



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ladderonderbouwing Lottumseweg
59 te Grubbenvorst**
Gemeente Horst aan de Maas
Concept



colofon

projectnaam
**Ladderonderbouwing
Lottumseweg 59 te
Grubbenvorst**

datum
10 oktober 2024

projectnummer
P07769

opdrachtgever
Gemeente Horst aan de Maas

BRO
projectleider
HdV

projectteam
JBu

bron kft
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planinitiatief	4
1.3	Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.4	Opzet onderzoek	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor Duurzame verstedelijking	6
2.1	Passend binnen beleidskaders	6
2.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied	6
2.3	Kwantitatieve behoefte	7
2.4	Kwalitatieve behoefte	7
2.5	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten	7

Bijlage 1 - Beleidskaders

1	Beleidskaders	9
1.1	Provinciaal beleid	9
1.2	Regionaal beleid	9
1.3	Gemeentelijk beleid	10

Bijlage 2 - Bedrijventerrein

2	Bedrijventerrein	12
2.1	Afbakening verzorgingsgebied	12
2.2	Trends en ontwikkelingen	13
2.3	Kwantitatieve behoefte	14
2.4	Kwalitatieve behoefte	15
2.5	Beschikbaar aanbod	16
2.6	Leegstand	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2012 heeft de gemeente haar medewerking verleend aan een wijzigingsplan om ijsfabriek Clevers aan de Lottumseweg te ondersteunen. Dit plan werd vastgesteld en zou in 2013 worden opgenomen in het bestemmingsplan "Werkgelegenheid I". Het plan is echter niet meegenomen in het bestemmingsplan en in 2017/2018 heeft de gemeente opnieuw medewerking verleend door een vergunning te verstrekken voor de bouw van een loods op kavel 6609. Momenteel hebben zowel de fabriek als de loods een woonbestemming, maar deze bestemming is niet meer passend.

Het planvoornemen is niet rechtstreeks toegestaan binnen de regels van het geldende omgevingsplan van de gemeente Horst aan de Maas. Voor onderhavig planvoornemen is er gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel via IMRO (hierna: TAM-IMRO of TAM-omgevingsplan). Deze ontwikkeling komt neer op het planologisch toevoegen van de functie bedrijven. Een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarvoor noodzakelijk. In deze ladderonderbouwing wordt door middel van ruimtelijk-economisch onderzoek beoordeeld of de ontwikkeling voorziet in een behoefte en of er onacceptabele ruimtelijke effecten te verwachten zijn van deze ontwikkeling.

1.2 Planinitiatief

Clevers is een Nederlands familiebedrijf dat bekend staat om het maken van ambachtelijk ijs. Het bedrijf is opgericht in 1985 te Grubbenvorst en heeft sindsdien een sterke reputatie opgebouwd in Grubbenvorst en omgeving. Naast de verkoop van ijs in eigen ijssalons levert Clevers ook aan horeca en evenementen. In het pand aan de Hagelkruisweg worden diverse werkzaamheden verricht waaronder het maken van ijs.

In figuur 1 is een weergave van de huidige situatie opgenomen. Het plangebied bestaat uit de percelen welke kadastraal bekend staan als Grubbenvorst, sectie C, nummers 6851 en 6609. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.184 m² (0,22 ha).

Het betreft meerdere percelen die in de geldende situatie de enkelbestemming 'Wonen' hebben. De voorgenomen ontwikkeling voldoet echter niet aan de eisen uit het geldende Omgevingsplan van de gemeente Horst aan de Maas. Hierbij is onder andere het bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden I' (als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) van belang om te bepalen wat specifiek binnen het plangebied is toegestaan.

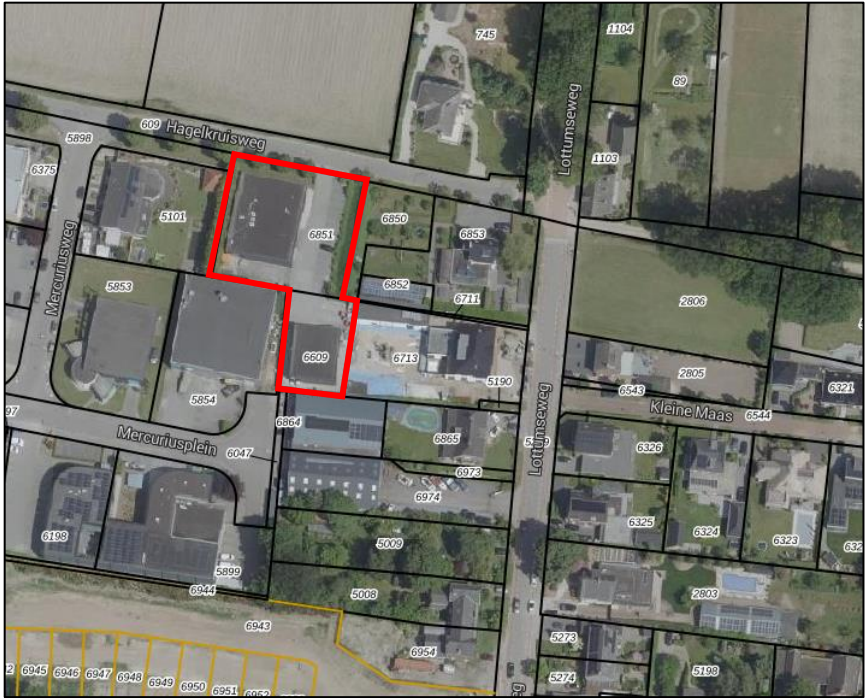
1.3 Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor o.a. bedrijventerreinen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij realisering van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.

Per 1 januari 2024 luid artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de bedrijven in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.



Figuur 1: Ligging plangebied rood omlijnd

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van ca. 0,22 ha netto bedrijventerrein in de gemeente Horst aan de Maas te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

1.4 Opzet onderzoek

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- verzorgingsgebied;
- prognoses van de vraag (Limburg heeft geen modelraming) en in beeld brengen actuele vraag;
- vraag- en aanbodconfrontatie: kwantitatief en kwalitatief;
- beleidskaders van Provinciaal, Regionaal en Gemeentelijk schaalniveau;
- trends en ontwikkelingen;
- analyse leegstand.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de achtergronden geschetst en is het initiatief nader toegelicht. In hoofdstuk 2 is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Per onderdeel trekken we hier conclusies uit de analyse. De uitgebreide analyse en toelichting op deze conclusies zijn na te lezen in de bijlagen.



Figuur 2: Impressie bedrijfspand Clevers ijs (Google Maps, 2024)

2 Toets Ladder voor Duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De eindconclusie wordt hieronder weergegeven en verder toegelicht in de daaropvolgende paragrafen. Uitgebreide analyses zijn te vinden in de bijlagen.

De conclusies zijn als volgt:

- Het is niet te verwachten dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare ruimtelijke effecten zullen optreden in het verzorgingsgebied.
- Het initiatief past binnen de beleidskaders. Het initiatief sluit aan op de gestelde kaders van het Rijk, provincie en de gemeente.
- Er is naar verwachting sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied t/m 2030.
- Kwalitatief gezien sluit het initiatief aan bij de behoefte.

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en de gemeente.

- Zowel in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt het belang van inbreiding op bestaande werklocaties of bedrijventerreinen voorgesteld.
- 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. Het initiatief heeft betrekking op de eerste keuze binnen de NOVI. Wat het gebruik van ruimte op bestaande terreinen gebruiken betreft.

- Het initiatief sluit aan bij de Omgevingsverordening Limburg (2021). Hierin wordt gesteld dat de kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen niet overal op orde is. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. Dit lokt verdere verloederung uit. Dit initiatief voorkomt effectief verwaarlozing en leegstand, waardoor deze ongewenste gevolgen worden tegengegaan.
- De Greenport Plus Regio (GPR) stelt dat het aanbieden van voldoende en gedifferentieerde werkmilieus aan bestaande en nieuwe bedrijven bijdraagt aan werkgelegenheid van de Greenport Plus Regio.
- Het initiatief sluit aan bij de ambitie (en afspraken) van de Greenport Plus Regio. Aanleg van nieuwe bedrijventerreinen op haar grondgebied staat de gemeente gelet op de afspraken in de Greenport Plus Regio derhalve niet voor. Het intensiveren en gebruik maken van ruimte op bestaande terreinen heeft de voorkeur. Dit initiatief is als zodanig te duiden. De ruimte binnen de contour van het bestaande bedrijventerrein Hagelkruis wordt immers beter benut voor bedrijvigheid.

2.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Als primair verzorgingsgebied wordt een reisafstand van 8 autokilometers rondom de projectlocatie aangehouden. Dit is de afstand waarbinnen MKB bedrijven doorgaans (90%) verhuizen. Dit is hoofdzakelijk de gemeente Horst aan de Maas zelf, maar ook een deel gemeente Venlo.

Toelichting:

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

- De behoefte is bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van het bedrijventerrein, waarbij de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen.
- Voor bedrijventerreinen strekt het verzorgingsgebied zich vaak uit voorbij de gemeentegrenzen, omdat bedrijven doorgaans een grotere actieradius hebben. Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid geldt echter vaak dat deze een sterke lokale binding heeft. Gemiddeld genomen verplaatste 90% binnen 8 km. Dit houden dan ook aan als verzorgingsgebied. Vanwege het lokale karakter van het initiatief is in de analyse een onderscheid gemaakt tussen lokale bedrijventerreinen, waarop het initiatief van toepassing is, en grootschalige bedrijventerreinen.
- Hoewel Clevers ijs een aanzienlijke afzetmarkt heeft, betreft het een bedrijf dat al bijna 40 jaar op in Grubbenvorst is gevestigd. De verhuisbereidheid van bedrijven die een sterke lokale binding hebben, kan op maximaal 8 kilometer worden gesteld, waarbij vanwege de binding van Clevers ijs met de regio een sterke voorkeur is voor de gemeente Horst aan de Maas.

2.3 Kwantitatieve behoefte

Er is naar verwachting sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied t/m 2032. De verwachte ruimtevraag (in ha) is in 2032 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha).

De behoefte bij een plan wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag, met het aanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

- In het verzorgingsgebied zijn de laatste jaren veel bedrijventerreinen uitgegeven en is er sprake van een grote vraag t/m 2030. Voor een groot deel ging het hier om grote kavels voor de grootschalige logistiek. Voor dit initiatief is dat minder relevant. Er is daarom ook gekeken naar de uitgifte en vraag naar kavels voor het lokale MKB.
- In de periode 2011-2023 is er in het verzorgingsgebied (gemeenten Horst aan de Maas en Venlo) gemiddeld 23 ha per jaar aan bedrijfskavels uitgegeven aan lokaal MKB. De kwantitatieve vraag naar nieuw lokaal bedrijventerrein voor het MKB in het ruimtelijk verzorgingsgebied ligt daarmee naar verwachting rond de **tussen 16,6 en 28,7 ha** in de periode 2024 t/m 2032.
- De totale omvang van de direct uitgeefbare kavels in het ruimtelijk verzorgingsgebied is ca. 66,4 ha. Slechts 5,9 ha ligt hiervan op lokale bedrijventerreinen. Dit betreffen gronden die zich in de harde planfase bevinden.
- Het harde planaanbod voor lokale bedrijventerreinen is daarmee onvoldoende om te kunnen voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2030 in het verzorgingsgebied.

2.4 Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Toelichting:

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders.

Kortom: met kwalitatieve behoefte wordt de 'meerwaarde' van het plan bedoeld.

- Het beoogde initiatief betreft een ontwikkeling van een bedrijf dat een sterke lokale binding heeft en al bijna 40 jaar in Grubbenvorst is gevestigd. Met de beoogde uitbreiding wordt voorzien in de continuering van doorontwikkeling van het bedrijf. Gelet op de binding en de werkgelegenheid die het oplevert, is het wenselijk om de uitbreiding in Grubbenvorst plaats te laten vinden.
- De uitbreiding van Clever ijs sluit aan bij het provinciale, regionale en lokale beleid. Op elk bestuursniveau is er de ambitie om de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen optimaal en effectief te benutten.
- De ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige contour van bedrijventerrein Hagelkruis. Het wijzigen van de functie wonen naar de functie werken is logisch en zorgt voor een betere benutting van het bedrijventerrein.
- De uitbreiding van Clevers ijs gaat gepaard met een revitalisering van de bedrijfsgronden aan de Hagelkruisweg.

2.5 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in het ruimtelijk verzorgingsgebied optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw areaal bedrijventerrein aan de Hagelkruisweg.

Tot slot dient als onderdeel van de Ladder inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, geen grote, onaanvaardbare ruimtelijke effecten heeft. Bij kantoren gaat het daarbij vaak om een toename van structurele leegstand.

Het is niet de verwachting dat als gevolg van de uitbreiding er elders onaanvaardbare ruimtelijke effecten, zoals structurele leegstand, zullen optreden:

- Het huidige aanbod van bedrijfspercelen en bedrijfsruimten in het verzorgingsgebied is niet toereikend. De beschikbare kavels en aangeboden kavels voorzien onvoldoende in de vraag. Ook naar toekomst kan het huidige aanbod niet voldoen aan de vraag. Naar verwachting zullen de kavels ook snel worden opgenomen door de markt. In dit geval zijn de kavels al in gebruik door de initiatiefnemer, maar ook in het geval dat het bedrijf zou verplaatsen en/of de bedrijfsruimte vrijkomt dan zal de bedrijfsruimte snel door de markt worden opgenomen.
- De kans op leegstand elders in het verzorgingsgebied vanwege het initiatief is daarmee nihil.

Bijlage 1 - Beleidskaders

1 Beleidskaders

1.1 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021

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

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

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

Verder wordt benoemd dat:

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

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd, 2019)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In het kader van bedrijventerreinen staat hierin aangegeven dat de Regionale beleidskader werklocaties Midden-

Limburg de formele basis vormt voor de regionale samenwerking in Midden-Limburg

Omgevingsverordening Limburg (2021) (Vastgesteld 17 december 2021)

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

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

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

In algemene zin is het volgende opgenomen over werklocaties:

- Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Die is niet altijd voorhanden omdat de kwaliteit van het aanbod aan werklocaties niet aansluit bij de eisen die ruimtevragers stellen.
- Wanneer alleen kwantitatief naar het aanbod wordt gekeken is er nog een voorraad van 7-10 jaar aan uitgiften.
- Afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen zich echter knelpunten voordoen in soort en kwaliteit van terrein dat nodig is. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van circulariteit van bestaande bedrijfsgebouwen en optimaal ruimtegebruik is dat niet altijd de beste

keuze. Multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering bieden hier kansen.

- De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal op orde. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloedering en criminele activiteiten. Daarnaast beschikken gemeenten vaak niet over de financiële middelen of spankracht om in samenwerking met de vele eigenaren bestaande bedrijventerreinen op te knappen en structureel te onderhouden. Tegelijkertijd dringen bedrijven aan op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Gemeenten kunnen zo in een dilemma terecht komen.

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

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

1.2 Regionaal beleid

Greenport Plus Regio (GPR)

De Greenport Plus Regio, een economisch samenwerkingsverband tussen diverse overheden en bedrijven, wil rondom het thema bedrijventerreinen de volgende ambitie realiseren: “Het aanbieden van voldoende en gedifferentieerde werkmilieus aan bestaande en nieuwe bedrijven, waardoor de werkgelegenheid in de Greenport Plus Regio de komende jaren kan blijven groeien, niet alleen in de kwantiteit, maar ook in kwaliteit.” Om de ambitie te realiseren worden de volgende accenten gelegd in de ruimtelijke ontwikkelingen.

- Beschikbaarheid van voldoende en tevens kwalitatief geschikte bedrijventerreinen op korte en (middel)lange termijn door enerzijds de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en anderzijds de uitbreiding en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.
- Duurzaamheid als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen, waarbinnen thema's als zorgvuldig ruimtegebruik en passende beeldkwaliteit belangrijke thema's zijn, om zo een hoge 'quality of life' te behouden.
- Regionale samenwerking tussen de Greenport Plus Partners en afstemming met relevante publieke en private partners.

Bij het opstellen van (pragmatische) herstructureringsplannen en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen zullen de mogelijkheden voor intensivering van het ruimtegebruik onderzocht en zo mogelijk doorgevoerd worden.

1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Horst aan de Maas (2013)

De gemeente Horst aan de Maas ontwikkelt enerzijds een proactief beleid, met maatregelen om krimpbestendig te worden, en zet anderzijds in op economische structuurversterking. Economische activiteiten worden met name geconcentreerd in Greenport Venlo.

Voor wat betreft het te voeren beleid voor bedrijventerreinen, sluit de gemeente aan bij de ambitie (en afspraken) van de Greenport Plus Regio. De gemeente beschikt (momenteel) over 11 bedrijventerreinen, die zich primair richten op het bieden van kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte voor twee doelgroepen:

- Agribusiness: Horst aan de Maas als (onderdeel van het) agrologistiek centrum Noord- Limburg;
- Lokaal en regionaal verzorgende bedrijvigheid en maakindustrie.

Aanleg van nieuwe bedrijventerreinen op haar grondgebied staat de gemeente gelet op de afspraken in de Greenport Plus Regio derhalve niet

voor. Wel kunnen bestaande bedrijventerreinen op kleine schaal nog uitgebreid worden (bv. bedrijventerrein Venrayseweg) op voorwaarde dat het terrein c.q. de individuele bedrijven daarbinnen, landschappelijk goed ingepast worden in de omgeving. Voor bedrijventerrein Hoogveld (bij Horst) geldt ook in regionaal verband een geprioriteerde herstructureringsopgave.

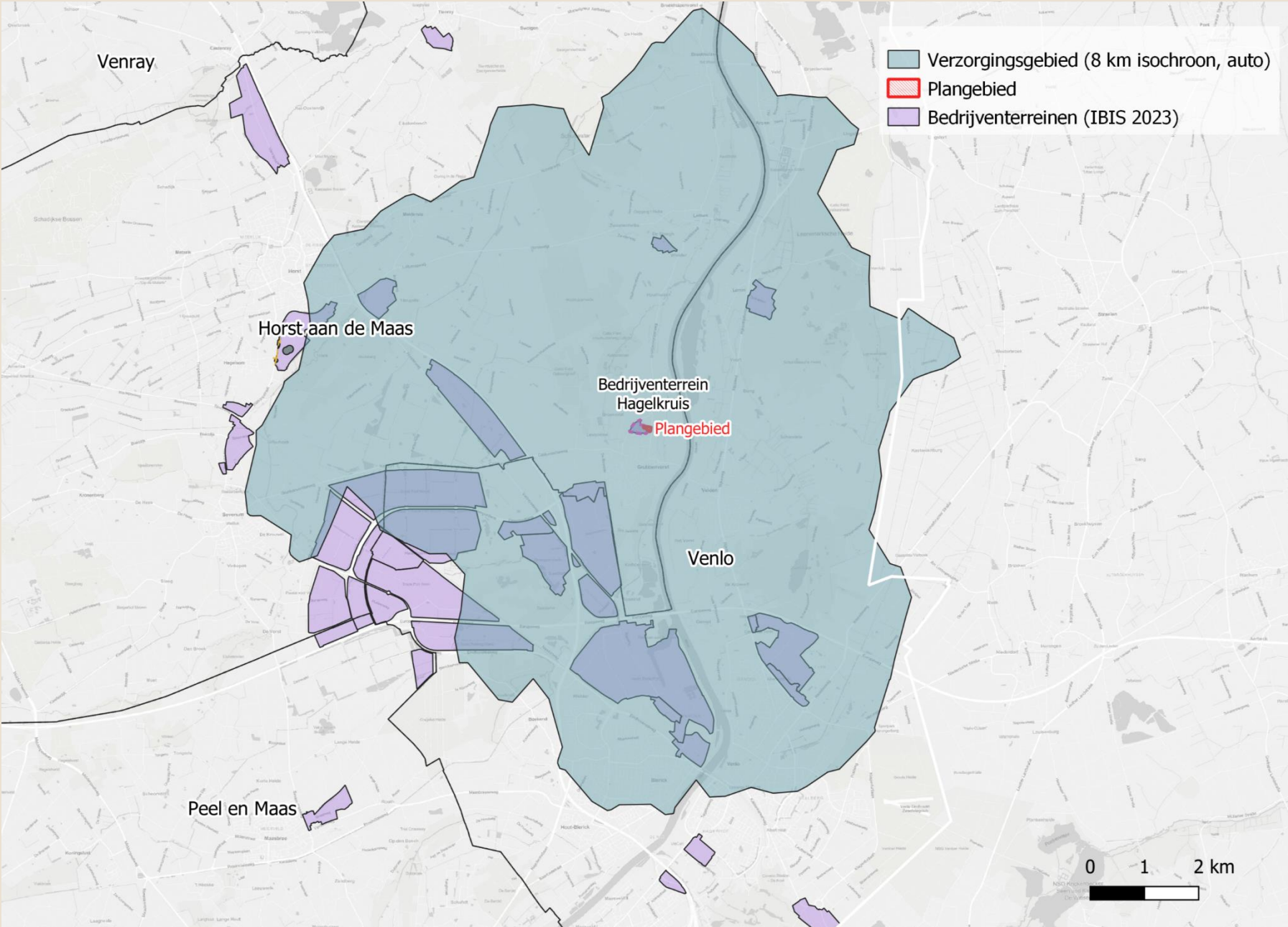
Bijlage 2 - Bedrijventerrein

2 Bedrijventerrein

2.1 Afbakening verzorgingsgebied

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de projectlocatie. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijk verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeentegrens, omdat de activiteiten van bedrijven vaak niet gebonden zijn aan gemeentegrenzen. Het initiatief is te classificeren als ontwikkeling van midden- en kleinbedrijf (MKB). Voor reguliere MKB-bedrijven geldt over het algemeen dat deze een sterke lokale binding hebben. 90% van alle MKB-bedrijven verplaatst zich over gemiddeld binnen acht kilometer. Dit heeft te maken met de herkomst van het personeel, de lokale afzetmarkt en binding met de lokale gemeenschap.

Indien een reisafstand van acht kilometer per auto (isochroon) wordt bepaald, dan bestaat het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk uit de gemeente Horst aan de Maas (zie figuur 3). Daarnaast is te zien dat een deel van de gemeente Venlo binnen acht autokilometers van het plangebied liggen. Echter, het gros van de kernen, de bedrijven en de bedrijventerreinen van deze gemeenten vallen niet binnen de acht autokilometers.



Figuur 3: Verzorgingsgebied plangebied/ Bedrijventerrein Hagelkruis.

2.2 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.

- **Aanbod en opname bedrijfsruimten in Nederland**

- Het aanbod van bedrijfsruimten is aan het einde van het eerste kwartaal van 2024 gestegen tot 7,7 miljoen m², een stijging van 12% op jaarbasis. Het aantal beschikbare objecten groeide met 17%, voornamelijk door economische tegenwind in sectoren zoals industrie, handel en bouw. Ondanks de stijging wordt slechts 3,6% van alle bedrijfsruimten aangeboden¹.
- De opname van bedrijfsruimte is in de afgelopen vier kwartalen gedaald. In 2023 was de opname 4,78 miljoen m², 21% lager dan in 2022. Dit komt door een beperkt aanbod van geschikte panden en grond. In het eerste kwartaal van 2024 bleef de opname op hetzelfde niveau als het kwartaalgemiddelde van 2023.
 - Kooppanden zijn populair en worden sneller verkocht. In 2023 was de gemiddelde transactietijd 128 dagen, terwijl kooptransacties gemiddeld 126 dagen duurden. In het eerste kwartaal van 2024 is de gemiddelde transactietijd toegenomen naar 139 dagen, maar kooptransacties werden sneller afgehandeld met een gemiddelde van 114 dagen.
 - De koopprijzen voor bedrijfsruimten zijn fors gestegen naar een mediaan van € 1.351 per m² in het eerste kwartaal van 2024. De huurprijzen zijn licht gestegen naar een mediane huurprijs van € 83 per m² aan het einde van het eerste kwartaal van 2024.

Marktdynamiek in Limburg

- Voor de uitbraak van COVID-19 was het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland al een aantal jaren groeiende. Ook in de tijden van COVID-19 werd er, tegen verwachtingen in, aanzienlijk veel ruimte uitgegeven. De uitgave in Limburg is in de laatste vijf kwartalen (Q1 2023 t/m Q1 2024) echter aanzienlijk gedaald.
- In 2023 zijn op de Limburgse werklocaties (zowel bedrijventerreinen als stedelijke dienstenterreinen) 41 kavels met een totale oppervlakte van 34 ha uitgegeven. Het aantal uitgegeven kavels in 2023 lag daarmee fors lager dan vorig jaar (83) en tevens ook lager dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar (67). Qua oppervlakte is er relatief gezien nog minder uitgegeven. In 2022 bedroeg de uitgave namelijk 110 ha. De uitgifte in 2023 lag met 64 ha onder het tienjarig gemiddelde (98 ha).²¹
- Eind 2023 was in Limburg circa 504 ha vrij voor uitgifte. De restcapaciteit is ten opzichte van 2022 afgenomen met 27 ha. In Limburg bestaan plannen voor ca. 299 ha aan nieuwe terreinen (bruto-oppervlakte), waarvan het grootste deel in de regio Parkstad Limburg (79 ha) gevolgd door de regio's Noord-Limburg (65 ha) en Midden-Limburg (64 ha). Op te merken is dat het zowel 'harde' als 'zachte' plannen betreft, waarvan niet zeker is of ze worden geëffectueerd. De planvoorraad is ten opzichte van 2022 met 34 ha toegenomen.
- De gemeente Weert was in 2023 goed voor 44,3% van de uitgifte, gevolgd door Venray met 12,1% en Venlo met 11,5%.

Economische positie bedrijventerreinen Noord en Midden-Limburg

- In Nederland is ruim een op de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. In de regio Noord en Midden-Limburg ligt dit aandeel nog iets hoger (tussen de 11 en 13%). Alhoewel er de afgelopen jaren sprake is geweest van groei in absolute zin, is het aandeel op landelijk niveau iets teruggelopen. Dit heeft onder andere te maken met de groei van het aantal ZZP'ers, welke doorgaans niet op bedrijventerreinen gevestigd zijn³.
- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen. In de regio Noord en Midden-Limburg ligt dit aandeel met 38 tot 42% nog een stuk boven het landelijk gemiddelde (LISA, 2019).
- Voor de overige Limburgse regio's is een vergelijkbare tendens waarneembaar. Hieruit kan worden opgemaakt dat bedrijventerreinen van relatief groot belang zijn voor de Limburgse economie.

Toenemende vraag naar (lokale) bedrijfsruimten voor MKB bedrijven

- MKB-bedrijven vragen steeds meer om lokale bedrijfsruimte vanwege de behoefte aan flexibele huurcontracten en werkruimtes die kunnen meegroeien met de onderneming. Daarnaast willen ze dicht bij klanten, leveranciers en personeel zijn om transportkosten te verlagen en relaties te versterken.⁴
- De opkomst van e-commerce heeft de vraag naar kleinere distributiecentra in stedelijke gebieden vergroot, zodat bedrijven snellere leveringen kunnen realiseren en logistieke processen efficiënter kunnen inrichten.⁵
- Door de stijgende vastgoedprijzen in stedelijke centra dwingen bedrijven om goedkopere, lokale bedrijfsruimtes te zoeken.

¹ NVM Business. (2024). Bedrijfsruimtemarkt Rapport 2024. NVM Business.

² Provincie Limburg. (2024). Werklocaties Limburg 2023: Resultaten monitor Limburgse bedrijventerreinen en dienstenlocaties in 2023.

³ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

⁴ Kenniscentrum MKB en Ondernemerschap. (2020)

⁵ Platform voor Vastgoed en Logistiek Nederland. (2021)

Grond voor bedrijfsruimte steeds schaarser

- Het tekort aan direct beschikbare grond wordt steeds groter bij de ontwikkeling van nieuwe panden. De ontwikkeling van nieuwe terreinen heeft bij gemeenten geen hoge prioriteit, vooral in dichtbevolkte gebieden waar taken liggen voor woningbouw.
- Voor ontwikkelaars betekent dit een voortdurende zoektocht naar geschikte locaties die vaak schaars en daardoor kostbaar zijn.

2.3 Kwantitatieve behoefte

Vraag

In het navolgende is ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied. 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. Voor de provincie Limburg, alsmede voor de regio Noord en Midden-Limburg, zijn er geen behoeferamingen m.b.t. bedrijventerreinen beschikbaar. Om enigszins inzichtelijk te krijgen in hoeverre er sprake is van een kwantitatieve vraag naar kavels op bedrijventerreinen, is de verwachte ruimtevraag op basis van historische uitgifte geëxtrapoleerd.

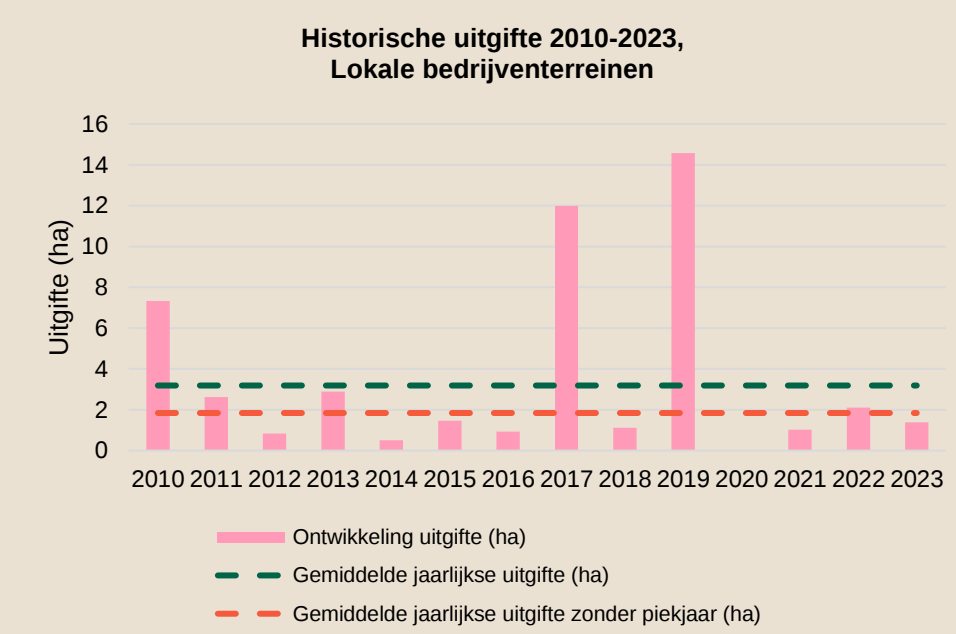
Omdat het initiatief van kleinschalige aard is, is er onderscheidt gemaakt in grote terreinen en lokale terreinen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied in de periode 2011-2023, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2030. Figuur 3 en tabel 1 geven de historische uitgaven van bedrijventerreinen in ha voor de gemeente Horst aan de Maas en gemeente

Venlo weer. Gezien de aard van het initiatief wordt er gericht op de historische uitgifte van lokale bedrijventerreinen.

Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

- In de uitgifte is een onderscheid gemaakt tussen lokale bedrijventerrein gericht op het lokale MKB en grootschalige bedrijventerreinen voor de logistiek en grotere bedrijven. De historische uitgifte van bedrijventerreinen blijkt aanzienlijk groter te zijn voor grootschalige terreinen dan voor lokale terreinen. Tussen 2010 en 2023 is er **341,5 ha** aan grootschalige bedrijventerreinen uitgegeven, terwijl dit voor grootschalige bedrijventerreinen **47,4 ha** bedraagt.
- In het ruimtelijke verzorgingsgebied is de totale gemiddelde jaarlijkse uitgifte van lokale bedrijventerreinen **27,8 ha per jaar**.
- Voor de lokale terreinen hanteren we een bandbreedte. Gemiddeld is er tussen 2010 en 2023 3,2 ha per jaar uitgegeven. Hierin zijn 2017 en 2019 piekjaren geweest. Als we die eruit halen, dan bedraagt de gemiddelde jaarlijks uitgifte 1,8 ha per jaar.
- Voor het inschatten van de toekomstige behoefte aan lokale bedrijventerreinen extrapoleren de jaarlijkse gemiddelden. Voor de periode 2024 – 2032 betekent dit dat er in het verzorgingsgebied een vraag naar lokale bedrijventerreinen is die ligt tussen **16,6 en 28,7 ha**.

Figuur 4: Historische uitgifte bedrijventerrein (ha) ruimtelijke verzorgingsgebied 2010-2023



Tabel 1: Historische uitgifte bedrijventerrein (ha) ruimtelijke verzorgingsgebied 2011-2023

Gebied	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Lokale bedrijventerreinen	7,3	2,6	0,8	2,9	0,5	1,5	0,9	12	1,1	14,6	0	1	2,1	1,4	47,4
Grootschalige bedrijventerreinen	11,8	5,7	12,9	4,6	14,8	2,1	80,2	46,7	22,7	31,1	32,4	11,7	59,8	3,8	341,5
Totaal	19,1	8,3	13,7	7,5	15,3	3,6	81,1	58,7	23,8	45,7	32,4	12,7	61,9	5,2	388,9

2.4 Kwalitatieve behoefte

- Het beoogde initiatief betreft een ontwikkeling van een bedrijf dat een sterke lokale binding heeft en al bijna 40 jaar in Grubbenvorst is gevestigd. Met de vestiging van het pand wordt voorzien in de continuering van door-ontwikkeling van het bedrijf. Gelet op de binding en de werkgelegenheid die het oplevert, is het wenselijk om de uitbreiding in Grubbenvorst plaats te laten vinden. Het vestigen van Clevers ijs aan de Hagelkruisweg gaat gepaard met een revitalisering van de huidige bedrijfsgronden.
- De voornaamste opgave binnen de Limburgse bedrijventerreinen is de omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit'. Hierin vormt dynamisch voorraadbeheer een belangrijk middel.⁶ De vestiging van Clevers ijs draagt bij aan het vormen van een brede dynamiek op het bedrijventerrein.
- Het harde planaanbod bevindt zich in belangrijke mate op bedrijventerreinen Agri Business Park en Trade Port Noord. Deze bedrijventerreinen bieden kavels voor de grootschalige logistiek. Dit aanbod sluit niet aan bij de vraag van het lokale MKB.

⁶ Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg, POL-Uitwerking werklocaties (2017)

2.5 Beschikbaar aanbod

Aanbod verzorgingsgebied

In het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeente Horst aan de Maas en gemeente Venlo) is er 1.983,3 ha bruto en 1.526,3 netto bedrijventerrein. Hiervan heeft 306.9 ha bruto en 260.4 ha netto een lokaal karakter. In totaal zijn er 11terreinen met restcapaciteit ⁷. Hiervan richten 5 bedrijventerreinen zich op het lokale MKB.

Zoals bij de uitgifte analyse is ook bedrijventerreinaanbod opgesplitst in lokale en grootschalige bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen met een restcapaciteit hebben een gezamenlijke bruto omvang van ca. 940,3 ha en een netto omvang van ca. 728,8 ha. Hiervan is 121,8 ha (bruto) en 97,1 ha (netto) op lokale bedrijventerreinen te vinden.

De totale restcapaciteit⁸ op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied voor lokale bedrijventerreinen bedraagt ca. 7,2 ha. De restcapaciteit bedraagt ca. 2,3% van de totale netto omvang aan lokale bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied. De direct uitgeefbare kavels op lokale bedrijventerreinen (vrije kavels en kavels die in optie zijn) omvatten samen 5,9 ha. Dit betreffen dus gronden die zich in de harde planfase bevinden.

Tabel 2: Aanbod bedrijventerrein (ha) ruimtelijke verzorgingsgebied 2023

Grootschalige terreinen	Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Restcapaciteit	Terstond uitgeefbaar
Agri business park	102,2	90,7	42,9	31,2
Trade Port Noord (Sevenum)	200,0	139,6	55,4	0,0
Venrayseweg II	87,4	72,1	0,5	0,5
Greenport Business Park	28,1	23,3	12,2	7,6
Tradeport West	262,7	207,4	0,4	0,4
Freshpark Venlo	138,83	98,72	20,83	20,83
Totaal	819,2 ha	631,8 ha	132,6 ha	60,5 ha

Lokale terreinen	Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Restcapaciteit	Terstond uitgeefbaar
Melderlosche weiden	33,3	24,9	1,5	1,0
Tienray	15,5	13,5	1,4	0,6
Berghem	30,3	25,2	0,2	0,2
De Asdonck	7,2	6,7	0,7	0,7
Keulse Barriere	35,53	26,76	3,4	3,4
Totaal	121,8 ha	97,1 ha	7,2 ha	5,9 ha

2.6 Leegstand

Vanuit de Ladder en duurzame verstedelijking moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een analyse aan de hand van Funda in Business uitgevoerd naar de leegstand van bedrijfspanden op **lokale bedrijventerreinen** in het ruimtelijk verzorgingsgebied⁹. Uit de analyse blijkt het volgende:

- In totaal worden er 59 bedrijfshallen aangeboden in de gemeente Horst aan de Maas en gemeente Venlo, met een totaal oppervlak van 30.800 m². Hiervan liggen er slechts 5 in de gemeente Horst aan de Maas. 85% van dit aanbod ligt in de gemeente Venlo en betreffen met name bedrijfsverzamelgebouwen.
- Daarbij moet worden aangetekend dat niet al het aanbod nu al leeg staat. Vaak zijn er nog gebruikers waarvan het huurcontract afloopt of is opgezegd. Aanbod is dus lang niet altijd leegstand. Van de 59 aangeboden panden zijn er 24 direct beschikbaar, waarvan de meerderheid is gevestigd in bedrijfsverzamelgebouwen.
- De leegstandmonitor van het CBS laat het volgende beeld zien. In Horst aan de Maas is de leegstand onder industriële panden zeer laag. Slechts 3% van de panden staat leeg en die vertegenwoordigen minder dan 1% van de totale bedrijfsvloeroppervlak. In Venlo is de leegstand hoger met 14% van de panden en 6% van het bedrijfsvloeroppervlak.
- Zowel gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, als de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in het verzorgingsgebied optreedt bij het planologisch toevoegen van deze uitbreiding van het bedrijventerrein

⁷ Provincie Limburg. (2024). Werklocaties Limburg 2023

⁸ De restcapaciteit is het direct en niet-direct uitgeefbaar aanbod.

⁹ Peildatum: Funda in Business 18 september 2024.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

