

Behoefte werklocaties Westelijk Mijnstreek

Behoefteraming van de vraag naar bedrijventerreinen en kantoren in de periode 2021-2030





Samenvatting

Uit analyse van de behoefte in de periode 2021-2030 blijkt dat de ruimte op bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek schaars is, terwijl er op kantoorlocaties een overschot aan ruimte geconstateerd is. Daarnaast constateren we op enkele terreinen behoefte aan een kwaliteitsverbetering en een regiobrede behoefte aan verduurzaming van werklocaties.

Vraagstelling en aanpak

De gemeenten Beek, Stein en Sittard-Geleen hebben Ecorys gevraagd een behoeftegeraming op te stellen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de Westelijke Mijnstreek. De focus ligt daarbij op de periode 2021 tot en met 2030.

Aan Ecorys is gevraagd om voor de verschillende typen werklocatie een advies uit te brengen over de mate waarin het aanbod qua omvang en kwaliteit aansluit bij de ruimtebehoefte, welk type bedrijvigheid kansen biedt richting de toekomst en welke ingrepen nodig zijn om te voorzien in de toekomstige ruimtebehoefte.

Ecorys heeft daarbij gekozen voor een aanpak, waarbij in samenspraak met de regiogemeenten en de belanghebbenden op de werklocaties in de regio een advies tot stand is gekomen. Gemeenten, ondernemers en eigenaren zijn gedurende het proces meerdere malen bevraagd tijdens een schouw van de

locaties en tijdens verschillende werksessies. Zij zijn bovendien in de gelegenheid gesteld te reageren op het conceptadvies.

Ruimtevrage en aanbod

De prognose van de ruimtevrage bestaat uit een bandbreedte tussen scenario Laag en scenario Hoog en bedraagt 70 tot 106 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. Het grootste deel van de ruimtebehoefte is te verwachten vanuit het lokaal en regionaal mkb (klassiek-gemengde bedrijvigheid), logistiek en industrie. De vraag naar kantoren is met ca. 3 hectare beperkt.

Daartegenover staat op peildatum 31 december 2020 een aanbod van circa 44 hectare, waarvan 3 hectare plus 44.000m² voor kantoren. Het aanbod voor de andere drie werkmilieus bedraagt dus slechts 37 hectare.

Naast de cijfermatige match tussen vraag en aanbod op de verschillende typen werklocaties, zijn tijdens de rondrit over de bedrijventerreinen en kantoorlocaties en gedurende de werksessies voor verschillende locaties ook kwalitatieve aandachtspunten geconstateerd. Ook die aandachtspunten zijn onderdeel van de match tussen vraag en aanbod.

Conclusie: drie opgaven voor de Westelijke Mijnstreek

De match van vraag en aanbod resulteert in drie opgaven waar gemeenten en ondernemers in de Westelijke Mijnstreek voor staan:



- **Opgave 1** – Een algehele verduurzamingsslag op de werklocaties in de regio en een meer specifieke behoefte aan een verbetering van de kwaliteit op enkele locaties.
- **Opgave 2** – Voldoende ruimte bieden aan het lokaal en regionaal mkb, waarbij in ieder geval de ruimtebehoefte in scenario Laag gefaciliteerd wordt. Onderzoek allereerst de mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen en breng vervolgens, indien nodig, potentiële uitbreidingslocaties in kaart.
- **Opgave 3** – Toewerken naar een betere balans op de kantorenmarkt. Dit heeft betrekking op kwaliteitsbehoud en -versterking van locaties met een goede bezetting, het terugdringen en opnieuw invullen van leegstand en invullen van beschikbare gronden met een bredere bedrijfsbestemming.

Voor ieder van de drie opgaven worden vier ingrepen voorgesteld. Dit varieert van kwaliteitsbehoud tot een kleinschalige revitalisering en van een grootschalige herstructurering tot transformatie naar een andere functie. De ingrepen komen tevens terug in het advies per locatie, waarmee dit rapport wordt afgesloten.

Advies

Uit de drie opgaven voor de regio komen de volgende adviezen voort:

- Zorg voor voldoende ruimte van goede kwaliteit, zodat lokale en regionale ondernemers zich kunnen vestigen en kunnen uitbreiden;
- Werk een regionaal uitvoeringsprogramma uit, waarin gezamenlijk prioriteiten worden gesteld en een gezamenlijke aanpak voor de drie opgaven wordt uitgewerkt.
- Heroverweeg de afbakening van de hoofdstructuur om te kunnen voorzien in voldoende ruimte op bedrijventerreinen en te zorgen voor een betere balans op de kantorenmarkt.
- Houd rekening met mogelijk ruimtebeslag van bovenregionale ruimtevragers, zoals de circulaire hub Chemelot, het logistieke cluster en Maastricht Aachen Airport, op de reguliere bedrijventerreinen.
- Betrek eigenaren en ondernemers bij de uitwerking en uitvoering van actieplannen.

Het rapport wordt afgesloten met een advies per werklocatie. Het is aan de drie gemeenten om samen met ondernemers prioritering aan te brengen in de voorgestelde ingrepen en vervolgens de uitvoering.



Inleiding

Westelijke Mijnstreek is een bedrijvige regio, met veel werkgelegenheid op bedrijventerreinen en enkele kantoorlocaties. Ook in de 10 jaar van 2021 tot 2030 is er behoefte aan extra ruimte op bedrijventerreinen. In kantoren is echter een overschot aan ruimte geconstateerd. Daarnaast staan de werklocaties voor een algehele verduurzamingsopgave en is op enkele bedrijventerreinen behoefte aan kwaliteitsslag.

Bovenstaande conclusie van dit onderzoek naar de behoefte op bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de Westelijke Mijnstreek in de periode 2021-2030 leidt tot de volgende drie opgaven:

1. Behoud en versterking van de kwaliteit van werklocaties;
2. Voorzien in voldoende en geschikte ruimte op bedrijventerreinen;
3. In balans brengen van vraag en aanbod op kantoorlocaties.

De drie regionale opgaven monden uit in aanbevelingen op regionaal niveau en een advies per werklocatie

Scope van dit onderzoek

Westelijke Mijnstreek kent enkele grootschalige bedrijfslocaties met een bovenregionale uitstraling. Die locaties hebben veelal eigen gebiedsvisies en ontwikkelstrategieën en richten zich op een specifiek marktsegment. Om die reden vallen deze locaties buiten de scope van dit onderzoek. In de kaart op pagina 5 is weergegeven welke locaties dit betreft.

Vraagstelling

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek hebben Ecorys gevraagd om een antwoord op de volgende vragen:

1. Hoe verhouden vraag en aanbod, uitgesplitst naar type locatie, op bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de Westelijke Mijnstreek zich tot elkaar?
2. Is het bestaande aanbod nog wel courant? En welke terreinen c.q. terreindelen voldoen en welke voldoen niet meer aan de huidige vestigingseisen?
3. Is er tot 2030 behoefte aan uitbreiding, inkrimping of revitalisering van bedrijventerreinen en/of kantoorlocaties?
4. Op welke aard van bedrijvigheid dient de regio de komende jaren bijzonder in te zetten? En biedt de euregionale ligging daarin nog kansen?
5. Welke werklocaties komen in aanmerking voor herinvulling van functies, herstructurering of transformatie?

Aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met de regio-gemeenten en de belanghebbenden op werklocaties in de regio. Om ook de kwalitatieve opgaven in kaart te brengen, is een schouw uitgevoerd met beleidsmedewerkers van de gemeente en de ondernemersverenigingen Beekerhoek, LWV en PMWM. Ook zijn er enkele ambtelijke werksessies en werksessies met stakeholders gehouden. Bestuurders hebben eveneens individueel en tijdens een werksessie hun inbreng geleverd.



Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk schetst de [beleidscontext](#) voor de Westelijke Mijnstreek, zoals vastgelegd in regionaal beleid. Vervolgens lichten we de [werkmilieus](#) op de bedrijventerreinen in de regio toe. Het hoofdstuk daarna beschrijft het effect van enkele belangrijke [trends en ontwikkelingen](#) op de behoefte op werklocaties. De trends en ontwikkelingen vormen de basis voor de prognose van de [vraag](#) naar kantoren en bedrijventerreinen. Daarna wordt het huidige [aanbod](#) in de subregio in beeld gebracht. De [match](#) van [vraag-aanbod](#) maakt vervolgens de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor de regio inzichtelijk. Afsluitend volgt een [advies](#) per locatie.

Op de kaart op de volgende pagina is weergegeven welke locaties binnen en buiten de scope van dit onderzoek vallen.

Werklocaties binnen de scope van dit onderzoek

Reguliere, gemengde en stedelijke werklocaties vallen binnen de scope van dit onderzoek. De reguliere werklocaties zijn conform Rebis Limburg verder onderverdeeld in vier typen locatie:

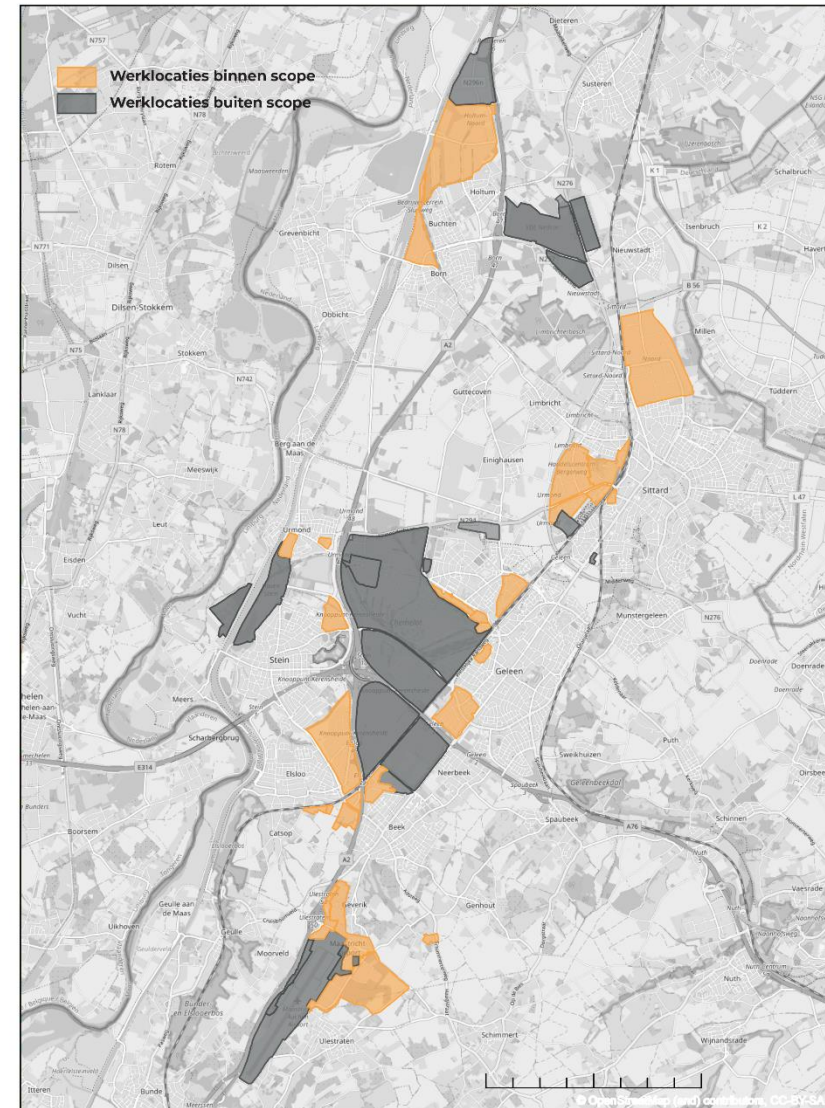
- Grootchalige stedelijke bedrijventerreinen;
- Stedelijke bedrijventerrein;
- Kantoorlocaties;
- Reguliere logistiek.

Werklocaties buiten de scope van dit onderzoek

Bedrijventerreinen met een bovenregionale uitstraling en specifieke thematisering:

- **Holtum Noord II-III** - XXL-logistiek;
- **VDL Nedcar** - Automotive;
- **Chemelot** - Chemie en circulaire economie;
- **Haven Stein** - Haven met een bovenregionale functie;
- **Maastricht Aachen Airport** - specifiek het luchthaventerrein, omliggende bedrijventerrein zijn wel onderdeel van het onderzoek;
- **Retail-locaties** - Makado, Gardenz en Sportzone Fortuna Sittard Stadion.

Figuur 1 Scope van het onderzoek.





Regionaal beleid

Het werklocatiebeleid in de Westelijke Mijnstreek is ingebed in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, waarin samen met de regio's Parkstad Limburg en Maastricht-Heuvelland afspraken zijn gemaakt. De SVREZL gaat uit van een bestaand of dreigend overschot aan bedrijventerreinen, kantoren en winkels en hangt aan die uitgangspunten spelregels voor het regionaal beleid op.

Versterking van de hoofdstructuur staat centraal in de SVREZL

De kern van de structuurvisie is versterking van de hoofdstructuur van concentratie- en balansgebieden in de drie marktsegmenten. Naast bedrijventerreinen en kantoren richt de SVREZL zich ook op de winkelmarkt.

De onderliggende doelstelling is de leefbaarheid in de kernen en Zuid-Limburg als geheel zo goed mogelijk intact te houden en te verbeteren. Dat doel betekent in de praktijk moeten kiezen voor de sterkste locaties voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen en dat niet alle huidige capaciteit in combinatie met beoogde plannen kan blijven bestaan.

De SVREZL betoogt dat vergroten van de marktspanning in de ruimtelijke economie nodig is om te komen tot gezonde vraag-aanbodverhoudingen. Dit vraagstuk is in de winkel- en kantorenmarkt het meest urgent. In de bedrijventerreinenmarkt is dreiging van overaanbod minder sterk.

Voor de drie marktsegmenten zijn daarnaast ook afzonderlijk regionale opgaven vastgesteld.

Regionale opgaven op bedrijventerreinen

De uitdaging op bedrijventerreinen is voldoende ruimte (blijven) bieden in alle marktsegmenten, meer specifiek aan:

- **Logistiek:** grootschalige kavels en multimodale locaties (tekort of bijna tekort).
- **Specialistische niches**, bijv. med-tech en kleinschalige vraag met een sterke lokale binding.
- **Lokaal en regionaal mkb** op gemengde terreinen. Regionaal gezien is hiervoor voldoende aanbod.
- De verwachte **structuurversterkende** invloed van bovenregionale terreinen als Chemelot, VDL Nedcar en MAA faciliteren door deze gebieden te behandelen als zelfstandige gebiedsontwikkelingen met een eigen dynamiek.

Centrale opgaven Zuid-Limburg vanuit SVREZL

De regio wil een kwalitatief hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat bieden, voor nu en in de toekomst, en de economische kracht van Zuid-Limburg in brede zin zoveel mogelijk versterken.

In de SVREZL worden met het oog op die doelstelling de volgende opgaven geformuleerd:

- Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.



- Waar sprake is van overschot, verdunnen van bestaande vastgoedvoorraad in winkels, kantoren en bedrijventerreinen.
- Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot subregionale leegstand het frictieniveau nadert.
- Faciliteren van kwalitatieve toevoegingen passend binnen uitgangspunten van de structuurvisie.
- Door middel van herbestemming verbeteren van gebruik en functionaliteit van bestaande locaties (kavel, pand, gebied), zowel voor bebouwde als onbebouwde locaties.

De hoofdstructuur van de bedrijventerreinenmarkt

De hoofdstructuur van de bedrijventerreinenmarkt in Zuid-Limburg is in de SVREZL uitgewerkt aan de hand van kaartbeelden. De bedrijventerreinen die in deze kaarten zijn opgenomen zijn onderdeel van de hoofdstructuur en kunnen daarmee als concentratiegebieden gezien worden, waarbinnen ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Bedrijventerreinen die niet in de hoofdstructuur zijn opgenomen kunnen gezien worden als transitiegebieden, waarin het gebruik stap-voor-stap teruggebracht wordt.

Regionale opgaven op kantoorlocaties

Op kantoorlocaties is over de hele linie een overschot aan ruimte geconstateerd. De opgave op kantoorlocaties richt zich daarom op een meer balans op de kantoormarkt:

- **Kwantitatief:** afname van de kantorenvoorraad.

- **Kwalitatief:** transitie naar kwalitatief onderscheidende concepten: meer kleinschalig en middelgroot op centrale locaties en campusformules met flexibele huisvestingsconcepten.

De hoofdstructuur van de kantoormarkt

Voor kantoren gelden regionale afspraken over het concentreren van kantorencapaciteit in concentratiegebieden en balansgebieden. Alle gebieden buiten de concentratie- en balansgebieden op de kaart zijn te beschouwen als transitiegebieden, waarin het kantoorgebruik stap-voor-stap zal verminderen.

Nieuwe kantoorgebouwen (>500 m²) zijn alleen mogelijk binnen concentratiegebieden en balansgebieden. In balansgebieden mag alleen bouw, herbouw of verbouw van bestaande kantoren plaatsvinden als het een kwalitatieve toevoeging betreft, de afnemer bekend is en het past binnen de saldo nul-benadering.

Voor toevoeging binnen concentratie- en balansgebieden geldt daarnaast dat het merendeel van de meters in het gebouw op voorhand is verhuurd.



Werkmilieus

De behoefte-raming maakt onderscheid in vier werkmilieus. Dit zijn kantoren, klassiek-gemengde bedrijvigheid, industrie en logistiek. In dit hoofdstuk lichten we toe wat dit inhoudt en op welk type bedrijventerrein in Westelijke Mijnstreek we de werkmilieus terugvinden. De toelichting is tevens geïllustreerd in het figuur op de volgende pagina.

Kantoren

Het werkmilieu kantoren huisvest solitaire kantoren en/of bedrijfsverzamel panden. Dit zijn de aangewezen locaties voor kantoren met een oppervlakte groter dan 500 m². Kantoren behorend bij een bedrijf en/of kantoren kleiner dan 500 m² kunnen zich, indien het bestemmingsplan dat toelaat, ook buiten de kantoorgebieden vestigen.

Voor kantoorgebruikers zijn een binnenstedelijke ligging, in een levendige omgeving met een hoog voorzieningenniveau in samenhang met de bereikbaarheid per ov belangrijk.

Daarbij is wel onderscheid te maken tussen zzp'ers en eenmanszaken, het lokaal en regionaal mkb en corporates. Voor zzp/eenmanszaken is lokale gebondenheid en flexibiliteit van belang. Het mkb hecht waarde aan eigendom van het pand, vestiging op een zichtlocatie en de uitstraling van het pand. Voor corporates gelden de algemene locatiekwaliteiten: een gemengde stedelijke omgeving nabij een ov- of snelwegknooppunt, waarbij zichtbaarheid en bereikbaarheid

centraal staat. Voor bepaalde sectoren zijn ook snelweglocaties interessant. Dit type kantoren kan zich onderscheiden door in pandig een hoog voorzieningenniveau te bieden, de zogeheten [full-service kantoren](#).

Kantoren vestigen zich in de Westelijke Mijnstreek bij voorkeur op [stedelijke dienstenterreinen \(K\)](#) die in de SVREZL als concentratiegebieden zijn aangeduid.

Logistiek

Logistiek is een belangrijke sector in de Provincie Limburg. Binnen het cluster logistiek is onderscheid tussen reguliere logistiek tot 2 hectare en XL- en XXL-logistiek vanaf 2 tot 4 ha. Dit rapport richt zich op de reguliere logistiek.

De belangrijkste vestigingsfactor voor logistiek is de bereikbaarheid, bij voorkeur via een multimodale ontsluiting. Westelijk Mijnstreek ligt daarvoor erg gunstig, met mogelijkheden over de weg, water, het spoor, de luchthaven en buisleidingen naar Chemelot.

Andere belangrijke vestigingsfactoren zijn beschikbaarheid van kavels met een juiste omvang en de juiste afmetingen en de beschikbaarheid van voldoende geschikt personeel.



Stadsdistributie is een belangrijke schakel in de logistieke keten, doordat het de laatste stap naar de klant verzorgt. Dit type logistiek vraagt om goed bereikbare locaties, nabij bevolkingsconcentraties. De oppervlaktes variëren van 1.500m² tot 5.000m² en zijn daarmee ook in te passen op klassiek-gemengde bedrijventerreinen.

Logistieke bedrijven vestigen zich in de Westelijke Mijnstreek op [stedelijke bedrijventerreinen](#), [grootschalige stedelijke bedrijventerreinen](#) en [logistiek](#).

Klassiek-gemengd

Het klassiek-gemengd werkmilieu heeft betrekking op reguliere, gemengde bedrijventerreinen. Dit type locatie biedt over het algemeen ruimte aan relatief kleinschalige bedrijvigheid. Als vuistregel daarvoor worden kavels met een oppervlakte tot circa 1 hectare, dat wil zeggen ongeveer 6.000 m² bvo (bruto vloeroppervlakte), gehanteerd.

Dit type bedrijventerreinen is bij uitstek geschikt voor het lokaal en regionaal mkb met een relatief kleinschalige ruimtebehoefte. Hier vestigt zich gemengde bedrijvigheid in de bouw, handel en verhuur en ook kleinschalige logistiek en industrie, zoals metaalbewerking.

Belangrijke vestigingsfactoren zijn nabijheid en bereikbaarheid voor de directie en het personeel, die vaak uit de directe omgeving komen. Daarnaast hechten ondernemers belang aan een schoon, heel en veilig bedrijventerrein. De grondprijzen liggen over het algemeen wat lager dan op grootschalige logistieke locaties.

Het klassiek-gemengd werkmilieu is in de Westelijke Mijnstreek te vinden op [stedelijke bedrijventerreinen](#).

Industrie

Ook het werkmilieu industrie kenmerkt zich door gemengde bedrijvigheid. Het verschil met het klassiek-gemengd werkmilieu is de omvang van de bedrijvigheid en de maximale milieucategorie.

De omvang van kavels is doorgaans groter dan 1 hectare en de maximale milieucategorie is bij voorkeur 4.1 of hoger. Ook grootschalige bedrijvigheid met milieucategorie 3.1 of 3.2 vestigt zich op dit type locaties. Het gaat vaak om productie-bedrijven, grootschalige bouwbedrijven, opslag en vervoer van bulkgoederen en grootschalige verhuurbedrijven. Circulaire bedrijvigheid richt zich in de grootschalige variant op dit type locaties.



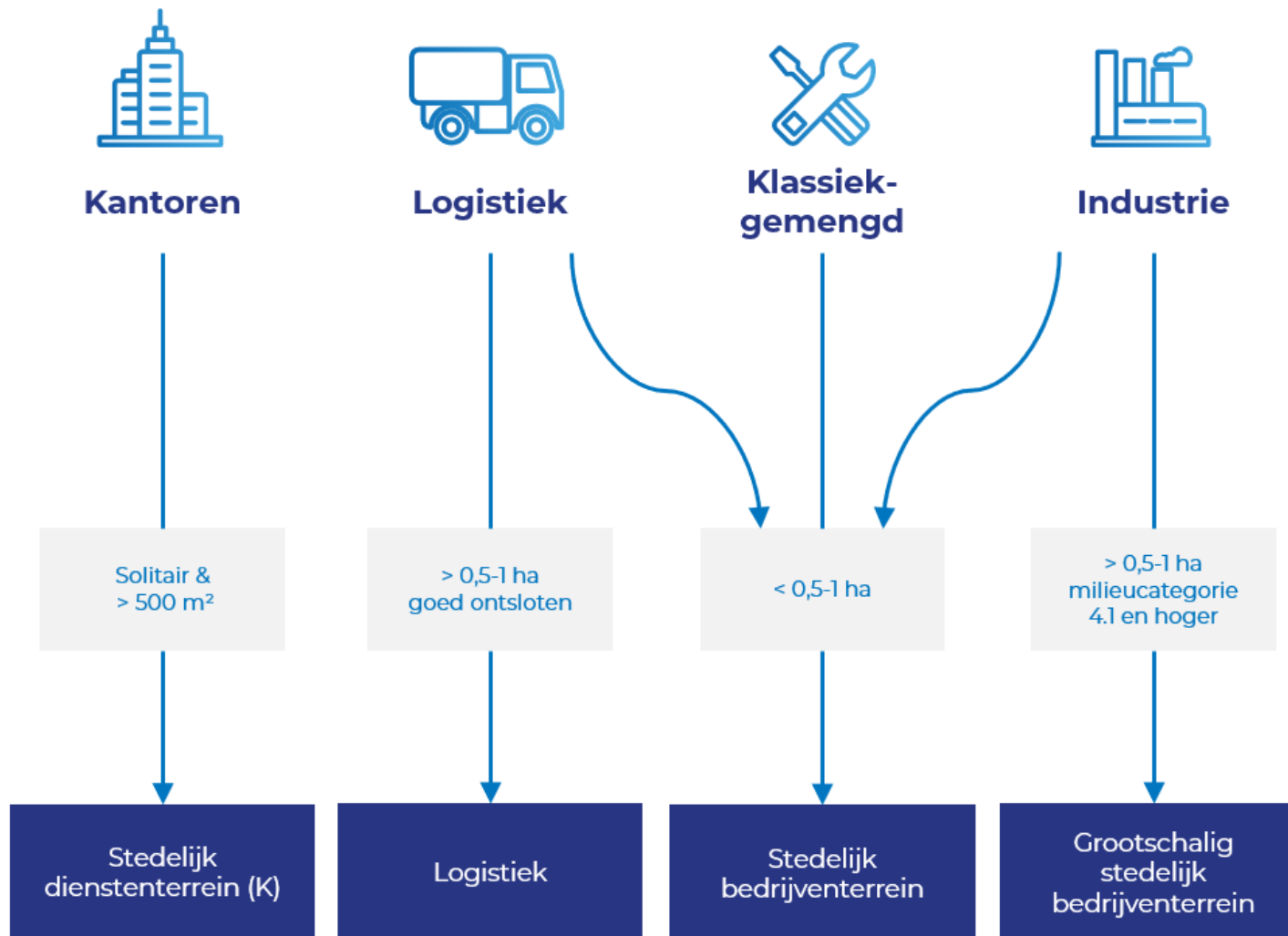
Belangrijke vestigingsfactoren zijn de bereikbaarheid voor aanvoer van grondstoffen, de maximale milieucategorie, beschikbaarheid van voldoende ruimte en beschikbaarheid personeel, variërend van praktisch geschoold tot hoogwaardige technologie.

Het werkmilieu industrie vestigt zich in de Westelijke Mijnstreek op [grootschalige stedelijke bedrijventerreinen](#).





Figuur 2 Op welk type bedrijventerrein vestigen de werkmilieus zich?





Trends en ontwikkelingen

Sinds het voorjaar van 2020 drukt de coronacrisis een grote stempel op de economische vooruitzichten. De effecten ervan zijn vooral een versterking van bestaande trends en niet per definitie voor alle sectoren negatief. Naast corona spelen ook nog andere ontwikkelingen met een ruimtelijk of economisch effect op werklocaties. Verduurzaming en de transitie naar een circulaire economie spelen een belangrijke rol, net als automatisering en veranderingen op de arbeidsmarkt.

Corona leidt vooral tot versterking bestaande trends

Begin 2020 kreeg de wereld te maken met de uitbraak van het coronavirus (Covid-19). Hoewel de risico's die het virus met zich meebrengt en de maatregelen om de uitbraak te beperken uiteindelijk verminderen, zijn er blijvende effecten op het gebruik, de locatie en de omvang van werklocaties.

De effecten op de korte termijn¹ zijn, vanwege de contact-beperkende maatregelen, ingrijpender dan die op de lange termijn². Op de korte termijn is er vooral sprake van een lage bezetting van kantoren en openbare gelegenheden. Dit neemt naar verloop van tijd weer toe, maar wel op een andere manier.

¹ De periode waarin de maatregelen van overheidswege van kracht zijn.

Het gebruik van kantoren verandert

Al voor corona was er sprake van toenemende automatisering en digitalisering, waardoor thuiswerken steeds eenvoudiger werd. Dankzij de coronamaatregelen is digitaal overleg gemeengoed geworden. Het heeft dus bestaande trends versterkt.

Minder op kantoor werken houdt ook op de lange termijn stand. Mobiel werken – deels thuis, deels op kantoor en in openbare gelegenheden – wordt de norm. Daarbij verandert ook de manier van werken op kantoor. Dit evenwicht verschuift sterk richting 'ontmoeten', wat resulteert in een grotere behoefte aan openbare en afsluitbare ontmoetingsruimtes en minder behoefte aan stationaire werkplekken. Dit vraagt om een andere inrichting van kantoren. Bovendien neemt de behoefte aan kantoren met inspannende voorzieningen hiermee toe.

Hoewel er minder mensen tegelijk op kantoor werken, zorgt het veranderende gebruik van kantoren door de behoefte aan een andere inrichting niet per definitie tot een extra afname van de ruimtebehoefte in kantoren.

² Vanaf het moment dat er geen contact- en reisbeperkende maatregelen meer gelden



Thuiswerken op gemengde bedrijventerreinen minder gebruikelijk

Voor werknemers van bedrijven op bedrijventerreinen is thuiswerken minder gebruikelijk en vaak, wanneer mensenhanden nodig zijn in het proces, onmogelijk. De effecten van corona zijn hier, zeker op de langere termijn, vooral economisch van aard.

Omdat het klassiek-gemengd werkmilieu per definitie een gemengd palet aan bedrijvigheid kent, is het ruimtelijk effect van corona neutraal. In de ene sector vlakt de groei af, terwijl de ruimtebehoefte in een andere sector juist toeneemt. Bovendien verandert de manier van werken nauwelijks, omdat het werk vaak niet op afstand uitgevoerd kan worden.

De logistiek laat juist groei zien, de industrie een tweeledig effect

De ontwikkelingen als gevolg van corona zorgen in de logistiek juist voor een toename van het ruimtegebruik. De groei en normalisering van online winkelen en boodschappen doen en het feit dat logistiek dienstverleners grotere voorraden aanhoud om sneller te kunnen bezorgen zijn hier de aanleiding voor. Ook hier dus vooral een versterking van een bestaande trend.

In de industrie verwachten we een tweeledig effect van de coronacrisis. Enerzijds leidt laagconjunctuur tot een (tijdelijke) afname van de vraag, waardoor productie afneemt. Anderzijds heeft corona de kwetsbaarheid van mondiale productie blootgelegd op het moment dat grenzen sluiten. Ook dit heeft een bestaande trend, namelijk reshoring – het naar Europa terughalen – van productie, versterkt.

Het ruimtebeslag neemt toe door verduurzaming van de gebouwde omgeving

Voor kantoren is wat verduurzaming betreft vooral de energielabel C-plicht die per 1 januari 2023 ingaat³. Veel nieuwe kantoren voldoen hier al aan, maar voor oudere kantoorpanden kan dit een forse investering vragen.

De kans bestaat dat eigenaren verouderde kantoren afstoten en dat gebruikers hun werkzaamheden daardoor op een andere locatie concentreren. Daarnaast wordt een verplaatsingsvraag verwacht van kantoorgebruikers naar nieuwe(re) panden. Dit kan zorgen voor een tijdelijke behoefte aan nieuwbouw, terwijl voor oudere panden leegstand dreigt.

³ Vooruitlopend op de energielabel A-plicht vanaf 2030.



Het effect van verduurzaming en circulaire economie is echter het meest zichtbaar op bedrijventerreinen, zowel in ruimtegebruik als qua uitstraling. Verduurzaming vraagt om twee veranderingen:

- **Energietransitie**, dus energiebesparing en gebruik van andere energiebronnen. Dit is zichtbaar door windmolens op of nabij grootschalige bedrijventerreinen en het benutten van daken voor zonne-energie. Dit leidt niet per definitie tot een toename van het ruimtegebruik.
- **Klimaatadaptatie**, ruimte voor groen en water ter voorkoming van hittestress en wateroverlast en ter bevordering van de biodiversiteit. Op nieuw te ontwikkelen logistieke terreinen en industriële locaties met veel buitenruimte is of wordt dit toegepast in de ontwikkelfase.

Op oudere industriële terreinen en klassiek-gemengde bedrijventerreinen, met vaak een hoog bebouwingspercentage, leidt dit tot extra ruimtebehoefte. Een behoefte die vaak lastig in te passen is binnen bestaande bebouwing. Een kleinschalige uitbreiding aan een zijde, kan dan mogelijkheden bieden voor maatregelen elders op het terrein.

⁴ De bruto oppervlakte is de totale oppervlakte van het bedrijventerrein, inclusief openbare ruimte en wegen. De netto oppervlakte betreft het uitgeefbare deel, oftewel de percelen voor bedrijvigheid.

Verduurzaming van de bebouwde omgeving leidt op bedrijventerreinen daarmee vooral tot een andere verhouding tussen bruto en netto terreinoppervlakte, doordat er meer ruimte nodig is voor groen en wateropvang⁴. Dit zorgt voor een groter ruimtebeslag, maar leidt wel tot een toename van de leefbaarheid. Op perceel- en pandniveau zelf is ook sprake van meer vergroening. De energietransitie is vooral zichtbaar in dubbel ruimtegebruik, zoals zonnepanelen op daken.

Circulaire economie biedt kansen voor de regio

In een circulaire economie vormen de restproducten van het ene proces de grondstof voor het volgende proces. Het doel is het verminderen - en uiteindelijk verdwijnen - van afval en verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen.

Zeker in de transitiefase van de huidige, lineaire economie, naar een circulaire economie, zorgt dit voor een groter ruimtebeslag op bedrijventerreinen. Er is tijd nodig om de grondstoffenstromen efficiënt in te richten, waardoor circulaire bedrijven meer ruimte nodig hebben voor opslag van grondstoffen. Qua type bedrijvigheid kan hier gedacht worden aan circulaire bouwers, zoals locaties waar prefab woningen geproduceerd worden, en re-/upcycling-installaties⁵.

⁵ Recycling betekent hergebruik van goederen of grondstoffen, upcycling betekent waardevermeerdering van gebruikte goederen of grondstoffen door hergebruik.



Chemelot speelt hierop in met de ambitie [Chemelot circulair hub](#), waarin het ernaar streeft een centrum te worden van groene circulaire chemische industrie. Een groot deel van de industriële ruimtebehoefte landt op de Chemelot-site zelf, de opslag van materialen zelfs in andere regio's. De [downstream](#), dus het proces na verwerking van de grondstoffen, biedt ook kansen aan bestaande en nieuwe regionale ondernemers op omliggende bedrijventerreinen. Die kansen ontstaan door aansluiting bij de circulaire keten of dienstverlening aan bedrijven op de Chemelot-site. Het bijeenbrengen van grondstoffen en weer verspreiden van nieuwe producten vraagt bovendien om extra logistieke capaciteit (zie de boxtekst in het hoofdstuk [Vraag](#)).

De euregionale ligging biedt met name in dit opzicht kansen voor Westelijke Mijnstreek. De regio kan dienen als een plek waar grondstoffen vanuit omliggende gebieden naartoe worden vervoerd om opnieuw in gebruik genomen te worden. Dat vraagt naast ruimte voor bedrijvigheid ook om de aanwezigheid van specifieke kennis.

De ruimtelijke invloed van automatisering en robotisering varieert

Automatisering en robotisering zijn vooral van invloed op de ruimtebehoefte van logistiek en industrie.

Het logistieke proces kan dankzij deze trend steeds efficiënter worden ingericht. Daardoor kunnen logistiek dienstverleners grotere voorraden aanhouden. Hoewel de opslag en verdeling efficiënter verloopt, leidt het dus niet tot een kleiner ruimtebeslag. In combinatie met steeds snellere bezorging, wordt de efficiëntieslag juist benut om de omzetten te verhogen. Snelle bezorging vraagt om voldoende voorraad, waardoor het ruimtebeslag eerder toe- dan afneemt.

Onder invloed van automatisering en robotisering kunnen steeds meer industriële processen uitgevoerd worden met steeds minder mensenhanden. Dit zorgt ervoor dat een ander kennisniveau gevraagd wordt, maar het zorgt er ook voor dat de factor arbeidskosten steeds minder een rol speelt bij de locatiekeuze. Dankzij deze trends kan efficiënter en goedkoper geproduceerd worden, waardoor (een deel van) de productie steeds vaker terug naar Nederland gehaald wordt. In kantoren zorgt automatisering en robotisering eerder voor een afname van de ruimtebehoefte. Ten eerste doordat thuis- of elders werken steeds eenvoudiger wordt en ten tweede doordat steeds meer kantoorfuncties geautomatiseerd worden. Dit is een van de redenen waardoor de vraag naar kantoren grotendeels uit vervangingsvraag bestaat (zie hoofdstuk [Vraag](#)). In het klassiek-gemengd werkmilieu is het effect van deze trend minder invloedrijk, omdat kleinere ondernemers minder vaak over voldoende middelen beschikken om op grote schaal te innoveren.



Voorzien in de aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt is een regionale uitdaging

Westelijke Mijnstreek kent een specifieke arbeidsmarkt, die naast reguliere regionale bedrijvigheid voor een groot deel bepaald wordt door de grootschalige werkgevers als VLD-Nedcar, de chemische bedrijvigheid op de Chemelot-site en het logistieke cluster. De aanwezigheid van deze grootschalige werkgevers zorgt voor een gevarieerde arbeidsvraag, voor zowel hoog- als praktisch opgeleide werknemers. Dit biedt de regio kansen om talentvolle werknemers aan zich te binden.



Dit vraagt echter dat het aanbod (de werknemers) aansluit op de kwaliteiten die door werkgevers gevraagd worden. Landelijke trends, waar ook Zuid-Limburg mee te maken heeft, als vergrijzing, beperkte aansluiting van scholing op de gevraagde kwaliteiten en het wegtrekken van hoogopgeleiden kan die aansluiting belemmeren. De afwezigheid van die aansluiting kan ervoor zorgen dat Zuid-Limburg minder aantrekkelijk is voor bedrijven om zich te vestigen of kan ertoe leiden dat bedrijven besluiten zich elders te vestigen.

Dit effect speelt met name voor de werkgelegenheid in kantoren en specialistische functies in de industrie, waarvoor specifieke kennis gevraagd wordt. Hoewel ook op de logistieke arbeidsmarkt de druk hoog is, kan deze vraag eenvoudiger opgevangen worden. Enerzijds door robotisering en anderzijds door arbeidsmigranten. Het klassiek-gemengd werkmilieu is per

definitie lokaal tot regionaal georiënteerd, waardoor van vestiging in een andere regio niet snel sprake is. Qua ruimtebeslag heeft krapte op de arbeidsmarkt een negatieve invloed op kantoren en industrie.

Het is een regionale uitdaging om de kansen die de aanwezige bedrijvigheid biedt zoveel mogelijk te benutten door de juiste randvoorwaarden te bieden, zoals op het gebied van onderwijs, huisvesting en de ruimte en kwaliteit op werklocaties.





Kantoren



Logistiek

Klassiek-
gemengd

Industrie

	Kantoren	Logistiek	Klassiek- gemengd	Industrie	
Corona					
Schaalvergroting logistiek					Effect op de ruimtebehoefte:
Verduurzaming gebouwde omgeving					Aanzienlijke toename
Transitie naar circulaire economie					Toename
Automatisering en robotisering					Neutraal effect
Uitdagingen op de arbeidsmarkt					Een tweeledig effect: enerzijds toe- en anderzijds afname
					Afname
					Aanzienlijke afname



<<

Regionaal
beleid

Werkmilieus

Trends

Vraag

Aanbod

Vraag vs
aanbod

Conclusie

>>

Vraag

De trends en ontwikkelingen in het vorige hoofdstuk zijn van invloed op de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In dit hoofdstuk blijkt in hoeverre er tot 2030 groei van de ruimtebehoefte te verwachten valt.

Twee scenario's: Laag en Hoog

De ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen en kantoren in de Westelijke Mijnstreek is bepaald aan de hand van de WLO-scenario's⁶: scenario Laag en scenario Hoog. Daarin wordt de ontwikkeling van de Nederlandse economie tot 2030 en 2050 beschreven. De scenario's geven een bandbreedte tussen beperkte en sterke groei. Met het door Ecorys ontwikkelde model Spectra+ is de landelijke groeiverwachting vertaald naar de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen en kantoren in de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2021-2030.

In beide scenario's wordt groei voorzien tot 2030. De gemiddelde jaarlijkse ruimtebehoefte van de vier werkmilieus die we onderscheiden komt uit op 7 tot 10,6 ha. Dat maakt een totaal van 70 tot 106 hectare ruimtevraag tot 2030.

Groei verwacht voor alle werkmilieus, kantoren beperkt

De ruimtebehoefte van kantoren is klein en neemt dan ook slechts een klein aandeel van de totale ruimtebehoefte in. De

⁶ CPB/PBL (2015), Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Planbureau.

vraag naar klassiek-gemengd werkmilieu, logistiek en industrie neemt tot in de tienjaarsperiode van 2021 tot 2030 (Figuur 3):

- Kantoren 3 hectare;
- Logistiek 31 - 40 hectare;
- Klassiek-gemengd 27 - 37 hectare;
- Industrie 9 - 26 hectare.

Let op: De behoefte van logistiek en industrie is in werkelijkheid groter, maar landt voor een belangrijk deel op locaties buiten de scope van dit onderzoek (zie de inleiding van dit rapport).

De downstream van Circulaire Hub Chemelot

Naast de ruimtebehoefte vanuit reguliere bedrijvigheid, zweeft de verwachte vraag vanuit de Circulaire Hub Chemelot, zoals uitgewerkt in de Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot, nadrukkelijk boven de regio.

Duidelijk wordt hieruit dat met name de logistiek rondom de hub veel ruimte vraagt voor de opslag en verwerking van materialen (de zogenaamde upstream activiteiten). Deze activiteiten vinden buiten de Westelijke Mijnstreek plaats.

Voor bedrijven die een technische, functionele en/of organisatorische binding hebben met Chemelot en de circulaire keten versterken, ofwel de downstream, is binnen een straal van 15 km rondom Chemelot zo'n 20-40 hectare nodig. Deze bedrijven werken daarbij tevens als afscherming richting de omliggende woonwijken.



<<

Regionaal
beleid

Werkmilieus

Trends

Vraag

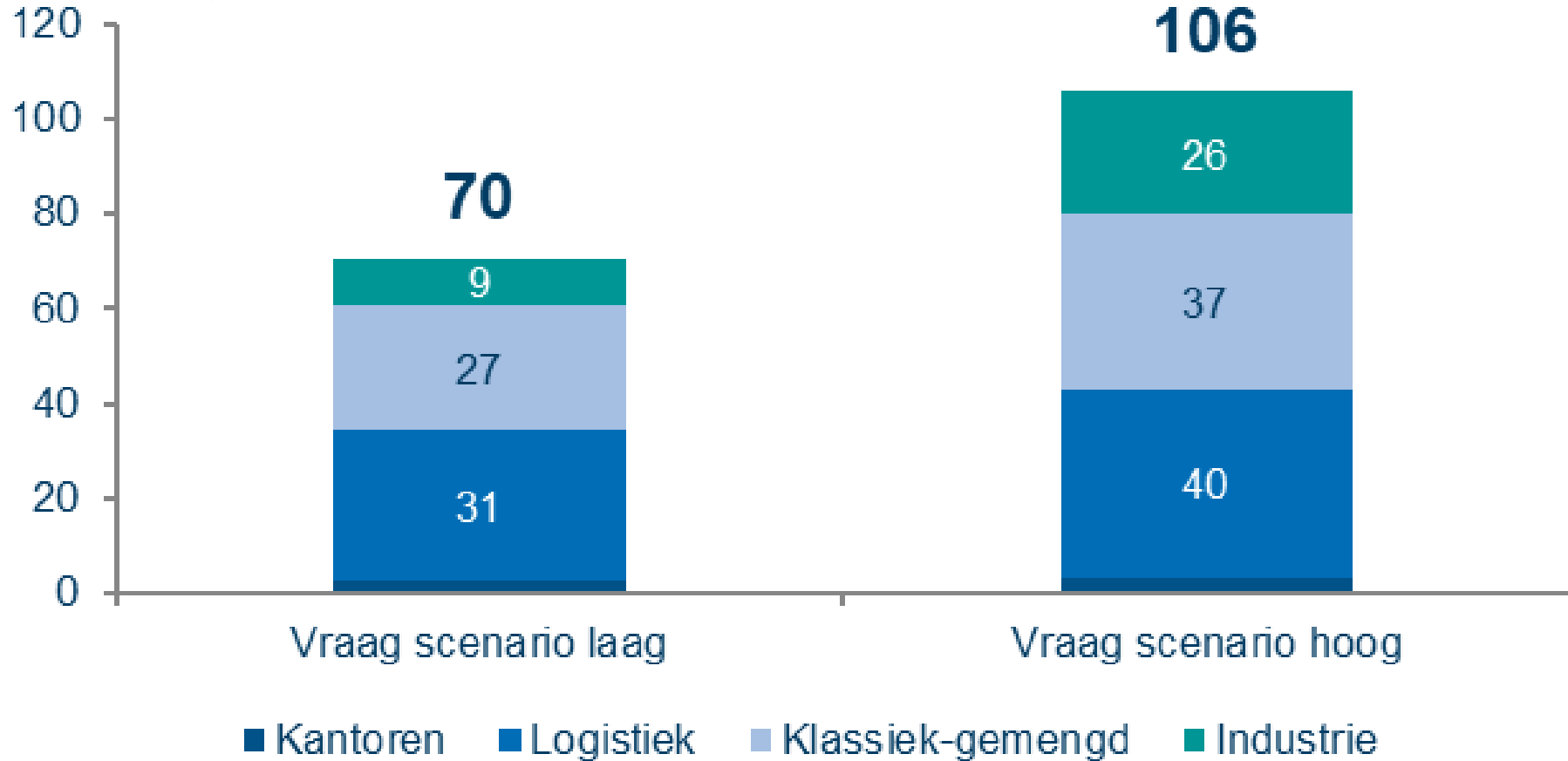
Aanbod

Vraag vs
aanbod

Conclusie

>>

Figuur 3 Ruimtebehoefte per werkmilieu 2021-2030



Aanbod

De mate waarin het aanbod aansluit op de vraag van ondernemers bepaalt in hoeverre er behoefte is aan verbetering of uitbreiding van bedrijventerreinen. Het aanbod op bedrijventerreinen en kantoorlocaties bedraagt per 1 februari 2021 in totaal 44 hectare. Dat is minder dan de behoefte die in het vorige hoofdstuk is berekend. Ook is op enkele locaties behoefte aan een kwaliteitsverbetering.

Aanbod per werkmilieu

Per 1 april 2021 bedraagt het totaal aan beschikbare kavels in Westelijke Mijnstreek 44,5 hectare. Het aanbod is per werkmilieu weergegeven in Tabel 1.

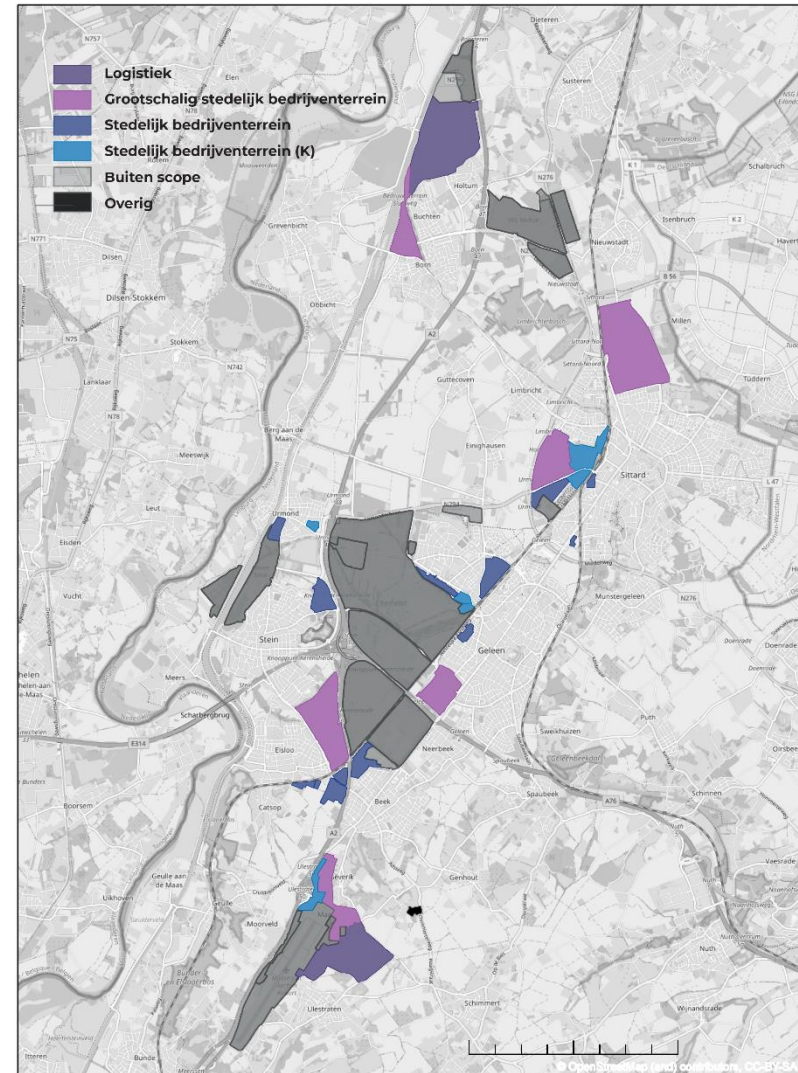
Tabel 1 Aanbod per werkmilieu.

Werkmilieu	Uitgeefbaar aanbod
Kantoren / stedelijk dienstenterrein (K)	3 ha + 44.000 m ² leegstand
Logistiek	24,4 ha
Klassiek-gemengd / stedelijk bedrijventerrein	12,0 ha
Industrie / grootschalige stedelijk bedrijventerrein	0,7 ha
Totaal	44,5 ha

Bron - Aanbod: Rebis Provincie Limburg, peildatum 31 december 2020. Leegstand kantoren: Provincie Limburg, Monitor Kantoorlocaties 2019, peildatum 31 december 2019.

In **Error! Reference source not found.** is van de reguliere bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek weergegeven aan welk type werkmilieu zij ruimte bieden. In deze kaart zijn tevens duidelijk de clusters van bedrijventerreinen rondom Maastricht Aachen Airport en Chemelot, aan de rand van

Figuur 4 Type bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek.





Kantoren

Het aanbod voor kantoren bestaat uit twee onderdelen. Enerzijds de nog uitgiftebare kavels op Kantorenpark Sittard. Dat is in totaal 3 hectare.

Anderzijds is in bestaande kantoorpanden sprake van grootschalige leegstand met een totale oppervlakte van 44.000 m² bvo. De leegstand bevindt grotendeels in twee panden:

- Kantorenpark Sittard, DSM-kantoor: 23.000 m² bvo;
- Kantorenzone Luchthaven, voormalig KPN-pand: 6.000 m² bvo.

Tabel 2 Aanbod en leegstand in kantoren

Locatie	Leegstand	Aanbod	Opties
Kantorenzone Luchthaven	12.000 m ² (23%)	-	-
Kantorenpark Sittard	30.000 m ² (29%)	3,0 ha	-
Mauritspark (SD)	-	-	-
DSM-kantoor Urmond	2.000 m ² (11%)	-	-
Totaal	44.000 m² bvo	3,0 ha	-

Bron - Aanbod: Rebis Provincie Limburg, peildatum 31 december 2020. Leegstand kantoren: Provincie Limburg, Monitor Kantoorlocaties 2019, peildatum 31 december 2019.

Logistiek

Het logistiek werkmilieu concentreert zich op de reguliere bedrijventerreinen op twee locaties: Businesspark Aviation Valley en Holtum Noord I (Tabel 3). Het aanbod in het logistiek werkmilieu bedraagt 24,4 hectare en ligt volledig op Businesspark Aviation Valley. Een deel van het gebied richt

zich specifiek op luchthavengebonden logistiek. Het andere deel is gericht op grootschalige logistiek. Deze gebiedsindeling is nader toegelicht in de bijlagen.

Logistieke bedrijven vestigen zich daarnaast, in grootschalige en kleinschalige vorm, ook op respectievelijk grootschalige stedelijke en stedelijke bedrijventerreinen.

Tabel 3 Aanbod in het logistiek werkmilieu

Locatie	Aanbod	Opties	Leegstand
Businesspark Aviation Valley	24,4 ha	-	-
Holtum Noord I	-	-	-
Totaal	24,4 ha	4,5 ha	-

Bron - Aanbod: Rebis Provincie Limburg, peildatum 31 december 2020. Leegstand: Provincie Limburg, Monitor Werklocaties 2020, peildatum 31 december 2020.

Holtum Noord I is onderdeel van het grootschalig logistiek cluster Holtum Noord. Het grenst aan de locaties voor XXL-logistiek Holtum Noord II en III. Het bedrijventerrein is zowel via de weg als via de binnenvaart bereikbaar en kent daarmee dus eveneens een multimodale ontsluiting.

Er is nauwelijks sprake van leegstand in het logistiek werkmilieu.



Klassiek-gemengd

Het klassiek-gemengd werkmilieu, dat zich vestigt op de stedelijke bedrijventerreinen, is wat het aantal locaties betreft het meest voorkomend. Het aanbod voor het klassiek-gemengd werkmilieu bedraagt in totaal 12 hectare en is verspreid over meerdere locaties (Tabel 4).

Tabel 4 Aanbod en leegstand in het klassiek-gemengd werkmilieu.

Locatie	Aanbod	Opties	Leegstand
Beeker Hoek	-	-	5,5 %
Stationstraat Zuid	0,8 ha	-	4,0 %
Bedrijvenstad Fortuna	1,7 ha	0,3 ha	-
Businesspark Geleen	2,1 ha	-	<4,0 %
Groenseykerstraat	-	-	-
IJzeren Brug	-	-	<4,0 %
Kampstraat	-	-	12,0 %
Mauritspark	2,0 ha	-	-
Driehoek Rijksweg Zuid/ Sanderbout	-	-	-
Kerensheide	-	-	15,0 %
Paalweg	0,6 ha	-	7,0 %
Schutterstraat	-	-	-
Stedelijk dienstenterrein (Retail)	4,4 ha	-	<4,0 %
Totaal	12,1 ha	0,3 ha	

Bron - Aanbod: Rebis Provincie Limburg, peildatum 31 december 2020. Leegstand: Provincie Limburg, Monitor Werklocaties 2020, peildatum 31 december 2020.

Op een aantal stedelijke bedrijventerreinen is sprake van braakliggende kavels of is de verwachting dat er op korte

termijn percelen vrijkomen. De voornaamste zijn Kerensheide en Beekerhoek, waar naar verwachting zo'n 15 tot 20 hectare ruimte beschikbaar is of kan komen. Door verplaatsing van de gemeentewerf naar Mauritspark kan ook op Groenseykerstraat ca. 1 hectare ruimte beschikbaar komen.

Bovendien kennen enkele stedelijke bedrijventerreinen een kwalitatieve opgave. Naast wederom Kerensheide en het gebied Beekerhoek-Stationsstraat Zuid-Schutterstraat zijn de meest in het oog springende Paalweg, Kampstraat en Koplocatie IJzeren Brug. Dit is in de bijlagen per locatie uitgewerkt.

Industrie

Het industrieel werkmilieu is eveneens een gemengd werkmilieu, maar onderscheidt zich van het klassiek-gemengd werkmilieu door de grotere kavelomvang en hogere maximale milieucategorie, oftewel grotere en zwaardere bedrijvigheid.

In de Westelijke Mijnstreek vestigt dit werkmilieu zich voornamelijk op de grootschalige stedelijke bedrijventerreinen. Het aanbod voor dit segment is met 0,7 hectare beperkt. Het aanbod is bovendien verspreid over 2 locaties, waardoor van een grote kavelomvang geen sprake is (Tabel 5).

Hieruit kan worden opgemaakt dat er voor productie- en/of verwerkingsbedrijven met een ruimtevraag van meer dan



1 hectare op reguliere bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek op dit moment geen ruimte voorhanden is.

Tabel 5 Aanbod en leegstand in het werkmilieu industrie

Locatie	Aanbod	Opties	Leegstand
Technoport Europe	0,4 ha	-	4,0 %
Handelscentrum Bergerweg	-	-	<4,0 %
Industriepark Noord	-	-	5,0 %
Krawinkel	0,3 ha	-	<4,0 %
Business Park Stein	-	-	<4,0 %
Totaal	0,7 ha	-	

Bron - Aanbod: Rebis Provincie Limburg, peildatum 31 december 2020. Leegstand: Provincie Limburg, Monitor Werklocaties 2020, peildatum 31 december 2020.

In tegenstelling tot de klassiek-gemengde bedrijventerreinen bieden de grootschalige stedelijke bedrijventerreinen nauwelijks mogelijkheden voor ruimtewinst op korte termijn. Enkel op Business Park Stein liggen nog enkele onbebouwde percelen. Die zijn echter in particulier eigendom en niet direct beschikbaar voor de markt.

Industriepark Noord en, in mindere mate, Handelscentrum Bergerweg hebben een kwalitatieve opgave. Op Industriepark Noord is behoefte aan een opwaardering van de openbare ruimte. Op Handelscentrum Bergerweg richt de kwalitatieve opgave zich meer op specifieke panden of deelgebieden.

De andere drie grootschalige bedrijventerreinen zijn van goede kwaliteit, met daarbij enkele aandachtspunten. Vrachtwagen parkeren levert op veel bedrijventerreinen in de regio overlast op. Ondernemers benadrukken de noodzaak van een oplossing voor dit probleem. Daarnaast is Krawinkel in beeld als locatie waar bedrijvigheid in de downstream van Chemelot Circulaire Hub kan landen. Daar is op dit moment echter geen ruimte voor.

De opgaven per bedrijventerrein zijn in de bijlagen verder uitgewerkt.

Totaal aanbod

Zoals in het begin van dit hoofdstuk aangegeven, bedraagt het aanbod daarmee in totaal 44,5 hectare. Daarvan is 44.000m² bvo – vertaalt naar 4,4 hectare – leegstand in kantoren. Van het aanbod is in totaal 4,8 hectare in optie (Tabel 6).

Tabel 6 Aanbod per werkmilieu.

Werkmilieu	Aanbod	Leegstand	Opties
Kantoren	3 ha	44.000 m ²	-
Logistiek	24,4 ha	Tabel 3	4,5 ha
Klassiek-gemengd	12 ha	Tabel 4	0,3 ha
Industrie	0,7 ha	Tabel 5	-
Totaal	44,5 ha		4,8 ha

Bron - Aanbod: Rebis Provincie Limburg, peildatum 31 december 2020. Leegstand: Provincie Limburg, Monitor Werklocaties 2020, peildatum 31 december 2020. Leegstand kantoren: Provincie Limburg, Monitor Kantoorlocaties 2019, peildatum 31 december 2019.



Vraag-aanbodconfrontatie

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat er in de periode 2021-2030 op de reguliere bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek zo'n 70 tot 106 hectare vraag verwacht mag worden. Daar tegenover staat in totaal 44,5 hectare aanbod. Dat betekent een additionele behoefte van 26 tot 62 hectare bovenop het aanbod.

Scenario Laag en Hoog: wat wil dat zeggen?

Uit de vraag-aanbodconfrontatie op hoofdlijnen blijkt dat er in de periode 2021-2030 26 tot 62 hectare extra ruimtebehoefte is bovenop het huidige aanbod. Daarbij zijn er bovendien aanzienlijke verschillen tussen de werkmilieus. Dit komt in de volgende paragraaf aan bod.

Allereerst is het goed om stil te staan bij de betekenis van die 26 tot 62 hectare extra ruimtevraag. Het betekent ten eerste dat een deel van de ruimtevraag zich op bestaand aanbod kan vestigen. Vervolgens blijft een bandbreedte tussen scenario Laag (+26 ha) en Hoog (+62 ha) over. Daarvan zeggen we dat de regio minimaal moet voorzien in de ruimtebehoefte voor scenario Laag. Voor het verschil met scenario Hoog kan dan een meer vraaggerichte aanpak gekozen worden. Simpelweg, omdat je niet die 62 hectare niet per direct klaar hoeft te liggen. Dat laatste is een belangrijke nuance om mee te geven in het advies.

Vraag en aanbod per werkmilieu

De confrontatie van vraag en aanbod laat op het totaal voor de komende 10 jaar een tekort aan ruimte zien. Als we verder inzoomen op de vraag en het aanbod per werkmilieu, dan blijkt dat die verhouding tussen verschillende typen locaties afwijkt (Figuur 5).

De confrontatie per werkmilieu ziet er voor de periode 2021-2030 als volgt uit:

Kantoren - Voor kantoren is meer aanbod (3 hectare + 44.000 m² bvo) dan vraag (3 hectare). Er is dus zowel in onbebouwde percelen en bestaande kantoorpanden meer ruimte voor kantoren dan nodig is.

Logistiek - De vraag vanuit logistieke bedrijvigheid bedraagt 31 tot 40 hectare, een gemiddelde van 3 tot 4 hectare per jaar. Het aanbod van 24,4 hectare is daarmee naar verwachting binnen 6 tot 8 jaar uitgegeven. Vanwege de omvang van de logistieke ruimtevraag is het aannemelijk dat het aanbod met enkele grootschalige transacties op kortere termijn uitgegeven is.

Klassiek-gemengd - Het aanbod bedraagt 12 ha. Met een ruimtebehoefte van 27 tot 37 hectare over tien jaar, gemiddeld 2,5 tot 3,5 hectare per jaar, is dit naar verwachting binnen 3 tot 4 jaar uitgegeven. Zonder ingrepen leidt dat in 2030 tot een tekort van 15 tot 25 hectare.



Industrie - Op grootschalige stedelijke bedrijventerreinen bedraagt het aanbod nog slechts 0,7 hectare. Daarmee is geconstateerd dat het aanbod voor het industrieel werkmilieu op de reguliere bedrijventerreinen beperkt is. Daar tegenover staat een vraag van 9 tot 26 hectare, oftewel gemiddeld zo'n 1 tot 2,5 hectare per jaar. Op dat uitgiftetempo ontstaat in de periode tot 2030 een tekort van 10 tot 25 hectare.

In het kort wordt dus een (aanstaand) tekort geconstateerd op reguliere bedrijventerreinen voor logistiek, klassiek-gemengde bedrijvigheid en industrie. Daar tegenover staat een overschot aan ruimte op kantoorlocaties en in kantoren. Belangrijke vragen die hieruit voortvloeien zijn:

1. Hoe zorgen we voor een betere balans op de kantorenmarkt? en;
2. Hoe zorgen we ervoor dat de regio ook in de komende 10 jaar voldoende ruimte biedt op bedrijventerreinen?

Naast voldoende ruimte is ook de kwaliteit van belang

Bij de vraag-aanbod confrontatie is naast de beschikbare ruimte het ook van belang om te kijken naar de kwaliteit van het aanbod, zodat de kwaliteit aansluit bij de behoefte vanuit de verschillende sectoren.

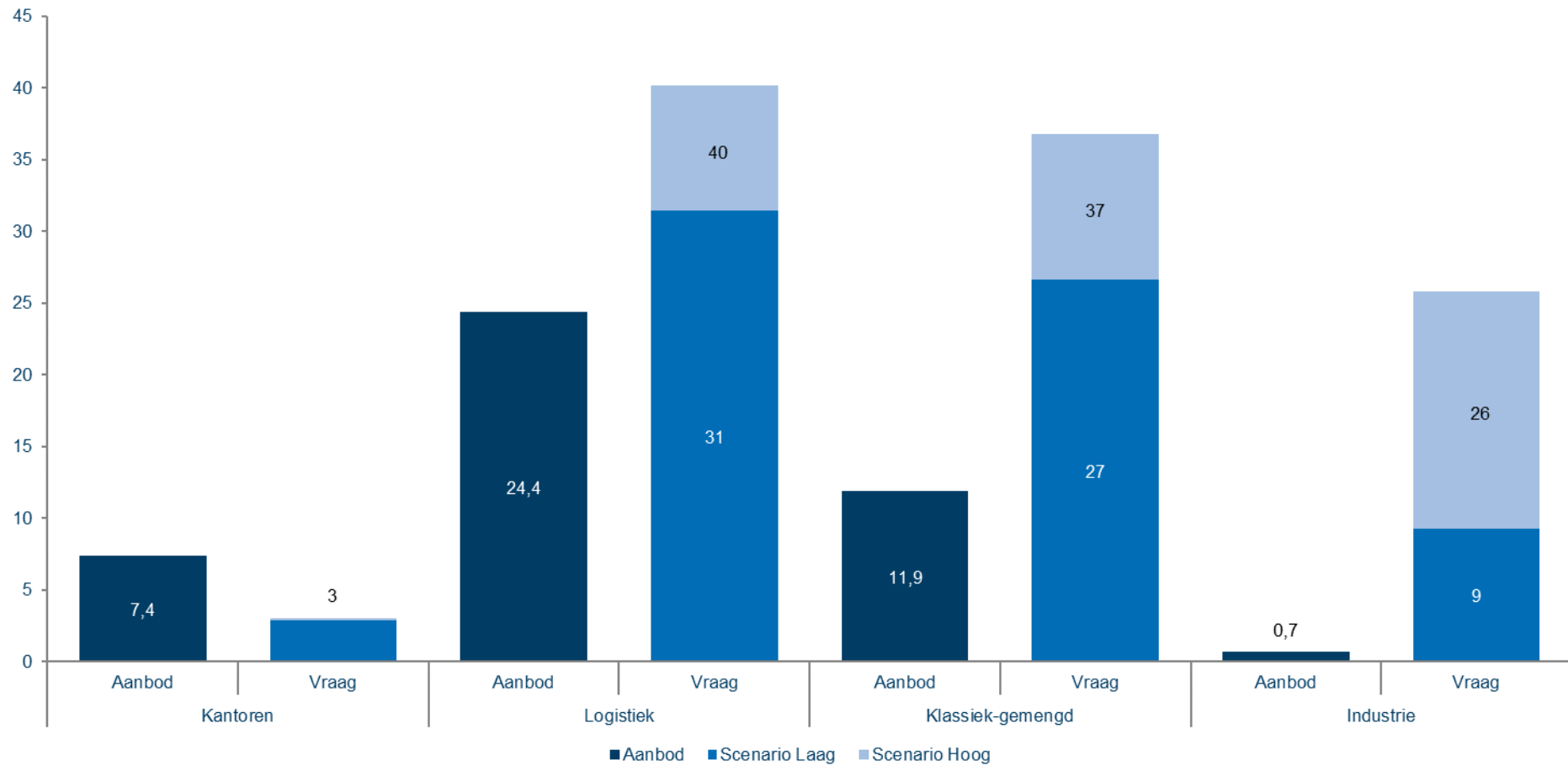
In dit onderzoek is daarom ook aandacht voor de kwaliteit van de bedrijventerreinen. In het hoofdstuk Aanbod is hier reeds een voorschot op genomen. De kaarten in het hoofdstuk Advies en de bijlagen geven per locatie inzicht in de kwalitatieve opgave. In de opgave per locatie komen de kwalitatieve en de kwantitatieve match samen door eerst op bestaande bedrijventerreinen te kijken naar potentiële ruimtewinst, voordat er sprake is van uitbreiding van een bedrijventerrein.

In het volgende hoofdstuk concluderen we dat beide opgaven nodig zijn om de tweede vraag die voortvloeit uit de vraag-aanbodconfrontatie te beantwoorden. De derde opgave heeft betrekking op de balans op de kantorenmarkt.





Figuur 5 Vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu.





Conclusie: drie opgaven

De match van vraag en aanbod resulteert in drie opgaven waar gemeenten en ondernemers in de Westelijke Mijnstreek voor staan: voldoende ruimte bieden, verduurzaming en kwaliteitsverbetering en toewerken naar een balans op de kantorenmarkt. Voor ieder van de opgaven worden vier mogelijke ingrepen voorgesteld. Die ingrepen komen vervolgens terug in het advies per locatie, dat in het volgende hoofdstuk gegeven wordt.

Opgave 1 Verduurzaming en kwaliteitsverbetering

Verduurzaming van de werklocaties is een overkoepelende behoefte. Die behoefte is op het ene bedrijventerrein urgenter dan op het andere. Verduurzaming van werklocaties heeft betrekking op de energietransitie, klimaatadaptatie (meer ruimte voor groen en water), circulaire economie en efficiënt ruimtegebruik: het juiste bedrijf op de juiste plek.

Een andere overkoepelende regionale opgave is verlichting van de vrachtwagenparkeerproblematiek. Door de vele logistieke bewegingen in de Westelijke Mijnstreek en de rest van (Zuid-) Limburg worden bedrijventerreinen 's avonds en in het weekend veelvuldig gebruikt als parkeerplaats. Dit zorgt voor overlast en vermindert de verkeersveiligheid. Het vrachtwagenparkeren is een probleem met een lokale uitwerking, dat evenwel vraagt op een oplossing op bovenregionaal niveau. De Provincie Limburg werkt daarom aan maatregelen die over de gehele provincie moeten bijdragen aan de oplossing.

Binnen deze opgave stellen we vier ingrepen voor die bijdragen aan verduurzaming en behoud en verbetering van de kwaliteit van werklocaties:

1. **Kwaliteitsbehoud** – de locatie voldoet aan de wensen van de doelgroep. Er is de komende 10 jaar geen specifieke aanvullende ingreep noodzakelijk. Het reguliere onderhoudsprogramma blijft doorlopen.
2. **Revitalisering** – een ingreep ter verbetering van de uitstraling van de openbare ruimte en panden en/of een kleinschalige ingreep ten behoeve van verduurzaming, bijvoorbeeld laaghangend fruit bij de vergroening van een bedrijfsperceel.
3. **Herprofilering** – een fysieke of zachte ingreep:
 - a. **Fysiek** - een grootschaligere ingreep, bijvoorbeeld aanpassen van het wegenprofiel ter verbetering van de interne bereikbaarheid of een grootschalige verduurzamingsslag.
 - b. **Zacht** – verandering van profiel. Bijvoorbeeld toelaten functiemenging, een (deel)gebied een specifiek profiel meegeven of juist een verbreding van de werkfunctie.
4. **Transformatie** – indien wordt geconstateerd dat een bedrijventerrein of kantoorlocatie niet meer voldoet als werklocatie, dan kan verkleuring naar een andere functie, zoals wonen, natuur of energie een oplossing bieden.



Opgave 2 Voldoende ruimte bieden

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt dat er voor 2025 een ruimtetekort ontstaat op bedrijventerreinen. Het is dus zaak te voorzien in ruimte om lokale en regionale ondernemers een plek te kunnen bieden.

In scenario Laag ontstaat tot 2030 in totaal een tekort van 26 hectare. In scenario Hoog loopt dit op tot 62 hectare. Wij adviseren de regio binnen die bandbreedte te acteren. Dat betekent per direct plannen opstarten om er zorg voor te dragen dat er voldoende ruimte is om scenario Laag te kunnen faciliteren. Daarmee kan de meest urgente ruimtevraag worden gefaciliteerd. Voor scenario Hoog raden we een meer vraag-gerichte aanpak aan, waarbij de regio nieuwe plannen in ontwikkeling neemt als de marktontwikkelingen daarom vragen.

Om op korte termijn te zorgen voor voldoende aanbod is het belangrijk om allereerst te kijken de potentiële ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen, voordat er nieuwe uitleggebieden in ontwikkeling genomen worden. Op meerdere bedrijventerreinen in de regio kan op braakliggende of mogelijk vrijkomende percelen namelijk ruimtewinst behaald worden.

Binnen deze opgaven stellen we vier ingrepen voor die bijdragen aan de opgave om voldoende ruimte van goede kwaliteit te kunnen bieden:

1. **Uit-ontwikkelen** – Op een aantal bedrijventerreinen is nog ruimte beschikbaar. Die ruimte is echter schaars. Zorg er bij de uitgifte daarom voor dat grondverkoop zoveel mogelijk bijdragen aan lokale en regionale beleidsdoelen, zoals het faciliteren van het lokaal en regionaal mkb.
2. **Herprofilering** – Onbenutte ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter benutten door braakliggende en vrijkomende percelen geschikt te maken. Dit vraagt om herinrichting of verbreding van het profiel ten behoeve van de nieuwe doelgroep.
3. **Transformatie naar bedrijventerrein** – Binnenstedelijke gebieden die een kwalitatieve verbetering behoeven herbestemmen naar bedrijventerrein. De gemeente Sittard-Geleen past dit toe op Mauritspark.
4. **Uitbreiding** – Als blijkt dat de bovenstaande ingrepen niet leiden tot het gewenste resultaat, dan is uitbreiding wenselijk. Hiervoor kunnen reeds potentiële uitleggebieden aangewezen worden.

Omdat het hier niet gaat om bestaande bedrijventerreinen komt deze ingreep niet terug in het advies per locatie. Het is wel een van de opties die de regio kan verkennen om bij te dragen aan deze opgave.



Opgave 3 Balans op de kantorenmarkt

In tegenstelling tot de bedrijventerreinen is op kantoorlocaties juist sprake van een overaanbod. Naast leegstand in kantoorpanden beschikt de regio nog over 3 hectare grond met een kantoorbestemming.

Ook in deze opgave is oog voor de kwaliteit van bestaande kantoorpanden. Dat wil zeggen dat er naast het verdunnen van de vastgoedvoorraad en plancapaciteit ook aandacht moet blijven voor de toekomstige bezetting van kantoorpanden. Het streven is zowel leegstand terugdringen als leegstand in op dit moment gevulde panden voorkomen.

Binnen deze opgaven stellen we vier ingrepen voor die bijdragen aan de balans op de kantorenmarkt.

1. **Concentratie** van kantoren op meest kansrijke locaties. Deze ingreep is erop gericht de meest kansrijke locaties voor kantoren optimaal te benutten. Naast bereikbaarheid per ov en auto is het voorzieningenniveau een belangrijke voorwaarde voor kantoorgebruikers. Het streven naar balans vraagt om de meest kansrijke gebieden aan te wijzen om als kantoorlocatie voort te zetten.
2. **Lange termijnvisie** op kantoorgebieden. Hieruit ontstaat de behoefte om in samenwerking met eigenaren en gebruikers

van de kansrijke kantoorlocaties een lange termijnvisie op te stellen. In die visie staan de volgende vragen centraal:

- a. Wat is er nodig om in de toekomst een gezonde bezetting te realiseren en/of behouden? Oftewel: Hoe kunnen we de locatie versterken?
 - b. Welke locatiekwaliteiten kunnen we benutten in een toekomst waarin de locatie niet meer voor kantoren wordt benut? Oftewel: Wat is plan B?
3. **Herontwikkelingsmogelijkheden** onderzoeken en functieverbreding. De minder kansrijke locaties vragen om invulling door een andere functie of herontwikkeling. Onbebouwde percelen kunnen ingezet worden voor een bredere werkfunctie. Op die manier wordt tegelijkertijd een bijdrage geleverd aan verlichting van de schaarste aan ruimte op bedrijventerreinen.

Ook leegstaande kantoorpanden kunnen breder benut worden, bijvoorbeeld door kleinschalige maakindustrie toe te laten in een leegstaand kantoor. De haalbaarheid van dergelijke initiatieven moet nader worden onderzocht.

4. **Transformatiepotentie** in kaart brengen. Verkleuring naar een andere functie dan werken is eveneens een mogelijkheid. Voor binnenstedelijke locaties wordt vaak gekeken naar wonen. In andere specifieke gevallen zijn parkeren of een hotel aanvullende opties. Ook hiervan moet de haalbaarheid nader worden onderzocht.



Advies

De Westelijke Mijnstreek staat in de periode 2021-2030 voor drie opgaven. Deze zijn in het vorige hoofdstuk besproken. Dit hoofdstuk biedt handvatten om met de opgaven aan de slag te gaan. Allereerst door enkele aanbevelingen te doen. Vervolgens door een advies per locatie.

Zorg voor voldoende ruimte van goede kwaliteit

Voldoende ruimte van goede kwaliteit voor lokaal en regionaal mkb heeft de prioriteit. Start daarom op korte termijn met een aanpak om in die ruimte te voorzien. Dat wil zeggen verduurzaming en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen, potentiële ruimtewinst benutten en in kaart brengen waar mogelijke uitbreidingen plaats kunnen vinden.

Daarbij raden we aan ernaar te streven om in ieder geval de ruimtevraag in scenario Laag te kunnen huisvesten. Daarmee kan de meest urgente ruimtevraag worden gefaciliteerd. Voor scenario Hoog raden we een meer vraaggerichte aanpak aan, waarbij de regio nieuwe plannen in ontwikkeling neemt als de marktontwikkelingen daarom vragen.

Werk een regionaal uitvoeringsprogramma uit

Programmering van bedrijventerreinen en kantoorlocaties is een regionale aangelegenheid. Werk daarom een gezamenlijk regionaal uitvoeringsprogramma uit, waarin de acties voor de aanpak van de drie opgaven uitgewerkt wordt. Het is hierbij belangrijk om regionaal af te stemmen waar bedrijven zich het

beste kunnen vestigen. Een gezamenlijke regionale aanpak vergroot eveneens de slagkracht bij de uitvoering en sluit aan bij de afspraken in de SVREZL.

Het is aan de regio om gezamenlijk de prioriteiten te bepalen en de haalbaarheid en wenselijkheid van de voorgesteld ingrepen te onderzoeken.

Heroverweeg de afbakening van de hoofdstructuur

De opgaven die de conclusie vormen van dit onderzoek vragen om een gedeeltelijke heroverweging van de afbakening van de hoofdstructuur in de SVREZL.

Voor de bedrijventerreinen betekent dit dat de Groeneykerstraat, Mauritspark en Driehoek Rijksweg-Zuid opgenomen worden in de hoofdstructuur. Het doel hiervan is voldoende ruimte te kunnen blijven bieden aan lokale ondernemers. Voor Koplocatie IJzeren Brug is opname in de hoofdstructuur afhankelijk van de door de gemeente beoogde functie op de lange termijn.

Voor kantoren leidt het streven naar balans tussen vraag en aanbod tot de behoefte om de meest kansrijke gebieden aan te wijzen om als kantoorlocatie voor te zetten. Gelet op de kwaliteit en bezettingsgraad van de locaties geeft dit aanleiding om de status van Mauritspark (SD) en de Kantorenzone Luchthaven (m.u.v. het voormalig KPN-pand) als



transitiegebied te heroverwegen, zodat kwaliteitsbehoud en kwalitatieve versterking van deze locaties ook in de SVREZL geborgd is. Het concentratiegebied Kantorenpark Sittard kan daarentegen verkleind worden, zodat hier een bredere bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt kan worden ter verlichting van de schaarste op bedrijventerreinen. De solitaire kantoorlocaties buiten de concentratie- en balansgebieden zijn te beschouwen als transitiegebieden, waarin het kantoorgebruik stap-voor-stap vermindert.

Houd rekening met de ruimtebehoefte van bovenregionale ruimtevragers

Naast het lokaal en regionaal mkb is de Westelijke Mijnstreek ook een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijvigheid met een bovenregionale reikwijdte. Gedurende dit onderzoek zijn een aantal kansrijke sectoren geconstateerd, waarvoor de Westelijke Mijnstreek een aantrekkelijk gebied is, en waarvoor mogelijk additionele ruimte gereserveerd moet worden:

- Maakindustrie en diensten gerelateerd aan de circulaire economie. Van de downstreamactiviteiten van circulaire hub Chemelot wordt een ruimtebeslag verwacht op omliggende bedrijventerreinen. Dit betreft kleinschalige maakbedrijven of dienstverlening ter ondersteuning van Chemelot. Chemelot neemt vanwege de euregionale ligging een centrale plaats in, waar grondstoffenstromen samenkomen voor verwerking.

Grootschalige opslag van materialen vindt buiten de Westelijke Mijnstreek plaats.

- De euregionale ligging in het centrum van bevolkingsconcentraties in Nederland, België en Duitsland maakt de Westelijke Mijnstreek interessant voor logistiek. De regio is specifiek interessant voor sectoren die een groot deel van Europa vanuit een distributiecentrum bedienen. De nabijheid van Maastricht Aachen Airport maakt de regio, naast reguliere luchtvracht, extra aantrekkelijk voor de distributie van hoogwaardige goederen en goederen waarvan snelle levering gewenst is. Een voorbeeld daarvan is medische technologie. De Westelijke Mijnstreek kan daarin een aanvulling zijn op de eveneens schaarse ruimte in Parkstad, waar zich reeds een groot medtech-cluster bevindt.
- De aanwezigheid van Maastricht Aachen Airport en de specifieke kennis en expertise aldaar biedt tevens kansen voor luchthavengerelateerde maakindustrie. Dit geldt met name voor versterking van het reeds aanwezig maintenancecluster, ook wel bekend als MRO (maintenance, repair en overhaul). MRO verlengt de levensduur van machines, wat dan weer past binnen de circulaire economie. Onderdelen worden gerepareerd en indien nodig vervangen. Wanneer dit niet meer mogelijk is worden de onderdelen hergebruikt in andere machines.



Een deel van deze ruimtevraag landt op de bovenregionale en thematische bedrijventerreinen die buiten de scope van dit onderzoek zijn gelaten. De regio moet er echter op bedacht zijn dat een deel van de behoefte en mogelijke spin-off ook beslag kan leggen op reguliere bedrijventerreinen, waar de ruimte al schaars is.

Betrek eigenaren en ondernemers bij de uitvoering

Eerder in dit hoofdstuk adviseerden we al om een gezamenlijk regionaal uitvoeringsprogramma uit te werken, zodat gezamenlijk de prioriteiten bepaald worden. Werk hiervoor concrete actieplannen uit, die de uitvoering en de rolverdeling daarbij beschrijven.

Eigenaren en ondernemers zijn daarbij een belangrijke partij. Ondernemers zijn dagelijkse gebruikers en hebben vaak de beste kijk op welke oplossingen gevraagd worden. Eigenaren kunnen daarnaast bijdragen aan de verbetering van de uitstraling van panden. Zowel eigenaren als ondernemers kunnen, vanuit hun ondernemersgeest, bovendien creativiteit toevoegen aan het proces of verrassende oplossingen aandragen. We adviseren daarom eigenaren en ondernemers vanaf het begin te betrekken bij de uitwerking van actieplannen voor de aanpak van een of enkele aaneengesloten bedrijventerreinen.

Advies per locatie

De opgaven op bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de Westelijke Mijnstreek zijn op basis van de kwalitatieve beoordeling vertaald naar een advies per locatie. In de kaarten op de volgende pagina's is dit advies gegroepeerd per deelgebied. In de bijlage is het advies per locatie verder uitgewerkt.



16 + 17 + 24 - STATIONSTRAAT ZUID & SCHUTTERSTRAAT:

Herprofilering

Oppervlakte: 25,7 ha
Uitgeefbare kavels: 0,8 ha
Leegstand: Geen

Werk in een integrale gebiedsvisie met Beekerhoek (driehoek A2-Stationstraat-Zuid-station Beek-Elsloo) en Schutterstraat uit hoe de gemeente de invulling van dit gebied op de lange termijn ziet. Aandachtspunten: bereikbaarheid Schutterstraat, leegstaande zalencentplex (mogelijke oplossing) en verbetering uitstraling entree Beek.

19 - TPE:

Kwaliteitsbehoud

Oppervlakte: 45 ha
Uitgeefbare kavels: 0,4 ha
Leegstand: 11.784 m² (4,26%)

Een bedrijventerreinen met een hoog kwaliteitsniveau. De verplichte link met de luchthaven in het bestemmingsplan kan losgelaten worden, want het terrein is volledig gevuld.

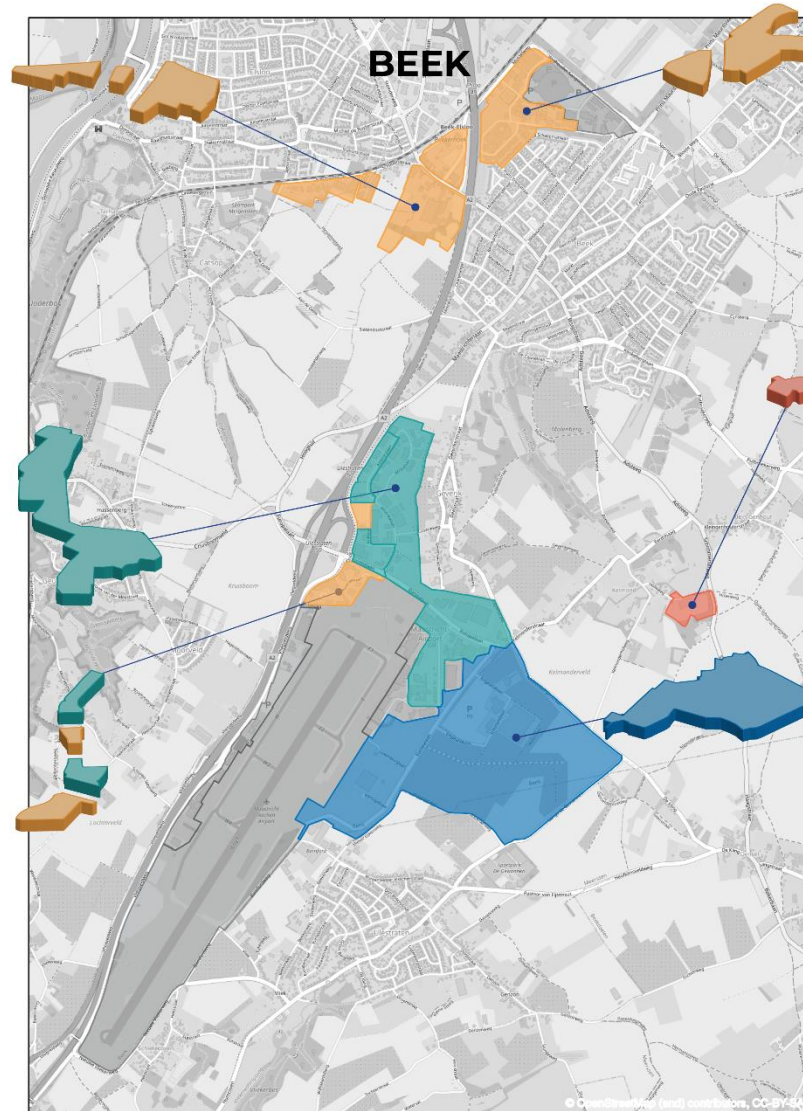
21 - KANTORENZONE LUCHTHAVEN:

Herprofilering en kwaliteitsbehoud

Oppervlakte: 151 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 12.007 m² (22,87%)

1. Voormalig KPN-pand & Australiëlaan - stel als gemeente een afwegingskader op, waarin duidelijk is wat een gewenste invulling is en wat niet. Overweeg samen met de eigenaar een marktconsultatie om ideeën over een mogelijk invulling op te halen. Opties variëren van (tijdelijke) bewoning van arbeidsmigranten, een hotel of een bestemmingsplanwijzing voor bijvoorbeeld start-ups.

2. Overige kantoren - Werk in overleg met eigenaren en huurders een lange termijnvisie uit voor versterking van de kantoren. Houd daarbij ook rekening met een situatie zonder kantoren. Neem daarbij de max. milieucategorie 4,1 in acht.



15 - BEEKERHOEK:

Herprofilering

Oppervlakte: 22,9 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 10.000 m² (5,35%)

Werk samen met ondernemers een lange termijnstrategie uit om leegstand/verloedering tegen te gaan. Aansluiting op Makado (op aangrenzende kavels) en de downstream van Chemelot (overige kavels) bieden daarvoor kansen. Zet op het Mondial-terrein in op kleinschalige bedrijvigheid met hogere beeldkwaliteitseisen rondom het station.

18 - GELISSEN BETON

Transformatie

Oppervlakte: 3,9 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 100%

Een potentiële transformatielocatie. Stel een afwegingskader op aan de hand waarvan aanvragen voor herontwikkeling uniform beoordeeld kunnen worden.

20 - BUSINESSPARK AVIATION VALLEY:

Uitontwikkelen

Oppervlakte: 83,4 ha
Uitgeefbare kavels: 24,4 ha
Leegstand: Geen

Businesspark Aviation Valley is onderverdeeld in drie deelgebieden:

- 1. XXL-logistiek (30,4 ha). Kavels zijn in eigendom van een logistiek ontwikkelaar. Probeer desondanks te sturen op zoveel mogelijk bijdrage aan de werkgelegenheid in Zuid-Limburg.*
- 2. Luchtvracht (16,6 ha). Dit is een passende invulling van de kavels aanpalend aan het luchthaventerrein.*
- 3. Nog uitgeefbaar (9,8 ha). Benut dit gedeelte om de ruimtevraag vanuit de (maak)industrie te huisvesten. Stel kaders op waaraan partijen moeten voldoen, denk aan hightech en Med Tech, luchthaven gerelateerde maakbedrijven en/of R&D in relatie tot circulaire economie.*

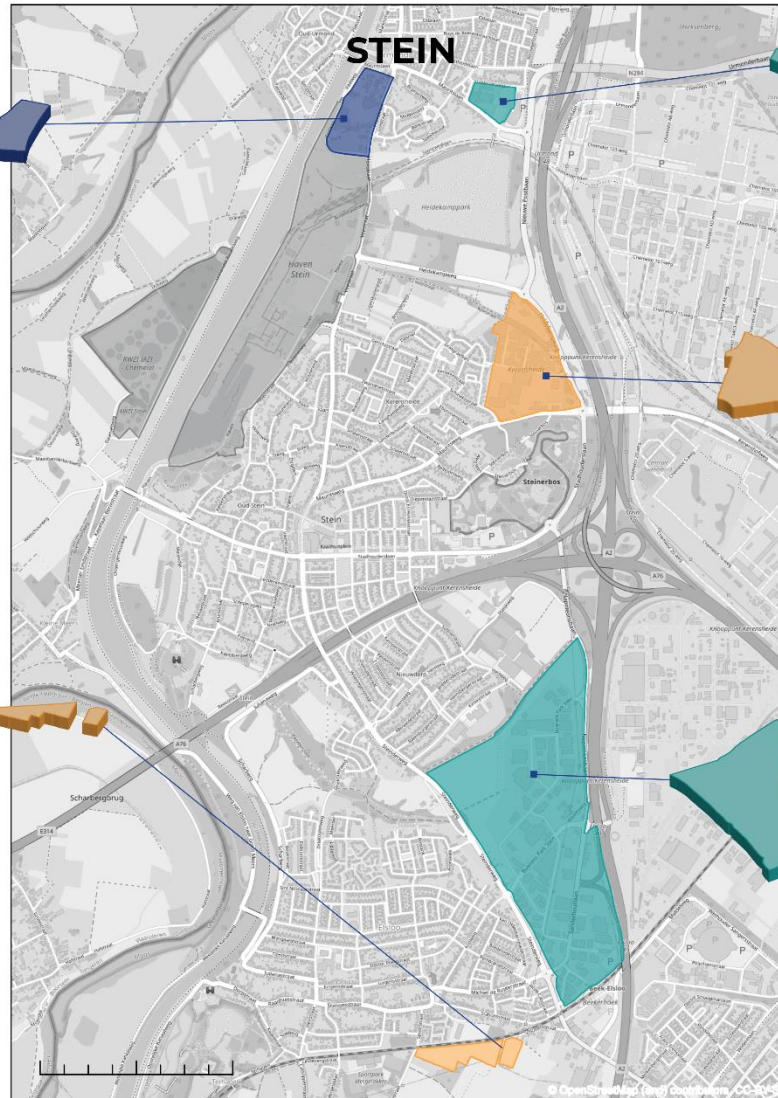


17 + 24 - SCHUTTERSTRAAT:
Herprofilering of transformatie
Oppervlakte: 7 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: Geen

Zoek in de aanpak aansluiting bij de opgave op het Beekse gedeelte van de Schutterstraat en Stationsstraat-Zuid in Beek. Neem daarbij de gebiedsvisie die reeds is opgesteld voor de Schutterstraat als uitgangspunt. De voornaamste afweging voor het Steinse gedeelte:
a. investeren in verbetering van de bereikbaarheid en waterafvoer of
b. sturen op verkleuring van het gebied.

26 - PAALWEG:
Revitalisering
Oppervlakte: 8,8 ha
Uitgeefbare kavels: 0,6 ha
Leegstand: 4.500 m² (7%)

Het terrein huisvest gemengde bedrijvigheid. De uitgeefbare kavel is geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, zoals een bedrijfsverzamel pand met kleinschalige bedrijfsunits. Verder aandachtspunt is verbetering van de kwaliteit van de buitenruimte en de uitstraling van panden.



23 - DSM-KANTOOR URMOND:
Kwaliteitsbehoud

Oppervlakte: 3,4 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 2.000 m² (11,25%)

Het pand is grotendeels ingevuld met gemengde dienstverlening. Dat is een gewenste invulling.

25 - KERENSHEIDE:
Herprofilering

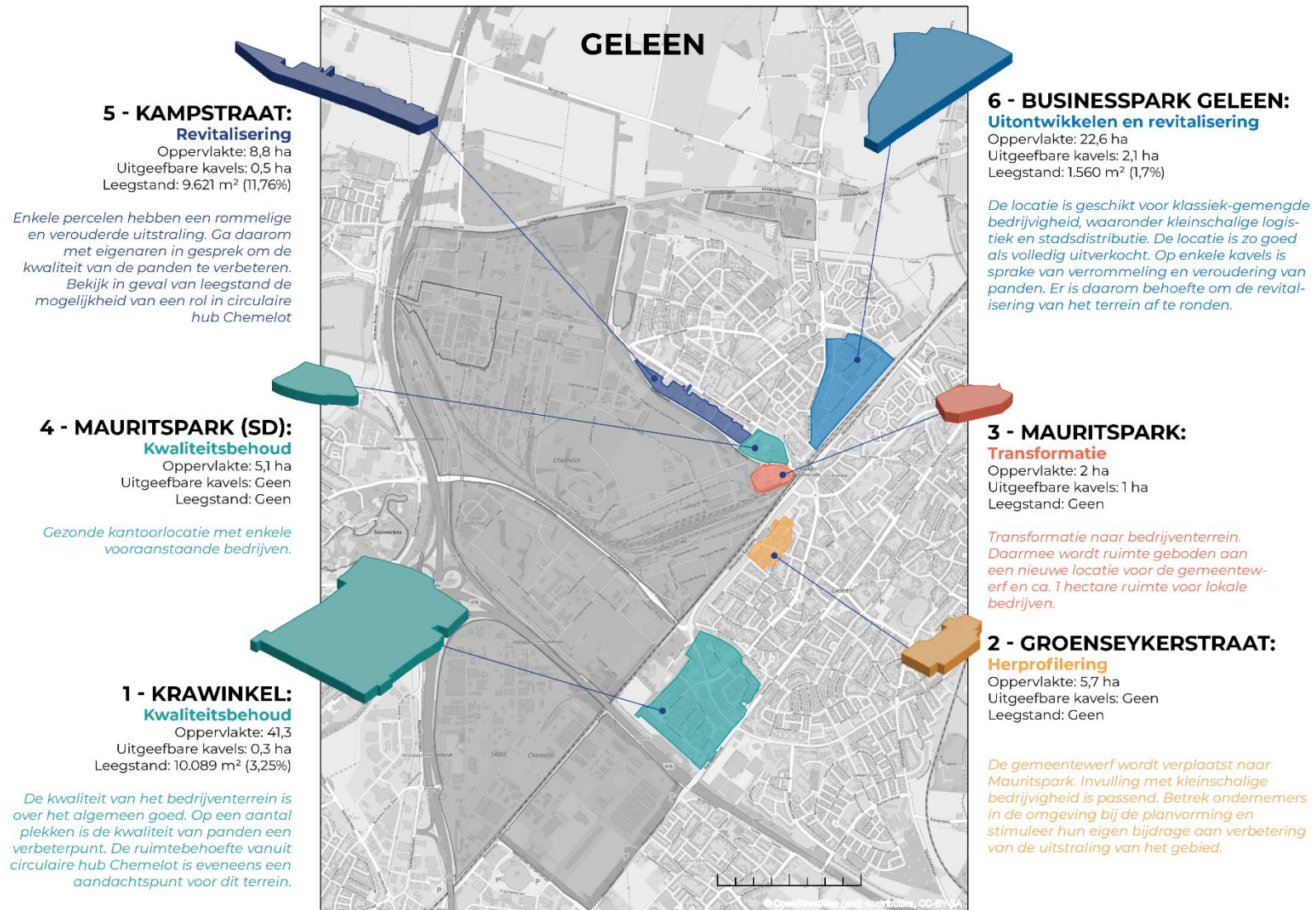
Oppervlakte: 19,8 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 25.000 m² (15%)

Herontwikkeling van leegstaande / leegkomende percelen biedt kansen voor herontwikkeling t.b.v. nieuwe bedrijvigheid (ca. 6 ha). Kansrijk zijn: kleinschalige (maak)industrie en logistiek tot 1 ha, aansluiting op circulaire hub chemelot en verplaatsing van niet watergebonden bedrijven uit de Haven Stein. Zet daarnaast de kwaliteitsslag die reeds gemaakt is voort richting de Nijverheidsweg.

22 - BUSINESS PARK STEIN:
Kwaliteitsbehoud

Oppervlakte: 87,1 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 4.287 m² (0,78%)

Toekomstbestendig bedrijventerrein met een hoog kwaliteitsniveau en goede uitstraling.





8 - HANDELSCENTRUM BERGERWEG:

Herprofilering

Oppervlakte: 57,3 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 17.500 m² (3,5%)

Voor dit gebied zien we - naast de verduurzamingsbehoefte die voor alle locaties geldt - geen behoefte aan fysieke ingrepen. Er zijn wel enkele aandachtspunten:

- Handhaving op de directe link tussen dienstwoningen en bedrijfspanden.
- Opstellen van een strategie bij langdurig leegstaande panden.
- Werk in een gebiedsvisie uit waar functiemenging wenselijk is en waar de enkelbestemming gemengde bedrijvigheid behouden moet blijven.

27 - BEDRIJVENSTAD FORTUNA:

Kwaliteitsbehoud

Oppervlakte: 13,6 ha
Uitgeefbare kavels: 1,7 ha
Leegstand: 1.000 m² (1,6%)

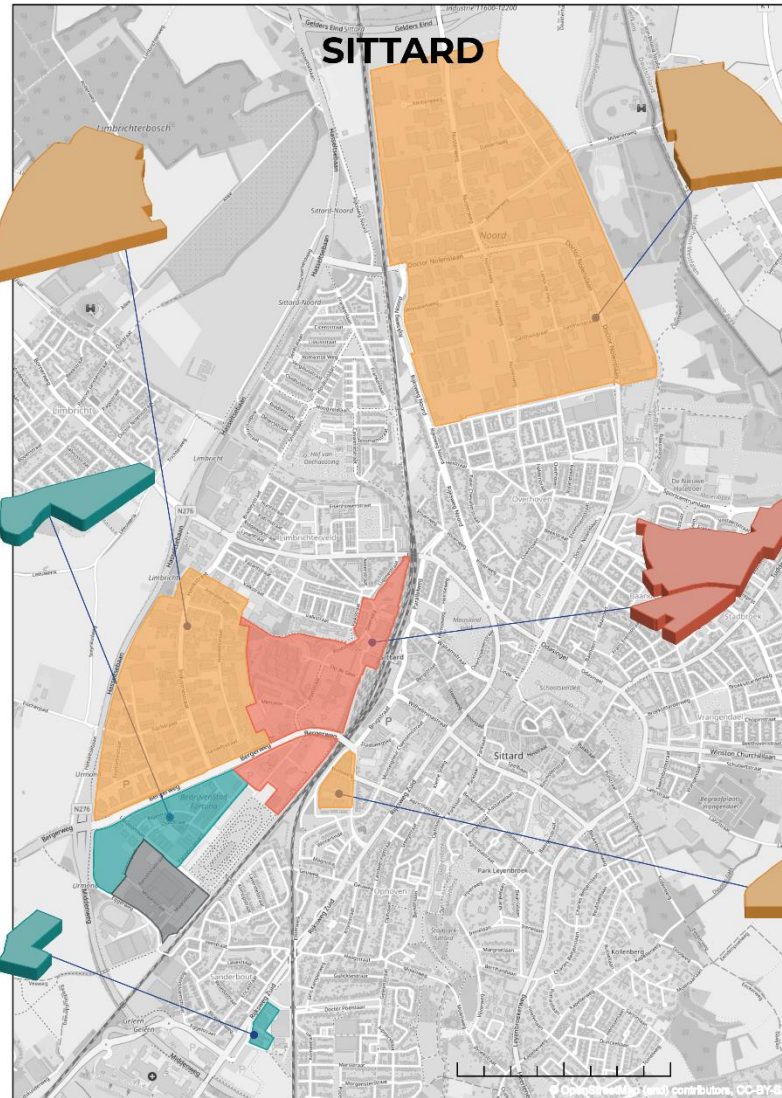
Nieuw bedrijventerrein met een hoogwaardige uitstraling. Hanteer voor de resterende kavels indien mogelijk een selectief uitgiftebeleid voor een zo groot mogelijke bijdrage aan de regionale werkgelegenheid.

10 - DRIEHOEK RIJKSWEG ZUID (SANDERBOUT):

Kwaliteitsbehoud

Oppervlakte: 1,6 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: Geen

Een mengvorm tussen Leisure en kleinschalige bedrijvigheid is passend op deze locatie. Dit geeft aanleiding om de locatie op te nemen in de hoofdstructuur.



11 - INDUSTRIEPARK NOORD:

Revitalisering en herprofilering

Oppervlakte: 154,1 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 72.000 m² (5%)

Leunt sterk op invulling door enkele grootschalige bedrijven. De hoge milieucategorie (4.1 en 4.2) blijft op grote delen van het terrein onbenut. Het openbaar gebied heeft een verouderde uitstraling. Dat is een actiepoint voor de korte termijn. Stel voor de lange termijn samen met eigenaren een strategie op om de (milieu)ruimte efficiënter te benutten.

7 KANTORENPARK SITTARD:

Herprofilering of transformatie

Oppervlakte: 36,8 ha
Uitgeefbare kavels: 3 ha
Leegstand: 30.169 m² (29,12%)

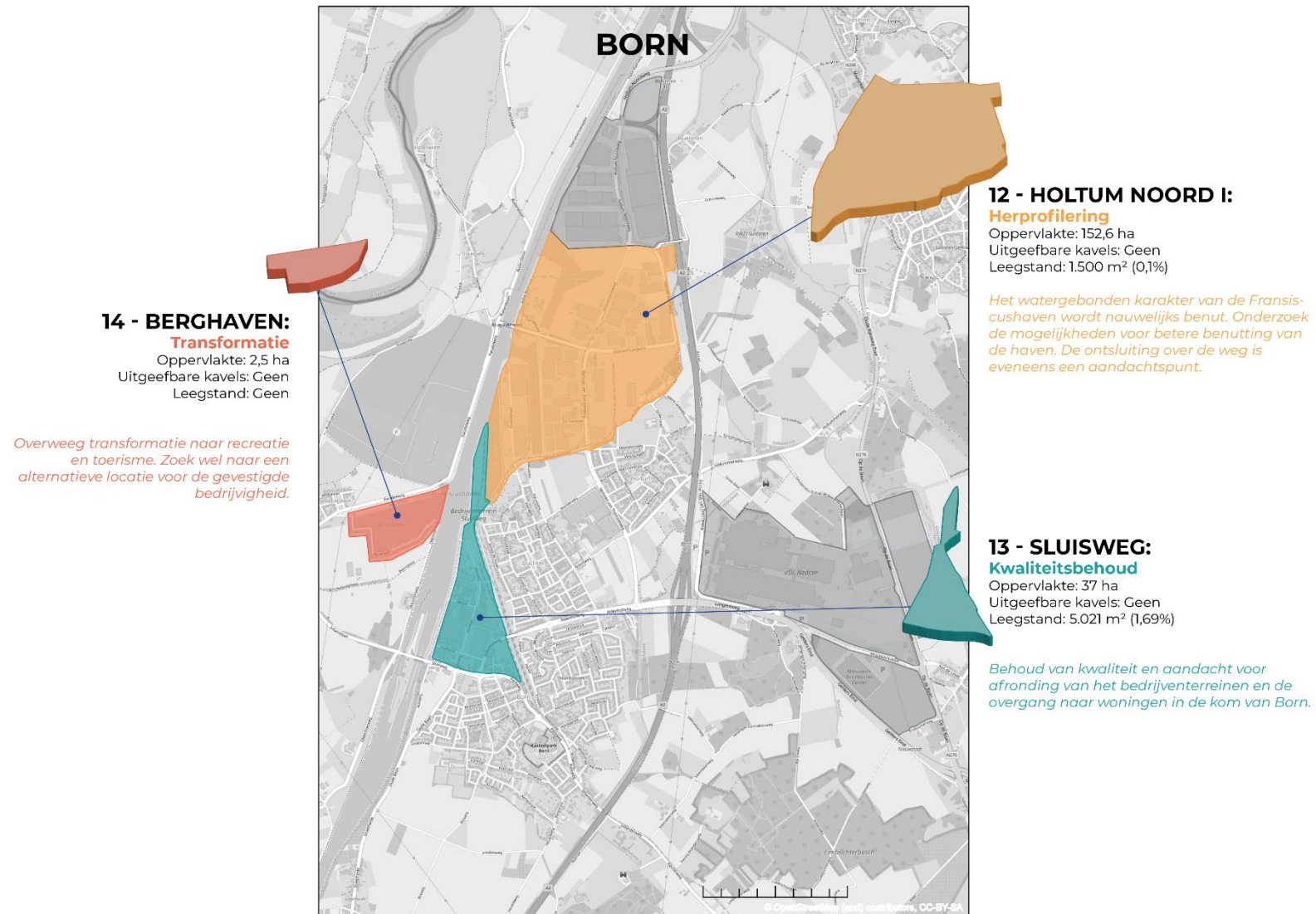
De ligging nabij het station en het centrum van Sittard biedt kansen voor een gemengde woon-werkomgeving, met ruimte voor kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte. Onderzoek daarom de mogelijkheden voor wonen rondom het station i.r.t. de veiligheidsafstand van het spoor. Op de uitgeefbare kavels in het zuidelijke deel is een bredere bedrijfsbestemming mogelijk.

9 - IJZEREN BRUG:

Herprofilering

Oppervlakte: 3,1 ha
Uitgeefbare kavels: Geen
Leegstand: 994 m² (3,41%)

Behouden voor kleinschalige bedrijvigheid en leisure. Op de langere termijn een alternatieve locatie zoeken voor de staalfabriek.

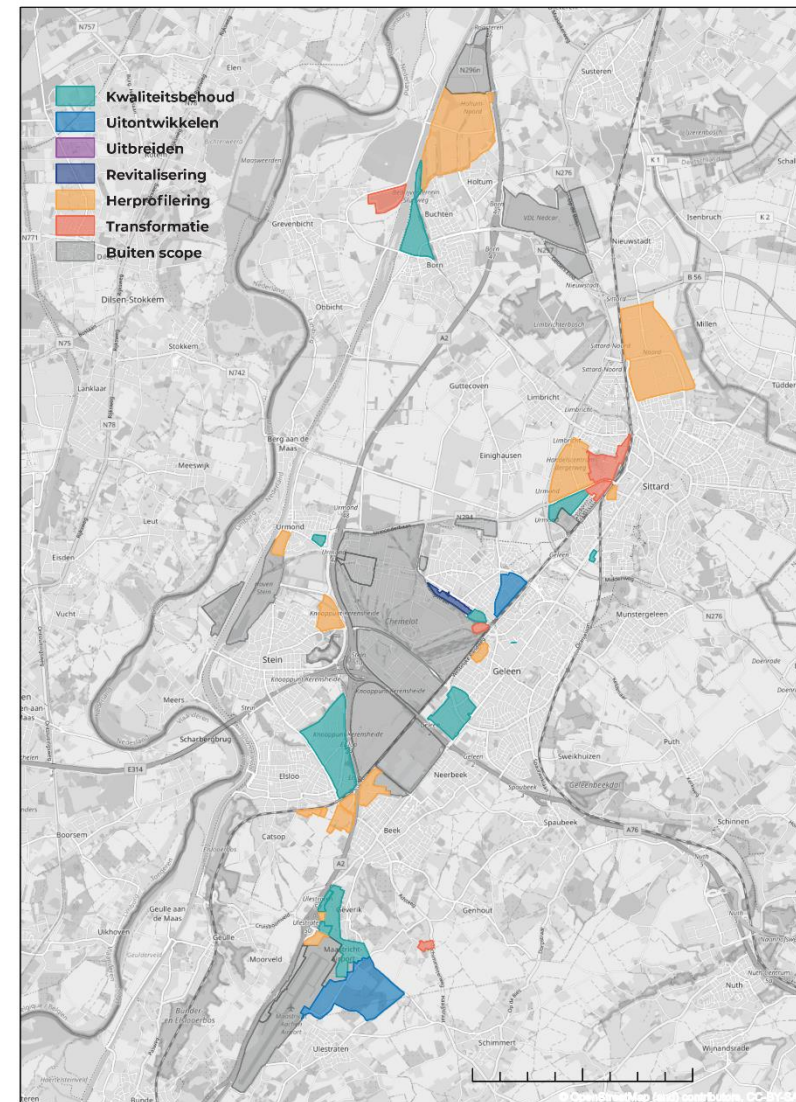


Bijlage - advies per locatie

Het advies per locaties wordt in de bijlagen nader toegelicht. De kaart rechts geeft een overzicht van de opgave per bedrijventerrein.

- **Kwaliteitsbehoud** – Voldoet aan de eisen van de doelgroep. Naast het reguliere onderhoudsprogramma zijn geen specifieke extra inspanningen noodzakelijk. Overkoepelende vraagstukken, zoals verduurzaming en vrachtwagen parkeren worden regionaal opgepakt.
- **Uit-ontwikkelen** Voldoet aan de eisen van de doelgroep. Schaarste biedt de mogelijkheid het uitgiftebeleid zoveel mogelijk af te stemmen op gemeentelijke en regionale ambities en doelgroepen.
- **Uitbreiden** Potentiële uitbreidingslocaties aanwijzen.
- **Revitalisering** Aanpak van de openbare ruimte en kwaliteit van panden.
- **Herprofilering** Een fysieke of zachte ingreep:
 - **Fysiek** - een grootschaligere ingreep om de kwaliteit te verbeteren of de ruimte efficiënter te benutten.
 - **Zacht** – het profiel van een werklocatie nader specificeren of juist verbreden voor een betere aansluiting op de doelgroep.
- **Transformatie** Verkleuring naar een andere functie
- **Verduurzaming** Een overkoepelende regionale opgave die op alle bedrijventerreinen en kantoorlocaties speelt.

Figuur 6 Overzichtskaart advies per bedrijventerrein.



Kantoren

Eigenschappen

Bedrijvigheid – advies, dienstverlening, (semi-)overheid en onderzoek

Omvang – grootschalige kantoorpanden. Enkele solitaire kantoren, maar veelal bedrijfsverzamelgebouwen.

Ligging in de regio – binnenstedelijk / stadsrand / buitengebied (luchthaven)

Kantorenpark Sittard

Stedelijk dienstenterrein (K) - Kantoren

Advies

Herprofilering of transformatie

Gegevens

Netto oppervlakte	36,8 ha
Uitgeefbare kavels	3,0 ha
Leegstand	30.000 m ²
Leegstand %	29%
Ligging	Binnenstedelijk



Toelichting

Kantorenpark Sittard kent een aanzienlijke leegstand, waaronder het DSM-kantoor (foto). De ligging nabij het station en het centrum van Sittard biedt kansen voor een gemengde woon-werkomgeving, met ruimte voor kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte. De veiligheidszone van het spoor vormt echter een beperking voor transformatie naar wonen.

Breng allereerst de plannen van de eigenaren van leegstaand vastgoed in kaart. Onderzoek vervolgens de mogelijkheden om de veiligheidszone aan te passen ten behoeve van woningen rondom het station. Indien dit niet toereikend is, overweeg dan een bredere bedrijfsmatige invulling mogelijk te maken. Op de uitgeefbare kavels in het zuidelijk deel is een bredere bedrijfsbestemming met een hoge beeldkwaliteit een passende invulling.

Kantorenzone Luchthaven

Stedelijk dienstenterrein (K) - Kantoren

Advies

- Herprofilering of transformatie (vm KPN-pand en leegstand Australiëlaan)
- Kwaliteitsbehoud (overige kantoorpanden)

Gegevens

Netto oppervlakte	15,1 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	12.000 m ²
Leegstand %	23%
Ligging	Buitengebied (MAA)



Toelichting De Kantorenzone Luchthaven kent een korte en een lange termijn opgave.

Op de korte termijn gaat de aandacht uit naar herinvulling van het voormalig KPN-pand (foto) en de leegstaande panden aan de Australiëlaan (> 20% leegstand). Het is allereerst van belang dat de gemeente vastlegt wat een gewenste invulling is en wat niet. Voormalig KPN-pand: (tijdelijke) bewoning door arbeidsmigranten is een optie, maar door ongewenste omgevingseffecten niet gewenst door ondernemers. De haalbaarheid van een hotel voor MAA is het onderzoeken waard. Een andere optie is een bestemmingsplanwijziging, zodat het kantoorpand gebruikt kan worden als broedplaats voor start-ups, kleinschalige maakindustrie en labfuncties (med-tech). Overweeg in gesprek met de huidige eigenaar en stakeholders in het gebied een marktconsultatie om ideeën voor een nieuwe invulling op te halen. Leegstand Australiëlaan: het alternatief is een reguliere bedrijfsbestemming, zonder solitaire kantoren.

Op de lange termijn is kwaliteitsbehoud van de goed bezette kantoren aan de Amerikalaan en de Aziëlaan (< 5% leegstand) een aandachtspunt. Stel daarom een lange termijnvisie op met twee richtingen:

- Ga in eerste instantie met de huurders en eigenaren in gesprek over manieren om de locatie te versterken. Het gaat hier om totaal 31.000 m².
- Werk tegelijkertijd een plan B uit met een andere functie voor het gebied, neem daarbij de max. milieucategorie (4.1) in acht.

Kwaliteitsbehoud

- **DSM-kantoor Urmond** – Grotendeels ingevuld met gemengde dienstverlening. Dit is een gewenste invulling.
- **Mauritspark (SD)** - Gezonde kantoorlocatie met enkele vooraanstaande bedrijven. De locatie kent geen leegstand. Dit geeft aanleiding Mauritspark op te nemen in de hoofdstructuur voor kantoren. Het gaat om 11.500 m².

Stedelijke bedrijventerreinen

Eigenschappen

Bedrijvigheid – gemengd (incl. kleinschalige logistiek en industrie; vaak incl. andere functies)

Omvang – kleinschalig (tot ca. 1 ha, uitzondering daargelaten)

Ligging in de regio – binnenstedelijk / stadsrand

Beeker Hoek (Beek)

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd

Advies

Herprofilering

Gegevens

Netto oppervlakte	22,9 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	10.000 m ²
Leegstand %	5,35%
Ligging	Stadsrand



Toelichting

Beeker Hoek vormt samen met dienstenlocatie Makado de overgang tussen woningen en Chemelot. De locatie is daarom niet geschikt om grootschalige industriële activiteiten te huisvesten.

De kwaliteit en uitstraling van het terrein zijn over het algemeen voldoende, maar vraagt op verschillende plekken om aandacht. Ga samen met de ondernemersvereniging aan de slag met een integrale gebiedsvisie, waarin de verbeterpunten van het terrein en het voorkomen van leegstand en/of verloedering tegengegaan wordt. Zoek daarbij in kwaliteit de aansluiting met Makado en benut de bereikbaarheid per ov en versterk de omgeving van het station*. Ook kleinschalige maakbedrijven en dienstverleners in de downstream van circulaire hub Chemelot is hiervoor een kansrijke richting.

Onderzoek tot slot de mogelijkheid en haalbaarheid van herontwikkeling van het Mondial-terrein ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid. Zet rondom het station in op hogere beeldkwaliteitseisen (zie voor aansluiting op de omgeving ook Schutterstraat)

*Eventuele aansluiting in functie op Makado is afhankelijk van het onderzoek naar de behoefte voor detailhandel in Westelijke Mijnstreek dat parallel aan dit onderzoek loopt.

**Schutterstraat & Stationsstraat-Zuid
(Beek-Elsloo)**

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd / Industrie

Advies

Herprofilering

Gegevens

Netto oppervlakte	20 ha
Uitgeefbare kavels	0,8 ha
Leegstand	-
Leegstand %	-
Ligging	Stadsrand



Toelichting

Stationsstraat-Zuid is de entree van Beek vanaf de A2. Zet voor de Steenfabriek de komende jaren in op kwaliteitsbehoud, maar werk in een integrale gebiedsvisie met Beekerhoek (driehoek A2-Stationsstraat-Zuid-station Beek-Elsloo) en Schutterstraat uit hoe de gemeente de invulling van dit gebied op de lange termijn ziet.

De bereikbaarheid van de Schutterstraat, de mogelijke rol die het leegstaande zalencomplex kan spelen in de verbetering daarvan en de uitstraling van de entree van Beek zijn daarbij de aandachtspunten.

Neem daarbij de gebiedsvisie die reeds is opgesteld voor de Schutterstraat als uitgangspunt (Croonenburos, 2019). De voornaamste afweging voor het Steinse gedeelte: investeren in verbetering van de bereikbaarheid en waterafvoer óf sturen op verkleuring van het gebied.

Kerensheide (Stein)

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd / Industrie / Logistiek

Advies

Herprofilering

Gegevens

Netto oppervlakte	19,8 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	25.000 m ²
Leegstand %	15%
Ligging	Stadsrand



Toelichting

Kerensheide ligt aan de uitvalsweg van Stein en grenst aan Chemelot. Het terrein kent enkele grote kavels aan de zuidzijde, waarvan een deel is herontwikkeld naar een leisurfunctie en een kleinschalig noordelijk gedeelte. Het terrein is recentelijk ten dele gerevitaliseerd.

Herontwikkeling van leegstaande / leegkomende percelen biedt kansen voor herontwikkeling t.b.v. nieuwe bedrijvigheid (ca. 6ha). Benut dit voor de ruimtevrage vanuit kleinschalige (maak)industrie (tot 1 ha) en klassiek-gemengde bedrijvigheid (incl. kleinschalige logistiek). Vanwege de nabijheid is aansluiting bij de downstream van circulaire hub Chemelot logisch. Bekijk in dat licht in hoeverre Kerensheide daarbij dienst kan doen als schuifruimte voor de verplaatsing van niet-watergebonden bedrijvigheid uit de haven van Stein.

Zet daarnaast de kwaliteitsslag die reeds gemaakt is voort richting de Nijverheidsweg.

Paalweg (Urmond)

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd

Advies

Revitalisering

Gegevens

Netto oppervlakte	8,8 ha
Uitgeefbare kavels	0,6 ha
Leegstand	4.500 m ²
Leegstand %	7%
Ligging	Dorpsrand



Toelichting

Paalweg ligt aan de rand van Urmond, tussen de bebouwde kom, het Julianakanaal en de Haven Stein. Het terrein huisvest gemengde bedrijvigheid, waaronder logistiek dienstverleners, autoreparatie en een supermarkt. Er is nog een kavel van 6.000m² uitgeefbaar (roze vlak). Dit kavel is geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, bijvoorbeeld een bedrijfsverzamel pand met kleinschalige bedrijfsunits naar voorbeeld van Schutterstraat in Beek. Er lopen tevens onderzoeken naar een grootschaligere invulling, zoals een truckparking en logistiek.

Daarnaast bestaat de behoefte de revitalisering van de buitenruimte af te ronden. Over het algemeen heeft het gebied een rommelige uitstraling, waardoor ook de behoefte bestaat aan een verbetering van de uitstraling en kwaliteit van verschillende panden.

Groenseykerstraat (Geleen)

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd

Advies

Herprofilering

Gegevens

Netto oppervlakte	5,7 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	-
Leegstand %	0 %
Ligging	Binnenstedelijk



Toelichting

Groenseykerstraat ligt op de overgang tussen de woonwijken van Geleen en Chemelot. De gemeentewerf (foto, ca. 9.000 m²) wordt verplaatst naar Mauritspark. Vanwege de nabijheid van Chemelot is transformatie naar wonen niet wenselijk. De locatie is echter wel geschikt voor invulling met kleinschalige bedrijvigheid. De infrastructuur is niet ingericht op (een toename van) zwaar verkeer.

Een ontwikkeling als de bedrijfsverzamelgebouwen aan de Schutterstraat in Beek is passend. Dit betreft kleinschalige bedrijfsunits met een omvang vanaf 250m². Zorg voor ontsluiting van middelzwaar verkeer via de Groenseykerstraat en de Parallelweg. Betrek ondernemers in de omgeving bij de planvorming en stimuleer daarmee hun bijdrage aan verbetering van de uitstraling van het gebied.

Dit geeft aanleiding Groenseykerstraat op te nemen in de hoofdstructuur.

Mauritspark (Geleen)

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd

Advies

Transformatie naar bedrijventerrein

Gegevens

Netto oppervlakte	2,0 ha
Uitgeefbare kavels	ca. 1,0 ha
Leegstand	-
Leegstand %	0 %
Ligging	Stadsrand



Toelichting

Mauritspark ligt aan de rand van Geleen en grenst aan de Chemelot-site. De gemeente heeft grond verworven voor verplaatsing van de gemeentewerf en kleinschalige bedrijvigheid. Na vestiging van de gemeentewerf resteert nog ca. 1 hectare ruimte voor lokale ondernemers.

Dit is een logische ontwikkeling met het oog op de opgave om voldoende ruimte te blijven bieden aan het lokaal en regionaal mkb.

Kampstraat (Geleen)

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd

Advies

Revitalisering

Gegevens

Netto oppervlakte	8,8 ha
Uitgeefbare kavels	0,5 ha?
Leegstand	9.600 m ²
Leegstand %	12%
Ligging	Stadsrand



Toelichting

In het verlengde van Mauritspark ligt de Kampstraat. De bedrijvigheid vormt hier eveneens de overgang tussen woonwijk en Chemelot-site. Het pand op de foto heeft een functionele uitstraling. Enkele 'rotte kiezen' halen de algehele uitstraling van het terrein echter omlaag. Ga het gesprek aan om eigenaren te bewegen de kwaliteit van het bedrijfspand te verbeteren.

Bekijk daarnaast wat de mogelijkheden zijn voor de kavel aan de Tunnelstraat/Waterstraat (groenbestemming). Uit vestigingsdata van de Provincie Limburg blijkt dat twee bedrijfskavels met een gezamenlijke oppervlakte van 9.600m² niet in gebruik zijn. Dit biedt wellicht kansen voor opwaardering van het gebied.

Op de langere termijn kan (bij leegstand) stapsgewijs toegewerkt naar aansluiting bij de downstream van circulaire hub Chemelot

IJzeren Brug (Sittard)

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd

Advies

Herprofilering

Gegevens

Netto oppervlakte	3,1 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	1.000 m ²
Leegstand %	3,5%
Ligging	Binnenstedelijk



Toelichting

Koplocatie IJzeren Brug ligt aan de centrumzijde van het spoor, tegenover Kantorenpark Sittard. Het is daarmee een binnenstedelijke locatie, die desalniettemin zware bedrijvigheid huisvest. Het pand van de staalfabriek is recentelijk opgeknapt. Daarnaast herbergt de locatie enkele verouderde panden, waardoor de uitstraling matig is.

De veiligheidscontouren rond het spoor zorgen ook hier voor beperkingen ten aanzien van wonen. De ligging maakt het gebied geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met leisurefuncties. Onderzoek daarom de mogelijkheden om te investeren in de herontwikkeling van deze locatie, waarmee voorgesorteerd wordt op daadwerkelijke herontwikkeling. Wonen is op de lange termijn wel een optie op de locatie staalfabriek. Dit is wel afhankelijk van de verplaatsingsbereidheid en beschikbaarheid van een alternatieve locatie.

Opname in de hoofdstructuur is afhankelijk van de te volgen strategie.

Businesspark Geleen

Stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd

Advies

Revitalisering afronden

Gegevens

Netto oppervlakte	22,6 ha
Uitgeefbare kavels	2,1 ha
Leegstand	1.560 m ²
Leegstand %	1,7%
Ligging	Binnenstedelijk



Toelichting

Businesspark Geleen is een zichtlocatie aan de Westelijke Randweg en het spoor Sittard-Maastricht, sprinterstation Geleen-Luttenrade ligt op loopafstand. Het bedrijventerrein is via lokale wegen aangesloten op de N276 en de N294. De locatie is zodoende geschikt voor klassiek-gemengde bedrijvigheid, waaronder kleinschalige logistiek en stadsdistributie.

De locatie is zo goed als volledig uitverkocht. Daarnaast zorgt een aantal verouderde panden en verrommeling van de buitenruimte op enkele kavels voor verlaging van de uitstraling van het terrein. Er is daarom behoefte om de revitalisering van het terrein af te ronden

Kwaliteitsbehoud

- **Driehoek Rijksweg Zuid (Sanderbout)** - De huidige mengvorm van leisure en kleinschalige bedrijvigheid is passend op deze locatie. Dit geeft aanleiding de locatie op te nemen in de hoofdstructuur.
- **Bedrijvenstad Fortuna** - Een nieuw bedrijventerrein met een hoogwaardige uitstraling. De locatie is zo goed als uitverkocht.

Grootschalig stedelijk bedrijventerrein

Eigenschappen

Bedrijvigheid – gemengd (incl. logistiek en industrie)

Omvang – kleinschalig tot middelgroot (tot 2 ha, uitzonderingen daargelaten)

Ligging in de regio – stadsrand

Handelscentrum Bergerweg (Sittard)

Grootschalig stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd

Advies

Herprofilering

Gegevens

Netto oppervlakte	57,3 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	17.500 m ²
Leegstand %	3,5%
Ligging	Stadsrand



Toelichting

Handelscentrum Bergerweg is een gezond, gemengd bedrijventerrein aan de rand van Sittard. Het terrein huisvest logistiek, bouwbedrijven, productiebedrijven, detailhandel en maatschappelijke functies (scholen). Voor dit gebied zien we - naast de verduurzamingsbehoefte die voor alle locaties geldt - geen behoefte aan fysieke ingrepen. Er zijn wel enkele aandachtspunten:

- Handhaving op de directe link tussen dienstwoningen en bedrijfspanden.
- Opstellen van een strategie bij langdurig leegstaande panden. Welke stappen onderneemt de gemeente bij langdurige leegstand? En welke rol meet de gemeente zich aan ten opzichte van ondernemers/ ontwikkelaars.
- Werk in een gebiedsvisie uit waar functiemenging wenselijk is en waar de enkelvoudige bestemming gemengde bedrijvigheid behouden moet blijven.

Industriepark Noord (Sittard)

Grootschalig stedelijk bedrijventerrein - Klassiek-gemengd / Logistiek / Industrie

Advies

Revitalisering en herprofilering

Gegevens

Netto oppervlakte	154,1 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	72.000 m ²
Leegstand %	5%
Ligging	Stadsrand



Toelichting

Voor Industriepark Noord zijn drie overkoepelende aandachtspunten geconstateerd:

- Enkele grootschalige bedrijven hebben vestigingen verspreid over het terrein en daarmee verspreid eigendom. Daartussen is middelgrote en kleinschalige bedrijvigheid gevestigd.
- De hoge milieucategorie (4.1 en 4.2) blijft op grote delen van het terrein onbenut.
- Hoewel breed opgezet, met veel ruimte voor zwaar verkeer en parkeren, heeft het openbaar gebied te maken met een verouderde uitstraling (foto).

Op de korte termijn vraagt dit om een opwaardering van de openbare ruimte. Op de lange termijn kan, in het geval op delen van het terrein leegstand ontstaat, door middel van herindeling ingezet worden op efficiënter benutten van de (milieu)ruimte. De gemeente kan hierop inspelen door in samenspraak met de eigenaren op het terrein een lange termijnvisie en –strategie op te stellen voor het gebied.

Kwaliteitsbehoud

- **Krawinkel** – Een net bedrijventerrein met een goede uitstraling. Krawinkel is in beeld voor de ruimtebehoefte van de downstream van circulaire hub Chemelot. Daarvoor is op dit moment geen ruimte beschikbaar.
- **Sluisweg** – Een gemengd bedrijventerrein met een goede kwaliteit. Er is - gelet op overgang naar woningen én het vinden van kleinschalige uitbreidingsruimte voor lokale ondernemers - behoefte aan afstemming over invulling van de potentiële uitbreidingsruimte aan de kant van de school.
- **Business Park Stein** – Een bedrijvenpark met een hoog kwaliteitsniveau en een goede, nette uitstraling.
- **Technoport Europe** – TPE kent eveneens een hoog kwaliteitsniveau. De verplichte link met luchthaven kan losgelaten worden, want het terrein is volledig gevuld.

Logistiek

Eigenschappen

Bedrijvigheid – Logistiek

Omvang – middelgroot tot grootschalig (vanaf 2 ha)

Ligging in de regio – stadsrand / buitengebied

Businesspark Aviation Valley

Logistiek / Industrie

Advies

Uitontwikkelen

Gegevens

Netto oppervlakte	83,4 ha
Uitgeefbare kavels	24,4 ha*
Leegstand	-
Leegstand %	-
Ligging	Buitengebied



Toelichting

Businesspark Aviation Valley is onderverdeeld in drie deelgebieden (kaart).

- **Blauwe ster – Cluster 3, 4, 5, 6BC**, gericht op XXL-logistiek (30,4 ha). Kavels zijn in eigendom van een logistiek ontwikkelaar. Probeer desondanks te sturen op zoveel mogelijk bijdrage aan de werkgelegenheid in Zuid-Limburg.
- **Rode ster - Cluster 1, 2**, gereserveerd voor luchtvracht (16,6 ha). Dit is een passende invulling van de kavels aanpalend aan het luchthaventerrein.
- **Gele ster – Cluster 6AD**, nog uitgeefbaar (9,8 ha). Benut dit gedeelte om de ruimtevrage vanuit de (maak)industrie te huisvesten. Stel kaders op waaraan partijen moeten voldoen, denk aan high-tech en med-tech, luchthavengerelateerde maakbedrijven en/of R&D in relatie tot circulaire economie.

Holtum Noord I

Logistiek

Advies

Herprofilering

Gegevens

Netto oppervlakte	152,6 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	1.500 m ²
Leegstand %	0,1%
Ligging	Buitengebied



Toelichting

Holtum Noord I is een grootschalig bedrijventerrein langs de A2 in het noorden van de gemeente. Het terrein is multimodaal ontsloten via de weg en het water. Het watergebonden karakter van de Franscushaven wordt nauwelijks benut. Onderzoek de mogelijkheden voor betere benutting van de haven.

Daarbij speelt bovendien een mogelijke toename van zwaar verkeer over de Verloren van Themaatweg langs de kern van Holtum. Stimuleer daarom gebruik van noordelijke ontsluiting van het gebied.

Overige locaties

Berghaven

Watergebonden industrie

Advies

Transformatie

Gegevens

Netto oppervlakte	2,5 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	-
Leegstand %	-
Ligging	Buitengebied



Toelichting

Berghaven huisvest enkele watergebonden bedrijven. In aansluiting op Project Grensmaas is een toerismefunctie kansrijk. Dit vraagt echter om een alternatieve locatie voor de gevestigde bedrijvigheid. Dergelijke kavels zijn niet beschikbaar in de regio. Mogelijk kan de oplossing gevonden worden in efficiëntere opslag van auto's aan de overzijde of vestiging in de Franscushaven een oplossing.

Gelissen Beton

Industrie

Advies

Transformatie

Gegevens

Netto oppervlakte	3,9 ha
Uitgeefbare kavels	-
Leegstand	-
Leegstand %	100%
Ligging	Buitengebied



Toelichting

De locatie van de voormalige betonfabriek van Gelissen Beton is een potentiële transformatielocatie. De locatie is beperkt geschikt als locatie voor reguliere bedrijvigheid. Een nieuwe betonfabriek is eveneens geen wenselijke invulling.

Werk als gemeente in een afwegingskader uit wat een gewenste invulling van het gebied is, zodat hier bij een aanvraag voor herontwikkelingen eenduidigheid over bestaat.



<<

Werkmilieus

Trends

Vraag

Aanbod

Vraag vs
aanbod

Conclusie

Advies

Bijlagen

Bijlage – toelichting vraaggraming

Toelichting prognose ruimtebehoefte op werklocaties Westelijke Mijnstreek 2021-2030

Het startpunt voor de prognose van de ruimtebehoefte (middels het Spectra+ model van Ecorys) zijn de WLO-scenario's Laag en Hoog¹. Die scenario's geven een doorkijk van economische ontwikkeling van Nederland tot 2030 en 2050, waarbij rekening gehouden wordt met periodes van hoog- en laagconjunctuur, waardoor de scenario's ook in tijden van corona en onzekere geopolitieke ontwikkelingen bruikbaar blijven.

Het ontbreekt in de WLO-scenario's echter aan (sub)regionale en betrouwbare sectorgegevens. Daarom hebben we aan de hand van een economische foto van de relevante trends & ontwikkelingen en de economische structuur per regio zelf de vertaling van landelijke ontwikkeling naar de ontwikkeling per sector en regio. Hiervoor hanteren wij een regionale shift-and-share-analyse, zodat de WLO-scenario's toegepast worden op de economische sectorstructuur van de regio.

Vervolgens bepalen we hoe de locatietypevoorkeur zich ontwikkelt. De locatietypevoorkeur geeft per sector aan welk aandeel van de werkgelegenheid zich op bedrijventerreinen vestigt (. De andere parameter is de terreincoëfficiënt. Dit is het gemiddelde aantal vierkante meters dat per baan in gebruik is in een bepaalde sector in de regio.

De prognose van de ruimtebehoefte van arbeidsintensieve sectoren is opgesteld op basis van de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Voor arbeidextensieve sectoren, zoals logistiek en industrie, is de ontwikkeling van werkgelegenheid geen betrouwbare graadmeter om de vraag te ramen. Juist in deze sectoren zien we dat het aantal arbeidsplaatsen de laatste jaren constant is gebleven of zelfs is gedaald, terwijl het ruimtegebruik wel is toegenomen. De ontwikkeling van de toegevoegde waarde per hectare, ofwel de ruimteproductiviteit, geeft voor deze sectoren een betrouwbaarder beeld over de ontwikkeling van de ruimtevraag.

Tabel 1 Locatietypevoorkeur per sector in Westelijke Mijnstreek.

Sector	Locatietypevoorkeur
A Landbouw, bosbouw en visserij	217 m ²
B Delfstoffenwinning	243 m ²
C Industrie	299 m ²
D Energievoorziening	435 m ²
E Waterbedrijven en afvalbeheer	348 m ²
F Bouwnijverheid	223 m ²
G Handel exclusief 46	366 m ²
G handel alleen 46	366 m ²
H Vervoer en opslag	372 m ²
I Horeca	282 m ²
J Informatie en communicatie	24 m ²
K Financiële dienstverlening	24 m ²
L Verhuur en handel van onroerend goed	25 m ²
M Specialistische zakelijke diensten	26 m ²
N Verhuur en overige zakelijke diensten	25 m ²
O Openbaar bestuur en overheidsdiensten	97 m ²
P Onderwijs	125 m ²
Q Gezondheids- en welzijnszorg	85 m ²
R-U Cultuur, recreatie, overige diensten	126 m ²

Bron: LISA, bewerking Ecorys

¹ CPB/PBL (2015), Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving. Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Planbureau.

Tabel 2 Terreincoëfficiënt per sector in Westelijke Mijnstreek.

Sector	Locatietypevoorkeur
A Landbouw, bosbouw en visserij	0%
B Delfstoffenwinning	0%
C Industrie	80%
D Energievoorziening	80%
E Waterbedrijven en afvalbeheer	83%
F Bouwnijverheid	73%
G Handel exclusief 46	25%
G handel alleen 46	70%
H Vervoer en opslag	80%
I Horeca	5%
J Informatie en communicatie	54%
K Financiële dienstverlening	17%
L Verhuur en handel van onroerend goed	19%
M Specialistische zakelijke diensten	52%
N Verhuur en overige zakelijke diensten	20%
O Openbaar bestuur en overheidsdiensten	30%
P Onderwijs	12%
Q Gezondheids- en welzijnszorg	22%
R-U Cultuur, recreatie, overige diensten	5%

Bron: LISA, bewerking Ecorys

Tabel 3 Prognose werkgelegenheid (x 1.000 FTE). (Schuinedrukt: o.b.v. toegevoegde waarde).

Prognose ontwikkeling arbeidsvolume	Basisjaar 2020	Laag 2030	Hoog 2030
A Landbouw, bosbouw en visserij	-	-	-
B Delfstoffenwinning	-	-	-
<i>C Industrie</i>	13,3	11,9	11,9
D Energievoorziening	0,3	0,3	0,3
E Waterbedrijven en afvalbeheer	0,3	0,3	0,3
F Bouwnijverheid	2,3	2,1	2,2
<i>G Handel</i>	10,8	10,1	10,7
<i>H Vervoer en opslag</i>	3,5	3,3	3,5
I Horeca	2,6	2,5	2,6
J Informatie en communicatie	1,5	1,4	1,6
K Financiële dienstverlening	1,6	1,5	1,7
L Verhuur en handel van onroerend goed	0,3	0,3	0,3
M Specialistische zakelijke diensten	4,3	4,1	4,4
N Verhuur en overige zakelijke diensten	9,6	9,2	9,9
O Openbaar bestuur en overheidsdiensten	1,7	1,7	1,8
P Onderwijs	2,6	2,7	2,8
Q Gezondheids- en welzijnszorg	11,3	11,6	12,0
R-U Cultuur, recreatie, overige diensten	1,7	1,6	1,7
Totaal	67,7	64,6	67,9

Bron: LISA, bewerking Ecorys

Tabel 4 Prognose toegevoegde waarde (x 1 mln. euro)

Prognose ontwikkeling toegevoegde waarde	Basisjaar 2020	Laag 2030	Hoog 2030
C Industrie	2.915	2.915	3.220
G 46 Groothandel	1.060	1.280	1.450
H Vervoer en opslag	470	570	645

Bron: LISA, bewerking Ecorys