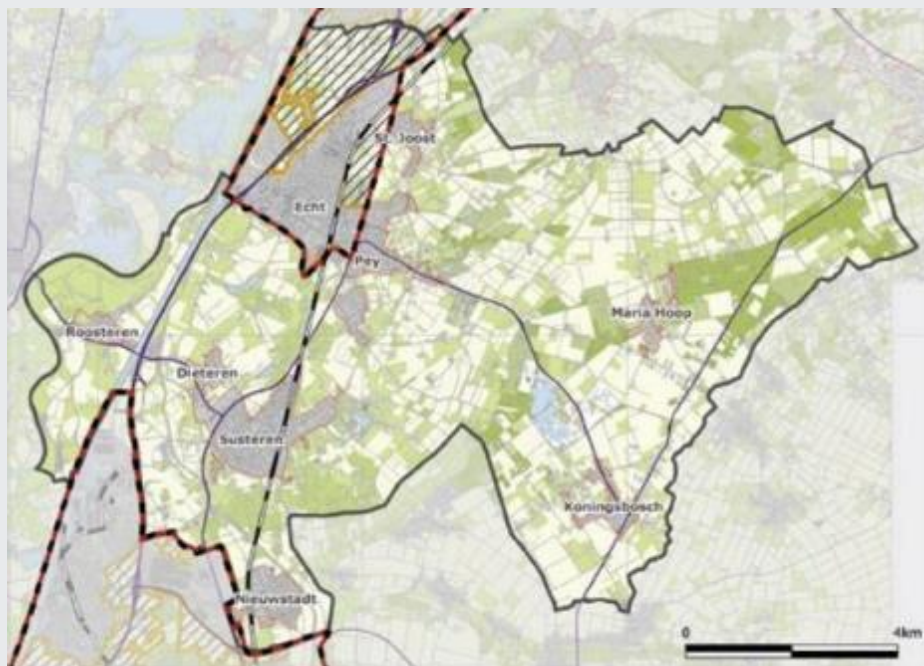
In de gemeente Echt-Susteren is het beleidsuitgangspunt voor bedrijventerreinen dat er geen nieuwe terreinen worden ontwikkeld, maar dat bestaande terreinen gericht worden herstructureerd en uitgegeven. Op het moment dat de visie is vastgesteld was er nog ca. 4,5 ha direct uitgeefbare grond De Berk en De Loop en ca. 40 ha op regionaal bedrijventerrein Businesspark Midden-Limburg. Er wordt expliciet aangegeven dat er binnen de gemeentegrenzen geen behoefte is om nieuwe terreinen aan te leggen en dat er elders in de regio Midden-Limburg voldoende bedrijventerrein beschikbaar is.

In de afgelopen jaren was er sprake van veel dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Echt-Susteren. In vergelijking met 2011 is het direct uitgeefbaar aanbod fors afgenomen. Het totale direct uitgeefbare aanbod in 2021 op bedrijventerreinen De Berk, De Loop en Businesspark Midden-Limburg is 7,2 ha, waarvan ca. 1,8 ha op De Loop en De Berk en ca. 5,4 ha op Businesspark Midden-Limburg.

Voor het gedeelte van de Loop aan de westzijde van de A2 wordt in de structuurvisie echter aangegeven dat (ten zuiden van de Slagmolen) door de provincie lokaal maatwerk wordt verleend aan een eventueel uitbreidingsverzoek van bestaande bedrijven, om zo ten volste de unieke kwaliteiten van haven en afrit A2 te benutten.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat de structuurvisie inmiddels 10 jaar oud is en de marktdynamiek zodanig positief is gewijzigd dat deze uitbreiding te meer als passend in het beleid is aan te merken.

Geconcludeerd kan worden dat de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in de afgelopen periode dusdanig is veranderd en de vraag naar kwalitatief geschikte bedrijfsruimte fors is gegroeid in de gemeente Echt-Susteren.



Figuur 5: Plangebied Structuurvisie

Bijlage 4

Vraagaming op basis van historische uitgifte

Vraagruiming op basis van historische uitgifte

Een gangbare methode om de ruimtevraag tot 2030 te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Tevens kan een doorkijk worden gemaakt tot en met 2035. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied in de periode 2012-2021, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2035 (zie figuur 5). In tabel 4 is dit uitgesplitst per gemeente. Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

- In het ruimtelijke verzorgingsgebied is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 15,9 ha. De meeste uitgiftes (in omvang) hebben plaatsgevonden in de gemeenten Weert, Echt-Susteren en Roermond.
- Daarnaast valt op dat de meeste uitgiftes in 2020 en 2021 hebben plaatsgevonden. In 2020 werd bijna 37 ha bedrijventerrein uitgegeven en in 2021 was de uitgifte bijna 29
- De totale uitgifte in de gemeente Echt-Susteren bedroeg ruim 35,2 ha in de periode 2012-2021. Hiermee heeft bijna 22% van de totale uitgifte in deze periode binnen

het ruimtelijk verzorgingsgebied in deze gemeente plaatsgevonden.

- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is in de periode 2012-2021 in totaal ca. 159,5 ha bedrijventerrein uitgegeven. Het extrapoleren van deze uitgifte betekent een indicatieve ruimtevraag van ca. 159,5 ha voor de periode 2021-2030. Voor de periode 2022-2030 komt dit neer op ca. **143,5 ha**.
- Een doorkijk tot en met 2035 levert volgens deze methode een **aanvullende vraag op van 79,8 ha** voor de periode 2031-2035.
- Voor de **periode 2022-2035 is de totale behoefte daarmee 223,3 ha**.

Tabel 4: Historische uitgifte bedrijventerrein (ha) ruimtelijke verzorgingsgebied 2012-2021

Gemeente	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Echt-Susteren	0,10	13,11	1,28	3,24	0,32	13,22	2,83	0,09	0,09	0,94	35,22
Leudal	0,23	0	0,08	0,95	0,14	0,56	0	0,26	1,49	8,83	12,54
Maasgouw	0	0,81	0	0	0	0	0	0	1,95	4,26	7,02
Nederweert	0,52	0,26	0,63	1,13	5,87	0,19	3,58	0	0,79	0,61	13,58
Roerdalen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,14	0,14
Roermond	1,1	7,28	0,82	3,53	2,43	3,91	1,2	1,57	6,07	10,76	38,67
Weert	0,13	0,11	0,11	1,18	1,5	5,42	0,3	13,92	26,6	3,05	52,32
Totaal	2,08	21,57	2,92	10,03	10,26	23,3	7,91	15,84	36,99	28,59	159,49

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen

De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2012-2021), bevat zowel laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2030. Eventuele economische effecten op de korte termijn zullen relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag 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 2012-2021

Bijlage 5

Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

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.

De WLO ramingen voorzien na 2030 niet meer in een groei van het bedrijventerreinareaal. Na die periode is enkel nog sprake van een vervangingsvraag.

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 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 is gegroeid van 1.424 ha in 2010 naar 1.445 ha in 2019.

Voor het bepalen van de extra ruimtevraag in 2030 zijn de volgende aannames 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)¹⁴.
 - Technologische ontwikkelingen die leiden tot minder personeel (robotisering en automatisering).
 - Op basis van onderzoek van Buck¹⁵ is er een aanzienlijke behoefte aan bedrijfsruimte voor de logis-

Tabel 5: Raming 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

¹⁴ Provincie Limburg – Rapport werklocaties Limburg (2019).

¹⁵ BCI (2019). Toekomst logistieke sector Limburg

tieke 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 in 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).**

Een belangrijke kanttekening is dat de WLO-scenario's zijn ontwikkeld ten tijde van herstel van de economische crisis. De historische uitgiftes laten (vooral de laatste paar jaar) een forse groei in uitgiftes zien. Op basis van de historische uitgiftes in de periode 2010-2019 kan worden geconcludeerd dat het uitgiftepatroon de laatste jaren (2019 en 2020) bovengemiddeld was. Daarnaast is de werkgelegenheid in de regio Midden-Limburg in de periode 2010-2019 gegroeid. Deze ontwikkeling geeft een aanmerkelijk positiever beeld dan de WLO-scenario's, waarbij in beide regio's in beide scenario's is voorzien in krimp van werkgelegenheid.

Bijlage 6

Planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied

Tabel 7: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Echt-Susteren (REBIS Monitor, peildatum 31 mei 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha) Provinciale planning	Hard planaan- bod (ha)	Direct uitgeefbaar		Niet direct uitgeefbaar	Zacht planaan- bod (ha)
						In optie (ha)	Vrije kavels (ha)		
Echt-Susteren	Businesspark ML	47,49	39,72	4,97	4,97	4,97	0	0	0
Echt-Susteren	De Berk	66,59	55,73	0	0	0	0	0	0
Echt-Susteren	De Berk uitbreiding	22,27	22,27	22,27	0	0	0	0	22,27
Echt-Susteren	De Loop	61,91	50,46	2,44	2,44	0	0	1,31	0
Echt-Susteren	Dieterderweg	20,86	20,42	0	0	0	0	0	0
Echt-Susteren	Hazelaar	15,39	15,39	0	0	0	0	0	0
Echt-Susteren	Philippen Autoschade	4,65	4,65	0	0	0	0	0	0
Echt-Susteren	Wolfskoul	18,71	16,71	0	0	0	0	0	0
Echt-Susteren	Totaal	257,87	225,35	29,68	7,41	4,97	0	1,31	22,27

Tabel 8: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Echt-Susteren (REBIS Monitor, peildatum 31 mei 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit Provinciale planning (ha)	Hard plan-aanbod (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)		Niet direct uitgeefbaar (ha)	Zacht planaanbod (ha)
						In optie (ha)	Vrije kavels (ha)		
Leudal	Arenbos (Heythuysen)	9,14	7,16	1,42	1,42	0	1,42	0	0
Leudal	Brentjes (Haelen)	3,38	3,38	0	0	0	0	0	0
Leudal	Corubona	8,54	8,54	0	0	0	0	0	0
Leudal	Döhles	1,36	1,36	0	0	0	0	0	0
Leudal	Heldenseweg Neer	12,66	10,97	5,62	5,62	0	0,68	4,94	0
Leudal	Heythuysenweg (Horn)	4,03	3,93	0	0	0	0	0	0
Leudal	Ittervoort (074)	61,01	53,28	0	0	0	0	0	0
Leudal	Ittervoort fase IV	16,51	13,57	13,6	13,6	0	0	13,60	0
Leudal	Kelpen - Oler	26,8	24,58	0	0	0	0	0	0
Leudal	Laak Roggel	18,48	15,36	1,71	1,71	0	0	1,71	0
Leudal	Menten	8,19	8,06	0	0	0	0	0	0
Leudal	Nunhems	68,63	53,81	0	0	0	0	0	0
Leudal	Op de Kouk	3,57	3,17	0,12	0,12	0	0	0,12	0
Leudal	Soerendonck	5,22	4,85	0	0	0	0	0	0
Leudal	St Antoniusstraat (Baexem)	2,76	2,38	0	0	0	0	0	0
Leudal	Windmolenbos	33,74	29,48	0	0	0	0	0	0
Leudal	Zevenellen (EZP) Buggenum	61,38	39,97	29,88	29,88	18,68	11,20	0	0
Leudal	Totaal	345,4	283,85	52,35	52,35	18,68	13,3	20,37	0

Tabel 9: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Maasgouw (REBIS Monitor, peildatum 31 mei 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit Provinciale planning (ha)	Hard plan-aanbod (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)		Niet direct uitgeefbaar (ha)	Zacht planaanbod (ha)
						In optie (ha)	Vrije kavels (ha)		
Maasgouw	5e Kraaiveld	2,42	2,13	0	0	0	0		0
Maasgouw	BP kern Panheel	34,92	30,85	0	0	0	0		0
Maasgouw	Beegderveld	4,79	4,41	0	0	0	0		0
Maasgouw	EPZ Maasbracht	146,18	45,59	0	0	0	0		0
Maasgouw	Haven Wessem	32,62	10,67	0	0	0	0		0
Maasgouw	Kanaal Wessem-Nederweert	27,62	26,09	0	0	0	0		0
Maasgouw	Koeweide	48,57	36,72	0	0	0	0		0
Maasgouw	Meers	8,18	8,04	0	0	0	0		0
Maasgouw	Mortelskoel	6,78	5,73	0	0	0	0		0
Maasgouw	Oude Maas	16,59	15,6	0	0	0	0		0
Maasgouw	Steenfabriek Thorn	6,57	6,57	0	0	0	0		0
Maasgouw	Van Schijndel Maasbracht	1,76	1,3	0	0	0	0		0
Maasgouw	Veestraat	5,22	5,16	0	0	0	0		0
Maasgouw	Totaal	342,22	198,86	0	0	0	0		0

Tabel 10: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Nederweert (REBIS Monitor, peildatum 31 mei 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit Provinciale planning (ha)	Hard planaanbod (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)		Niet direct uitgeefbaar (ha)	Zacht planaanbod (ha)
						In optie (ha)	Vrije kavels (ha)		
Nederweert	Aan Veertien	40,04	36,31	0,80	0,80	0	0,80	0	0
Nederweert	Bedrijventerrein Panneweg West	47,14	33,65	0	0	0	0	0	0
Nederweert	Ketelaarsweg	9,88	8,69	0	0	0	0	0	0
Nederweert	Hulsenweg	8,12	7,56	0	0	0	0	0	0
Nederweert	Bedrijventerrein Panneweg oost	20,8	15,79	0	0	0	0	0	0
Nederweert	Kalle en Bakker Betoncentrales	8,17	7,98	0	0	0	0	0	0
Nederweert	Totaal	134,15	109,98	0,80	0,80	0	0,80	0	0

Tabel 11: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Roerdalen (REBIS Monitor, peildatum 31 mei 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit Provinciale planning (ha)	Hard planaanbod (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)		Niet direct uitgeefbaar (ha)	Zacht planaanbod (ha)
						In optie (ha)	Vrije kavels (ha)		
Roerdalen	t Sittert	5,56	5,56	2,69	0	0	0	0	2,69
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	3,10	3,10	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	2,69	0	0	0	0	2,69

Tabel 12: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Roermond (REBIS Monitor, peildatum 31 mei 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit Provinciale planning (ha)	Hard plan-aanbod (ha)	Direct uitgifbaar (ha)		Niet direct uitgifbaar (ha)	Zacht planaanbod (ha)
						In optie	Vrije kavels		
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	2,03	0	0	0	0	2,03
Roermond	Buitenop (SD)	1,8	1,25	0	0	0	0	0	0
Roermond	Businesspark De Hanze	18,91	15,51	10,0	10,0	2,82	0	7,18	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	1,42	0	0	1,42	
Roermond	Oosthoven	2,59	1,4	0	0	0	0	0	0
Roermond	Oosttangent	14,7	10,42	8,00	8,00	0,85	0,25	6,90	0
Roermond	Outdoor Center Roermond (SD)	3,49	2,65	1,76	0	0	0	0	1,76
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

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit Provinciale planning (ha)	Hard plan- aanbod (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)		Niet direct uitgeefbaar (ha)	Zacht planaanbod (ha)
						In optie (ha)	Vrije kavels (ha)		
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	2,43	0	0	0	0	2,43
Roermond	Spoorzone Broekhin	5,8	5,8	5,80	0	0	0	0	5,80
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	31,44	19,42	3,67	0,25	15,5	12,03

Tabel 13: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Weert (REBIS Monitor, peildatum 31 mei 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)	Hard planaanbod (ha)	In optie (ha)	Vrije kavels (ha)	Niet direct uitgeefbaar (ha)	Zacht planaanbod (ha)
Weert	CAB-Coenen	10,35	10,35	0	0	0	0	0	0
Weert	Centrum Noord (SD)	14,65	11,27	1,07	1,07	0,08	0,99	0	0
Weert	De Kempen	118,34	97,13	1,44	1,44	0	1,44	0	0
Weert	Isodorus Groep	1,93	1,93	0	0	0	0	0	0
Weert	Kampershoek	87,72	64,41	0	0	0	0	0	0
Weert	Kampershoek 2.0	72,07	56,29	18,70	18,7	5,49	13,21	0	0
Weert	Kanaalzone I	27,48	22,07	1,50	1,5	1,5	0	0	0
Weert	Kanaalzone II	49,06	41,38	12,32	12,32	0	12,32	0	0
Weert	Kanaalzone III	22,96	22,88	0	0	0	0	0	0
Weert	Kempenweg	5,01	5,01	0	0	0	0	0	0
Weert	Leuken-Noord	98,07	76,83	2,74	2,74	0	2,74	0	0
Weert	Princen Logistiek	1,91	1,91	0	0	0	0	0	0
Weert	Rijvers Meubelindustrie	1,42	1,42	0	0	0	0	0	0
Weert	Roermondseweg West	13,33	10,36	0	0	0	0	0	0
Weert	Roermondseweg-Moesdijk (SD)	17,77	13,82	0,65	0,65	0	0,65	0	0
Weert	Saes Planten en Groenten	2,54	2,54	0	0	0	0	0	0
Weert	Savelveld	24,6	23,33	0,62	0,62	0	0,62	0	0
Weert	Terminal De Kempen	7,23	6,84	0	0	0	0	0	0
Weert	Vrakker (SD)	1,47	1,25	0	0	0	0	0	0
Weert	Totaal	577,91	471,02	39,04	39,04	7,07	31,97	0	0

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