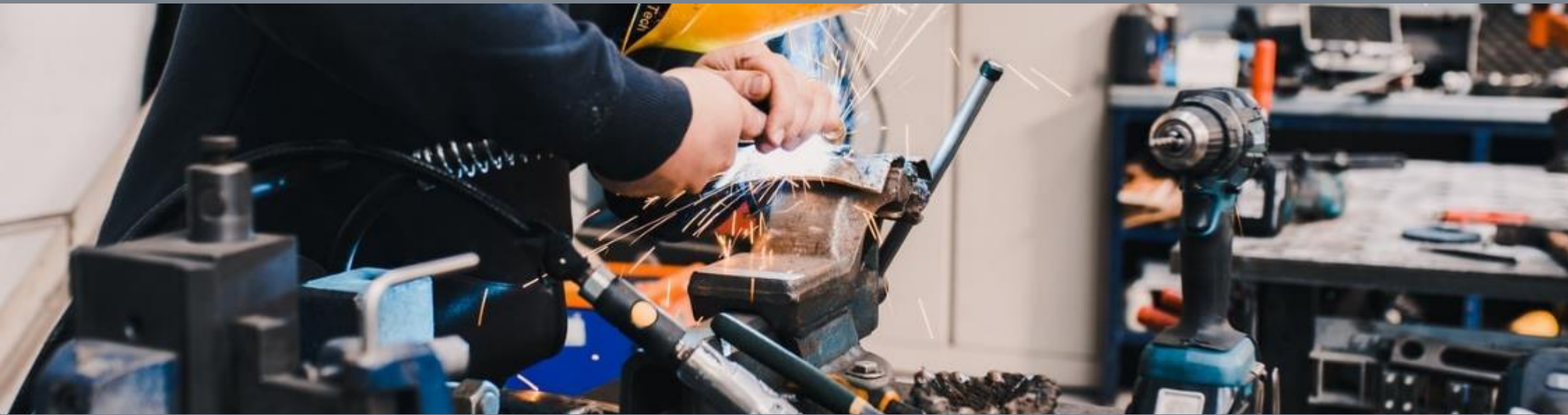


Ladder voor Duurzame Verstedelijking Transformatie Mauritspark Geleen

Concept



titel rapport
**Ladder voor Duurzame
Verstedelijking Trans-
formatie Mauritspark
Geleen**

datum
18 december 2020

projectnummer
P02996

opdrachtgever
**Gemeente Sittard-Ge-
leen**

BRO
Projectleider
ROs
Projectteam
BZe

bron Kaft
Unsplash

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



*“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	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	4
1.3	Context	4
1.3.1	Leeswijzer rapport	4
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied	5
2.3	Ligging binnen bestaand stedelijk gebied	7

Bijlage 1

- B1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied
- B1.2 Beleidskaders
 - Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (december 2019)
 - Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg
 - Omgevingsvisie 2016 Gemeente Sittard-Geleen
- B1.3 Trends en ontwikkelingen
- B1.4 Behoeft

Bijlage 2

Bijlage 3

Bijlage 4

1 Het initiatief

1.1 Aanleiding

Aan de Mijneweg in Geleen, gemeente Sittard-Geleen, bestaat het voornemen om het Mauritspark grotendeels te herontwikkelen naar bedrijventerrein, waarbij diverse bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1 en 2 mogelijk zijn. Daarnaast beoogt de gemeente de ontwikkeling van een werkbedrijf, waarbij reeds verspreide locaties worden geclusterd. Het plangebied heeft reeds twee percelen met de bestemming “Bedrijf”. In het plangebied liggen enkele woningen, waar het huidige gebruik en huidige bestemming “wonen” wordt voortgezet. Aan deze woningen wordt in het nieuwe bestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd naar bedrijventerrein. Het plangebied heeft in de vigerende gemeentelijk plan (Lindenheuvel – Gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10; vastgesteld (2009-07-09)). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Maatschappelijke voorzieningen’, ‘Zakelijke dienstverlening’, ‘Bedrijven’ en ‘Groen’.

In figuur 1 is de planlocatie op een luchtfoto weergegeven. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, als bedoeld in art. 1.1.1. van Bro. Door de omvang van de uitbreiding (ca. 2,5 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 omvang van ‘in beginsel’ 500 m² (bruto oppervlakte). De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan



Figuur 1: Luchtfoto met globale aanduiding plangebied Mauritspark in Geleen

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 wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 29.700 m² (ca. 2,5 ha netto¹) bedrijfsruimte op Mauritspark in de gemeente Sittard-Geleen 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. 2,5 ha netto bedrijfsruimte op Mauritspark (gemeente Sittard-Geleen) aan een (kwantitatieve en kwalitatieve)*

behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

1.3 Context

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. Bovendien 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 er onder andere gekeken naar:

- Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014);
- Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (december 2019);
- Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017);
- Omgevingsvisie 2016 Gemeente Sittard-Geleen;
- Provincie Limburg. Werklocaties Limburg 2019;
- Provincie Limburg. REBIS-monitor.

1.3.1 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 2 Foto's projectlocatie

¹ De exacte netto omvang (ha) is op het moment van schrijven niet bekend. Dit wordt in een later stadium van het proces bepaald. Vooral nog is de verhouding Bruto vloeroppervlakte/Verhuurbaar vloeroppervlakte gehanteerd, om een indicatief beeld van de netto omvang te schetsen. Voor de verhouding BVO/VVO kan globaal 1:0,85 worden gehanteerd. Gelet op de bruto omvang van 2,69 ha, is de indicatieve netto omvang 2,035*0,85=2,5 ha.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van ca. 2,5 ha netto bedrijfsruimte op Mauritspark in de gemeente Sittard-Geleen 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. 2,5 ha netto bedrijfsruimte te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bedrijfsbebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Het plangebied heeft in de vigerende gemeentelijk plan² de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Maatschappelijke voorzieningen’, ‘Zakelijke dienstverlening’, ‘Bedrijven’ en ‘Groen’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van een bedrijventerrein grotendeels niet toegestaan en is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijfsruimte 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. 2,5 ha netto nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan

het initiatief gekwantificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

2.2 Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

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

Het ruimtelijke verzorgingsgebied van Mauritspark bestaat in dit onderzoek uit de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek en de voormalige gemeente Schinnen (gemeente Beekdaelen). 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 Mauritspark, 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 76% 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

- De totale restcapaciteit op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 173,3 ha. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen Chemelot (107,86 ha) en Business Aviation Valley (gemeente Beek, 39,44 ha).
- Van het totale planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat ca. 134,4 ha uit hard planaanbod en ca. 38,9 ha uit zacht planaanbod. Ca. 50 ha van het harde planaanbod is in optie, waardoor het (naar verwachting) niet mogelijk is om hier te kunnen voorzien in het planinitiatief. Hierdoor resteert een hard planaanbod van ca. 84,4 ha aan vrije kavels. Het totale planaanbod (excl. kavels in optie) bedraagt 123,3 ha.
- In de periode 2010-2019 is er in de regio Westelijke Mijnstreek ca. 180 ha aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen uitgegeven. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ca. 18 ha. Indien de uitgiftetrend van de periode 2010-2019 zich voortzet, is er een kwantitatieve vraag van ca. 198 ha t/m 2030 in de regio Westelijke Mijnstreek. Hoewel deze vraagraming uiterst indicatief is en geen rekening houdt met welvaartscenari's, economische ontwikkelingen en andere externe factoren (waaronder de coronamaatregelen), geeft het een beeld van de mogelijke kwantitatieve behoefte in 2030.
- Het planaanbod (excl. kavels die in optie zijn) van ca. 123,3 ha is onvoldoende om in de berekende indicatieve vraag van 198 ha t/m 2030 te voorzien. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in 2030 naar verwachting een kwantitatief tekort is. Indien het gemiddelde jaarlijkse uitgiftepatroon van de afgelopen 10 jaar zich voortzet, is het planaanbod tegen 2026-2027 volledig uitgegeven.

² Gemeentelijk plan: Lindenheuvel – Gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10; vastgesteld (2009-07-09)

- Het totale terstond uitgifbare aanbod (vrije kavels) en niet-terstond uitgifbare aanbod op bedrijventerreinen in de categorie 'stedelijke bedrijventerrein' (beoogde ontwikkeling betreft een stedelijk bedrijventerrein) in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 14,5 ha. Het terstond uitgifbare aanbod (vrije kavels) concentreert zich op hoofdzakelijk op de bedrijventerrein Bedrijvenstad Fortuna (3,13 ha³) en Business Park Geleen (5,06 ha).
- De jaarlijkse gemiddelde uitgifte (periode 2010-2019) op stedelijke bedrijventerreinen is 1,375 ha. De jaarlijkse uitgifte varieert van minimaal 0,3 ha (2016) tot maximaal 3,22 ha (2012). Indien de jaarlijkse gemiddelde uitgifte wordt doorgetrokken naar 2030, is er in dat jaar een indicatieve vraag van ca. 15,1 ha.
- Het planaanbod is onvoldoende om in de berekende indicatieve vraag van 15,1 ha t/m 2030 te voorzien. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in 2030 naar verwachting een kwantitatief tekort van ca. 3,7 ha is. Indien het jaarlijkse gemiddelde uitgiftepatroon van de periode 2010-2019 zich voortzet, is het planaanbod in de 2027-2028 volledig uitgegeven.

Kwalitatieve behoefte

- Het planinitiatief voorziet in de toevoeging van nieuwe voorraad bedrijventerrein. Hoewel in het POL2014 weliswaar wordt aangegeven dat in toenemende mate (kwantitatief) zelfs te veel bedrijventerreinen zijn in Limburg, zijn er ook nog grote kwalitatieve opgaven. Het POL2014 is vastgesteld in een periode dat de effecten van de economische crisis duidelijk zichtbaar waren in het uitgiftebeeld van bedrijventerreinen. Vanaf 2014 heeft er een forse groei in uitgifte plaatsgevonden.
- Dat er in toenemende mate behoefte is aan nieuw planaanbod voor bedrijfskavels, valt ook te herleiden uit de

Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Er wordt aangegeven dat geschikte huisvesting en ruimte voor bedrijven een probleem kan zijn in de provincie Limburg. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Er is nog een behoorlijke voorraad beschikbaar op bedrijventerreinen (ruim 800 ha, 11%) van de totale omvang, maar is door o.a. het meerjarig gemiddelde uitgiftepatroon van de voorraad toereikend voor zo'n 7 tot 10 jaar. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het dus aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen.

- De uitgifte aan bedrijfskavels heeft hoofdzakelijk plaatsgevonden op logistiek-/industriële bedrijventerreinen en stedelijke bedrijventerreinen. De categorie 'stedelijke bedrijventerrein' is het type bedrijventerrein waar het beoogde initiatief zou kunnen landen. Het uitgiftepatroon, transacties in de periode 2014-2020 en een Funda-analyse laten zien dat er relatief veel dynamiek op deze categorie is.
- Op basis van een Funda-analyse en een analyse van transacties in de periode 2014-2020 (Vastgoeddata) kan worden geconcludeerd dat de meeste dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt zich concentreert in panden met een omvang van 100-2.000 m². De meeste transacties vinden in deze bandbreedte plaats en het aanbod in deze bandbreedte is ook relatief groot.
- Een deel van de harde plancapaciteit op stedelijke bedrijventerreinen is niet geschikt voor het beoogde initiatief. Enerzijds is het uitgifbare aanbod op sommige terreinen niet voldoende om te voorzien in de beoogde omvang. Anderzijds zijn er voor sommige kavels (op bedrijventerrein Bedrijvenstad Fortuna) specifieke functieaanduidingen (kantoorachtige bedrijvigheid), waar het beoogde initiatief niet zou kunnen landen. Daarnaast wordt er in het plangebied een werkbedrijf van de gemeente

Sittard-Geleen beoogd. Het is niet realistisch dat deze organisatie in een andere gemeente gaat huisvesten.

Ruimtelijke effecten

- De beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Mauritspark voorziet in bedrijfskavels met milieucategorie 1 en 2. Het voorziet in nieuwe mogelijkheden voor kwalitatief passende huisvesting voor (lokale) ondernemers.
- In het kader van de externe veiligheid zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied beperkt. Door de beoogde invulling van (lichte) bedrijvigheid, wordt een gebied dat binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, geoptimaliseerd.
- Op het Mauritspark wordt een clustering van verschillende locaties beoogd die onderdeel vormen van het Werkbedrijf van de gemeente Sittard-Geleen. De huidige locaties zijn reeds verouderd en inefficiënt in ruimte- en energieverbruik. Door het samenvoegen van de locaties wordt ingespeeld op een duurzame locatie waar een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk is. Op de huidige locaties worden de opstallen gesloopt tot op maaiveld.
- Hoewel er nog uitgifbaar aanbod is op het nabijgelegen bedrijventerrein Business Park Geleen, laat de vraag-aanbodconfrontatie zien dat er onverminderd behoefte blijft aan bedrijfskavels op stedelijke bedrijventerreinen. Gelet op de indicatieve vraag in 2030 en het actuele aanbod, is toevoeging van nieuw bedrijventerrein wenselijk.
- Het is daarom niet de verwachting dat er bedrijven verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling op het Mauritspark. Negatieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat worden niet verwacht.

³ Inclusief recente uitgiftes op dit bedrijventerrein (peildatum: 5-11-2020).

2.3 Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Mauritspark ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het vigerende bestemmingsplan staat stedelijke functies, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en zakelijke dienstverlening, toe. Daarnaast is het gebied omringd door o.a. woonbestemmingen, zakelijke dienstverlening en bedrijven. Ook in de Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (2019) behoort het gebied tot 'Bebouwd gebied'. Het vormt dus onderdeel van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, stedelijk groen en infrastructuur. Derhalve volstaat een behoeftetoets aan de voorgenomen ontwikkeling binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

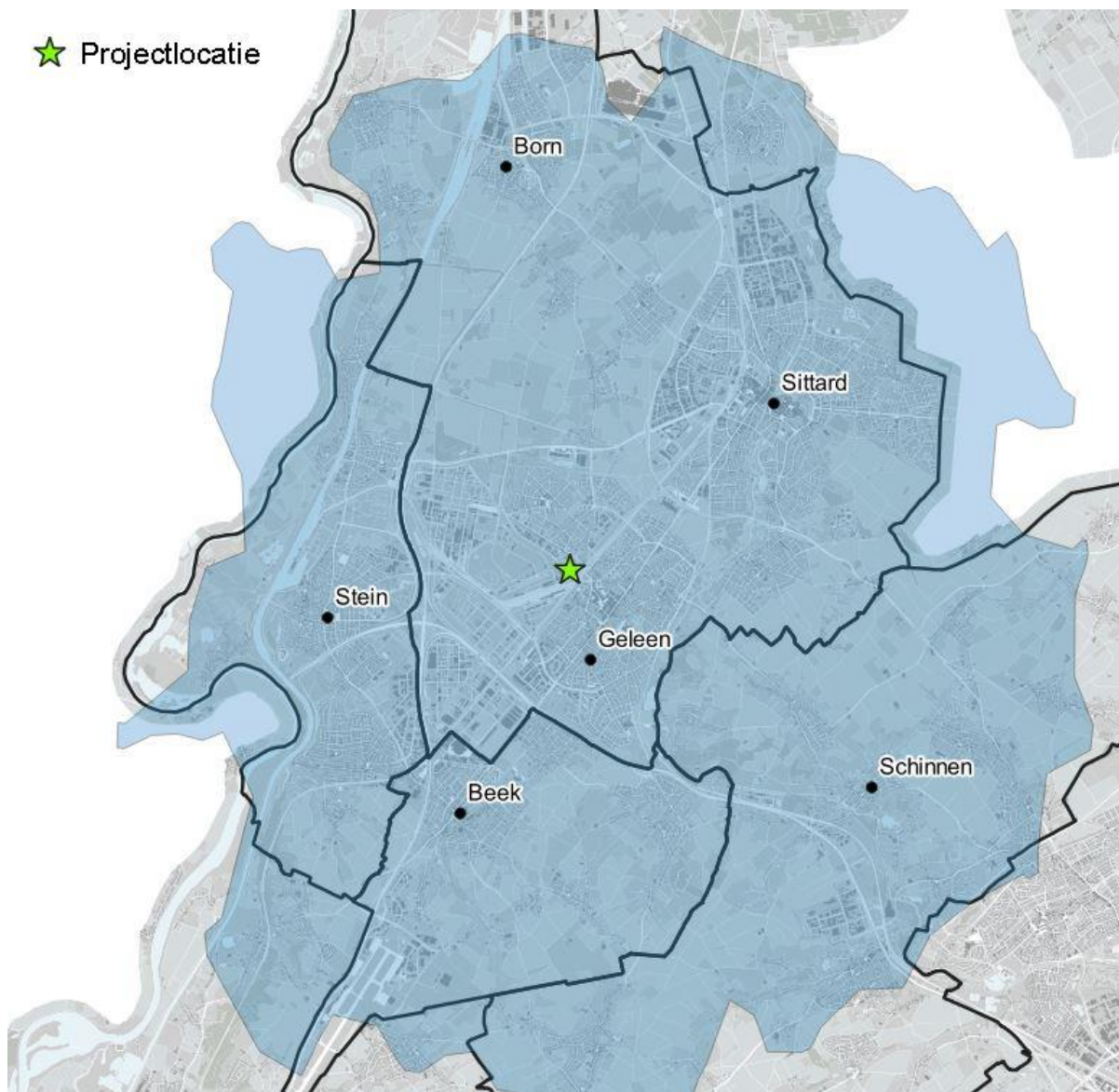
B1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

In onderhavige analyse is de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte op de locatie Mauritspark in Geleen bepaald aan de hand van een ruimtelijk verzorgingsgebied. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid (de doelgroep van de beoogde ontwikkeling) 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 Mauritspark behoren, kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld⁴. Naast de gemeente Sittard-Geleen behoren ook de gemeenten Stein, Beek en de voormalige gemeente Schinnen⁴ (regio Westelijke Mijnstreek) tot het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied. Indien een isochroon van 10 kilometer (autoafstand) wordt getrokken, behoren onder andere de kernen Sittard, Born, Stein, Beek, Elsloo, Schinnen en Oirsbeek tot het ruimtelijk verzorgingsgebied. In figuur 3 is het ruimtelijke verzorgingsgebied weergegeven.

Verhuisbewegingen

Op basis van verhuisbewegingen in het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden geconcludeerd dat binnen het MKB (2 t/m 199 werknemers) er een sterke lokale binding is. In de periode 2014-2020 is ruim 76% van de verplaatsende MKB'ers binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied verhuisd.



Figuur 3: Verzorgingsgebied Mauritspark – 10 kilometer reisafstand (ORS Tools; Eigen bewerking)

⁴ ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820

B1.2 Beleidskaders

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

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

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

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

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

Voor bedrijventerreinen is de ambitie om te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. Hierbij moet de kwaliteit van de terreinen aansluiten op de wensen van ondernemers. Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen kan door duurzaam beheer, optimale inpassing in de omgeving, efficiënt ruimtegebruik door combinatie van functies, goede ontsluiting per OV, bereikbaarheid per fiets en ICT-voorzieningen. Waar dit tekortschiet is herstructurering van terreinen een optie. Hier ligt primair een rol voor de gemeenten.

De provincie Limburg heeft volgens het POL2014 ruim voldoende bedrijventerreinen. Groei lijkt nu vooral nog te zitten in de logistieke sector, *biobased economy*, chemie en *automotive*. De centrale opgave voor bedrijventerreinen in Limburg is daarom gericht op de kwalitatieve groei zonder dat de kwantiteit toeneemt. Hiertoe behoren het creëren van schaarste en ruimte voor maatwerk.

Voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen of uitbreiding van bestaande terreinen gelden er een aantal basisprincipes. In de lijn van het dynamisch voorraadbeheer moet het zorgen

voor flexibiliteit. Goede plannen blijven mogelijk, maar moeten worden gekoppeld aan het schrappen van capaciteit elders in de regio.

Voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande terreinen worden de volgende basisprincipes gehanteerd:

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

Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (december 2019)

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

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).

gemeentelijk beleid. In de regio Zuid-Limburg is de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg opgesteld.

In de Omgevingsverordening staat beschreven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad. In de volgende paragraaf zijn de relevante aspecten uit de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (hierna: SVREZL) in relatie tot de het planinitiatief Mauritspark toegelicht.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

In het POL2014 is de ambitie gericht op een optimale benutting van bedrijventerreinen in regionaal verband, zonder toename van het huidig areaal aan bestaande bedrijventerreinen en harde plancapaciteit. Dit kan door regionaal afspraken te maken over kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen. Hierbij zijn de belangrijkste uitgangspunten:

- Behoud van harde plancapaciteit (alle typen plannen die in vastgestelde bestemmingsplannen voorkomen);
- Geen nieuwe bedrijventerreinen, inclusief afschrijven van zachte plannen (plannen die niet in vastgestelde bestemmingsplannen voorkomen);
- Logistiek en productie op goed ontsloten (trimodale) locaties;
- Blijvende inzet op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- Functiemenging of –wijziging alleen op stedelijke bedrijventerreinen.

Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in combinatie met het schrappen van capaciteit elders. De structuurvisie zorgt,

in lijn met de gedachte achter het dynamisch voorraadbepaling, voor flexibiliteit: goede nieuwe plannen blijven mogelijk, maar moeten wel zo mogelijk/nodig gekoppeld zijn aan het schrappen van capaciteit elders in de regio. In de SVREZL is beschreven dat de vraag binnen de bedrijventerreinenmarkt de komende jaren sterk is in de logistiek en specialistische niches, zoals med-tech bedrijven. Daarnaast is er een lokale vraag in een kleinschalig segment met een sterke lokale binding. Het aanbod van terreinen is voldoende beschikbaar voor het lokale MKB.

De voorwaarden staan beschreven in het POL2014, met als toevoeging dat er overeenstemming is bereikt conform de procesboom in de SVREZL. Nieuwe initiatieven en initiatieven voor gebruikswijzigingen worden aan de hand van een toetsingskader in het relevante gremium besproken (zie bijlage 2). Op niveau van Zuid-Limburg bewaken de gemeenten en de subregio's voortgang, uitgangspunten, samenhang en kwaliteit van de afspraken. Bij iedere afweging voor toevoeging van meters speelt de Ladder voor duurzame verstedelijking een rol.

Salderen

De ontwikkeling van de voorraad tot en met 2030 is saldo 0 wanneer de leegstand niet hoger is dan de frictieleegstand op subregionaal niveau. Simpelweg gelden de volgende uitgangspunten:

- Leegstand < frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0 of +.
- Leegstand = frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo 0.
- Leegstand > frictieleegstand per subregio: ontwikkeling voorraad is per saldo -.

De principes van het salderen in de bedrijfsruimtemarkt hebben betrekking op meters kaveloppervlak en niet meters

netto vloeroppervlak, in de praktijk buiten de bedrijventerreinen. Daarnaast geldt dat de huidige balans tussen terreinvraag en –aanbod geldt als de frictieleegstand. In het verlengde daarvan gelden de volgende uitgangspunten:

- Goede nieuwe plannen blijven mogelijk, wanneer deze in principe gekoppeld zijn aan het schrappen van (harde bestemmingsplan)capaciteit elders in de subregio.
- Nieuwe terreinen en uitbreidingen van bestaande terreinen zijn verder mogelijk als:
 - Er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is.
 - De toevoegingen extra aanvullende kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen.
- Beperkte uitbreiding van bestaande terreinen op kavelniveau voor al op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk via maatwerk met een goede onderbouwing.
- Kleinschalige uitbreidingen van een bedrijventerrein tot 3.000 m² kavel hoeven niet gesaldeerd te worden.

Omgevingsvisie 2016 Gemeente Sittard-Geleen

In het POL2014 is geconstateerd dat in Zuid-Limburg een overschot is aan bedrijventerreinen. De hoofdlijn van de omgevingsvisie is dat de gemeente wil focussen op goede ontwikkelingen en deze stimuleren met een gezamenlijke aanpak. De Omgevingsvisie zet koers op drie prioriteiten: economische structuur en werkgelegenheid, stedelijke functies en sociale vitaliteit. De gemeente Sittard-Geleen stelt een aantal ambities:

- Een sterke economische structuur en werkgelegenheid gaat over inzet op de drie speerpunten automotive, logistiek en chemie & materialen. Hierbij wordt ook ingezet op de versterking van de innovatiekracht van het mkb.

- Naast de binding van de speerpuntsectoren ligt er ook een opgave van de speerpuntsectoren met andere sectoren, zoals het midden- en kleinbedrijf. Diverse actieprogramma's zetten in op de groei van deze sectoren. Als belangrijkste zijn te noemen de Integrale mkb-aanpak van Limburg Economic Development (LED) en de ontwikkeling van drie mkb-frontoffices in Zuid-Limburg, waarvan het SLIMhuis in Sittard-Geleen onderdeel uitmaakt.
- Het is noodzakelijk om voor een duurzame stedelijke economie om midden- en kleinbedrijf en in feite elke vorm van ondernemerschap te stimuleren en ruimte te bieden. Voor het mkb ontstaan kansen binnen het bestaand stedelijk gebied.
- Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de mkb vereist een omgeving die schoon, heel en veilig is.

De gemeente Sittard-Geleen richt zich op een vijftal resultaatvelden. Eén van deze resultaatvelden is gericht op een sterk lokaal midden- en kleinbedrijf:

- De gemeente ondersteunt het mkb met op groei en ontwikkeling gericht beleid, door de infrastructuur gericht te verbeteren en door vragen, programma's, initiatieven en collectieve ambities van ondernemers actief te beantwoorden.
- Daarnaast is het bevorderen van ketendichtheid een belangrijke opgave.

B1.3 Trends en ontwikkelingen

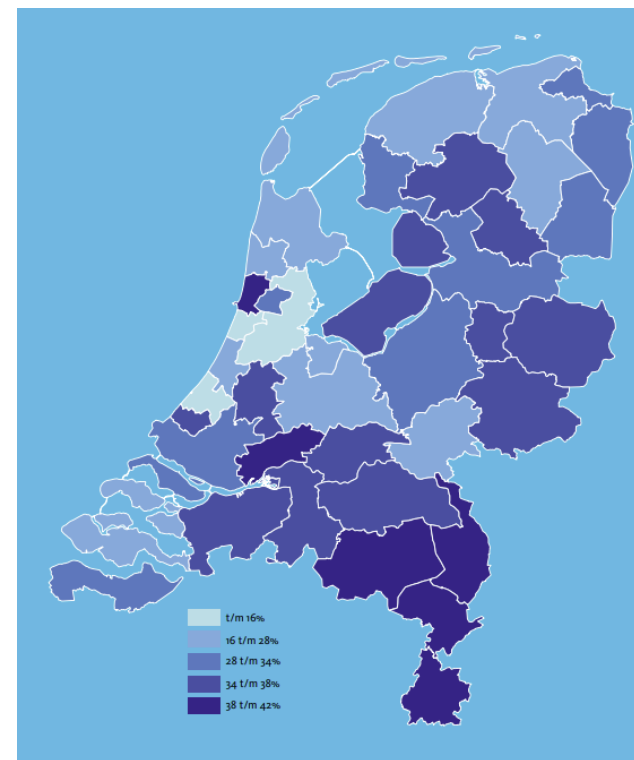
In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt.

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

In Nederland is in 2018 ruim één op de tien bedrijven (10,6%) op een bedrijventerrein gevestigd, met een werkgelegenheid van 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 Zuid-Limburg ligt het aandeel bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen zelfs hoger dan het nationale gemiddelde. Het aantal vestigingen op bedrijventerreinen ligt tussen 9 en 11% en de werkgelegenheid tussen de 38 en 42%. Verhoudingsgewijs zijn er meer banen op bedrijventerreinen in de provincie Limburg dan in de rest van Nederland (zie figuur 4). In vergelijking met 2013 is het aandeel bedrijven dat op bedrijventerreinen is gevestigd gedaald van 11,2% naar 10,6% in 2018. Een verklaring hiervoor ligt in het toenemend aantal ZZP-bedrijven die niet op bedrijventerreinen zijn gevestigd. Het aantal bedrijven op bedrijventerreinen is in dezelfde periode namelijk 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%⁵.

Aanbod en opname

Sinds 2015 daalt het aanbodvolume aan bedrijfsruimte in Nederland. Ook in 2019 is het aanbod, als gevolg van de aanhoudende vraag, verder gedaald. Eind 2019 werd er 7% minder bedrijfsruimte aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Het aanbod m² bedrijfsruimte dat te huur of te koop staat, is op het laagste niveau van de afgelopen tien jaar⁶.



Figuur 4 Aantal banen op bedrijventerreinen per corop (bron: LISA)

⁵ LISA Magazine. Werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2019).

⁶ Dynamis: Spreekende cijfers. Bedrijfsruimtemarkten (2020).

Corona: gevolgen bedrijfsruimtemarkt

De economische effecten en daarmee de effecten op de bedrijfsruimtemarkt zullen afhankelijk zijn van de duur en zwaarte van de corona-maatregelen.

- In maart 2020 is er 45% minder bedrijfsruimte in gebruik genomen dan in maart 2019. Op kwartaalbasis (eerste kwartaal van 2020) is het opnamevolume van bedrijfsruimte 28% minder dan in het eerste kwartaal van 2019. De krimp was in maart sterker dan in voorgaande maanden. Hoewel de corona-uitbraak hier een sterke invloed op heeft, speelt ook mee dat de cijfers lager uitvallen als gevolg van de schaarste op de bedrijfsruimtemarkt¹.
- Vanwege de onzekerheid is het de verwachting dat uitbreidingen en verplaatsingen worden uitgesteld. Dit leidt op korte termijn tot minder uitgiftes. Daarnaast zal naar verwachting de leegstand toenemen. Het is aannemelijk dat er bedrijven zijn die de coronacrisis niet gaan overleven. Voor verschillende sectoren die van oudsher op reguliere bedrijventerreinen zijn gevestigd, verwacht Rabobank in 2020 een krimp. De verwachting is dat de toegevoegde waarde van de industrie met ca. 11% gaat krimpen, de sector Bouwnijverheid met ca. 6% en de sector Vervoer en opslag met ca. 9%. De verwachtingen voor 2021 laten zien dat de sectoren Industrie en Vervoer en opslag naar verwachting weer groeien. De krimp in de sector Bouwnijverheid zet naar verwachting ook door naar 2021¹.
- Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, maar ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. De precieze doorwerking op de economie kennen we niet, maar het CPB gaat uit van een mogelijke krimp in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario zet het herstel in het derde kwartaal 2020 in, in het zwaarste blijft herstel tot ver in 2021 uit. In zelfs het zwaarste scenario wordt vooralsnog uitgegaan van economisch herstel tegen eind 2021¹.

Het is wel opvallend dat de vraag naar bedrijfsruimte in 2019 is afgezwakt. Als gevolg van de economische stagnatie maakte het opnamevolume het afgelopen jaar een krimp door van 5% op jaarbasis. Desondanks was de opname in 2019 fors hoger dan het gemiddelde in afgelopen zeven jaar. Het totale opnamevolume in 2019 bedroeg ruim 34 miljoen m² bedrijfsruimte⁷. De gevolgen van de corona-maatregelen op de bedrijfsruimtemarkt zijn in het kader op deze pagina beschreven.

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. De gemiddelde afstand is ca. 19 kilometer, maar de helft van de intergemeentelijke verhuizingen beperkt zich tot een afstand van 10 kilometer. In het COROP-gebied Zuid-Limburg is de gemiddelde verhuisafstand 8-9 kilometer.

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 concurreren. 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 doelgroep.

Veroudering op bedrijventerreinen

De verouderde panden op bedrijventerreinen hebben er toe geleid dat momenteel meer dan een kwart van alle bedrijven-

terreinen 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.

⁷ Dynamis: Spreekende cijfers. Bedrijfsruimtemarkten (2020).

B1.4 Behoeftte

Op basis van vraag- en aanbodcijfers is de kwantitatieve behoefte inzichtelijk gemaakt op bedrijventerreinen in de gemeenten Sittard-Geleen, Beek, Beekdaelen en Stein. Om het aanbod inzichtelijk te krijgen is gebruik gemaakt van data uit de REBIS-monitor en de rapportage Werklocaties Limburg 2019. Voor de provincie Limburg, alsmede voor de regio Zuid-Limburg, zijn er geen behoefte-ramingen m.b.t. bedrijventerreinen beschikbaar. Op basis van historische uitgifte en de toekomstschets van bedrijventerreinen in de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg is het mogelijk om indicatief de vraagzijde inzichtelijk te maken.

Aanbod kavels op bedrijventerreinen

In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er in totaal 39 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 2.064 ha en een netto omvang van ca. 1.509 ha. Ruim 2/3 van de netto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied ligt in de gemeente Sittard-Geleen (ca. 1.522 ha). Dit is onder andere te verklaren door de aanwezigheid van Chemelot (bruto omvang ruim 700 ha).

De totale restcapaciteit op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 173,2 ha. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen Chemelot (107,86 ha) en Business Aviation Valley (gemeente Beek, 39,44 ha). De restcapaciteit bedraagt ca. 8% van de totale bruto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

De restcapaciteit kan worden onderverdeeld in terstond uitgeefbare kavels en niet-terstond uitgeefbare kavels. De terstond uitgeefbare kavels zijn de vrije kavels en de kavels die in optie zijn. In totaal is ca. 134,3 ha terstond uitgeefbaar, waarvan 84,4 ha uit vrije (direct uitgeefbare) kavels bestaat en ca. 49,9 ha dat in optie is. Het niet-terstond uitgeefbaar

aanbod bestaat uit kavels die op (korte) termijn uitgeefbaar worden. In totaal is ca. 38,9 ha niet terstond uitgeefbaar. In tabel 1 is dit onderscheid schematisch weergegeven per gemeente in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

In kwantitatieve zin kan worden geconcludeerd dat er in het ruimtelijke verzorgingsgebied voldoende aanbod is om te voorzien in het beoogde initiatief. Dit wil echter niet zeggen dat het aanbod kwalitatief geschikt is voor het beoogde initiatief. Hiervoor is een verdiepingsslag van het aanbod gemaakt.

In eerste instantie is gekeken naar de categorieën bedrijventerreinen. De provincie Limburg maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- Stedelijke bedrijventerreinen: Stedelijk gebied (staal ca. 10 km) – modern gemengd, bedrijvenpark; opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven en hoogwaardige bedrijvigheid in de sfeer van lichte productie, R&D en dienstverlening. Bedrijven behoren een binding te hebben met het stedelijk gebied;
- Logistiek-/industriële bedrijventerreinen: COROP-regio (straal ca. 20 km) – zwaardere bedrijvigheid, transport en distributie; bieden ruimte voor nieuwvestigingen van

soortgelijke bedrijvigheid. Een deel is geografisch gebonden aan bestaande economische clusters.

- Bedrijventerreinen landelijk gebied: landelijk gebied – opvang van kleinschalige en middelgrote bedrijven in de sfeer van lichte productie, handel en dienstverlening. Bedrijven behoren een binding te hebben met het landelijk gebied;
- Stedelijke dienstenterreinen (K): Grootchalige kantorenlocaties – Terreinen gericht op kantoren, zoals Kantorenpark Sittard;
- Stedelijke dienstenterreinen (R): Grootchalige detailhandel - Terreinen gericht op retail (zoals Gardenz).

Op basis van locatie (stedelijk gebied) en beoogde type bedrijfsactiviteiten (kleinschalig, lichte productie en dienstverlening) kan worden geconcludeerd dat het plangebied is te omschrijven als een stedelijk bedrijventerrein. In de volgende alinea's is voor bedrijventerreinen die behoren tot een andere categorie en die nog voldoende planaanbod hebben, kort toegelicht of het initiatief mogelijk is wel of niet passend is.

Chemelot

Op industrieel bedrijventerrein Chemelot in de gemeente Sittard-Geleen bestaat de restcapaciteit uit ca. 108 ha, waarvan

Tabel 1 Planaanbod bedrijventerreinen ruimtelijk verzorgingsgebied (ha)

Gemeente	Bruto	Netto	Restcapaciteit	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar	Opties	Vrije kavels
Beek	232,09	163,64	40,6	40,6	0	18,38	22,22
Beekdaelen	97,79	84,03	1,21	1,21	0	0	1,21
Sittard-Geleen	1.522,11	1.105,01	128,94	90,68	38,25	31,49	59,2
Stein	211,89	156,43	2,46	1,8	0,66	0	1,8
Totaal	2.063,88	1.509,11	173,21	134,29	38,91	49,87	84,43

ca. 70 ha terstond uitgeefbaar. In het bestemmingsplan is geborgen dat primair de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein voor de chemische industrie met daaraan gereleerde activiteiten wordt beoogd. Dit is ook expliciet aangegeven bij de bestemmingen 'Bedrijventerrein I' en 'Bedrijventerrein II' in het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat bedrijventerrein Chemelot een profilering in de chemische industrie kent en hierdoor niet kan worden beschouwd als mogelijke locatie voor de huisvesting van het beoogde initiatief.

Nedcar (uitbreiding)

Op industrieel bedrijventerrein Nedcar (uitbreiding) in de gemeente Sittard-Geleen is de restcapaciteit ca. 24 ha bruto (niet-terstond uitgeefbaar). Deze kavels zijn echter niet geschikt voor het planinitiatief. De kavels zijn bestemd voor bedrijven in de automotive industrie, alsmede toeleverende en ondersteunende bedrijven voor de automotive industrie. De bedrijfsvoering van de initiatiefnemer kan niet worden geschaard onder dit type bedrijvigheid.

Business Aviation Valley

Ook voor logistiek-/industrieel bedrijventerrein Businesspark Aviation Valley in de gemeente Beek kan worden geconcludeerd dat een relatief fors deel van het terstond uitgeefbare aanbod niet concurrerend is met de beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer. Van het terstond uitgeefbare aanbod van 24,44 ha, heeft ca. 14 ha van het aanbod de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – platformgebonden bedrijven'. Dit zijn bedrijven, waarvan de aanwezigheid in de directe nabijheid van het luchthavenplatform c.q. het terminal-complex noodzakelijk is. Daarnaast is er 1 kavel met een totale omvang van ca. 5,2 ha terstond uitgeefbaar (vrije kavel). Deze kavel zou mogelijkerwijs kwalitatief geschikt kunnen zijn voor het beoogde initiatief. Gelet op een deel van de beoogde bedrijfsactiviteiten in het plangebied (werkbedrijf van

de gemeente Sittard-Geleen) is het niet de verwachting dat dit in een andere gemeente gaat landen. Daarnaast biedt deze kavel ruimte voor bedrijven t/m milieucategorie 4.1.

Stedelijke dienstenterreinen

In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er in totaal 7 stedelijke dienstenterreinen, te weten: Kantorenzone Luchthaven, Makado e.o., Chemelot Campus, Gardenz, Kantorenpark Sittard, Mauritspark (ten noorden van de Mijweg) en Sportzone Fortuna Sittard Stadion. De totale restcapaciteit van deze dienstenterreinen is ca. 8,7 ha. Het merendeel van het aanbod is op de terreinen Kantorenpark Sittard (4,33 ha terstond uitgeefbaar) en Sportzone Fortuna Sittard Stadion (3,34 ha terstond uitgeefbaar). Het aanbod bestaat volledig uit terstond uitgeefbare (vrije) kavels. Het betreffen terrein die behoren tot de volgende categorieën:

- Stedelijke dienstenterreinen (K): Grootschalige kantorenlocaties – Terreinen gericht op kantoren, zoals Kantorenpark Sittard;
- Stedelijke dienstenterreinen (R): Grootschalige detailhandel - Terreinen gericht op retail (zoals Gardenz).

Gelet op de profilering van deze werklocaties, kan worden geconcludeerd dat het beoogde plan niet geschikt is om op deze locaties te laten landen.

Aanbod op stedelijke bedrijventerreinen

In de Westelijke Mijnstreek bestaat het aanbod stedelijke bedrijventerreinen uit ca. 570 ha. Hiervan is ca. 13,6 ha terstond uitgeefbaar en ca. 0,9 ha niet-terstond uitgeefbaar. Het uitgeefbare aanbod bedraagt ca. 3% van de totale bruto omvang. In bijlage 3 staat is toegelicht hoe de aanbodzijde van stedelijke bedrijventerreinen is bepaald.

Het terstond uitgeefbare aanbod (vrije kavels) concentreert zich op hoofdzakelijk op de bedrijventerreinen Bedrijvenstad

Fortuna (6,16 ha) en Business Park Geleen (5,06 ha). Op bedrijvenstad Fortuna zijn in totaal 8 kavels terstond uitgeefbaar. In het bestemmingsplan Bergerweg Zuid (bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-04-11) hebben 4 kavels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kantoorachtige bedrijvigheid'. Deze kavels hebben gezamenlijk een omvang van 1,6 ha. Daarnaast heeft er op basis van de REBIS-monitor recent uitgifte van uitgeefbaar aanbod plaatsgevonden. De som van het totale terstond uitgeefbare aanbod (peildatum: 6-11-2020) is 3,13 ha, waarvan 2,8 ha bestaat uit vrije kavels. In de periode april 2020-november 2020 is het terstond uitgeefbare aanbod met 3,03 ha afgenomen.

Op bedrijventerrein Business Park Geleen bedraagt terstond uitgeefbaar aanbod (vrije kavels) 5,06 ha, verdeelt over 22 kavels. Dit komt neer op een gemiddelde kavelomvang van 2.300 m². De vrije kavels zijn hoofdzakelijk tegen het spoor aan gelegen.

Het totale planaanbod (terstond uitgeefbare vrije kavels en niet-terstond uitgeefbare kavels), excl. recent uitgegeven kavels op bedrijventerrein Bedrijvenstad Fortuna, bedraagt 11,48 ha.

Vraag kavels op bedrijventerreinen

Voor de provincie Limburg, alsmede voor de regio Zuid-Limburg, zijn er geen behoefteramingen m.b.t. bedrijventerreinen beschikbaar. Om enigszins inzichtelijk te krijgen in hoeverre er sprake is van een vraag naar kavels op bedrijventerreinen, is enerzijds geanalyseerd in hoeverre er de afgelopen 10 jaar kavels zijn uitgegeven en anderzijds geven inzichten uit de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg een beeld over de vraag naar nieuwe bedrijfsruimtes.

In de periode 2010-2019 is er in de regio Westelijke Mijnstreek ca. 180 ha aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen uitgegeven. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ca. 18 ha. Vooral in 2019 is er qua omvang (ca. 54 ha) relatief veel uitgegeven. In vergelijking met de andere regio's in Zuid-Limburg en de regio Midden-Limburg is er in absolute zin meer oppervlakte aan kavels uitgegeven in de Westelijke Mijnstreek. Van de totale uitgifte in de provincie Limburg in 2019 is ca. 24% van het totaal aantal kavels (19 kavels) en 36% van het totale oppervlakte in ha uitgegeven in de regio Westelijke Mijnstreek. Gelet op het type werklocatie waar de meeste uitgifte heeft plaatsgevonden, kan worden geconcludeerd dat dit voornamelijk op logistiek-/industriële bedrijventerreinen en stedelijke bedrijventerreinen heeft plaatsgevonden.

Indien de uitgiftetrend van de periode 2010-2019 zich voortzet, is er een kwantitatieve vraag van ca. 198 ha t/m 2030 in de regio Westelijke Mijnstreek. Hoewel deze vraag-raming uiterst indicatief is en geen rekening houdt met welvaartsce-

naario's, economische ontwikkelingen en andere externe factoren (waaronder de coronamaatregelen), geeft het een beeld van de mogelijke kwantitatieve behoefte in 2030.

Dat er in toenemende mate behoefte is aan nieuw planaanbod voor bedrijfskavels, valt ook te herleiden uit de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Er wordt aangegeven dat geschikte huisvesting en ruimte voor bedrijven een probleem kan zijn in de provincie Limburg. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Er is nog een behoorlijke voorraad beschikbaar op bedrijventerreinen (ruim 800 ha, 11% van de totale omvang), maar is door o.a. het meerjarig gemiddelde uitgiftepatroon van de voorraad toereikend voor zo'n 7 tot 10 jaar. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het dus aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen.

Vraag op stedelijke bedrijventerreinen

Voor het bepalen van de indicatieve vraag naar stedelijke bedrijventerrein, is eenzelfde filtering aangebracht als voor het bepalen van het aanbod op dit type bedrijventerrein. In bijlage 4 is toegelicht hoe de vraagzijde van stedelijke bedrijventerreinen is bepaald.

De jaarlijkse gemiddelde uitgifte (periode 2010-2019) op stedelijke bedrijventerreinen is 1,375 ha. De jaarlijkse uitgifte varieert van minimaal 0,3 ha (2016) tot maximaal 3,22 ha (2012). Indien de jaarlijkse gemiddelde uitgifte wordt doorgetrokken naar 2030, is er in dat jaar een indicatieve vraag van ca. 15,1 ha.

Transacties 2014-2020 (Vastgoeddata)

Er is een analyse uitgevoerd op basis van koop- en huurtransacties in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het betreffen transacties van panden met het gebruiksdoel "Industrie" (koop) en panden met het gebruik "Bedrijfsruimte" (huur). In

tabel 2 staat een overzicht met transacties in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Op basis van de analyse kan worden geconcludeerd dat:

- Er in de periode 2014-2020 265 transacties hebben plaatsgevonden in de gemeenten Sittard-Geleen, Beek, Stein en de voormalige gemeente Schinnen (onderdeel van de gemeente Beekdaalen), waarvan 182 kooptransacties en 83 huurtransacties;
- De gemiddelde omvang van de panden is 2.557 m²;
- De meeste transacties vinden plaats in de oppervlakteklasse 101-500 m² (81 transacties), gevolgd door 501-1.000 m² (75 transacties) en 1.001-2.000 m² (41 transacties);
- De transacties laten zien dat er voornamelijk dynamiek plaatsvindt in de relatief kleine oppervlakteklassen.
- Veruit de meeste kooptransacties met het gebruiksdoel 'Industrie' hebben plaatsgevonden op bedrijventerreinen.

Funda-analyse (peildatum: 5-11-2020)

Om de actuele dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt in het ruimtelijk verzorgingsgebied inzichtelijk te krijgen is een Funda-analyse uitgevoerd. De analyse is gedaan op basis

Tabel 2 Transacties 2014-2020 (bron Vastgoeddata; eigen bewerking)

Oppervlakteklasse	Aantal	Gemiddelde omvang (m ²)
< 100 m ²	7	52
101-500 m ²	81	328
501-1.000 m ²	75	695
1.001-2.000 m ²	41	1.387
2.001-3.000 m ²	16	2.501
3.001-5.000 m ²	18	3.802
5.001-10.000 m ²	12	7.558
> 10.000 m ²	15	23.195
Totaal	265	2577

Tabel 3 Funda-analyse (5-11-2020)

Terreinoppervlak	Aanbod (aantal vestigingen)	Transacties (aantal vestigingen)
< 100 m ²	2	0
100-500 m ²	17	13
501-1.000 m ²	15	13
1.001-2.000 m ²	10	8
2.001-5.000 m ²	6	4
> 5.000 m ²	5	0
Totaal	55	38

van het huidige aanbod en de transacties in 2020. De belangrijkste conclusies zijn:

- In het ruimtelijk verzorgingsgebied hebben de meeste transacties plaatsgevonden in de bedrijfshallen met een omvang van 100-500 m² en 500-1.000 m². Dit zijn ook de oppervlakteklassen met het meeste aanbod.
- De transacties bestaan voornamelijk uit bedrijfshallen die zijn verhuurd. Het aantal verkochte bedrijfshallen is wat beperkter.
- In de terreinoppervlakten van bedrijfshallen tot 100 m² en bedrijfshallen groter dan 5.000 m² hebben geen transacties plaatsgevonden.
- De meeste marktdynamiek bevindt zich grofweg in de bandbreedte 100-2.000 m².

Confrontatie vraag-aanbod Westelijke Mijnstreek

Het totale planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 173 ha. Hiervan bestaat ca. 134 uit hard planaanbod en ca. 39 ha uit zacht planaanbod. Ca. 50 ha van het harde planaanbod is in optie, waardoor het (naar verwachting) niet mogelijk is om hier te kunnen voorzien in het plan-initiatief. Hierdoor resteert een hard planaanbod van ca. 84 ha aan vrije kavels.

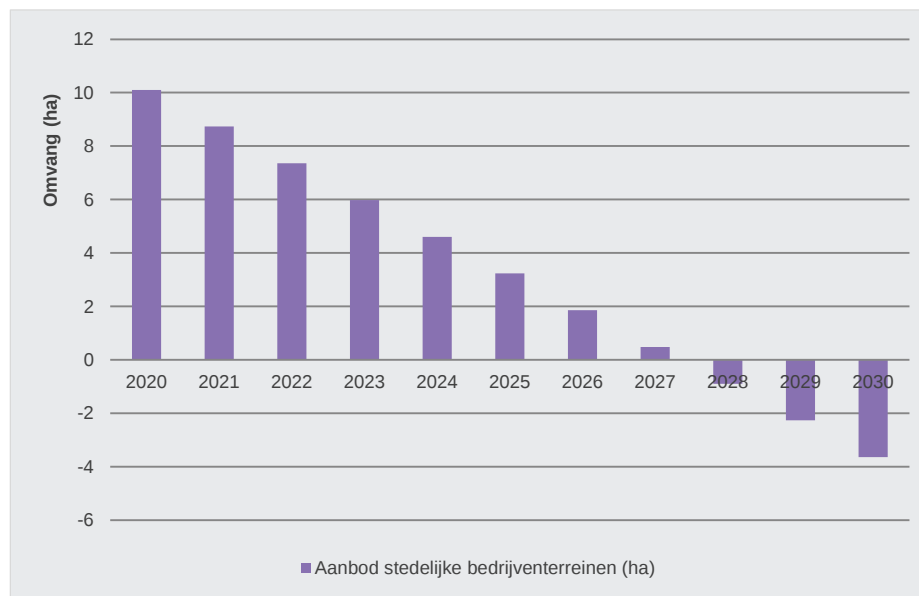
Het planaanbod (excl. kavels die in optie zijn) van ca. 123 ha is onvoldoende om in de berekende indicatieve vraag van 198 ha t/m 2030 te voorzien. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in 2030 naar verwachting een kwantitatief tekort van ca. 68 ha is. Indien het jaarlijkse gemiddelde uitgiftepatroon van de afgelopen 10 jaar zich voortzet, is het planaanbod tegen 2026-2027 volledig uitgegeven. Gelet op het feit dat de uitgiftes voornamelijk op logistiek-/industriële en stedelijke bedrijventerreinen plaatsvinden, maakt dat de druk op deze categorieën bedrijventerrein groeit.

Vraag-aanbod stedelijke bedrijventerreinen

Eenzelfde vraag-aanbodberekening is uitgevoerd voor de stedelijke bedrijventerreinen. Het totale terstond uitgeefbaar aanbod (vrije kavels) voor dit type bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 10,6 ha⁸. Het niet-terstond uitgeefbaar aanbod bedraagt 0,87 ha. Hierdoor is het totale planaanbod 11,48 ha.

Het planaanbod is onvoldoende om in de berekende indicatieve vraag van 15,1 ha t/m 2030 te voorzien. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in 2030 naar verwachting een kwantitatief tekort van ca. 3,7 ha is.

Indien het jaarlijkse gemiddelde uitgiftepatroon van de periode 2010-2019 zich voortzet, is het planaanbod in de 2027-2028 volledig uitgegeven. Indien de recent uitgegevens kavels op Bedrijvenstad Fortuna in het jaar 2020 ook worden meegenomen in de uitgiftehistorie, is de jaarlijkse gemiddelde uitgifte (periode 2010-2020) ca. 1,52 ha. Dit zou betekenen dat het aanbod naar verwachting in 2026 volledig is uitgegeven. In figuur 5 is de aanbodzijde na aftrek van de jaarlijkse gemiddelde uitgifte van stedelijke bedrijventerreinen weergegeven.

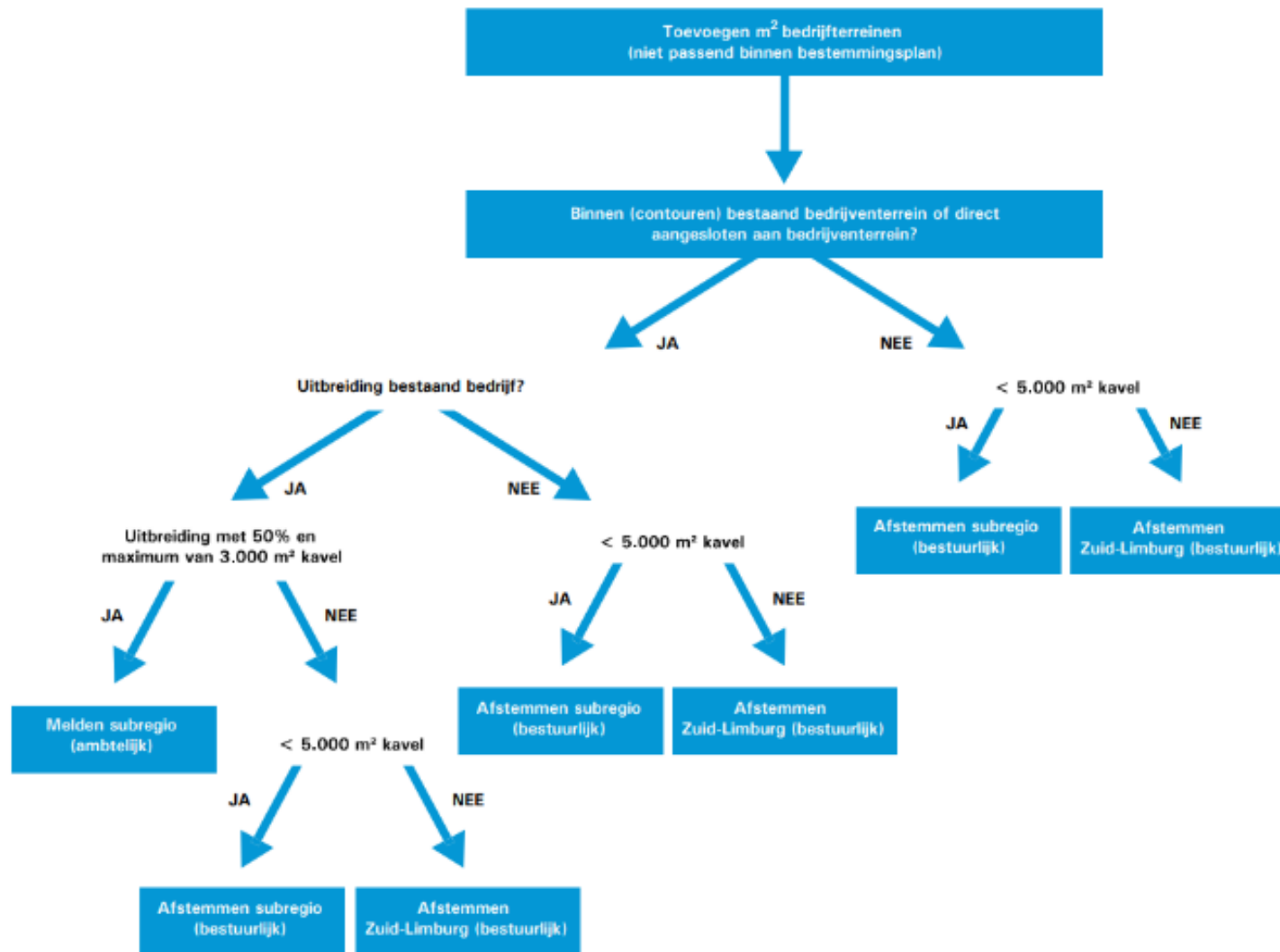


Figuur 5 Vraag-aanbodconfrontatie stedelijke bedrijventerrein

⁸ Dit is inclusief de recent uitgegeven kavels op bedrijventerrein Bedrijvenstad Fortuna.

Bijlage 2

Format voor regionale afstemming



Figuur 6 Afwegingskader nieuwe initiatieven bedrijventerrein SVREZL

Bijlage 3

Aanbodzijde stedelijke bedrijventerreinen

Tabel 2 Aanbod bedrijfskavels (ha) stedelijke bedrijventerreinen (Provincie Limburg; eigen bewerking)

	Gemeente/bedrijventerrein	Terstond uitgeefbaar (vrije kavels)	Niet-terstond uitgeefbaar	Bruto omvang
A	Beek	22,22	0	232,09
B	Sittard-Geleen	59,2	38,25	1.522,11
C	Stein	1,8	0,66	211,89
*	Totaal	83,22	38,91	1.966,09
D	Kantorenzone Luchthaven (SD)	0	0	15,13
E	Chemelot	38,63	38,04	702,49
F	Chemelot Campus (SD)	0	0	26,72
G	Gardenz (SD)	1,05	0	15,16
H	Holtum-Noord	0	0	177,48
I	Holtum-Noord III	0	0	37,32
J	Kantorenpark Sittard (SD)	4,33	0	36,76
K	Nedcar	0	0	98,15
L	Nedcar Yard	0	0	27,1
M	Industrial Park Swentibold	0	0	26,58
N	Haven Stein	1,17	0	90,36
O	Business Aviation Valley	21,06	0	98,4
P	Maastricht Aachen Airport	0	0	23,83
Q	Sportzone Fortuna Sittard Stadion (DSD)	3,34	0	21
**	Stedelijke bedrijventerreinen	13,64	0,87	569,61

(*) = A+B+C

(**) = (*) – D t/m Q

Bijlage 4

Vraagzijde stedelijke bedrijventerreinen

Tabel 5 Historische uitgifte (ha) stedelijke bedrijventerreinen 2010-2019 (Provincie Limburg; eigen bewerking)

	Gemeente/Bedrijventerrein	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A	Beek	0	1,88	5,37	3,82	0,34	0,36	0	8,42	6,49	3,43
B	Sittard-Geleen	1,53	3,97	23,11	10,45	8,01	18,15	6,1	17,9	8,84	49,96
C	Stein	0,45	0	0	0,35	1,11	0	0,83	0	0	0
*	Totaal	1,98	5,85	28,48	14,62	9,46	18,51	6,93	26,32	15,33	53,39
D	Kantorenzone Luchthaven (SD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,15
E	Chemelot	0	0,99	15,74	1,14	5,56	0	0	4,27	7,31	2,43
F	Chemelot Campus (SD)	0	0	0	2,6	2,06	0	0	0	0	0
G	Gardenz (SD)	0	0	0	0,89	0	0	0	0	0	0
H	Holtum-Noord	0,61	0,61	0	0	0	0	2,41	0	0	0
I	Holtum-Noord III	0	2,21	0	0	0	18,15	3,24	0	0	5,26
J	Kantorenpark Sittard (SD)	0	0	0,97	0	0	0	0,15	0	0	0
K	Nedcar	0	0	0	0	0	0	0	4,09	0	0
L	Nedcar Yard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,1
M	Industrial Park Swentibold	0	0	0	4,75	0	0	0	0	0	13,89
N	Haven Stein	0	0	0	0,35	0	0	0,83	0	0	0
O	Business Aviation Valley	0	1,29	3,85	3,82	0,34	0	0	7,94	6,49	0
P	Maastricht Aachen Airport	0	0	1,27	0	0	0	0	0	0	0,79
Q	Sportzone Fortuna Sittard Stadion (DSD)	0	0	3,43	0	0	0	0	8,85	0,29	0
**	Stedelijke bedrijventerreinen	1,37	0,75	3,22	1,07	1,5	0,36	0,3	1,17	1,24	2,77

(*) = A+B+C

(**) = (*) – D t/m Q

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 Tegelen

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