

Laddertoets gemeente Echt-Susteren ‘Bedrij- venterrein De Berk III’



titel rapport
**Laddertoets gemeente
Echt-Susteren 'Bedrij-
venterrein De Berk III'**

datum
11 mei 2023

projectnummer
P03485

opdrachtgever
**Gemeente Echt-
Susteren**

BRO
Projectleider
BZe

bron Kaft
Unsplash

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



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Het initiatief	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planlocatie en bestemming	4
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
1.4	Opzet onderzoek	5
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
Bijlage 1		8
B1.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied	9
B1.2	Beleidskaders	10
B1.3	Trends en ontwikkelingen	13
B1.4	Behoefte	16
Bijlage 2	Bedrijventerreinen ruimtelijk verzorgingsgebied	19

1 Het initiatief

1.1 Aanleiding

De gemeente Echt is voornemens bedrijventerrein de Berk ten oosten van de spoorlijn Sittard-Roermond uit te breiden met ca. 22 ha bruto. In figuur 1 is de planlocatie op een luchtfoto weergegeven. In totaal zijn er ca. 45 kavels beoogd met een gemiddelde kavelgrootte van ruim 2.500 m² BVO. De totale netto uitgeefbare grond is ca. 12,9 ha. Er is vanuit het MKB voldoende vraag naar nieuwe kavels, maar er zijn op dit moment nagenoeg geen geschikte kavels beschikbaar. Een verkennend onderzoek van de STEC Groep (2018) laat zien dat bedrijventerrein De Berk de meest concrete mogelijkheden heeft om uit te breiden ten behoeve van het MKB.

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied – bestemmingsplan vastgesteld (2016-07-06)). De projectlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ten behoeve van de planontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Berk III' in procedure gebracht. 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. 12,9 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 1: Luchtfoto met globale aanduiding bedrijventerrein 'De Berk III' in Echt

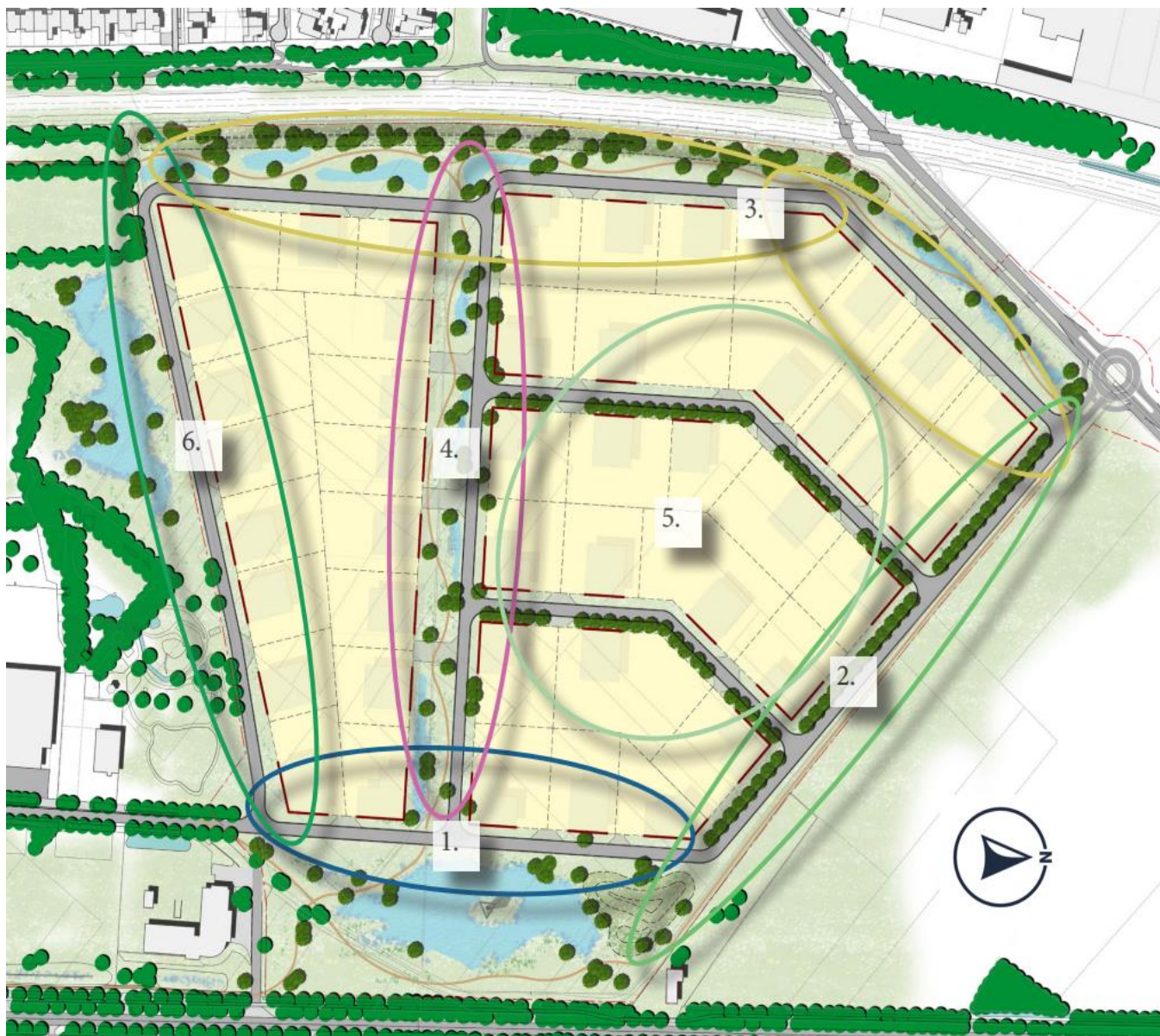
1.2 Planlocatie en bestemming

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren. Aan de noordzijde is het plangebied begrensd door de Roermondseweg en de Bandertveldweg, aan de oostzijde door de Rijksweg Noord (N276) en de Bandertlaan, aan de zuidzijde door de Paalweg en aan de westzijde door de spoorlijn Roermond-Sittard. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied waar landbouw de overwegende hoofdfunctie is. In de provinciale Omgevingsverordening is het plangebied omschreven als 'Landelijk gebied'.

Het terrein (zie figuur 2 voor een impressie) is gelegen aan de oostzijde van het reeds bestaande bedrijventerrein de Berk in de kern Echt. Het terrein wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Roermondseweg aan de noordwestzijde. Daarnaast wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd via de Bandertlaan aan de zuidzijde.

De doelgroep op het bedrijventerrein bestaat hoofdzakelijk uit reguliere bedrijfsruimtegebruikers. Het gaat dan om activiteiten zoals bouw, (groot)handelsactiviteiten en industrie. Het betreft hoofdzakelijk het lokale MKB met een sterk lokaal georiënteerde focus op het gebied van afzetmarkt, herkomst van werknemers en persoonlijke binding van bedrijven.



Figuur 2: Impressie plangebied (bron: gemeente Echt-Susteren; bureau Verbeek, december 2022)

1.3 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 wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van ca. 12,9 ha netto bedrijventerrein op de Berk III in de gemeente Echt-Susteren te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van de toevoeging van maximaal ca. 12,9 ha netto bedrijventerrein op de Berk III (gemeente Echt-Susteren) aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

1.4 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.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is gebruik gemaakt van o.a.:

- Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd, 2019);
- Omgevingsverordening Limburg (2021);
- Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019);
- Structuurvisie Echt-Susteren 2025 (2018);
- Provincie Limburg. Werklocaties Limburg (2019);
- Provincie Limburg. REBIS.

Leeswijzer rapport

In het volgende hoofdstuk wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage.



Figuur 3: Foto plangebied



Figuur 4: Foto plangebied

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conclusie

De ontwikkeling van De Berk III met een oppervlak van 12,9 ha netto is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie is gebaseerd op de onderstaande analyse. Een nadere uitwerking is te vinden in de bijlagen.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van ca. 12,9 ha netto bedrijventerrein op de Berk III in de gemeente Echt-Susteren 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 ca. 12,9 ha netto bedrijfsruimte te bouwen 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. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan¹ de Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet toegestaan en is een 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. 12,9 ha netto nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan het initiatief gekwantificeerd worden 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 Berk III bestaat in dit onderzoek uit de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw en Roerdalen. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid (de doelgroep van het beoogde bedrijventerrein) geldt dat het vaak een sterk lokaal georiënteerde marktregio heeft. Dit heeft onder meer te maken met de afzetmarkt van dergelijke bedrijven, de herkomst van werknemers en de persoonlijke binding van bedrijven met de regio. De verhuisbereidheid van bedrijven die tot de doelgroep van bedrijventerrein de Berk III behoren, is maximaal ca. 10 à 15 kilometer. Dat het lokale MKB voornamelijk lokaal is georiënteerd wordt bevestigd door de verhuisbewegingen. Van alle verplaatste MKB'ers binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied is ruim 70% binnen dit gebied verhuisd (periode 2014-2020).

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

Kwantitatieve behoefte

In het verzorgingsgebied is een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen. Dit blijkt uit de volgende vraag-aanbodconfrontatie:

- Over de periode 2009-2020 is er in het verzorgingsgebied (Echt-Susteren, Maasgouw en Roerdalen) gemiddeld 3,6 ha per jaar uitgegeven. Dit langjarig gemiddelde geeft een goed evenwichtig beeld aangezien hierin periodes vallen van hoog- en laagconjunctuur en veel en weinig aanbod van bedrijventerreinen. Met als uitgangspunt een vraag van 3,6 ha per jaar bedraagt de behoefte voor de periode 2023 – 2030 28,8 ha netto.
- Op basis van het uitgegeven areaal bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied kan de verhouding tussen groot-schalige kavels en kavels binnen het netto oppervlak voor het lokaal MKB worden geschat op 60% grootschalig en 40% MKB. Dit betekent dat de vraag naar grootschalige kavels 17,3 ha netto groot is en de vraag naar MKB kavels een omvang heeft van 11,5 ha netto.
- In het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt het harde planaanbod 20,4 ha. Daarvan is 15,07 ha op De Loop bedoeld voor de vraag naar grote kavels en is ca. 5,1 ha geschikt voor het lokale MKB. Dit MKB aanbod is verdeeld over 5 kavels. Dit is ca. 1,3% van de totale areaal bedrijventerreinen (384 hectare netto) in de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw en Roerdalen.
- Het terstond uitgeefbaar aanbod (vrije kavels) waar geen optie op is genomen bedraagt 0,3 ha het betreft één kavel in de gemeente Echt-Susteren.
- Indien de totale vraag t/m 2030 (28,8 ha) wordt afgezet tegen het aanbod in het verzorgingsgebied (20,4 ha) dan is er tot en met 2030 een tekort van 8,4 ha.
- Tegenover de vraag naar MKB-kavels (11,5 ha) in het verzorgingsgebied staat nog een vrij uitgeefbaar aanbod

¹ Bestemmingsplan: Buitengebied - Bestemmingsplan vastgesteld (2017-12-14)

van 0,3 ha. Daarmee is in het ruimtelijk verzorgingsgebied tot en met 2030 sprake van een kwantitatief tekort aan MKB kavels van 11,2 ha.

Kwalitatieve behoefte

- De gemiddelde omvang van de leegstaande kavels is ca. 12.704 m². Er is slechts één kavel met een omvang van circa 3.000 m² terstond uitgeefbaar in de gemeente Echt-Susteren. Er is dus zeer beperkt aanbod terstond uitgeefbaar aanbod (vrije kavels) in het ruimtelijk verzorgingsgebied dat vergelijkbaar is met de beoogde omvang van de kavels op de Berk III.
- Het aanbod van bedrijfshallen en reeds uitgegeven kavels heeft een omvang van 4,3 ha in de gemeente Echt-Susteren. Dit is 2,3% van het totaal uitgegeven areaal en daarmee onder het frictieniveau. Een leegstand van 5% is wenselijk, aangezien er dan voor bedrijven mogelijkheden zijn om te kunnen verplaatsen.
- De bestaande plancapaciteit (hard en zacht) voorziet voornamelijk in kavels die groter zijn dan de beoogde kavels op de Berk III.
- Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van nieuwe voorraad bedrijventerrein, aansluitend op bestaand bedrijventerrein. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet op bestaande bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden geaccommodeerd, is de ontwikkeling aansluitend aan stedelijk gebied (bestaande bedrijventerreinen) de volgende stap in de voorkeursvolgorde. Om te blijven voldoen aan de veranderende eisen van bedrijven en de regionale economische structuur verder te versterken, is het van belang om in voldoende werklocaties te voorzien waar zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan is. In het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg

wordt ook wel gesproken van een acuut tekort aan middelgrote of kleinschaligere kavels met een omvang kleiner dan 5.000 m².

- Er is zowel kwantitatief als kwalitatief sprake van een ruimtebehoefte voor de ontwikkeling met kavels die een gemiddelde omvang van 2.500 m² hebben. Hiermee voorziet de Berk III in het ruimtelijke verzorgingsgebied in een wenselijk additioneel aanbod van bedrijfskavels voor het MKB waar zowel kwantitatief als kwalitatief vraag naar is.

Ruimtelijke effecten

- De beoogde uitbreiding van bedrijventerrein de Berk voorziet in bedrijfskavels met een gemiddelde omvang van ca. 2.500 m², hoofdzakelijk gericht op MKB-bedrijven uit de gemeente Echt-Susteren. Binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied is het aanbod (zowel kavels als leegstaande bedrijfshallen) van kavels met een omvang rond de 2.500 m² bvo zeer beperkt tot nihil. De Berk III voorziet in nieuwe mogelijkheden voor kwalitatief passende huisvesting voor (lokale) ondernemers.
- De ontwikkeling grenst aan het bedrijventerrein de Berk en. Daarmee is er sprake van stedenbouwkundige samenhang tussen het initiatief en de omgeving.
- De Berk III biedt ruimte voor (lokale) ondernemers die momenteel zijn gehuisvest in panden op informele werklocaties (aan huis of in de wijk) of panden die niet voldoen aan de eisen en wensen voor een goede bedrijfsvoering. Door de ontwikkeling wordt voorzien in schuifruimte op de lokale bedrijfsruimtemarkt. De verwachting is dat verschillende ondernemers de bedrijfsvoering verplaatsen of een extra vestiging realiseren op de Berk III. Door verplaatsingen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied komt er meer aanbod van bestaande bedrijfsvastgoed op de markt. Het huidige aanbod van bestaande bedrijfspanden is echter onder frictieniveau, waardoor er

naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten optreden. Een groter aanbod aan bedrijfshallen vergroot juist de mogelijkheden om te voldoen aan de wensen en eisen van ondernemers met betrekking tot goede huisvesting. Naar verwachting wordt het aanbod dat ontstaat door de verplaatsing van bedrijven naar De Berk III snel weer opgenomen door de markt.

- Het is daarom niet de verwachting dat er langdurige leegstand van bedrijfspanden zal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling op de Berk III. Negatieve effecten op het ondernemersklimaat worden niet verwacht.

Ligging buiten bestaand stedelijk gebied

De Berk III ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De bedrijfsruimtemarkt voor vraag uit het MKB is krap in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Er is weinig geschikte plancapaciteit en het aanbod van bestaande bedrijfshallen en al uitgegeven kavels is ook zeer beperkt. Deze locaties zijn hoofdzakelijk gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het planaanbod binnen bestaand stedelijk gebied is onvoldoende om in de vraag te kunnen voorzien. Gelet op de kwantitatieve behoefte kan worden gesteld dat het niet mogelijk is om 12,9 ha netto bedrijfsruimte binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen.

Aangezien het aanbod niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is de volgende stap te kijken naar mogelijkheden aansluitend aan het stedelijk gebied. Deze mogelijkheid is gevonden in dit plangebied, dat aansluit op het bestaande bedrijventerrein De Berk en op Leisuredpark De Bandert.

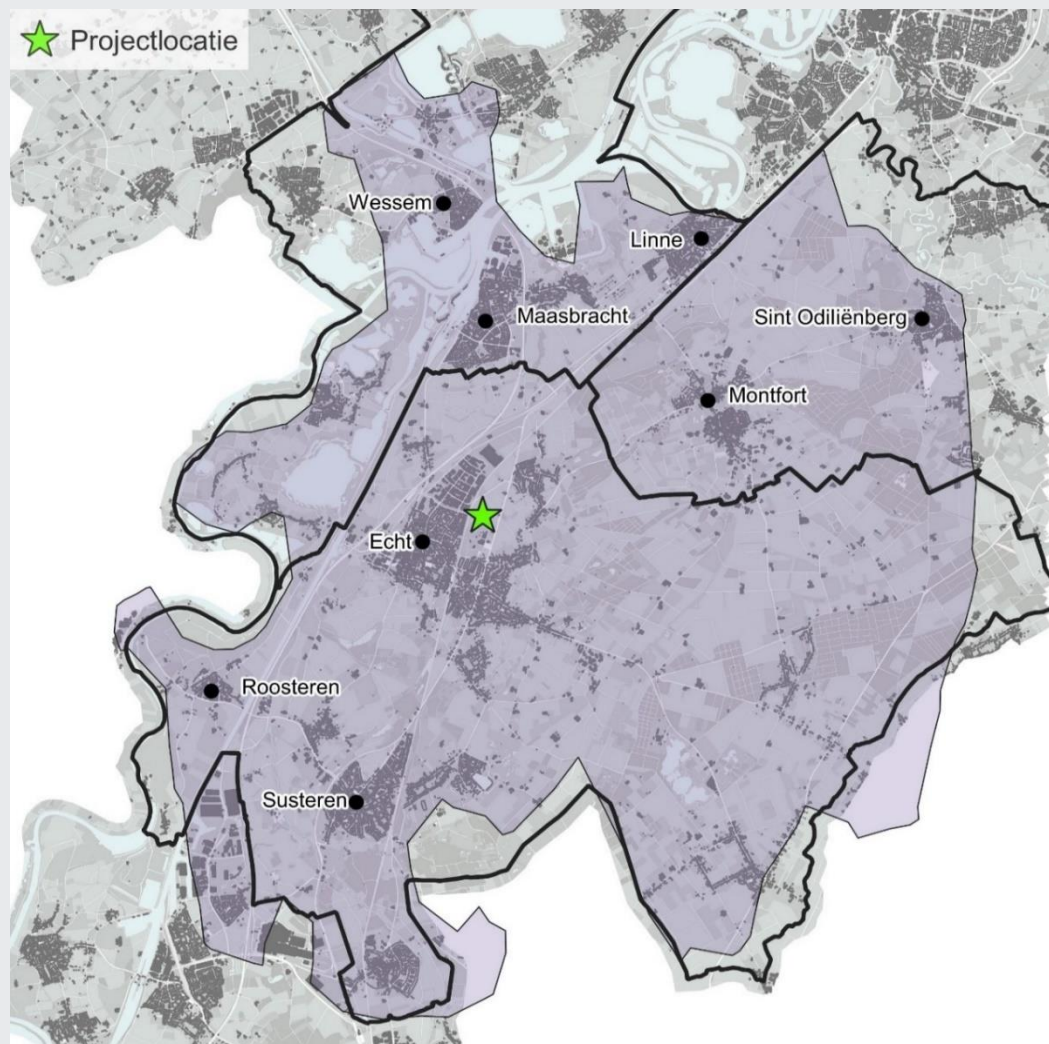
Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

B1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

In deze ruimtelijk-economische analyse is de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte op bedrijventerrein de Berk III in Echt bepaald aan de hand van een ruimtelijk verzorgingsgebied. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan alleen binnen de gemeentegrens. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid (de doelgroep van het bedrijventerrein) geldt dat het vaak een sterk lokaal georiënteerde marktregio heeft. Dit heeft onder meer te maken met de afzetmarkt van dergelijke bedrijven, de herkomst van werknemers en de persoonlijke binding van bedrijven met de regio. De verhuisbereidheid van bedrijven die tot de doelgroep van bedrijventerrein de Berk III behoren, kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld². Naast de gemeente Echt-Susteren behoren ook de gemeenten Maasgouw en Roerdalen tot het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied³. Indien een isochroon van 10 kilometer (autoafstand) wordt getrokken, behoren onder andere de kernen Wessem, Linne, Maasbracht, Sint Odiliënberg en Montfort (gemeenten Maasgouw en Roerdalen) tot het ruimtelijk verzorgingsgebied. In figuur 5 is het ruimtelijke verzorgingsgebied weergegeven.



Figuur 5: Verzorgingsgebied de Berk III – 10 kilometer reisafstand (ORS Tools; Eigen bewerking)

² ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820

³ In dit onderzoek is alleen het Nederlandse gedeelte van het ruimtelijk verzorgingsgebied meegenomen in de analyse. Een verhuizing van en naar Duitsland of België is een dusdanige verandering en kan niet worden gezien als een realistische verwachting.

Verhuisbewegingen

Op basis van verhuisbewegingen in het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden geconcludeerd dat binnen het MKB (2 t/m 100 werknemers) er een sterke lokale binding is. In de periode 2014-2020 is ruim 70% van de verplaatsende MKB'ers binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied verhuisd⁴.

B1.2 Beleidskaders

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (oktober 2021)

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, sturen 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.

Conclusie POVI Limburg i.r.t. planinitiatief

Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van nieuwe voorraad bedrijventerrein, aansluitend op bestaand bedrijventerrein. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet op bestaande bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden voorzien, is de ontwikkeling aansluitend aan stedelijk gebied (bestaande bedrijventerreinen) de volgende stap in de voorkeursvolgorde. Om te blijven voldoen aan de veranderende eisen van bedrijven én de regionale economische structuur verder te versterken, is het van belang om in voldoende werklocaties te voorzien waar zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan is.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Inhoudelijk zijn de principes/uitgangspunten uit het POL2014 vertrekpunt. Gemeenten hanteren de in het POL2014 opgenomen principes met betrekking tot het thema bedrijventerreinen als uitgangspunt voor regionaal en gemeentelijk beleid. In de regio Midden-Limburg is het Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg opgesteld.

Meer specifiek ten aanzien van het thema 'Bedrijventerreinen' zijn bestuursafspraken vastgelegd in artikel 2.4.5 van de verordening. Deze bestuursafspraken zijn onlangs aangevuld middels het vaststellen van de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (samenhang OVL2021)' op 16 december 2022. De aanvulling is opgenomen in de geconsolideerde versie van de omgevingsverordening.

Artikel 2.4.5. 'Vestigingsmogelijkheden bedrijven' luidt thans als volgt:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de

Tabel 1 Uitgifte in Midden-Limburg 2010-2019 totaal (ha)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal	Gemiddeld
Totaal	2,08	20,76	2,92	10,03	10,27	29,30	7,91	15,84	36,99	28,60	164,7	16,5

⁴ Bron: Vastgoeddata. Verhuisbewegingen. Peildatum: 24 juni 2020.

regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de algemene opgaven en de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 2.

3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 3.

4. Een ruimtelijk plan:

- a. laat geen bedrijfskavel toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare;
- b. laat niet toe dat bedrijfskavels worden samengevoegd indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 hectare ontstaan;
- c. laat niet toe dat gebouwen zodanig worden gerealiseerd of met elkaar verbonden dat zij de grens van een bedrijfskavel overschrijden.

5. De toelichting bij het ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat

een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid en aan het vierde lid.

6. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Conclusie Omgevingsverordening Limburg 2014 i.r.t. planinitiatief

De gemeente Echt maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is het 'Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg' in 2019 vastgesteld.

In een van de navolgende paragrafen zijn de relevante aspecten uit het Regionaal beleidskader in relatie tot de Berk III toegelicht en is beargumenteerd waarom hiervan afgeweken kan worden. Daarnaast is het POL2014 reeds vervangen door de POVI en zal er met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet in 2023 ook een nieuwe provinciale verordening van kracht zijn. Hierin is beschreven dat er in toenemende mate knelpunten zijn op de Limburgse bedrijventerreinen.

Met betrekking tot de maximale oppervlakte van bedrijfskavels geldt dat het hier een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling betreft met kavels van ruim 2.500 m² tot een maximum van 5.000 m². Dit is expliciet in de bestemmingplanregels opgenomen. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen met afstanden tot perceelsgrenzen en is het in gevolgd dit bestemmingsplan dan ook niet mogelijk om bij het realiseren van gebouwen de perceelsgrenzen te overschrijden. De belangen van de

provincie Limburg zijn hiermee dan ook in voldoende mate geborgd.

Omgevingsverordening Limburg (2021) (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. De inwerkingtreding is voorzien gelijktijdig met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

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 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 overall 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.

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 de niet meer van toepassing zijnde 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 voormalige 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.
(Noot BRO: Dit beleidsuitgangspunt is opgenomen in een periode met dreigend overaanbod. Inmiddels is er met name sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt en is er een tekort aan kavels.)
- 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

Dynamisch voorraadbeheer

Dynamisch voorraadbeheer is een (overheids-)interventie bedoeld om in de huidige situatie van falende marktwerking de markt te prikkelen om kwaliteit te realiseren. Essentie ervan is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. Die gaan over de ambities en opgaven, gezamenlijke principes en een gezamenlijke werkwijze. Voor bedrijventerreinen is dit aangevuld met een gezamenlijke programmering (Bron: POL2014).

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.

Conclusie regionaal beleidskader i.r.t. planinitiatief

In het Regionaal beleidskader werklocaties is beschreven dat op regionale schaal vraag en aanbod tot 2030 redelijk in evenwicht is, maar dat er in verschillende gemeenten een tekort is/dreigt aan kwalitatief geschikte locaties. In de gemeente Echt-Susteren, waar het MKB sterk is vertegenwoordigd, is sprake van een zeer beperkt aanbod van zowel kavels als leegstaande bedrijfshallen met een omvang van ca. 1.500 m² - 3.000 m². Er is vrijwel geen ruimte in bestaand vastgoed om de behoefte op te vangen. Dit geldt eveneens voor de restcapaciteit op bestaande werklocaties. De leegstand in de gemeente Echt-Susteren ligt beneden frictieniveau. Dit is onwenselijk, omdat bedrijven dan weinig of geen mogelijkheden meer hebben te verplaatsen. De uitbreiding van de Berk voorziet in planologische ruimte om te voorzien in kavels die geschikt zijn voor het MKB.

Het initiatief heeft een omvang boven de 1.500 m² bvo, waarvoor het moet worden behandeld via de regionale afstemmingsprocedure. Dit overleg heeft op 3 december 2020 plaatsgevonden en is akkoord bevonden. De uitbreiding is vervolgens opgenomen in het rapport Werklocaties Limburg 2020.

In het kader van dynamisch voorraadbeheer wordt gesteld dat bij het toevoegen van nieuwe plancapaciteit het uitgangspunt is dat in ruil hiervoor evenredige reële plancapaciteit wordt geschrapt of programma wordt onttrokken. Dit dient in het regionaal overleg te worden afgestemd, waarbij de noodzaak, haalbaarheid en wenselijkheid van salderen wordt besproken. In het kader van de ontwikkeling op de Berk III is het niet aannemelijk om plancapaciteit binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied te schrappen.

Er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte aan nieuwe planologische ruimte met kavels die een omvang van ca. 2.500 m² behelzen. De behoefteprognose (zie paragraaf B1.4) laat zien dat er t/m 2030 naar verwachting een tekort aan bedrijfskavels gaat optreden. Ook voor de grotere terstond uitgeefbare kavels is het de verwachting dat ze de komende jaren worden ingevuld.

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 I 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 is 2020 op bedrijventerreinen De Berk, De Loop en Businesspark Midden-Limburg is 6,3 ha bruto, waarvan ca. 2,7 ha op De Loop en De Berk en ca. 3,7 ha op Businesspark Midden-Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat de dynamiek op de lokale bedrijfsruimtemarkt reeds dusdanig is veranderd en niet meer strookt met de dynamiek die er ten tijden van de vaststelling van de Structuurvisie was.

B1.3 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk 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.

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

- In Nederland is in 2018 ruim een op de tien bedrijven (10,6%) op een bedrijventerrein gevestigd, met een werkgelegenheid die gelijk staat aan 30,2% van de totale werkgelegenheid in Nederland. Dit betekent dat bijna een derde van alle banen in Nederland op een bedrijventerrein is te vinden.
- In COROP-regio Midden-Limburg ligt het aandeel bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen hoger

dan het nationale gemiddelde. Het aantal vestigingen op bedrijventerreinen ligt tussen 11 en 13%. De werkgelegenheid tussen de 38 en 42%. Verhoudingsgewijs zijn er meer banen op bedrijventerreinen in Zuidoost-Nederland dan in de rest van Nederland (zie figuur 6).

- Het aantal bedrijven op bedrijventerreinen is in de periode 2013-2018 gegroeid met ca. 11% (17.500 nieuwe bedrijven in Nederland). Ook de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is tussen 2013 en 2018 gegroeid van 29,8% naar 30,2% in Nederland.



Figuur 6: Aandeel banen op bedrijventerreinen per corop (LISA)

Aanbod en opname

Nationaal

In 2022 is er meer bedrijfsruimte opgenomen dan in 2021. Op basis van het voortschrijdend jaartotaal in het eerste kwartaal van 2022 lag de opname van bedrijfsruimte in de vrije markt 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. Met name in de categorieën van meer dan 5.000 m² was er veel vraag en steeg de opname sterk. De categorie boven 25.000 m² werd er respectievelijk 117% meer opgenomen dan in 2021. Tot deze categorie behoren opnames van logistieke vastgoedobjecten en distributieruimten. De stijging heeft o.a. te maken met de aanhoudende groei van e-commerce, maar ook door hogere vraag naar opslag als gevolg van de verstoorde goederenketens.

Tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers van kleinere metrages. In alle metrages van minder dan 5.000 m² is er een daling waar te nemen in de opname. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en de nabijgelegen bedrijvigheid.

Het beschikbaar aanbod is zeer beperkt. Het aanbod van bedrijfsruimten op de vrije markt liep in een jaar tijd terug met 3,3 miljoen m² tot 7,63 miljoen m² aan het eind van Q1 2022, oftewel een daling van maar liefst 30%. De fikse afname is deels te verklaren door de grote vraag vanuit de markt.

De belangrijkste verklaring voor het dalende aanbod is dat er steeds minder nieuw aanbod wordt aangemeld. Veel gebruikers kunnen geen nieuwe huisvesting vinden, hierdoor laten zij geen ruimte achter en komt er in beperkte mate aanbod

op de markt. Het aanbod dat op de markt komt vindt bovendien steeds sneller een nieuwe gebruiker. Van al het nieuw aangemelde aanbod in Q4 2021 vond maar liefst 46% binnen drie maanden een koper of huurder. In Q1 2020 was dat nog 23% en sindsdien zien we dat het nieuwe aanbod alsnog sneller door de markt wordt opgenomen.

Een andere hoofdoorzaak van het beperkte aanbod is de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimte. Lokale overheden stellen de laatste jaren weinig nieuwe grond ter beschikking voor traditionele bedrijvigheid. Als er al grond beschikbaar komt, wordt dit in veel gevallen ingezet voor woningbouw. De tekorten kunnen niet snel worden opgelost en vergen in veel gevallen veel tijd bij overheden. Daarboven komt kijken dat de ontwikkelingen van nieuwe bedrijfsruimte ook spanning oplevert op het gebied van milieuvraagstukken en belangen van omwonenden. Als er dan al grond beschikbaar wordt gesteld, worden er strenge eisen gesteld aan maximale milieuklasse en circulariteit. Veel bedrijven willen of kunnen hier nog niet aan voldoen.

Dit heeft op zijn beurt weer gevolgen voor de huur en koopprijzen. In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen voor bedrijfsruimte ongekend hard. Het afgelopen jaar lag de mediaan van de huurprijs op € 63,7 /m². Vijf jaar geleden lag de mediaan 17% lager op € 54,1 /m². Deze ontwikkeling is tekenend voor de oplopende krapte in de markt, die ertoe heeft geleid dat gebruikers bereid zijn fors meer te betalen voor geschikte ruimte. De koopprijzen zijn nog harder gestegen.

Voor courante en moderne bedrijfsruimte is een verdubbeling van de prijzen de afgelopen 5 jaar niet ongewoon.⁵

Provinciaal

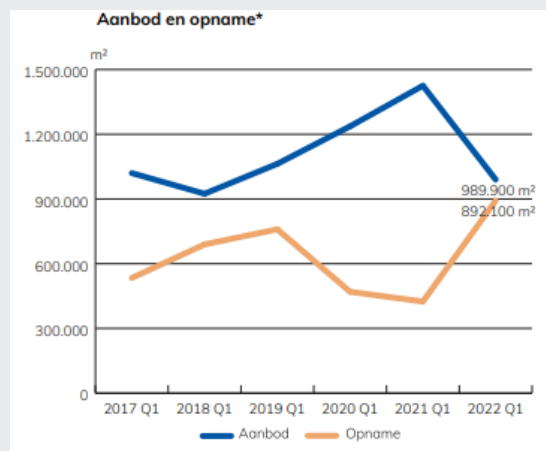
De bedrijfsruimtemarkt in Limburg kent twee gezichten. Aan de ene kant zijn er veel MKB'ers actief op de terreinen met een lokale binding. Aan de andere kant zijn er terreinen langs logistieke knooppunten met grootschalige logistieke centra die zich vooral richten op West-Europa. Door de vraag naar grote logistieke complexen verdubbelde de opname van bedrijfsruimte en kromp het aanbod 27% tot 990.000 m².

De ontwikkeling van de opname per grootteklassen kent veel verschil in de Limburgse bedrijfsruimtemarkt. In de kleinste oppervlakteklasse tot 1.000 m² daalde het volume ten opzichte van het voorgaande jaar. In het grootschalige segment boven de 10.000 m² steeg het opnamevolume tot het hoogste niveau sinds 2018. Dit kwam met name door een aantal zeer grote transacties.

De spectaculaire daling van het beschikbare aanbod volgt op drie jaar van stijging. Door veel nieuwbouwontwikkelingen lieten bedrijven ruimten achter op de markt, terwijl de vraag achter bleef. Daarnaast kwam ook aanbod op de markt door speculatieve ontwikkelingen, vooral van logistiek vastgoed. Tussen Q2 2021 en Q1 2022 verdween veel aanbod door de sterke vraag, wederom vooral dankzij de logistieke sector.

Van het totale aanbod sluit een groeiend deel slecht aan op de wensen van gebruikers. Van alle aangeboden objecten in Limburg wordt 32% langer dan drie jaar aangeboden. Dit structurele aanbod was in Q1 2021 nog goed voor 24% van

het totaal. Landelijk ligt het niveau op 25% van het totale aanbod.⁶



Figuur 7 Aanbod en opname bedrijfstvastgoed Limburg, bron: NVM

In het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg wordt al gesproken van een acuut tekort aan middelgrote of kleinschaligere kavels met een omvang kleiner dan 5.000 m². Op basis van aanbod en transacties wordt geconcludeerd dat er sterke vraag is naar moderne halletjes of bedrijfsunits van tussen de 1.000 m² en 2.000 m² in de gemeente Echt-Susteren. In totaal worden er 5 bedrijfshallen (niet in realisatiefase of ontwerpfase) aangeboden (op fundainbusiness) versus 9 transacties in de 12 maanden voorafgaand. Het betreffen allemaal transacties van bedrijfsruimten met een omvang kleiner dan 1.500 m². Hieruit bestaat ook het gros van het bestaande aanbod⁷. Eenzelfde analyse anno 2020 laat zien dat

het aanbod bestaat uit 23 bedrijfspanden en dat daarmee het aanbod aanzienlijk hoger ligt dan in 2023⁸. Er worden nagevoeg geen bedrijfsruimten aangeboden met de beoogde omvang van de kavels op de Berk III

MKB-bedrijven

De vraag naar bedrijfsruimte voor het midden- en kleinbedrijf is veelal locatie gebonden. 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. In het COROP-gebied Midden-Limburg is de gemiddelde verhuisafstand 8-9 kilometer.

Het midden- en kleinbedrijf (gebruikers van bedrijfsruimten) is sterk vertegenwoordigd in het ruimtelijk verzorgingsgebied. In totaal zijn er 945 MKB-bedrijven (tussen de 2 en 100 arbeidsplaatsen) in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Gezamenlijk vormen zij ca. 32% van alle bedrijven die behoren tot bedrijfsruimte gebruikers⁹. Indien specifiek naar de gemeente Echt-Susteren wordt gekeken, is het aandeel MKB zelfs nog iets hoger (35%). In totaal zijn er 468 bedrijven die behoren tot 'Bedrijfsruimte gebruikers'.

Veranderend ondernemerschap

Bedrijven worden steeds kleiner en specialiseren. Onder andere door de open markt en beschikbaarheid van informatie via internet (en vele andere bronnen) kunnen bedrijven zich positioneren en concurrerend zijn. Kleine bedrijven zijn daarnaast dynamisch en adaptief in de snel veranderende economie en wensen van bedrijven en consumenten. Kleinschalige bedrijfslocaties voorzien in de groeiende behoefte van deze

⁵ Bedrijfsruimtemarkt 2022 (NVM)

⁶ Bedrijfsruimtemarkt 2022 Limburg (NVM)

⁷ Funda in Business. Peildatum: 12 april 2023.

⁸ Funda in Business. Peildatum: 22 juni 2020.

⁹ Vastgoeddata. Indeling op basis van 'Codering Standaard Bedrijfsindeling Clusters'. Peildatum: 22-06-2020.

doelgroep. De Berk III voorziet in deze behoefte. Daarnaast wordt de presentatie en uiterlijke verschijningsvorm wordt steeds bepalender voor bedrijven bij het bepalen van hun locatie. Op de Berk III wordt voorzien in een milieu waar verschijningsvorm en presentatie middels nieuwbouw optimaal samen komen.

Op bedrijventerreinenterreinen vindt in toenemende mate automatisering, robotisering, verduurzaming van productieprocessen en innovatie plaats. Automatisering en robotisering hebben betrekking op de integratie van elektrotechniek, mechanica, meet-, regel- en besturingstechniek en software voor het ontwerpen van producten, systemen en productieprocessen. Het gaat hierbij om de integratie van allerlei disciplines en toepassingen in verschillende sectoren. Het gebruik van (hoogwaardige) machines en robots vereisen soms extra ruimte, waardoor de verwachting is dat de ruimtebehoefte groeit.

Veroudering op bedrijventerreinen

De verouderde panden op bedrijventerreinen hebben ertoe geleid dat momenteel meer dan een kwart van alle bedrijventerreinen in Nederland verouderd is. Dit niet-courante vastgoed geeft bedrijventerrein sneller een verloederd uiterlijk, waardoor het onaantrekkelijk wordt voor bedrijven zich hier te vestigen. Herstructurering van de bedrijventerreinen staat vaak op een laag pitje waardoor investeringen in de individuele bedrijven uit blijven.

De conclusie van het rapport 'Werklocaties Limburg – Regio Midden-Limburg' is dat er in de gemeente Echt-Susteren drie bedrijventerreinen een voldoende scoren op functionele kwaliteit (De Berk, De Loop en Businesspark Midden-Limburg), dat er één terrein is waar revitalisering onderhanden is

(Wolfskoul) en één terrein waar de functionele kwaliteit onvoldoende is (Dieterderweg). Bedrijventerrein Dieterderweg heeft momenteel een leegstandspercentage van 38,24% (één kavel). Het betreft een kavel van ca. 7,8 ha, waarvoor reeds nieuwbouwplannen zijn. De conclusie is dat veroudering op bedrijventerreinen in de gemeente Echt-Susteren in beperkte mate voorkomt en dat de bedrijventerreinen er *overall* goed bij liggen.

B1.4 Behoeft

Op basis van vraag- en aanbodcijfers is de kwantitatieve behoefte inzichtelijk gemaakt op bedrijventerreinen in de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw en Roerdalen. Hierbij is rekening gehouden dat uitsluitend percelen kleiner dan 5 ha zijn meegewogen in de behoefteprognose¹⁰. Om het aanbod inzichtelijk te krijgen is gebruik gemaakt van data uit de REBIS-monitor en de rapportages Werklocaties Limburg 2019 en Werklocaties Limburg – Regio Midden-Limburg 2019. De vraagzijde is bepaald aan de hand van de indicatieve behoefteprognose die is beschreven in het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019).

Aanbod kavels op bedrijventerreinen

In het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt de harde restcapaciteit op bedrijventerreinen ca. 20,4 ha. De grootste kavel heeft een oppervlakte van ca. 15,3 ha. Deze kavel is bedoeld voor grootschalige logistiek en niet voor het lokaal MKB. Dit aanbod sluit daarmee kwalitatief niet aan op de vraag van het MKB en wordt daarom in de vraag-aanbodconfrontatie niet verder meegenomen.

De harde restcapaciteit voor het MKB heeft daarmee een omvang van ca. 5,1 ha. Deze zijn verdeeld over 4 kavels. Dat

is ca. 1,2% van de totale netto omvang op bedrijventerreinen in de gemeenten Echt-Susteren, Maasgouw en Roerdalen. De restcapaciteit bevindt zich volledig in de gemeente Echt-Susteren. In de andere gemeenten is er geen restcapaciteit aanwezig. In de gemeente Roerdalen bevinden er zich wel twee percelen met een zachte status. Deze plannen zijn opgenomen in de REBIS, maar kennen nog geen hard bestemmingsplan.

Het terstond uitgeefbaar aanbod (vrije kavels) excl. kavels die in optie zijn, bedraagt 0,3 ha. In tabel 2 is de huidige plancapaciteit in het ruimtelijk verzorgingsgebied weergegeven.

In vergelijking met 2018 is de restcapaciteit in het verzorgingsgebied afgenomen met ca. 8,2 ha. De totale restcapaciteit bedroeg respectievelijk 9,3 ha voor de gemeente Echt-Susteren, 1,3 ha voor de gemeente Maasgouw en 2,7 ha voor de gemeente Roerdalen.

De aanbodcijfers laten zien dat de plancapaciteit in het ruimtelijk verzorgingsgebied laag is. Indien wordt ingezoomd op kavels kleiner dan 0,5 ha kan worden geconcludeerd dat er slechts één kavel terstond beschikbaar (vrije kavels) zijn. Hiermee wordt bevestigd dat er in de huidige situatie reeds sprake is van een kwalitatief tekort aan kavels kleiner dan 0,5 ha in de gemeente Echt-Susteren. Ook in de gemeente Maasgouw, waar momenteel geen restcapaciteit is, zit de markt voor bedrijfsruimte op slot.

¹⁰ De indicatieve behoefteprognose in het Regionaal beleidskader Werklocaties Midden-Limburg is exclusief XL-logistiek. Uitgiften van logistieke bedrijven groter dan 5 hectare zijn niet meegerekend in de indicatieve behoefteprognose.

Tabel 2 Plancapaciteit bedrijventerreinen ruimtelijk verzorgingsgebied (Peildatum: 12-4-2023)

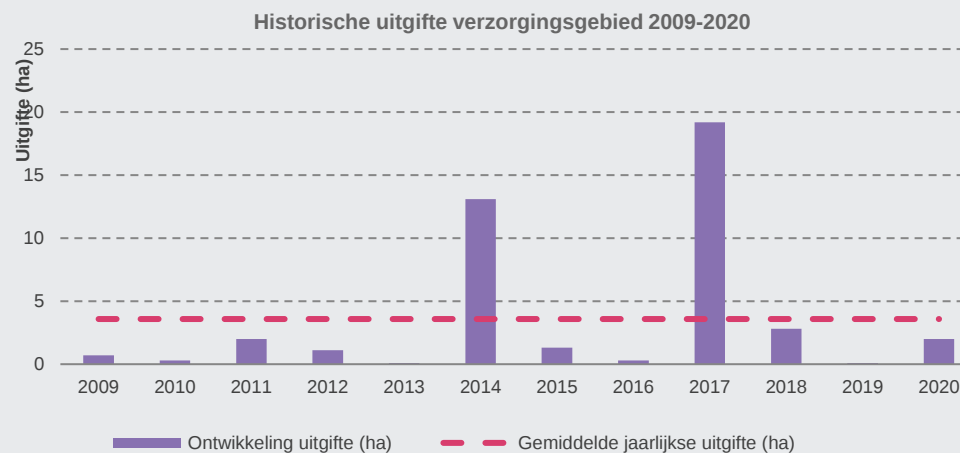
Naam bedrijventerrein	Gemeente	Kaveloppervlakte (m²)	Status	Beschikbaarheid	Optie op de kavel
Businesspark ML	Echt-Susteren	19.915	Hard	Terstond uitgeefbaar	Ja
Businesspark ML	Echt-Susteren	16.686	Hard	Terstond uitgeefbaar	Ja
De Loop	Echt-Susteren	2.918	Hard	Terstond uitgeefbaar	Nee
De Loop	Echt-Susteren	11.295	Hard	Op korte termijn	Nee
De Loop (Uitbreiding)	Echt-Susteren	153.178	Hard	Op korte termijn	Nee
Totaal hard aanbod		203.992			
't Sittert	Roerdalen	4.182	Zacht	Op korte termijn	Nee
't Sittert	Roerdalen	22.757	Zacht	Op korte termijn	Nee
Totaal zacht aanbod		26.939			

Vraag kavels op bedrijventerreinen

In het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg is op basis van de historische uitgifte in de periode 2003 t/m 2017 de indicatieve kwantitatieve behoefte voor 2030 bepaald (exclusief XL-logistiek). De historische uitgifte laat zien dat er binnen de regio Midden-Limburg forse verschillen zijn tussen gemeenten. In het verzorgingsgebied: Echt-Susteren, Maasgouw, Roerdalen is in de periode 2009 – 2020 43,0 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is gemiddeld 3,6 ha per jaar. Een doorvertaling van deze gemiddelde ruimtevraag naar de periode 2023-2030 (8 jaar) levert een vraag op van 28,8 ha.

In de gemeente Echt-Susteren is in de periode 2009-2021 ca. 40,3 ha uitgegeven. Dit is fors meer dan in de gemeente Maasgouw (2,7 ha) en de gemeente Roerdalen (0 ha).

Van de uitgiften had 60% betrekking op grote kavels en 40% op kavels voor het MKB. Dit betekent dat voor de periode 2023 – 2030 er een behoefte is aan grote kavels van 17,3 ha en aan kavels voor het MKB: 11,5 ha.



Figuur 8 Historische uitgiftecijfers in het ruimtelijk verzorgingsgebied

Confrontatie vraag-aanbod Midden-Limburg

De totale restcapaciteit van kavels kleiner dan 5 ha (terstond uitgeefbaar vrije kavels en niet terstond uitgeefbaar) is in het ruimtelijk verzorgingsgebied op termijn onvoldoende om in de verwachte vraag te voorzien. De verwachte vraag in het ruimtelijk verzorgingsgebied naar kavels voor het MKB heeft een omvang van ca. 11,5 ha t/m 2030. De omvang van het terstond uitgeefbaar aanbod (vrije kavels) en niet terstond uitgeefbaar aanbod is gezamenlijk 5,1 ha, waarvan 0,3 ha nog vrij beschikbaar. Dit betekenen dat er een kwantitatief tekort is van 11,2 ha aan kavels voor het MKB. Met het aanbod van het initiatief de Berk III kan worden voorzien in het kwantitatief tekort dat de komende jaren naar verwachting gaat optreden.

Bestaand aanbod bedrijfstvastgoed Midden-Limburg

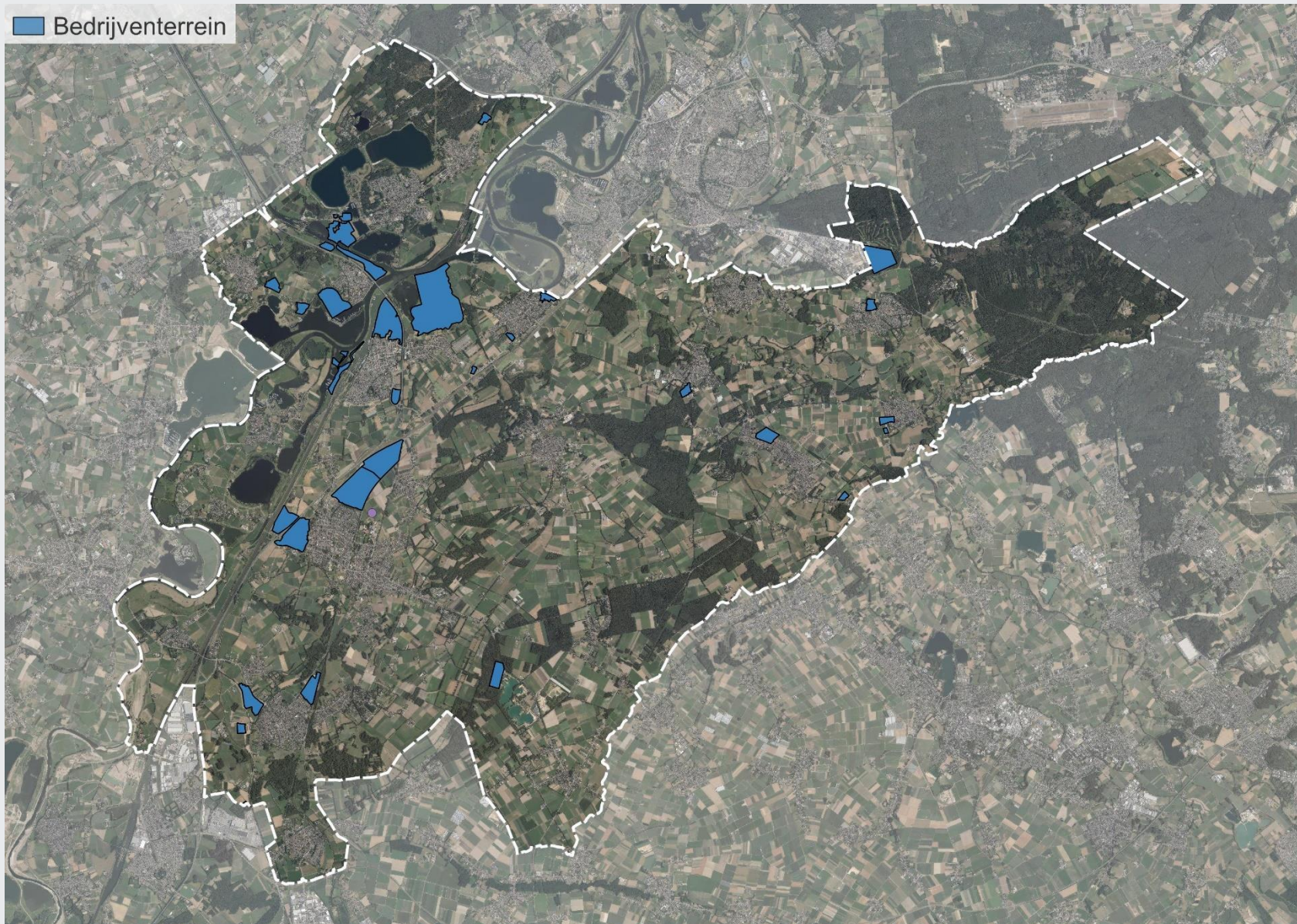
De Berk III ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet conform De Ladder worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierbij gaat het, naast de bestaande plancapaciteit, ook om leegstaande kavels en bedrijfshallen die reeds zijn uitgegeven. Bij de trends en ontwikkelingen is reeds beschreven dat op basis van het aanbod op Funda in Business kan worden gesteld dat er nauwelijks bedrijfshallen worden aangeboden. Het bestaande aanbod bestaat hoofdzakelijk uit zeer kleine kavels (< 1.000 m²) of zeer grote locaties die geschikt zijn voor grootschalige logistiek.

In de gemeente Echt-Susteren worden volgens Funda in business in totaal 10 kavels met bestaande bedrijfsruimten op bedrijventerreinen aangeboden (peildatum maart 2023). Gezamenlijk hebben deze kavels een netto omvang van 4,3 ha. De grootste betreft een kavel van 11.610 m² met een te ontwikkelen distributiecentrum op Businesspark Midden-Limburg. Daarnaast is er een productiehal van 6.000 m² op De

Berk. Al het ander aanbod is kleinschalig. De aanbod van bestaand bedrijfstvastgoed is 2,3% ten opzichte van het uitgegeven areaal bedrijventerreinen en daarmee ruim onder de frictieleegstand (5-6%). De frictieleegstand betreft leegstand hoort bij een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Enige leegstand zorgt er namelijk voor dat er voor ondernemers voldoende keuzevrijheid is om te kiezen tussen verschillende locaties en kunnen doorstromen.

Bijlage 2

Bedrijventerreinen ruimtelijk verzorgingsgebied



Figuur 9: Bedrijventerreinen ruimtelijk verzorgingsgebied (bron: IBIS)

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