

Panningen, Laddertoets Steenfabriek Engels

<Status>



titel rapport
**Panningen, Ladder-
toets Steenfabriek En-
gels**

datum
15 februari 2022

projectnummer
P01854

opdrachtgever
Engels Baksteen BV

BRO
Projectteam
BZe

bron Kaft
Unsplash

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



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

Inhoudsopgave

1	Het initiatief	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3	Opzet onderzoek	4
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5

Bijlage 1 Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

Bijlage 2 Trends en ontwikkelingen

Bijlage 3 Beleidskaders

Bijlage 4 Vraagaming op basis van historische uitgifte

Bijlage 5 Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

Bijlage 6 Planaanbod gemeente Peel en Maas

1 Het initiatief

1.1 Aanleiding

Het beoogde planinitiatief is om de Steenfabriek aan de Steenstraat 8B in Panningen in de toekomst uit te breiden, waarbij het de bedoeling is om de locatie flexibel te kunnen invullen (naar aard en functie) op basis van de toekomstige marktsituatie/capaciteit en –vraag. Op hoofdlijnen houdt de voorgenomen ontwikkeling in:

- Uitbreiden bedrijfsbestemming aan noord- en westzijde;
- Uitbreiding bestaande bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van de productielocatie in het kader van bedrijfsefficiëntie;
- Uitbreiden van de bestaande overkappingen c.q. zandloodsen ten behoeve van opslag en ter afscherming van woningen tegen geluid en stof;
- Realisatie hemelwaterbassin en klei-opslag.

Om te voorzien in de aantrekkende vraag naar bouwmaterialen en keramische gevelstenen in het bijzonder, is door Steenfabriek Engels gedurende de afgelopen jaren geïnvesteerd in modernisering van het productieproces en in de uitbreiding van de productiecapaciteit. Met de investering in een nieuwe steenpers wordt ingespeeld op de toenemende mate van verscheidenheid in de vraag naar producten door de markt. Om de continuïteit van het bedrijf in de toekomst te waarborgen, wordt door Steenfabriek Engels verdere ontwikkeling noodzakelijk geacht.

De totale omvang van de uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt circa 9.500 m². De totaal toe te voegen bedrijfsruimte bedraagt circa 5.250 m² bvo. De gewenste uitbreidingslocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan deels de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Steenfabriek' en

deels de bestemming 'Agrarisch'. Een gedeelte van de beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en zijn bestemd voor 'Agrarisch'. De ontwikkeling is in strijd met beide bestemmingsplannen, omdat de gewenste ontwikkeling deels buiten het bouwvlak is gelegen en een uitbreiding van het bestemmingsvlak op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk is.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van Bro. Door de omvang van de uitbreiding aan bedrijventerrein (max. 5.250 m² bvo) 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 Toekomstige situatie plangebied



Figuur 2 Plangebied en enkelbestemmingen

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

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 5.250 m² bvo bedrijventerrein aan de Steenstraat 8B in Panningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

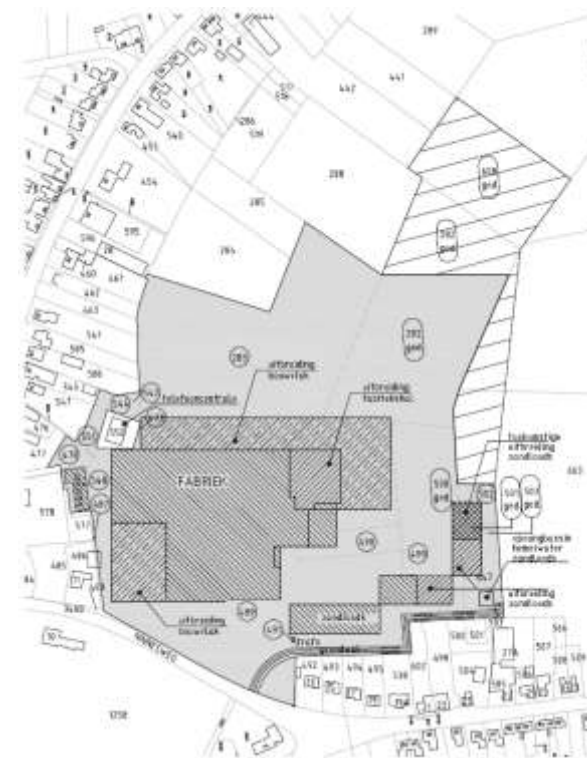
Voldoet het initiatief van de toevoeging met maximaal 5.250 m² bvo bedrijfsruimte aan de Steenstraat 8B te Panningen aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

1.3 Opzet onderzoek

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

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

- Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Omgevingsverordening Limburg (2021);
- Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg. POL-Uitwerking werklocaties (2017);
- Provincie Limburg: Rapport Werklocaties 2020 (2021);
- Gemeente Peel en Maas. Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen (2015);
- Monitoringssysteem REBIS.



Figuur 3 Plangebied

	Kwalitatief	Kwantitatief
Vraag-gegevens	• Beschrijving planinitiatief (hoofdstuk 1) • Trends en ontwikkelingen (bijlage 1 en 2) • Beleidsambities (bijlage 1 en 3) • Behoeft, uitgesplitst naar type/metrage (bijlage 1)	• Behoefteraming op basis van historische uitgifte (bijlage 1 en 4) - REBIS 2011 - 2020 - Behoefteraming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (bijlage 1 en 5)
Aanbodgegevens	• Uitsplitsing hectaren in de plannen, uitgesplitst naar direct en niet direct uitgeefbaar, type/metrage (bijlage 1 en 6)	• Planaanbod (bijlage 1 en 6) - REBIS • Leegstandsanalyse (bijlage 1) - Actueel aanbod Funda in Business

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van maximaal 5.250 m² bruto bedrijfsruimte aan de Steenstraat 8B in Panningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

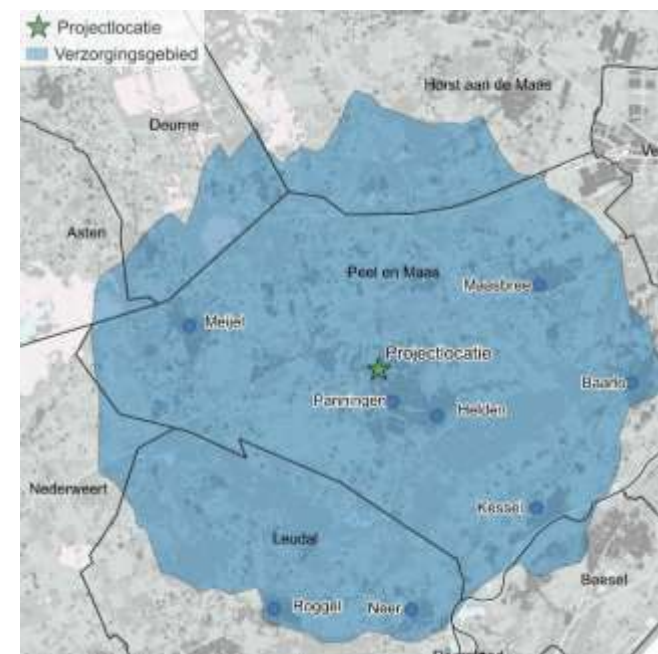
1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om maximaal 5.250 m² bruto bedrijfsruimte te bouwen kan onder deze definitie 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. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplanen 'Dubbelkern Helden-Panningen' (vastgesteld februari 2013) en 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld december 2014) de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de beoogde uitbreiding van de steenfabriek daarom niet toegestaan en is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijventerreinen voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging 'in beginsel' 500 m² bvo is. Aangezien het om de

toevoeging van maximaal 5.250 m² aan nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan het initiatief worden gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

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

Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid geldt dat het vaak een sterke lokale binding heeft. Hoewel Steenfabriek Engels een internationale afzetmarkt heeft, betreft het een familiebedrijf dat al meer dan 100 jaar op de huidige locatie is gevestigd. Het bedrijf heeft een sterke lokale maatschappelijke en economische binding¹. De verhuisbereidheid van bedrijven die een sterke lokale binding hebben, kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld, waarbij vanwege de binding van Steenfabriek Engels met de regio een sterke voorkeur is voor de gemeente Peel en Maas. Indien een isochroon van 10 kilometer (autoafstand) wordt getrokken, behoort de gemeente Peel en Maas tot het ruimtelijk verzorgingsgebied. In figuur 4 is het ruimtelijke verzorgingsgebied weergegeven.



Figuur 4: Verzorgingsgebied planinitiatief – 10 kilometer reisafstand Nederland (ORS Tools; Eigen bewerking)

Kwantitatieve behoefte

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

- De kwantitatieve ruimtevraag in de gemeente Peel en Maas is naar verwachting 15 tot 23 ha t/m 2030. Dit is bepaald aan de hand van prognoses op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling.
- Het totale direct uitgifbare aanbod in de gemeente Peel en Maas bedraagt ca. 4,2 ha, waarvan 1,03 ha reeds in optie is genomen. Dit is onvoldoende om te

¹ Bij de bepaling van de regio is het ruimtelijk verzorgingsgebied, de reikwijdte van de functie dat het plan mogelijk maakt, van belang (ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820)

kunnen voorzien in de verwachte ruimtevraag t/m 2030. Het geeft een indicatie voor een aanvullende behoefte aan nieuw bedrijfskavels.

Kwalitatieve behoefte

- Een groot deel van het direct uitgeefbaar aanbod bestaat uit kavels die qua omvang niet geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling. Hoewel een groot deel voldoende omvang heeft om te voorzien om de beoogde uitbreidingsruimte, zijn het geen beoogde locaties om te voorzien in het totale initiatief (incl. bestaande bedrijfsruimte).
- Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzoneering hebben steenfabrieken milieucategorie 4.1. Deze milieucategorie is niet op alle locaties met d toegestaan. Daarvoor hebben ze een te kleine omvang.
- Het betreft een relatief kleinschalige uitbreiding van Steenfabriek Engels op de locatie waar ze reeds is gevestigd. Redelijkerwijs is verhuizing niet mogelijk (gelet op o.a. de grote en zware ovens en machines, waarbij het vanuit financieel oogpunt niet realistisch is om ze te verplaatsen) en de ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand.
- De leegstand in de gemeente Peel en Maas ligt onder frictieniveau van 5-6%. Frictieleegstand is een zekere gewenste leegstand, om in voldoende keuzemogelijkheden te voorzien voor ondernemers met een verplaatsingsvraag.
- Het verwachte groeipad van de bouwproductie en de economische groei in de utiliteits- en woningbouw, zorgt ervoor dat er naar verwachting een toenemende vraag naar stenen zal zijn. Door de scherpe concurrentie tussen steenproducenten is het van belang dat de productie zo efficiënt mogelijk plaatsvindt.

- De beoogde uitbreiding van Steenfabriek Engels past beleidsmatig in het provinciale, regionale en lokale beleid. Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om de bestaande ruimte op bedrijventerreinen zo goed en effectief mogelijk te benutten. Als de ruimte op bedrijventerreinen al volledig is benut, is de ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinen aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen de logische vervolgstap. Om te voorzien in geschikte huisvesting en voldoende ruimte is uitbreiding van het reeds volledig benutte bedrijventerrein van Steenfabriek Engels noodzakelijk.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting geen negatieve ruimtelijke effecten hebben op de bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Peel en Maas. Gezien de aard van het beoogde initiatief (uitbreiding van een bestaand bedrijf), de omvang (relatief kleine toevoeging van bedrijfsruimtemeters) en tegelijkertijd het gebrek aan geschikt aanbod op dergelijke locaties, is de verwachting dat er geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. De steenfabriek is reeds gevestigd op de locatie van de beoogde uitbreiding. Het planinitiatief betreft een uitbreiding die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Door een (relatief) kleinschalige uitbreiding van de steenfabriek kan het bedrijf gebruik maken van grotere en duurzamere machines (waaronder ovens), waardoor de werkzaamheden efficiënter worden uitgevoerd.

Doordat het een (relatief) kleinschalige uitbreiding betreft, is er geen achterblijvende locatie en daaraan gekoppelde leegstand. Daarnaast is niet de verwachting dat er aanbod in de bedrijfsruimtemarkt verdwijnt door de uitbreiding van Steenfabriek Engels (faillissementen in het verzorgingsgebied). Dit blijkt uit de vraag-aanbodverhouding in de gemeente Peel en Maas. Dit betekent dat er geen negatieve effecten op het ondernemersklimaat te verwachten zijn. Indien het bedrijf zal

moeten verplaatsen, ontstaat er leegstand van een grote omvang.

De kracht van het planinitiatief ligt bij de uitbreiding van een lokaal bedrijf dat een sterke binding met de gemeente Peel en Maas heeft. Door de (relatief) kleinschalige uitbreiding van de steenfabriek wordt voorzien in een efficiëntere, effectievere en duurzamere bedrijfsvoering. Op basis van de ruimtelijke effecten kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van Steenfabriek Engels naar verwachting geen onaanvaardbare effecten zal hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Het verplaatsen van het complete bedrijf wordt vanwege uiteenlopende redenen als onhaalbaar gezien. Enerzijds zou een dergelijke operatie ontzettend kostbaar zijn, anderzijds zou dit kunnen leiden tot tal van onvoorziene problemen met significante bedrijfseconomische schade tot gevolg. Het gevoerde proces van baksteenfabricage bij Steenfabriek Engels kan worden opgedeeld in twee delen. De voorbereiding van de grondstoffen, het vormgeven van de bakstenen, transport van gebakken en ongebakken producten door de fabriek, en de verpakking van het eindproduct zijn mechanische processen. Het drogen en bakken van de producten vallen onder de noemer procestechniek. Alhoewel een groot deel van het machinepark dat zorgdraagt voor de mechanische processen in theorie zou kunnen worden verplaatst, zal dit in de praktijk gepaard gaan met enorme kosten. Voor de tunneloven en de drogerij geldt dat deze niet te verplaatsen zijn, wat inhoudt dat deze opnieuw zouden moeten worden opgezet danwel opnieuw moeten worden aangeschaft, hetgeen een zeer kostbare aangelegenheid is. Tijdens de aanzienlijke tijd waarin het bedrijf verplaatst wordt, zou bovendien geen productie gedraaid kunnen worden met aanzienlijke verliezen als gevolg. Daarnaast is er vrijwel geen locatie te vinden met voldoende oppervlak om de bestemming baksteenfabricage mogelijk te maken.

De fabricage van bakstenen, alhoewel ogenschijnlijk grofstoffelijk van karakter, is een proces dat zeer nauw komt. Kleine afwijkingen in grondstoffen, afstellingen van machines of instellingen van de processen, kunnen grote consequenties hebben voor de kwaliteit van het eindproduct. Steenfabriek Engels heeft haar proces gedurende vele jaren kunnen perfectioneren en af kunnen stemmen op de beschikbare grondstoffen. De verplaatsing van het bedrijf zou voor Steenfabriek Engels een tenietdoening van vele jaren van ontwikkeling en daarmee gepaard gaande kosten betekenen.

Los van de economische bezwaren tegen bedrijfsverplaatsing, is er geen gegronde aanleiding en zijn er ook geen redelijke mogelijkheden voor het verplaatsen van het bedrijf. Bovendien is Steenfabriek Engels sedert 1912 op de huidige locatie gevestigd waardoor het een traditionele band heeft met deze plaats.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

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

De planlocatie ligt deels buiten bestaand stedelijk gebied. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 BRO worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Aangezien de uitbreiding van Steenfabriek Engels een uitbreiding van een bestaand bedrijf is, dient te worden onderbouwd dat verhuizing geen optie is voor de onderbouwing, noch ruimtelijk, noch financieel. Geconcludeerd kan worden dat verhuizing geen optie is:

- Steenfabriek Engels is een bedrijf met een grote omvang (98.257 m²). Er zijn geen alternatieve locaties binnen het

ruimtelijk verzorgingsgebied die kunnen voorzien in de benodigde omvang. Het actuele aanbod binnen bestaand stedelijk gebied is niet toereikend voor de vestiging van Steenfabriek Engels. In ruimtelijke zin kan in redelijkheid worden gesteld dat verplaatsing geen optie is.

- Er wordt in de bedrijfsvoering gebruik gemaakt van groot-schalige ovens. Het verplaatsen hiervan is kostbaar. In financiële zin is het niet realistisch om het gehele productieproces te verplaatsen. In redelijkheid zal het verplaatsen van Steenfabriek Engels vanwege de aard en de omvang financieel geen optie zijn.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

B1.1 Trends en ontwikkelingen

Navolgend zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt. De uitgebreide beschrijving van de relevante trends en ontwikkelingen staat in bijlage 2.

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

- Landelijk was er voorafgaand aan de corona-uitbraak sprake van een groeiende dynamiek op bedrijventerreinen. Ook in het verzorgingsgebied was er sprake van een sterke dynamiek, zij het voornamelijk in de logistieke sector. De effecten van corona verschillen sterk per sector, maar in algemene zin lijkt de markt voor bedrijfshuisvesting weinig last te hebben van de gevolgen van de corona-maatregelen.
- In algemene zin kan worden aangesloten bij de economische ontwikkeling. Na de economische krimp als gevolg van corona in 2020 (Noord-Limburg -3,8%), heeft de economie zich in 2021 weer goed hersteld (Noord-Limburg +12% Q2 2021 vs Q2 2020). De economie is daarmee groter dan in 2019.
- In de regio Venlo lag de opname van bedrijfsruimten in 2021 weer op het niveau voor 2020. De regio Venlo was ook de op een na meest gewilde bedrijfsruimtemarkt van Nederland volgens de NVM Vastgoedmonitor.
- Zowel het aandeel gevestigde bedrijven als de werkgelegenheid liggen op de Noord-Limburgse bedrijventerreinen boven het landelijk gemiddelde. Daarmee zijn de bedrijventerreinen van relatief groot belang voor de Noord-Limburgse economie.
- Het verwachte groeipad van de bouwproductie en de economische groei in de utiliteits- en woningbouw, zorgt

ervoor dat er naar verwachting een toenemende vraag naar stenen zal zijn. Door de scherpe concurrentie tussen steenproducenten is het van belang dat de productie zo efficiënt mogelijk plaatsvindt.

B1.2 Beleidskaders

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

- Voor de provincie is het de ambitie om in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties. Hierin kiest de provincie voor compacte werklocaties, waarin de voorkeursvolgorde van de NOVI wordt gehanteerd (eerst ruimte op bestaande bedrijventerreinen benutten, voordat nieuw bedrijventerrein aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Gelet op het feit dat de huidige mogelijkheden op het terrein van Steenfabriek Engels al volledig worden benut is het voor de continuering van het bedrijf van belang om te voorzien in een relatief kleinschalige uitbreiding. Hiermee sluit het aan bij de voorkeursvolgorde van de provincie. Het betreft vooral een kwalitatieve opgave, waarin het vooral vanuit financieel en economisch belang is om uit te breiden op de huidige locatie.
- Het beoogde initiatief sluit ook aan bij de provinciale Omgevingsverordening. Voor bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Dit is van belang, omdat het aanbod in kwalitatieve zin niet altijd aansluit op de ruimtevraag.
- Regionaal is afgesproken om de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid te faciliteren. Wanneer nieuwe plannen voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven en op de juiste locatie zijn gelegen voor de regio (zoals in het geval van Steenfabriek Engels, worden

de plannen als een goede toevoeging gezien en kunnen ze tot ontwikkeling komen.

- Gelet op het feit dat de uitbreiding relatief beperkt is (<10% t.o.v. de huidige kavel), hoeft er niet te worden verrekend in het kader van het dynamisch voorraadbeheer.
- In de gemeente Peel en Maas is uitbreiding van bedrijventerreinen incidenteel mogelijk als het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de voorwaarde van een kwaliteitsbijdrage en als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein niet mogelijk is. In deze ladder is gemotiveerd dat er sprake is van een behoefte aan uitbreiding en dat dit ruimtelijk-functioneel aanvaardbaar is.

B1.3 Marktverkenning

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

Vraag

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

- De eerste analyse heeft betrekking op de verwachte ruimtevraag op basis van het extrapoleren van historische uitgiftes. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 4. De kwantitatieve behoefte op basis van historische uitgifte bedraagt ca. 29 ha t/m 2030 in de gemeente Peel en Maas.

- De tweede analyse betreft het prognosticeren van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 5. Voor beide analyses geldt dat de verwachte ruimtevraag tot 2030 is berekend. De kwantitatieve behoefte op basis van werkgelegenheid is ca. 6 ha (scenario Laag) tot ca. 15 ha (scenario Hoog) t/m 2030 in de gemeente Peel en Maas.

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

- Historische uitgifte: 29 ha;
- Werkgelegenheidsontwikkeling (scenario Laag): 6 ha;
- Werkgelegenheidsontwikkeling (scenario Hoog): 15 ha.

Op basis van bovengenoemde prognoses verwachten wij een ruimtevraag tussen de **15 en 23 ha t/m 2030** in de gemeente Peel en Maas. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- De ramingen op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling zijn vrij conservatief. De WLO-scenario's gaan uit van een afname van werkgelegenheid, terwijl er in de periode 2016-2021 juist sprake was van een lichte groei. Op basis van de werkgelegenheidsraming kan worden gesteld dat het reëel is om aan de bovenzijde te zitten (scenario Hoog).
- De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2011-2020), bevat ook het jaar 2013, waarin een nieuw bedrijventerrein (Siberië) in uitgifte is gegaan. Het is niet de verwachting dat er in de komende planperiode een nieuw bedrijventerrein uitgegeven gaat worden in de gemeente Peel en Maas. Het is daarom aannemelijk om lager te zitten dan de uiteindelijke raming.

Aanbod

In het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeente Peel en Maas) zijn er in totaal 14 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 332 ha en een netto omvang van ca. 293 ha. Het grootste bedrijventerrein is I.T. Beringe met een bruto omvang van ca. 74 ha. Steenfabriek Engels wordt gezien als een grootschalige solitaire locatie. De bruto omvang van deze locatie bedraagt ca. 9,8 ha.

De totale restcapaciteit² op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 16 ha. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen I.T. Beringe uitbreiding (DHL) (10,45 ha) en I.T. Panningen (3,66 ha). De restcapaciteit bedraagt ca. 5% van de totale netto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

De restcapaciteit kan worden onderverdeeld in direct uitgeefbare kavels (vrije kavels en kavels die in optie zijn) en niet-direct uitgeefbare kavels. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat:

- ca. 4,2 ha bestaat uit direct uitgeefbaar aanbod (ruim 26% van de restcapaciteit), waarvan:
 - 3,15 ha vrije kavels (43% van de restcapaciteit);
 - 1,03 ha in optie (6,4% van de restcapaciteit). Dit wil zeggen dat ze planologisch tot het harde planaanbod behoren, maar markttechnisch mogelijk niet meer beschikbaar zijn.
- ca. 11,81 ha bestaat uit niet-direct uitgeefbaar aanbod (ca. 74% van de restcapaciteit).

Op basis van kavelgrootte is een groot deel van het planaanbod kwalitatief niet geschikt voor het beoogde initiatief. Op

basis van een verdiepende analyse naar de kavelgroottes van het planaanbod kan worden geconcludeerd dat:

- Het grootste deel van de totale restcapaciteit bestaat uit één kavel met een omvang van 10,45 ha (niet-direct uitgeefbaar) (REBIS: kavel 001 op bedrijventerrein I.T. Beringe uitbreiding (DHL)). Het betreft een perceel in Beringe, waarop een uitbreiding van DHL wordt beoogd.
- Daarnaast is er op I.T. Panningen één kavel direct uitgeefbaar met een omvang van ca. 1,3 ha (REBIS: kavel 064). Deze omvang is (veel) te klein als mogelijke alternatieve locatie voor de beoogde bedrijfsvoering.

Leegstand

Vanuit de Ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een Funda-analyse uitgevoerd naar de leegstand van bedrijfspanden in het ruimtelijk verzorgingsgebied³. Uit de analyse blijkt het volgende:

- Er staan in totaal 15 bedrijfshallen leeg in de gemeente Peel en Maas. De totale omvang van de leegstand is 13.514 m² (1,4 ha).
- Van de totale leegstand heeft bijna 40% betrekking op een leegstaand distributiecentrum met een omvang van ca. 5.200 m².
- De leegstand is in omvang (m²) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt ver onder frictieniveau van 5-6%, die 'gangbaar' is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- De zeer beperkte leegstand duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.

² De restcapaciteit is het direct en niet-direct uitgeefbaar aanbod.

³ Peildatum: 8 februari 2022.

- De leegstaande bedrijfspanden vormen, gelet op de omvang, geen logische en reële alternatieve locaties om te voorzien in het beoogde initiatief.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de gemeente optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw bedrijventerrein bij de Steenfabriek in Panningen. Het gaat om een relatief beperkte uitbreiding van een bedrijf met een grote bruto omvang.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de gemeente Peel en Maas optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw areaal bedrijventerrein op de locatie van Steenfabriek Engels.

Confrontatie vraag-aanbod

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

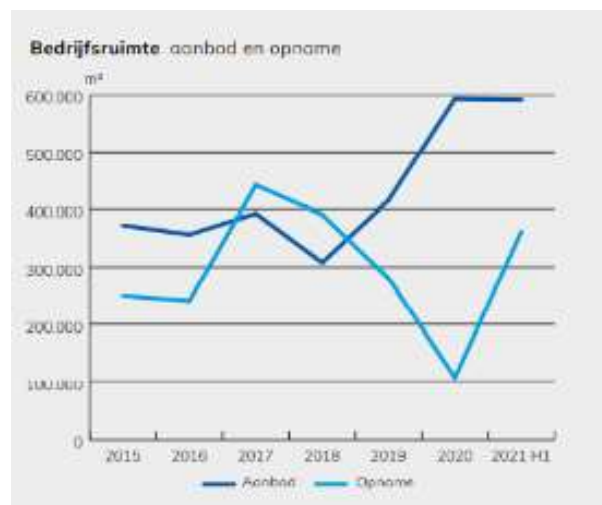
- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de gemeente Peel en Maas ligt naar verwachting tussen 15 en 23 ha t/m 2030.
- De totale omvang van de direct uitgeefbare kavels in de gemeente Peel en Maas is ca. 4,2 ha. Hiervan is 1,03 ha reeds in optie genomen en daardoor markttechnisch niet meer beschikbaar.
- Het harde planaanbod is onvoldoende om te kunnen voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2030 in de gemeente Peel en Maas.
- Het planaanbod (incl. niet-direct uitgeefbaar aanbod) is omwille van kwalitatieve redenen niet geschikt om te voorzien in het beoogde initiatief.
- Indien ook het niet-direct uitgeefbare aanbod wordt meegerekend, is er naar verwachting sprake van een kwantitatief tekort t/m 2030. Daarnaast is het gros van het niet-direct uitgeefbare aanbod (10,45 ha van in totaal 11,81 ha niet-direct uitgeefbaar aanbod) beoogd als uitbreidingslocatie van logistiek bedrijf DHL.

Bijlage 2

Trends en ontwikkelingen

Marktdynamiek en corona

- Voor de uitbraak van COVID-19 was het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland al een aantal jaren groeiende. In 2019 zwakte deze licht af. In 2020 is uiteindelijk 2,55 miljoen m² aan bedrijfsruimte in de markt opgenomen. De regio Venlo is daarbij de op een na meest gewilde regio in Nederland.⁴
- Na een terugval in 2020 is in 2021 de opname van bedrijfshallen weer op peil zo blijkt uit NVM⁵. In 2021 werd in Noord-Limburg ruim 360.000 m² aan bedrijfsruimten opgenomen. De coronamaatregelen lijken daarmee maar weinig effect te hebben gehad op de bedrijfsruimtemarkt (zie figuur 5).



Figuur 5: Aanbod en opname bedrijfsmatig vastgoed COROP Noord-Limburg, NVM Stand van zaken commercieel vastgoed

- In de regio's Venlo en Venray is de dynamiek vooral afkomstig vanuit de logistieke sector; ruim 80% van het opnamevolume betreft logistieke panden. Opvallend is dat het aantal transacties in panden de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen, terwijl de opname in vierkante meters enkel licht steeg ten opzichte van een jaar eerder⁶. Hieruit kan worden afgeleid dat de gemiddelde omvang van een transactie de afgelopen jaren behoorlijk is teruggelopen. Door de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte is het aanbod (in m²) daarnaast verder afgenomen met ongeveer 6%.
- In de basisraming van het Centraal Planbureau neemt het bbp in 2021 toe met 3,9%, na een krimp van 4,2% in 2020. Voor 2022 is men nog altijd positief en wordt een groei van 3,5% voorzien. Voor de jaren daarna gaat men uit van 1,5% groei per jaar.
- De regionale economie heeft zich in 2021 ook weer goed hersteld. Na de economische krimp als gevolg van de corona lockdowns in 2020 (Noord-Limburg -3,8%), komt de economie in Noord-Limburg in 2021 naar verwachting uit op een groei van +12%. De economie van de regio is daarmee in het derde kwartaal 2021 4% groter dan in het derde kwartaal 2019.

Economische positie bedrijventerreinen

- In Nederland is ruim een van de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. In de regio Noord-Limburg ligt dit aandeel nog iets hoger (12%). Alhoewel er de afgelopen jaren sprake is geweest van groei in absolute zin, is het aandeel op landelijk niveau iets teruggelopen. Dit heeft onder andere te maken met de groei van het aantal ZZP'ers, welke doorgaans niet op bedrijventerreinen gevestigd zijn.⁷

- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen. In de regio Noord-Limburg ligt dit aandeel met 39% nog een stuk boven het landelijk gemiddelde. Het regionale aandeel van banen op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren ook gegroeid met circa 6% (LISA, 2019).
- Voor de overige Limburgse regio's is een vergelijkbare tendens waarneembaar. Hieruit kan worden opgemaakt dat bedrijventerreinen van relatief groot belang zijn voor de Limburgse economie.

Steenfabrieken

- Voor steenfabrieken is de groei afhankelijk van de bouwproductie. Deze productie heeft weer een groeipad ingeslagen. Ook voor 2022 wordt weer een groei van ca. 3,0% verwacht.
- Doordat tijdens de coronacrisis veel werkenden hun baan konden behouden door de genereuze overheidssteun, is de grootste onzekerheid (verslechterde financiële positie die o.a. leidt tot een terugval op de woningmarkt) verdwenen en groeit de economie weer in o.a. de utiliteits- en woningbouw.
- Door de scherpe concurrentie tussen steenproducenten is het van belang dat de productie zo efficiënt mogelijk plaatsvindt. Automatisering, robotisering en schaalvergroting van het productieproces spelen hierbij een belangrijke rol.

⁴ NVM Vastgoedmonitor 2020.

⁵ Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2021

⁶ Dynamis (2020) *Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten '20*

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

Bijlage 3

Beleidskaders

B3.1 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (oktober 2020)

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

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

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

Verder wordt benoemd dat:

- Nieuwe bedrijven vestigen zich bij voorkeur op bestaande werklocaties. Wanneer dit niet mogelijk is, 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.

Omgevingsverordening Limburg (2021) (Vastgesteld 17 december 2021)

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

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

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

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

B3.2 Regionaal beleid

Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg (2017)

De regionale visie bedrijventerreinen vormt de nadere uitwerking van het onderwerp werklocaties, opgenomen in de POL2014. In de visie worden de ambities, opgaven en principes benoemd, waaronder:

- De ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid dient gefaciliteerd te worden;
- Nieuw ondernemerschap (starters) wordt gestimuleerd;
- Er wordt ruimte geboden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio op regionale bedrijventerreinen;
- De kwaliteit van bedrijventerreinen wordt behouden en waar nodig verbeterd door middel van herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen (waar noodzakelijk);
- Ruimtevraag wordt in eerste instantie gefaciliteerd op bestaande terreinen. Voor de ruimtevraag van bestaande bedrijven wordt geprobeerd om deze op het huidige kavel op te vangen (intensiveren).

- De leegstand dient rond het frictieniveau te liggen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een vergroting van de leegstand.

Verder wordt aangegeven dat:

- Wanneer nieuwe plannen voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven en op een juiste locatie zijn gelegen voor de regio, worden de plannen als een goede toevoeging gezien en kunnen ze tot ontwikkeling komen.
- De focus voor de regio is gericht op het bestaande bedrijfsleven. Voor de regio is het van belang dat deze bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen, zodat het percentage van verplaatsingen naar buiten de regio zo klein mogelijk wordt.
- In het kader van intensivering hoeft een beperkte uitbreiding van het huidig kavel (<10%) niet te worden verrekend in het dynamisch voorraadbeheer.
- Een startend bedrijf moet in zijn eigen gemeente een plek kunnen vinden. Een eerste volgende stap in hun groeiproces moet ook opgevangen kunnen worden in de eigen gemeente.

Verder is er nog een spelregel genoemd die relevant zijn voor het beoogde initiatief. Zo heeft de intensivering van bestaande kavels geen gevolgen voor het dynamisch voorraadbeheer. Er ontstaat immers geen nieuw bedrijventerrein areaal. Indien het nodig is een kavel op het bestaande terrein beperkt uit te breiden om het bedrijf op de huidige plek te kunnen laten voortbestaan wordt dit niet verrekend in het dynamisch voorraadbeheer. Het moet gaan om een zeer beperkte uitbreiding die nodig is om bedrijfsprocessen, stromen op het terrein of parkeren te verbeteren. Er kan eenmalig 10% van de bestaande kavelomvang worden afgeweken.

Deze 10% regeling biedt individuele gemeenten de mogelijkheid om zelf zaken te regelen zodat lokaal gebonden bedrijven niet hoeven te verplaatsen.

B3.3 Lokaal beleid

Gemeente Peel en Maas. Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen (2015)

De gemeente Peel en Maas wil zich profileren als een ondernemende en ontwikkelende gemeente. In de structuurvisie is een vertaling gegeven van deze identiteit en regionale profilering.

Voor bedrijventerreinen gelden onderstaande beleidsuitgangspunten:

- Bedrijvigheid vindt plaats op de bedrijventerreinen, met uitzondering van categorie 1 en 2 bedrijven aan huis en bestaande bedrijfsvestigingen buiten de bedrijventerreinen;
- Klavertje vier is een intergemeentelijk regionaal bedrijventerrein. De bestaande en toe te voegen bedrijvigheid focust zich op agribusiness, glastuinbouw, (agro)logistiek en hieraan gerelateerde bedrijvigheid en opleidings- en onderzoeksinstellingen;
- De regionale bedrijventerreinen (Panningen en Beringe) zijn gericht op grotere en 'zwaardere' bedrijven (vanaf milieucategorie 3). De maximale bedrijfskavel voor nieuwe bedrijven is 10.000 m². Bij (uitbreiding van) bestaande bedrijven is een grote kavelgrootte mogelijk als maatwerkoplossing;
- De overige vijf bedrijventerreinen (Maasbree, Kennedylaan Panningen, Baarlo, Meijel en Kessel) zijn lokale bedrijventerreinen en zijn met name gericht op lokale bedrijvigheid. Een exacte definitie van lokale bedrijvigheid

is lastig te geven, maar wel is sprake van 1 of meerdere van onderstaande kenmerken:

- Bedrijven die voor een groot deel steunen op lokale werkgelegenheid;
- Bedrijven die van oudsher voorkomen in het dorp en er sterke banden mee hebben;
- Bedrijven die sterk verweven zijn in de lokale bedrijfsnetwerken waarmee het een afhankelijkheidsrelatie heeft (dienstverlenend, toelevende of afnemende bedrijven);
- Lokale gebondenheid kan ook het gevolg zijn van specifieke lokale omstandigheden, bijvoorbeeld omdat men een bestaand bedrijf een duurzaam concept kan worden gerealiseerd (bijv. warmte uitwisseling tussen een bedrijf en een agrarisch bedrijf)

Randvoorwaarde voor uitbreiding, verplaatsing of vestiging is dat de bedrijven een maximale bedrijfskavel van 5.000 m² nodig hebben en dat ze mee investeren in de kwaliteit van de omgeving. Het gaat om categorie 1 en 2 bedrijven en in een aantal gevallen om categorie 3 bedrijven, mits specifiek aangeduid in het bestemmingsplan.

- Op lokale bedrijventerreinen is consumentgerichte bedrijvigheid toegestaan zoals medische functies voor zover ze staan vermeld in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan bedrijventerreinen en onder de voorwaarden dat ze geen belemmering vormen voor andere bedrijven en parkeren op eigen terrein regelen. Onder consumentgerichte bedrijvigheid wordt geen detailhandel verstaan'
- Herstructurering en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen gaat voor de uitbreiding ervan. Concreet voor Peel en Maas wordt ingezet op transformatie en herstructurering voor industrieterrein Beringe. Het gaat

hierbij om transformatie en herstructurering van de kop naar nieuwe functies zoals wonen, recreatie en lichtere bedrijvigheid. Op de rest van dit bedrijventerrein is aandacht nodig voor verbetering van de openbare ruimte en de overgangen naar de bedrijfskavels. Herstructurering is tevens nodig voor het oudste gedeelte van industrieterrein Panningen;

- Uitbreiding van bedrijventerreinen is incidenteel mogelijk als het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de voorwaarde van een kwaliteitsbijdrage en als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein niet mogelijk is. Hierbij worden de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en het dynamisch voorraadbeheer uit het POL 2014 gehanteerd. Er is ruimte voor maatwerk voor bedrijven of netwerken van bedrijven die op het vlak van de vernieuwings thema's en duurzaamheid of door middel van samenwerkingsverbanden nieuwe bedrijvigheid willen realiseren of uitbouw.
- Op bedrijventerreinen zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Gemengde bedrijventerreinen hebben als voordeel dat ze flexibel kunnen inspelen op heel lokale behoefte en behoeftes voor startende ondernemers. Ze hebben ook een keerzijde. De beeldkwaliteit is wisselen er is vaak geen sprake van een eenduidig profiel en uitstraling. Dat is voor de regionale concurrentiepositie vaak juist een nadeel en een beperkende factor voor nieuwvestiging van bedrijven. Doorgroei van bedrijven op lokale bedrijventerreinen zorgt ervoor dat de ruimte voor startende ondernemers beperkter wordt en kan ook bedrijven 'wegdrukken'. Daarom voert de gemeente een gericht beleid ten aanzien van bedrijventerreinen om de kwaliteit van bedrijventerreinen te verbeteren en de concurrentiekracht sterk te houden:

- Er wordt aangesloten bij de regionale dynamiek door midden in de ontwikkeling van Klavertje 4 te stappen;
- Enkele bedrijventerreinen richten we specifiek op regionale bedrijvigheid om groeiende bedrijven ruimte te bieden en stellen daarom een ondergrens van 1 hectare voor vestiging van bedrijven;
- Er komt een stapsgewijze kwaliteitsverbetering van lokale bedrijventerreinen. De kleinschalige verwevenheid van de economie met andere functies vraagt om een hoge kwaliteit van de inrichting van bedrijfslocaties. Uitgangspunten voor verdere ontwikkeling zijn: versterking van de hoofdstructuur van terreinen, goede uitstraling van gebouwen en openbare ruimte en een goede inpassing en overgangen van de particuliere terreinen naar de openbare ruimte. Tegelijk zullen bestaande bedrijven bij uitbreiding een kwaliteitsbijdrage leveren welke lokaal geïnvesteerd moet worden (gebaseerd op het kwaliteitskader buitengebied).

De gemeente wil verpaupering van leegstaande gebouwen tegengaan. Daarom wordt herontwikkeling gestimuleerd. Uitbreiding van bedrijventerreinen is daarom alleen mogelijk als herontwikkeling niet mogelijk is. Tegelijk is er in het beleid ruimte voor maatwerk. Maatwerk gaat samen met investeringen in de kwaliteit van de directe omgeving.

Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen hanteert de provincie de strategie van dynamisch voorraadbeheer. Dat houdt in dat nieuwe terreinen alleen mogen worden aangelegd als er elders in de regio voorraad wordt onttrokken. Door meer schaarste te creëren wordt omslag van kwantiteit naar kwaliteit gemaakt. Binnen de regio wordt de bedrijventerreinontwikkeling tussen gemeenten afgestemd (zie Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg).

Bijlage 4

Vraagaming op basis van historische uitgifte

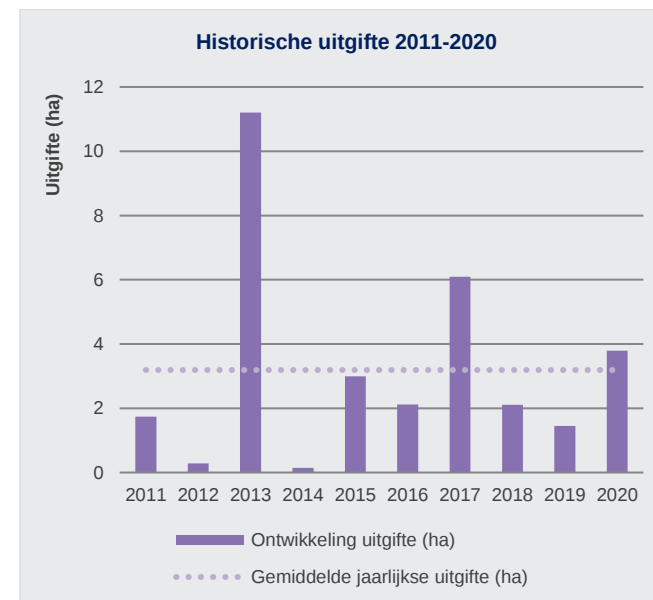
Vraagaming op basis van historische uitgifte

Een gangbare methode om de ruimtevraag tot 2030 te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied in de periode 2011-2020, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2030 (zie figuur 6). In tabel 2 is dit uitgesplitst per gemeente. Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

- In het ruimtelijke verzorgingsgebied is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 3,19 ha.
- Daarnaast valt op dat de meeste uitgiftes in 2013 en 2017 hebben plaatsgevonden. In 2013 werd er ruim 11 ha bedrijventerrein uitgegeven en in 2017 was de uitgifte ruim 6 ha.
- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is in de periode 2011-2020 in totaal ca. 31,91 ha bedrijventerrein uitgegeven. Het extrapoleren van deze uitgifte betekent een indicatieve ruimtevraag van ca. 31,91 voor de periode 2021-2030. Voor de periode 2022-2030 resteert een indicatieve ruimtevraag van ca. **29 ha** in de gemeente Peel en Maas.

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen

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



Figuur 6: Historische uitgifte (ha) ruimtelijk verzorgingsgebied 2011-2020

Tabel 2 Historische uitgifte bedrijventerreinen Peel en Maas 2011-2020 (bron: provincie Limburg)

Gemeente	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Peel en Maas	1,74	0,28	11,20	0,14	2,99	2,12	6,09	2,11	1,45	3,79	31,91

Bijlage 5

Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

Vraagvorming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

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

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

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

- Op basis van scenario Laag neemt de werkgelegenheid in de regio Noord-Limburg met 10,2% af.
- Bij scenario Hoog blijft deze krimp beperkt tot 2,4%.

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

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

De formule kent de volgende parameters:

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

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

Op basis van de werkgelegenheidsontwikkelingen in de periode 2016-2020 blijkt het volgende:

- De totale werkgelegenheid in de regio Noord-Limburg is in deze periode gegroeid met 5,1%.
- Op bedrijventerreinen heeft een sterkere groei van werkgelegenheid plaatsgevonden (15,9%).
- Het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is toegenomen van 35,8% naar 39,4%.
- Het ruimtegebruik per werknemer (m²) is in deze periode afgenomen van 381 m² naar 364 m². Op basis van werkgelegenheid is er op bedrijventerreinen in Noord-Limburg dus sprake van intensiever ruimtegebruik.
- De totale netto omvang aan uitgegeven bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg is gegroeid van 1.902 ha in 2016 naar 2.131 ha in 2020.

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

- Het percentage van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen (locatievoorkeur) is in 2030 naar verwachting 42%. Op basis van de werkgelegenheidspercentages in de periode 2016-2020 heeft er een jaarlijkse groei van ca. 1% plaatsgevonden. De verwachting is dat het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen blijft groeien t/m 2030.
- Het terreinquotiënt is in 2030 naar verwachting 380 m². In de periode 2016-2020 is het locatiequotiënt met 13 m² afgenomen. Op basis van trends en ontwikkelingen verwachten we dat het locatiequotiënt in 2030 gaat toenemen. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:
 - Verwachte groei van voornamelijk de logistieke bedrijvigheid. Bedrijven in de sector 'Vervoer en opslag' hebben een relatief hoog terreinquotiënt (TQ Vervoer over land = 409 en TQ Opslag en dienstverlening voor vervoer = 423)⁸.
 - Technologische ontwikkelingen die leiden tot minder personeel (robotisering en automatisering).

Tabel 3: Raming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling regio Noord-Limburg (WLO-scenario's)

	2016	2020	Ontwikkeling 2016-2020 (%)	Raming 2030 scenario Laag	Raming 2030 scenario Hoog
Totale werkgelegenheid	139.620	146.810	5,1%	138.261	144.873
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	49.919	57.878	15,9%	58.070	60.847
% werkgelegenheid op bedrijventerrein	35,8%	39,4%	10,3%	42%	42%
Terreinquotiënt	381	368	-3,4%	380	380
Extra ruimtevraag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	76	181

⁸ Provincie Limburg – Rapport werklocaties Limburg (2019).

- Op basis van onderzoek van Buck⁹ is er een aanzienlijke behoefte aan bedrijfsruimte voor de logistieke sector in Limburg. Deze sector zorgt naar verwachting voor een aanzienlijk deel van de behoefte aan bedrijventerrein.

⁹ BCI (2019). Toekomst logistieke sector Limburg

- Op basis van de Omgevingsvisie Limburg is er op bedrijventerreinen geen plaats voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel. Het TQ van deze functies is relatief laag.

Op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling schatten we de ruimtevrage op bedrijventerreinen in 2030 op 76 ha (scenario Laag) tot 181 hectare (scenario Hoog). Dit komt neer op een jaarlijkse ruimtevrage van 7,6 tot 18,1 ha t/m 2030. Voor de periode 2022-2030 komt dit neer op 68 t/m 163 ha.

Verwachte ruimtevrage ruimtelijk verzorgingsgebied

Bovengenoemde analyse is voor de regio Noord-Limburg uitgevoerd. Om de ruimtevrage op basis van werkgelegenheid in de gemeente Peel en Maas te bepalen, is een verdeelsleutel toegepast. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In de periode 2010-2019 is in het ruimtelijk verzorgingsgebied ca. 32 ha bedrijventerrein uitgegeven. In de regio Noord-Limburg bedroeg de totale uitgifte in deze periode ca. 428 ha. In het ruimtelijk verzorgingsgebied heeft hierdoor ca. 7,5% van de totale uitgifte in de regio Noord-Limburg plaatsgevonden.
- De netto omvang bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied is 239 ha. Dit is ca. 9,7% van de totale netto omvang bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg.
- In de gemeente Peel en Maas zijn er ca. 5.700 banen op bedrijventerreinen. Dit is ca. 5% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Noord-Limburg.
- De gemeente Peel en Maas omvat ca. 12% (18.260 banen) van de totale werkgelegenheid in de regio Noord-Limburg (146.810 banen).

Op basis van bovenstaande aspecten is de verwachting dat ca. 9% van de verwachte ruimtevrage in de regio Noord-Limburg afkomstig is uit de gemeente Peel en Maas. Dit komt neer op:

- **6 ha extra ruimtevrage t/m 2030 (scenario Laag);**
- **15 ha extra ruimtevrage t/m 2030 (scenario Hoog).**

Bijlage 6

Planaanbod gemeente Peel en Maas

Tabel 4: Planaanbod gemeente Peel en Maas (peildatum: 11 februari 2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)	Direct uitgeefbaar (ha)	In optie (ha)	Niet-direct uitgeefbaar (ha)
Peel en Maas	Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan	17,33	12,98	0	0	0	0
Peel en Maas	BusinessPark Siberie	19,69	19,69	0	0	0	0
Peel en Maas	De Kieën	17,17	15,15	0,35	0,35	0	0
Peel en Maas	De Kruisberg	16,52	15,09	0	0	0	0
Peel en Maas	De Schor	27,06	23,11	0	0	0	0
Peel en Maas	De Wielen	16,72	12,97	0	0	0	0
Peel en Maas	I.T. Beringe	73,67	60,96	0	0	0	0
Peel en Maas	I.T. Beringe uitbreiding (DHL)	10,45	10,45	10,45	0	0	10,45
Peel en Maas	I.T. Panningen	72,16	62,34	3,66	2,3	1,03	1,36
Peel en Maas	TrafficPort Venlo	17,94	16,76	1,53	1,53	0	0
Peel en Maas	Geraedts	1,34	1,34	0	0	0	0
Peel en Maas	Haagweg	16,61	16,61	0	0	0	0
Peel en Maas	Kleinwarenfabriek Joosten-Kessel	15,94	15,94	0	0	0	0
Peel en Maas	Steenfabriek Engels Helden	9,83	9,83	0	0	0	0
Peel en Maas	Totaal	332,43	293,22	15,99	4,18	1,03	11,81

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