



Vraag naar grootschalige logistiek en potentie brownfields

Kansen, risico's en aanbevelingen voor
Parkstad Limburg

Stec Groep aan Parkstad Limburg en gemeenten

Hub Floem en Anneloes Bouma
16 maart 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	De aanpak	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Vraagaming Parkstad Limburg	6
2.1	Staat van de bedrijventerreinen in Parkstad Limburg	6
2.2	Methode 1: Vraagaming op basis van historische uitgifte.....	7
2.3	Methode 2: Vraagaming op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling	8
2.4	Kwantitatieve verdieping ruimtevraag Parkstad Limburg.....	11
3	Brownfieldpotentie	13
3.1	Brownfield herontwikkelingen in Parkstad Limburg zijn in opkomst	13
3.2	Lokale marktkennis noodzakelijk voor opsporen potentiële cases.....	14
3.3	Op zowel korte als middellange termijn potentie voor nieuwe brownfield-ontwikkelingen.....	15
4	Adviezen	18
	Advies 1: Bepaal welke bedrijven een bijdrage leveren aan (economische) structuurversterking op bedrijventerreinen in Parkstad Limburg	18
	Advies 2: Ruimte voor grootschalige bedrijfskavels en logistiek in Parkstad Limburg droogt op: zowel bestaande voorraad als nieuw bedrijventerrein kan oplossing bieden voor ruimtegebrek.....	19
	Advies 3: Cluster grootschalige logistiek op beperkt aantal bedrijventerreinen.....	21
	Advies 4: Zet instrumentarium in om herontwikkeling te stimuleren	22
	Advies 5: Ontmoedig herontwikkeling op ongewenste locaties.....	24
	Bijlagen	25
	Methodiek.....	25
	Selectie van bedrijventerreinen	29
	Leeftijd vastgoed op de bedrijventerreinen.....	30
	Brownfields in beeld.....	31

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Groei van logistiek vastgoed een actueel thema

De vraag naar ruimte voor grootschalige logistiek in Parkstad Limburg is momenteel groot. Projectontwikkelaars, beleggers en eindgebruikers hebben de regio (her)ontdekt, onder andere door de diverse logistieke Medtech transacties en de vestiging van Amazon. Ook krapte in regio's elders is een reden voor partijen om naar Parkstad te kijken voor nieuwe investeringen. Er is met name in het zuiden van Parkstad (Kerkrade en Heerlen) veel vraag. Omdat er – ook in Parkstad – minimaal nieuw aanbod is, wenden de bedrijven zich ook tot de bestaande bedrijventerreinen (brownfields).

Het uitgangspunt is om de marktvraag waar mogelijk te faciliteren, omdat deze ofwel voortkomt uit uitbreidingen van het reeds in de regio gevestigde bedrijfsleven ofwel van bedrijven die van toegevoegde waarde zijn voor de regio (bijvoorbeeld omdat ze veel arbeidsplaatsen met zich meebrengt of goed past in de regionale economie). Tegelijkertijd bestaat de wens om de huidige vraag van grote logistieke bedrijven, niet tot onvoldoende aanbod voor het al gevestigde mkb te laten leiden.

Bestaande (logistieke) bedrijventerreinen meer onder de aandacht

De regio Parkstad Limburg wil meer inzicht verkrijgen in de (on)mogelijkheden en (on)wenselijkheden van herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek. Nu is er maar beperkt zicht op de plekken die potentie bieden en worden provincie en de gemeenten soms 'overvallen' door investeringen van marktpartijen op ongewenste locaties.

Primair ligt de focus in dit onderzoek op locaties voor grootschalige logistiek (>5 hectare), met een doorkijk/analyse van plekken geschikt (of ongewenst) voor het segment tussen 3 en 5 hectare. We hanteren hiervoor een ondergrens van 3 hectare. Met nadruk benoemen we hier dat we primair kijken naar logistiek. Immers, logistiek vastgoed is zeer gewild. Als we kijken naar de invulling van grootschalige panden (eindgebruikers) dan bestaat dit vaak uit een mix van bedrijven die actief zijn in diverse economische sectoren, zoals transport, logistieke dienstverlening, e-commerce, (agro)food, groothandel, productie, etc. Het onderzoek heeft dus een brede(re) economische scope.

DEFINITIE BROWNFIELD EN GREENFIELD

In dit onderzoek hanteren we de volgende definitie voor een brownfield:

Een voor herontwikkeling in aanmerking komend gebied, vanwege veroudering en/of lage of sterk afnemende economische waarde, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (op bestaande bedrijventerreinen).

In dit onderzoek hanteren we de volgende definitie voor een greenfield:

Een gebied dat nog niet eerder is gebruikt voor stedelijke ontwikkelingen, momenteel is het gebruik agrarisch of groen of een nog (direct) uitgeefbaar bedrijventerrein.

1.2 De aanpak

Vraagaming: behoefte bedrijventerrein in beeld

We ramen de vraag naar (logistieke) bedrijventerreinen op meerdere manieren. Allereerst extrapoleren we de historische uitgifte naar de toekomst. Omdat voor deze methode de aanname moet worden gedaan dat er in de afgelopen jaren altijd (geschikt) aanbod beschikbaar is geweest, gebruiken we ook een tweede methode.

Voor deze methode gebruiken we de zogenoemde BLM-methode. Hiermee krijgt de provinciale prognose een update voor de regio Parkstad. Belangrijkste reden voor deze update is het feit dat de uitgifte in Parkstad boven het geprognosticeerde niveau ligt. We voeren een analyse uit naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte op niveau van Parkstad Limburg. Hoe ontwikkelt de vraag naar bedrijventerreinen in Parkstad Limburg zich de komende jaren, met name kwalitatief? Om welke gebruikers gaat het? We kijken naar:

- Omvang van de potentiële vraag, zoveel mogelijk uitgesplitst naar niches en kwalitatieve aspecten.
- Omvang van mogelijke overloop of eventuele (noodzakelijke) uitplaatsing van bedrijven vanuit andere locaties in regio.
- We kijken onder andere naar de bijzondere ruimtevragers in Parkstad, zoals het Medtech-cluster, grootschalige logistiek, specifieke grensgerelateerde ruimtevragers, et cetera.

Potentie brownfields in beeld met beoordelingsmodel

Centraal in onze aanpak is de beoordeling van bestaande locaties/kavels in Parkstad Limburg op potentie voor herontwikkeling voor (zeer) grootschalige logistiek. Pas als er inzicht is in locaties waar potentie voor herontwikkeling ligt, kan hierop gestuurd worden (gewenst of ongewenst).

Hiertoe heeft Stec Groep een model gemaakt welke op objectieve wijze de kansen voor herontwikkeling voor (zeer) grootschalige logistiek in kaart brengt: 'Brownfield Potentie Indicator'. Met behulp van kwantitatieve data, aangevuld met kwalitatieve aspecten hebben we de verschillende bedrijventerreinen en kavels/percelen beoordeeld op diverse indicatoren.

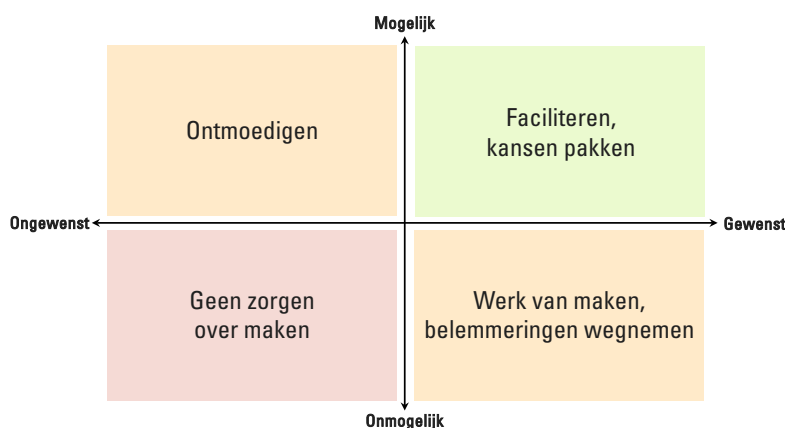
In de bijlage leest u een uitgebreide toelichting op de methodiek. Kort samengevat (1) maken we een selectie van bedrijventerreinen die vanuit de markt gezien interessant zijn voor vestiging van grootschalige logistiek, (2) beoordelen we binnen deze bedrijventerreinen alle kavels op potentie voor herontwikkeling (kwantitatief en kwalitatief) en (3) kijken we vervolgens naar de (on)gewenstheid en (on)mogelijkheden op deze locaties.

Tussenresultaten en uitkomsten op kavelniveau zijn gedeeld en besproken met de betreffende gemeenten voor verdere aanscherping van analyses en conclusies.

Denkkader voor koppeling tussen resultaten en sturing

We brengen in dit onderzoek de (on)mogelijkheden en (on)gewenstheid van herontwikkeling van brownfields in beeld. Door deze twee aspecten te combineren ontstaat een matrix dat kan helpen bij beleid en sturing op herontwikkeling voor grootschalige logistiek. In figuur 1 staat dit denkkader weergegeven.

Figuur 1: Denkkader sturing op herontwikkeling brownfields



Bron: Stec Groep, 2022

De kwadranten rechtsboven en linksonder vergen relatief minder sturing vanuit de overheid. Op locaties waar herontwikkeling voor grootschalige logistiek zowel gewenst als mogelijk is, is het zaak om deze

herontwikkeling te faciliteren en kansen te verzilveren. Over plekken waar het zowel onwenselijk en onmogelijk is, hoeft u zich weinig/geen zorgen te maken. Immers, voor marktpartijen zijn dit vaak plekken die niet 'op de radar' staan. Deze plekken zijn vaak markttechnisch ongewenst voor investeerders.

De kwadranten linksboven en rechtsonder zijn vanuit sturing het meest relevant. De locaties waar een herontwikkeling mogelijk maar ook ongewenst is, zijn locaties waar gemeenten en regio's 'overvallen' kunnen worden door initiatieven. Hier is het beleid vooral gericht op ontmoedigen van initiatieven. Er kunnen ook locaties zijn waar herontwikkeling naar grootschalige logistiek wel gewenst is, maar waar het op dit moment niet mogelijk is. Denk aan beperkingen in het bestemmingsplan (milieucategorie, bouwhoogte) of infrastructuur. Op dit soort locaties is de opgave om belemmeringen weg te nemen.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk ramen we de vraag naar bedrijventerreinen in Parkstad voor de middellange termijn. We bieden daarbij een doorkijk naar de lange termijn (t/m 2040). Vervolgens splitsen we de vraag uit naar segment om tot de vraag naar grootschalige kavels te komen. In hoofdstuk drie vatten we de bevindingen van de brownfield potentie analyse samen zonder in te gaan op bestaande casussen op de verschillende bedrijventerreinen. Vervolgens formuleren we in hoofdstuk vier onze adviezen aan de Parkstad Limburg gemeenten.

2 Vraagraming Parkstad Limburg

We maken gebruik van meerdere rekenmethodes voor een betrouwbare inschatting van de toekomstige ruimtevrage in Parkstad Limburg. De eerste volgt de provinciale methode en berekent de toekomstige ruimtevrage op basis van de historische uitgifte. De tweede methode gebruikt de ontwikkelscenario's van het Centraal Planbureau: WLO Laag en WLO Hoog. Deze methode berekent de toekomstige ruimtevrage op basis van de ontwikkeling in werkgelegenheid, aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen en de terreinquotiënt (aantal vierkante meters bedrijventerrein per baan). Vervolgens vergelijken we de trends die voortkomen uit de uitkomsten van deze rekenmethodes met de groei van de ontwikkeling van logistiek vastgoed en logistieke transacties en de groei van de grootschalige vastgoedvoorraad. In eerste instantie maken we een vraagraming voor de komende tien jaar, het gaat dus om de periode 2022 t/m 2031. Vervolgens bieden wij een inzicht in de periode daarna, het gaat om een doorkijk tot 2040.

2.1 Staat van de bedrijventerreinen in Parkstad Limburg

Allereerst schetsen we een beeld van de bestaande bedrijventerreinen in Parkstad. In de zeven gemeenten van de regio liggen in totaal 45 formele bedrijventerreinen. In onderstaande tabel is het aantal bedrijventerreinen en de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen per gemeente opgenomen.

Op bedrijventerreinen in Parkstad Limburg is de werkgelegenheid circa 26.000 arbeidsplaatsen. In de gemeenten Beekdaelen (absoluut circa 550 banen) en Brunssum (absoluut circa 350 banen) nam het aantal banen sinds 2012 op bedrijventerreinen toe. In Simpelveld zien we met ruim 30% de sterkste afname (absoluut gaat het om circa 50 banen) sinds 2012.

Tabel 1: Kerngegevens bedrijventerreinen regio Parkstad Limburg

Gemeente	Aantal bedrijventerreinen	Netto uitgegeven oppervlakte (ha)	Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	Banen per netto uitgegeven hectare
Beekdaelen	6	83	3.700	45
Brunssum	8	160	1.600	10
Heerlen	17	337	11.900	35
Kerkrade	8	300	5.500	18
Landgraaf	4	96	2.900	30
Simpelveld	1	10	100	10
Voerendaal	1	9	300	34
Totaal Parkstad Limburg	45	994	26.000	26

Bron: Etil (2021), Rebis (2021), Provincie Limburg (2021)

Als we deze cijfers vergelijken met andere regio's in Nederland, dan constateren we dat het aantal banen per hectare in Parkstad Limburg relatief laag is. In de vier Brabantse regio's ligt het aantal banen per netto uitgegeven hectare tussen 23 (West-Brabant, incl. Industriepark Moerdijk) en 50 (Zuidoost-Brabant). In Gelderse regio's is dit tussen circa 32 (Rivierenland) en 40 (Arnhem-Nijmegen). Het lage gemiddelde aantal banen per hectare in Parkstad illustreert het belang om het ruimtegebruik te intensiveren.

Leegstand op de bedrijventerreinen ligt rond de 4%

Tabel 2 geeft de omvang van het aangeboden vastgoed en het leegstandspercentage per bedrijventerrein weer. In totaal worden er bijna zestig panden aangeboden, het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de Parkstad gemeenten bedraagt circa 3,8 miljoen m² bvo (peildatum september 2021). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in Parkstad Limburg op circa 4,1%. Dit

houdt in dat het leegstandsniveau onder frictieniveau ligt. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5 tot 7% in de markt beschouwd als een gezond percentage.

We merken op dat een deel van het aanbod al langdurig wordt aangeboden. Er worden een aantal panden al meer dan zes maanden aangeboden. In principe betekent het relatief lage leegstandspercentage dat er bovenop de uitbreidingsvraag zelfs nog een additionele vraag geprogrammeerd kan worden om een gezonde marktsituatie te creëren.

Tabel 2: Leegstand op bedrijventerreinen in de Parkstad gemeenten

Gemeente	Leegstaand vastgoed* (m²)	Aandeel leegstand
Beekdaelen	7.900	3,0%
Brunssum	17.700	5,0%
Heerlen	80.400	4,5%
Kerkrade	42.000	4,7%
Landgraaf	1.900	0,5%
Simpelveld	0	0,0%
Voerendaal	3.400	9,3%
Parkstad Limburg	153.200	4,1%

Bron: fundainbusiness.nl (peildatum januari 2022), BAG (2021) *Afgerond op honderdtallen

2.2 Methode 1: Vraagaming op basis van historische uitgifte

Door terug te kijken naar de uitgifte in het verleden is het mogelijk om de ruimtevrage in de toekomst naar bedrijventerreinen in te schatten. De provincie Limburg hanteert deze methodiek bij het inschatten van de ruimtevrage in de toekomst, maar ook voor het maken van programmeringsafspraken.

In totaal is bijna 60 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Parkstad Limburg in de periode 2011 t/m 2020. De gemeente Heerlen heeft over een periode van 10 jaar hierin een aandeel van ruim 60% en de gemeente Kerkrade is goed voor circa 28% van de uitgifte. Verder valt het op dat meer dan de helft van de uitgifte in de periode 2011 t/m 2020 plaatsvond tussen 2018 en 2020.

Tabel 3: Uitgifte bedrijventerreinen in Parkstad Limburg (2011-2021) (in hectare)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (t/m Q3)*	Totaal 2011- 2020
Beekdaelen	0	1,11	0	0,3	0	0	0,38	0,05	0	0	0	1,84
Brunssum	0	0,39	0	0,21	0	0,27	0,16	0	0	0	0	1,03
Heerlen	0	0,87	3,02	0,08	4,1	7,04	0,48	9,97	10,62	0	3,03	36,18
Kerkrade	0	0,39	4,12	1,45	0,11	0	0,36	0,71	8,81	0,16	0,17	16,11
Landgraaf	0	0	0	0	0	0	0	0,62	0	0,3	0	0,92
Simpelveld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voerendaal	0	0	0	0	0	0,67	0	0	0,2	0,22	0	1,09
Totaal Parkstad Limburg	0	2,76	7,14	2,04	4,21	7,98	1,38	11,35	19,63	0,68	3,20	57,17

Bron: Rebis Limburg, 2020. Bewerking Stec Groep. *De uitgifte gegevens van het jaar 2021 zijn onder voorbehoud en betreffen de gegevens voor de eerste drie kwartalen.

Wanneer we inzoomen op de grootschalige (groter dan 3 hectare) uitgifte in Parkstad in de afgelopen tien jaar zien we dat deze uitsluitend in Heerlen en Kerkrade zijn opgetreden. In de gemeente Heerlen zijn twee grootschalige uitgiften voorgekomen in de periode 2012 t/m 2021. In 2019 is een kavel van circa acht hectare uitgegeven op Trilandis ten behoeve van uitbreiding van Medtech Logistiek.¹ Op bedrijventerrein Willem Sophia is een kavel verkocht (9 ha) aan Berner. Tevens werd in 2021 een kavel van ruim twee

¹ Ook zullen op zeer korte termijn op Trilandis de laatste beschikbare kavels worden verkocht. Deze verkopen zijn nog niet in cijfers verwerkt.

hectare uitgegeven aan Commaxx op Rodaboulevard in Kerkrade. Net over de grens vestigde Amazon zich op Avantis op een kavel van circa 3 hectare.

Een belangrijke kanttekening bij deze gegevens is het feit dat er geen herontwikkelingen zijn meegenomen in deze cijfers. In de gemeente Heerlen werden bijvoorbeeld op De Koumen en De Beitel grootschalige kavels herontwikkeld door Panattoni en Merle Vastgoed. In de gemeente Kerkrade vonden de laatste jaren ook veel herontwikkelingen plaats. In totaal werd er bijvoorbeeld ruim 12 hectare herontwikkeld door drie verschillende partijen op Dentgenbach. Op bedrijventerrein Julia in Kerkrade wordt ruim 9 hectare herontwikkeld (Ranpak). Ten slotte is op Spekholzerheide circa 2,7 hectare herontwikkeld door Wyckerveste. Ook staat een grootschalige herontwikkeling op Willem Sophia op de rol.

Met behulp van extrapolatie kunnen we een inschatting maken van de toekomstige ruimtevraag. We doen dit met een scope van 10 jaar (t/m 2030). We gaan hierbij uit van een intensivering van het ruimtegebruik van 10 tot 30% (conform uitgangspunten van de provincie Limburg). Wanneer we de uitgifte van de afgelopen tien jaar (circa 57 hectare) vermenigvuldigen met intensivering van het ruimtegebruik van circa 10 tot 30% schatten we de ruimtevraag voor de komende tien jaar (2021 t/m 2030) in op circa 40 tot 50 hectare.

2.3 Methode 2: Vraagaming op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling

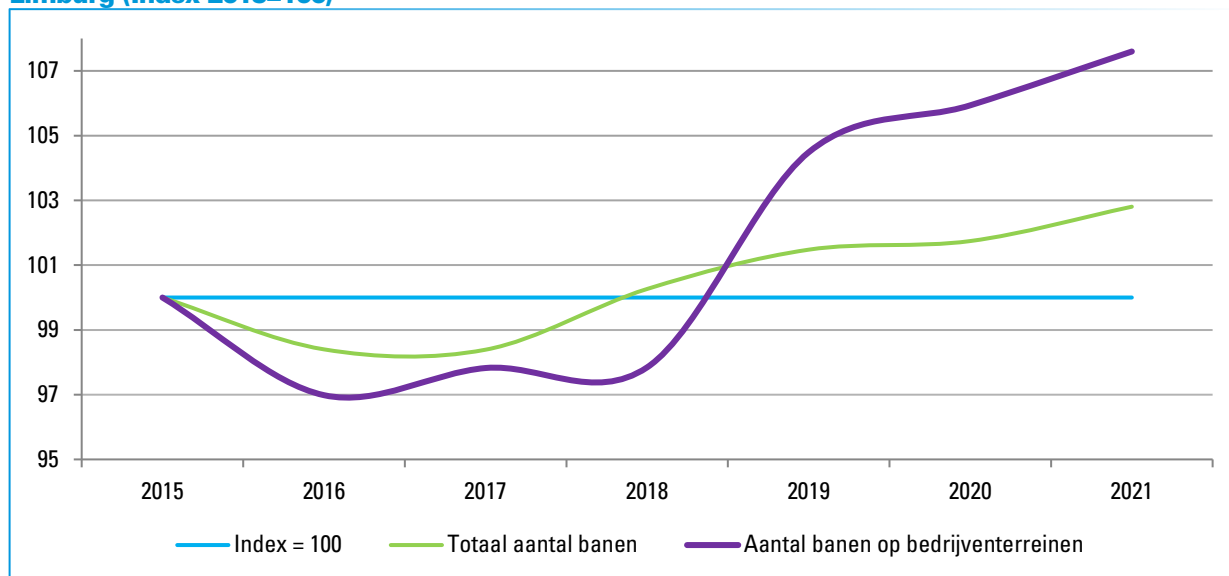
De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling, het ruimtegebruik en het aandeel van werkzame personen op een bedrijventerrein geeft een indicatie van de benodigde ruimte op bedrijventerreinen om de autonome uitbreidingsvraag te duiden. Bovenlokale vraag valt dus buiten deze berekening. De berekening is als volgt:

$$\begin{array}{l} \text{Werkgelegenheid} \\ \times \\ \text{Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen} \\ \times \\ \text{Ruimtegebruik per werknemer} \end{array}$$

Werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid is voor de meeste reguliere segmenten een belangrijke parameter voor de behoefte aan bedrijventerrein. De totale werkgelegenheid in Parkstad Limburg is in de afgelopen 6 jaar (periode 2015 – 2021) toegenomen, van circa 102.900 naar 105.700 banen. Binnen de werkgelegenheid gevestigd op bedrijventerrein zien we in dezelfde periode een nog iets sterkere stijging (van 24.100 naar 26.000 banen). In onderstaand figuur is de ontwikkeling van het totale aantal banen en het aantal banen op bedrijventerreinen in de regio weergegeven. We zien dat het aantal banen op bedrijventerreinen sinds 2015 relatief sneller is gestegen dan het totale aantal banen in de regio.

Figuur 2: Ontwikkeling van het aantal banen en het aantal banen op bedrijventerreinen in Parkstad Limburg (Index 2015=100)



Bron: Parkstad Limburg aan het Werk (2021)

Om de ruimtevrage in 2030 op basis van het WLO Laag en het WLO Hoog scenario te berekenen projecteren we de groeivoeten uit deze scenario's uit 2012 op het meest recente bekende aantal banen in Parkstad uit 2021. In het WLO Laag scenario werd uitgegaan van een jaarlijkse ontwikkeling van -0,5% van het totaal aantal banen in de periode 2016 t/m 2030. In het WLO Hoog scenario betrof de jaarlijkse ontwikkeling van het aantal banen -0,05%. Aan het eind van 2030 zal het aantal banen volgens het WLO Laag scenario dus op circa 100.570 liggen en volgens het WLO Hoog scenario op 105.210.

TOELICHTING WLO SCENARIO'S ZUID-LIMBURG

- Laag groeiscenario (beperkte demografische ontwikkeling samen met een gematigde economische groei van ongeveer 1% per jaar). Voor Zuid-Limburg betekent dit een krimp van de werkgelegenheid van 8,4% in de periode 2012-2030.
- Hoog groeiscenario met een combinatie van een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar. Voor Zuid-Limburg betekent dit een krimp van de werkgelegenheid van 0,8% in de periode 2012-2030.

Locatietypevoorkeur

Het aandeel van de werkgelegenheid in Parkstad Limburg dat op een bedrijventerrein is gevestigd is de afgelopen zes jaar van 23,4% naar 24,6% met circa 5% toegenomen. Op basis van deze ontwikkeling kunnen we een aanname doen van de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur in 2030. We schatten in dat circa 26% van de banen in Parkstad in 2030 op bedrijventerreinen te vinden zullen zijn. Dit aandeel ligt ongeveer in lijn met de verwachting wanneer we de ontwikkeling tussen 2015 en 2021 lineair doortrekken. Op basis van de locatietypevoorkeur van 26% zullen er 26.150 (WLO Laag) tot 27.350 (WLO Hoog) banen op bedrijventerreinen te vinden zijn in 2030.

Tabel 4: Ontwikkeling locatietypevoorkeur Parkstad Limburg

	2015	2021	Ontwikkeling 2015-2021
Totaal aantal banen	102.851	105.736	2,8%
Banen op bedrijventerreinen	24.071	26.026	8,1%
Locatietypevoorkeur	23,4%	24,6%	5,2%

Bron: Parkstad Limburg aan het Werk (2021)

Terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer)

De terreinquotiënt betreft het ruimtegebruik per werknemer op een bedrijventerrein. Limburg heeft langjarig een robuust bestand om het ruimtegebruik te meten. Vandaar dat we gefundeerde analyses kunnen maken hieromtrent. Hoewel er in Parkstad voorbeelden van logistieke vestigingen met een hogere ruimtelijk intensiviteit gevestigd zijn, is de logistieke sector van nature ruimte-extensief. Daarnaast maken we voor het inschatten van het ruimtegebruik per werknemer gebruik van het trendoverzicht en de verwachte ontwikkelingen (bv. automatisering en robotisering wat leidt tot minder mensen en meer machines op een gelijk, danwel grotere ruimte).

De ontwikkeling van de terreinquotiënt in Parkstad sinds 2015 is weergegeven in onderstaande tabel. Sinds 2015 is de terreinquotiënt licht gedaald. Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer is dus iets afgenomen. Omdat wij verwachten dat ruimte-extensieve sectoren zoals de logistiek een belangrijkere rol gaan spelen in de economie op de bedrijventerreinen in Parkstad, verwachten we dat de terreinquotiënt in 2030 licht is gestegen in vergelijking met nu. We gaan daarom bij de berekening van de uitbreidingsvraag in 2030 uit van een terreinquotiënt van 394 m².

Tabel 5: Ontwikkeling terreinquotiënt in Parkstad Limburg

	2015	2021	Ontwikkeling 2015-2021
Banen op bedrijventerreinen	24.071	26.026	8,1%
Netto uitgegeven areaal (ha)	949	994*	4,7%
Terreinquotiënt (m ²)	394	382	-3,2%

Bron: Parkstad Limburg aan het Werk (2021) REBIS (2021) *De omvang van het uitgegeven areaal in het jaar 2021 omvat de uitgifte t/m het derde kwartaal en is nog onder voorbehoud van correcties.

Circa 37 tot 84 netto hectare uitbreidingsvraag in Parkstad t/m 2030

Wanneer de toekomstige uitbreidingsvraag wordt berekend op basis van bovenstaande indicatoren volgt er een uitbreidingsvraag van circa 37 tot 84 hectare t/m 2030. We merken hierbij op dat het gaat om de autonome uitbreidingsvraag, bovenlokale vraag valt hier nog buiten.

Tabel 6: Verwachte ruimtevraag bedrijventerreinen in Parkstad Limburg

Indicator	Raming 2030 horizon (WLO laag)	Raming 2030 horizon (WLO hoog)
Totale werkgelegenheid	100.570	105.210
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	26.150	27.350
Locatietype voorkeur (% werkgelegenheid op BT)	26%	26%
Terreinquotiënt BT-sectoren (ruimtegebruik per werknemer in m ²)	394 m ²	394 m ²
Geschatte extra ruimtevraag op bedrijventerreinen	37 hectare	84 hectare

Bron: Stec Groep 2021 o.b.v. LISA, Rebis Limburg, ETIL en bureau-expertise.

Logistiek vastgoed in Parkstad Limburg zit in de lift

De voorraad logistiek vastgoed in vierkante meters in de regio Parkstad is verdubbeld in de periode 2018 t/m 2020 (bron: NVM Logistiek vastgoed in cijfers 2021). Daarnaast is het aandeel van de logistieke voorraad in Parkstad in heel Zuid-Limburg in dezelfde periode gestegen. In 2018 bevond circa 20% van het logistiek vastgoed zich in Parkstad, in 2020 is dit al 30%.

Doorkijk naar 2040

Ook na 2030 verwachten we dat de vraag naar bedrijfskavels zal blijven. Echter, het is op dit moment niet mogelijk om hier gefundeerde uitspraken over te doen. De werkgelegenheidsramingen in de WLO zijn hiervoor te oud en een recenter raming wordt pas medio 2022 verwacht. De vraag naar bedrijfskavels blijft echter wel bestaan, onder andere aangevuurd door de transitie naar een circulaire economie (meer retourstromen, productie en hergebruik van materialen, re- en nearshoring) en de energie- en klimaattransitie. Daarnaast blijft de groei van lokaal en regionaal MKB resulteren in een aanvullende ruimtevraag. Parkstad Limburg kan hierin een rol van betekenis spelen gelet op het profiel van de regio en de ligging centraal in Europa (met grote consumentenconcentraties dichtbij). De ruimtevraag vanuit bedrijven kan echter ook voor een deel op de bestaande bedrijventerreinen geacommodeerd worden. Immers, de bedrijvendemografie zal ook veranderen en bovendien hebben we gezien dat er op diverse terreinen nog intensiveringsmogelijkheden zijn.

Rekening houdend met een beperkte afzwakking van de vraag, gaan we er voor de periode 2031 tot 2040 van uit dat een aanvullende behoefte van circa 40 hectare geacommodeerd moet worden in Parkstad Limburg, waarvan gezegd dat dit deels op bestaande bedrijventerreinen kan plaatsvinden.

CONCLUSIE VRAAGRAMING

Op basis van de twee methoden en rekening houdend met de dynamiek in Parkstad Limburg, verwachten we dat de vraag naar bedrijventerreinen in Parkstad Limburg tussen 40 en 50 hectare (methode 1) en 37 en 84 hectare (methode 2) ligt. Gelet op de uitgifte in de bestaande voorraad verwachten we dat de historische uitgifte een onderschatting geeft van de daadwerkelijke vraag naar bedrijventerrein in Parkstad Limburg. In de toekomst verwachten we dat een deel van de vraag opgevangen kan worden in die bestaande voorraad (intensivering, herontwikkeling, etc.). Tot 2030 verwacht Stec Groep een vraag in Parkstad Limburg van circa 50 tot 70 hectare, waarvan waarschijnlijk een deel in de bestaande voorraad geacommodeerd kan worden. Na 2030 valt de vraag niet geheel weg. We verwachten dat in de periode 2031-2040 een additionele 40 hectare ruimtevraag reëel is.

2.4 Kwantitatieve verdieping ruimtevraag Parkstad Limburg

We segmenteren de totale vraag naar schaalgrootte op basis van cijfers vanuit onze eigen database Locatiebeslissingen Nederland. Ook gebruiken we hiervoor onderzoeken van onder andere CBRE (2020), Troostwijk (2018), NVM (2021) en onszelf, Stec Groep. We constateren trends als schaalvergroting, clustering en outsourcing in de logistiek, waardoor een groot deel van de logistieke vraag grootschalig is, veelal kavels groter dan 5 hectare, steeds vaker oplopend tot groter dan 10 hectare. In andere segmenten is

dat aantal beduidend lager, maar evenzo aanwezig. Denk bijvoorbeeld aan grootschalige productiebedrijven in metaalktro, chemie en agrofood. Daarom schatten we in dat circa 50% van de toekomstige vraag voort komt uit de logistiek en distributie. 20% van de vraag komt voor uit de industrie en productie en de bedrijvigheid in de 'bouw, handel en reparatie' en 'overige bedrijvigheid' zijn ieder goed voor circa 15% van de vraag, zie onderstaand figuur.

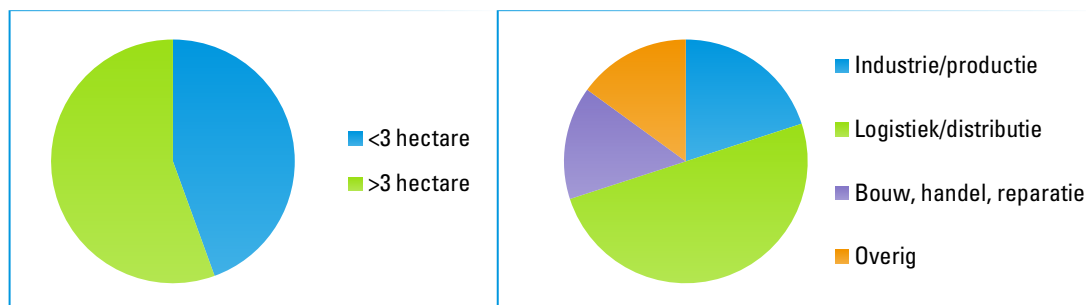
We zien in Parkstad Limburg dat de meerderheid van de grootschalige vestigingen en samenvoegingen voortkomen uit lokale bedrijven. De grootschalige instroom van buitenaf is aanwezig maar nog beperkt. Jysk was voornemens een distributiecentrum in Parkstad te ontwikkelen. Een ontwikkeling van buitenaf van deze omvang wordt in de autonome (beleidsarme) uitbreidingsvraaggraming niet meegenomen.

Aandeel grootschalige kavels in uitgifte in Parkstad gaat naar verwachting de komende jaren stijgen

Op basis van de historische uitgiftecijfers concluderen we dat het uitgegeven areaal van grootschalige (>3 ha) kavels in Parkstad beperkt is. Op basis van trends en ontwikkelingen in de logistieke markt, de historische uitgifte in de regio en de lopende leads is de verwachting dat de vraag naar kavels >3 hectare de komende jaren landelijk gaat toenemen – voornamelijk door de sterke marktvraag naar kavels >5 hectare in de bredere regio (met uitschieters tot 15 – 20 hectare).

We verwachten dat ca. 50-60% van de totale vraag (in areaal) naar kavels >3 hectare zal zijn, zie onderstaand figuur. Dit baseren we op de historische uitgifte (enkele grootschalige transacties drukken zwaar op het totaal) en de aanhoudende locatiedynamiek binnen de logistieke sector in de komende jaren. Gesprekken met de Parkstad-gemeenten bevestigen de toegenomen aantrekkelijkheid van de regio voor dit type vestigingen.

Figuur 3: Kwalitatieve verdeling vraag in areaal (links naar omvang kavel, rechts naar segment)



Dit betekent dat de vraag naar kavels groter dan 3 hectare in Parkstad Limburg t/m 2030 tussen 25 en 35 hectare ligt. Voornamelijk door vraag vanuit logistieke bedrijvigheid, maar ook vanuit de overige relevante doelgroepen (o.a. maakindustrie) ligt de ruimtevraag voor een steeds groter aandeel in het segment >3 hectare. Overigens stellen we dit op basis van de huidige marktsituatie. Als het de regio lukt om aanhoudend bedrijven te interesseren voor vestiging in Parkstad Limburg kan er zich incidenteel een additionele en substantiële ruimtevraag voordoen.

3 Brownfieldpotentie

3.1 Brownfield herontwikkelingen in Parkstad Limburg zijn in opkomst

Herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties en bestaande bedrijventerreinen is in opkomst in Parkstad Limburg. De laatste jaren hebben verschillende partijen grootschalige kavels opgekocht en het bestaande vastgoed gesloopt en nieuwbouw gepleegd. De meeste transacties en herontwikkelingen van dit type vonden plaats in de gemeenten Heerlen en Kerkrade. De herontwikkelingen in onderstaande tabel pasten al binnen het vigerende bestemmingsplan. Onderstaande tabel toont een overzicht van recente brownfield ontwikkelingen.

Tabel 7: Overzicht van recente herontwikkelingen

Gemeente	Bedrijventerrein	Ontwikkelaar / bedrijf	Omvang kavel	Voormalig gebruik
Kavels kleiner dan 3 hectare				
Heerlen	De Koumen	Lokale belegger	2,2 ha	Productie
Kerkrade	Dentgenbach	Boston Scientific International	2,7 ha	Braakliggend
Kerkrade	Spekholzerheide	WDP	2,3 ha	Sociale werkvoorziening
Kavels groter dan 3 hectare				
Heerlen	De Beitel	Panattoni (en eindgebruiker)	10,6 ha	Metaalindustrie, bouwproductie
Heerlen	De Beitel	VolkerWessels	5,1 ha	Productie
Kerkrade	Julia	Ranpak	7,7 ha	Productie
Kerkrade	Willem Sophia	Built to build	4,2 ha	Productie/logistiek

Bron: Stec Groep, 2022 op basis van transactiedatabases en input Parkstad gemeenten.

Redenen voor een toenemend aantal brownfield ontwikkelingen:

- Er schaarste is aan greenfields voor grootschalige logistiek in Parkstad (mede door de sturing door provincie, regio en gemeenten hierop);
- Omdat projectontwikkelaars de regio afstruinen voor interessante investeringskansen, mede vanwege de hoge rendementen op logistiek vastgoed in combinatie met de aanhoudende vraag naar nieuwe vierkante meters vanuit de markt;
- Parkstad Limburg ontwikkelt zich steeds meer als logistieke vestigingslocatie, onder andere voor logistieke activiteiten met een grensoverschrijdend karakter;
- De waarde van vastgoed op bestaande bedrijventerreinen in Parkstad Limburg is dusdanig laag dat herontwikkeling rendabel wordt.

Een deel van de herontwikkelingen vindt plaats voor eindgebruikers. Toch zien we ook vaak dat ontwikkelende partijen al posities hebben ingenomen, starten met de sloop/sanering van de locatie en daarna een eindgebruiker (voor een deel van de nieuwbouw) contracteren. Zonder de brownfield ontwikkelingen zou de ruimtevraag naar greenfields groter zijn geweest. Er is dus een duidelijke samenhang tussen nieuwe en bestaande terreinen. Denk bijvoorbeeld ook aan een samenvoeging van meerdere vestigingen, waarbij een achterblijvende locatie beschikbaar komt. Sturing hierop is dan wenselijk om in te kunnen spelen op gewenste ontwikkelingen/type eindgebruiker.

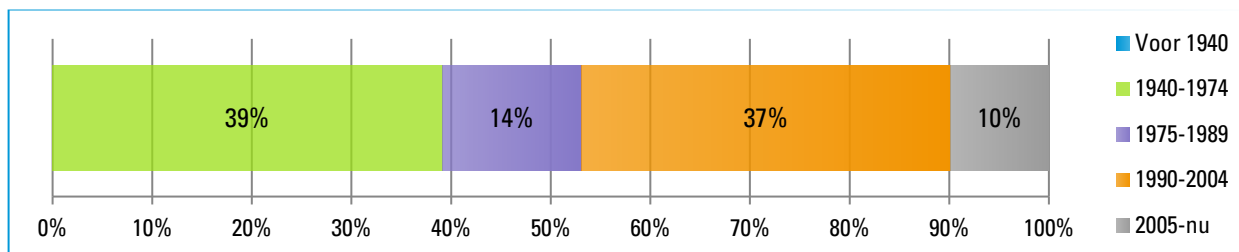
HERONTWIKKELING IN RELATIE TOT DE PROGNOSE (H2)

De Limburgse prognose van de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen (opgesteld in hoofdstuk 2) is een saldobenadering. Dit betekent dat de prognose er rekening mee houdt dat vrijkomende locaties (door krimp/beëindiging van activiteiten) worden ingevuld door groeiende sectoren. Ten grondslag van deze redenering ligt de aanname dat de leegstand niet boven het frictieniveau ligt. Momenteel ligt het leegstandsniveau onder frictieniveau. Wanneer de leegstand wel boven frictieniveau komt is de uitbreidingsvraag op greenfields door de grote hoeveelheid brownfield potentie locaties mogelijk lager. De prognose houdt dus rekening met het feit dat een deel van de vraag op brownfields landt. Echter, door beperkt nieuw aanbod voor grootschalige logistiek, is een deel van de uitbreidingsvraag ook op brownfields geland. Nog zonder actieve sturing vanuit provincie en regio's. Relatief makkelijk te herontwikkelen brownfields (doordat er geen sprake is van bijvoorbeeld versnipperd eigendom) zijn al door de markt ontwikkeld.

Meer dan de helft van huidige grootschalige panden nadert einde economische levensduur

53% van de huidige bestaande grootschalige vastgoedvoorraad (>10.000 m² bvo) op bedrijventerreinen in Parkstad Limburg is gebouwd voor 1990, en dus ouder dan 30 jaar. Deze panden hebben niet uitsluitend een logistieke functie. Dat betekent dat voor dit deel van de grootschalige vastgoedvoorraad het einde van de economische en technische levensduur ² in zicht is. Er ligt dus een behoorlijke opgave om de courantheid up-to-date te houden op middellange termijn. Voor veel eigenaren van vastgoed komt er op korte termijn een momentum om te investeren in vastgoed of het kavel. Hiermee verwachten we dat brownfields op de agenda blijven staan. In de bijlage is een overzicht van de leeftijd van het vastgoed op de bedrijventerreinen opgenomen.

Figuur 4: Leeftijd van panden > 10.000 m² op bedrijventerreinen in Parkstad Limburg³



Bron: BAG, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2022.

3.2 Lokale marktkennis noodzakelijk voor opsporen potentiële cases

In Parkstad Limburg zijn diverse voorbeelden van herontwikkeling van bestaande bedrijfskavels voor nieuwe logistieke activiteiten. Van een aantal cases in Parkstad en daarbuiten hebben we onderzocht waarom herontwikkeling van de grond gekomen is, wat er voor nodig was en welke leerervaringen er te trekken zijn. Dit op basis van eigen monitoring van locatiedynamiek en een verdiepende analyse van enkele cases.

² De economische en technische levensduur van logistiek vastgoed is gelegen op 25 á 30 jaar. Vastgoed wordt over het algemeen in een periode van 40 jaar boekhoudkundig afgeschreven. Ten aanzien van de technische levensduur van logistiek vastgoed wordt een kortere periode gehanteerd. Dit heeft te maken met diverse technologische en bouwkundige ontwikkelingen. Door nieuwe eisen en wensen van gebruikers ten aanzien van de functionaliteit, omvang, hoogte en duurzaamheid van panden is het aannemelijk dat na 25 tot 30 jaar vernieuwing noodzakelijk is.

³ Gemeten in oppervlakte

Tabel 8: Succesfactoren en leerervaringen best practices

Succesfactoren	Leerervaringen
• Lokale ontwikkelaar die de markt kent en positie inneemt. • Eindgebruiker die zich graag wil vestigen, maakt besluitvorming makkelijker. • Hoge marktdruk en beperkt aanbod greenfields zorgt voor extra aandacht voor brownfields bij marktpartijen. • Ruime, marktconforme bestemmingsplanmogelijkheden zijn een pré voor marktpartijen om te investeren. Marktpartijen willen liever niet bestemmingsplanherziening doorlopen. • Financiële businesscase meest aantrekkelijk als er een waardesprong mogelijk is, bijvoorbeeld wanneer een laagwaardige economische activiteit (bv. opslag of beperkt ruimtegebruik) kan worden vervangen door een hoogwaardiger activiteit (veel werkgelegenheid, intensief gebruik, etc.). Dit heeft effect op de huurwaarde en beleggingswaarde van de plek. • Ligging van brownfield nabij snelweg of rondweg en multimodale terminal.	• Oude industriële panden bieden potentie voor herontwikkeling. • Marktpartijen (ontwikkelaars/beleggers) investeren al op voorhand in vastgoed, bijvoorbeeld met behulp van een sale-and-lease-back constructie. Hierdoor hebben zij al vroeg positie en zorgen ze voor huurinkomsten zodat de financiële druk op herontwikkelingsproject lager ligt. • Verhuiscarroussel met bedrijven is mogelijk, mits alternatief beschikbaar is (schuifruimte). Hiermee wordt de huisvesting van een bedrijf geoptimaliseerd en ontstaat ruimte voor een herontwikkeling. Om dit te kunnen realiseren is (vaak) een greenfield-locatie nodig om te kunnen verplaatsen. • Oudere bestemmingsplannen kennen ruime mogelijkheden voor vestiging. Hierdoor is beperkte kwalitatieve sturing mogelijk. Marktpartijen maken hier gebruik van door een bouwvergunning aan te vragen en daarmee gemeente voor blok te stellen. • Infrastructuur niet overal uitgerust voor (X)XL logistiek (aantal verkeersbewegingen). Ook verder op het bedrijventerrein (snelweglocatie) kan vestiging van logistiek tot verkeersoverlast zorgen.

HOE OPEREREN MARKTPARTIJEN?

De markt voor logistiek vastgoed is heet en het aanbod aan greenfields is beperkt. Marktpartijen hebben vaak een voorkeur voor greenfields omdat deze gepaard gaan met minder risico's door bijvoorbeeld vervuiling. Marktpartijen zijn dus steeds vaker op zoek naar kansen voor herontwikkeling op bestaande terreinen. Marktpartijen beschikken vaak over veel lokale kennis. Logistiek vastgoed is een dermate interessant beleggingsproduct geworden dat de concurrentie om schaarse grond vele (inter)nationale partijen trekt. WDP, Prologis, Heylen, Montea, Logistic Capital Partners, VGP, Panattoni, GLP, CTP en Exeter zijn inmiddels bekende namen in Nederland, welke ook in Parkstad Limburg actiever zijn geworden.

Deze partijen scannen voortdurend de markt voor potentiële locaties. Hierbij maken ze gebruik van locatieonderzoeken, waarbij ze beoordelen op diverse indicatoren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan omzetontwikkeling van bedrijven, einde van huurcontracten, faillissementen, risico op grondvervuiling, et cetera. Zo proberen ze tijdig posities in te nemen en lopen ze voor op de bedrijfsvraag. Hoewel een *brownfield* risicovoller kan zijn dan een *greenfield*, is het in de huidige markt financieel aantrekkelijk om brownfields te herontwikkelen. Met bruto aanvangsrendementen die richting 3,5 á 4% zakken, en investeringssommen van beleggers oplopend tot € 800 á 1.000 m² per kavel blijft er voldoende marge voor ontwikkelaars. ⁴ Marges die partijen verrekenen met eventuele risico's op andere locaties, zoals bodemsanering of langere leegstand.

3.3 Op zowel korte als middellange termijn potentie voor nieuwe brownfield-ontwikkelingen

In de zeven gemeenten in Parkstad Limburg liggen in totaal 45 formele bedrijventerreinen (excl. stedelijke dienstenterreinen en kantoorlocaties) met uitgegeven voorraad. Deze terreinen voldoen niet allen aan de locatievereisten van grotere logistieke bedrijven: goed bereikbaar per vrachtwagen en/of water, nabijheid van snelwegafslag, passende infrastructuur en milieucategorie. Een deel van de 45 bedrijventerreinen is vanwege andere redenen niet interessant voor herontwikkeling voor grootschalige logistiek, bijvoorbeeld

⁴ In een sterk vereenvoudigde rekensom gaan we uit van een aankoop van grond voor circa € 100 per m², sloop van eventuele opstallen á € 50 per m² (30-50% van perceel bebouwd), bouw- en ontwikkelkosten voor nieuwbouw van € 600-800 per m² (uitgaande van 50-60% bebouwd) en een stelpost voor onvoorziene kosten van € 75 per m² (bodemsanering, grondwerk, verharding, etc.). De kosten voor een herontwikkeling komen daarmee op circa € 700 per m².

omdat het terrein nog relatief nieuw is (zoals Avantis en Trilandis), of omdat het gericht is op een andere doelgroep (zoals Coriopolis of Smitzerveld). Ruim 50% van de totale oppervlakte bedrijventerrein in Parkstad Limburg betreft kavels groter dan 3 hectare (ruim 510 hectare in totaal).

Er zijn circa 10 bedrijventerreinen niet meegenomen in het potentieonderzoek, goed voor circa 2% van de totale voorraad in areaal. Het gros hiervan bestaat uit kleine tot middelgrote, reguliere bedrijventerreinen, veelal gelegen nabij dorpskernen of binnen het stedelijk weefsel. Het zijn vaak lokale bedrijventerreinen met een relatief kleine korrelgrootte, en op wat grotere afstand van de snelweg en de rondweg. Grootschalige logistiek is hier minder interessant en wenselijk. Daarnaast zijn er nog enkele grotere terreinen die markttechnisch niet primair in beeld zullen zijn bij logistieke eindgebruikers en ontwikkelaars, maar waar het ook niet op voorhand is uit te sluiten dat er zeer incidenteel toch een ontwikkeling op wordt gepakt. In de bijlage vind u een overzicht van de selectie bedrijventerreinen.

Circa 45 hectare in bestaande voorraad biedt potentie op dit moment.....

Op basis van de BPI (zie de bijlage voor de toelichting van de methodiek) concluderen we dat circa 45 hectare op bestaande bedrijventerreinen in Parkstad Limburg nu kansrijk is voor herontwikkeling op korte termijn. Het gaat dan dus om plekken waar al actief herontwikkeling speelt (laaghangend fruit). Naast deze 45 hectare vindt op dit moment op 30 hectare al actief herontwikkeling plaats (denk aan herontwikkeling van Panattoni op De Beitel, of voor Ranpak op Julia).

....daarnaast op termijn circa 50 hectare potentieel geschikt voor herontwikkeling

We signaleren ook diverse middellange en lange termijn kansen/risico's. Hoewel nog onzeker, zal een (groot) deel van deze plekken op termijn mogelijk op de markt komen. Indicatief schatten we in dat het hierbij ook om circa 50 hectare gaat. Omdat er relatief veel dynamiek is verwachten we dat het hier niet bij blijft. De inschatting van de potentie baseren we op basis van de huidige meting. Op termijn kan er meer/minder potentie zijn voor herontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan het vertrek van een bedrijf (bv. door faillissement) waardoor een locatie aantrekkelijker wordt voor marktpartijen om te herontwikkelen. Ook de gesignaleerde verouderde bedrijfsruimtevoorraad (paragraaf 3.1) kan herontwikkeling op middellange termijn een boost geven. Zaak is om dit goed in de gaten te houden.

Kansen/potentie voor herontwikkeling deels op ongewenste locaties

Een deel van de potentie voor herontwikkeling is gelegen op terreinen waar grootschalige logistiek mogelijk ongewenst is. Dit vanwege het specifieke profiel (doelgroep) welke de gemeenten nastreven of de ligging van de locatie (ongeschikt voor veel vrachtverkeer). In totaal signaleren we 125 hectare aan herontwikkelingspotentieel, waarvan nu 30 hectare al herontwikkeld wordt op dit moment. Op korte termijn verwachten we dat circa 30 hectare geschikt (en gewenst) is voor herontwikkeling (dit uit een totale potentie van 45 hectare). Op middellange/lange termijn gaat het om circa 30 hectare (van de totale potentie van 50 hectare). Omgekeerd betekent dit dat circa 20 hectare aan potentiële locaties op ongewenste locaties gelegen is. Voor zover in te schatten nu is er dus een potentie van circa 60 hectare in de brownfields (op gewenste locaties), bovenop de 30 hectare waar nu een vergunningaanvraag loopt of verleend is.

Tabel 9: Overzicht potentie brownfields Parkstad Limburg

	Korte termijn (<3 jaar)	Middellange/lange termijn (3-5 jaar)
Al in herontwikkeling	30 hectare	-
Op gewenste locaties	30 hectare	30 hectare
Verdeling naar omvang kavels (op gewenste locaties)	>10 hectare: 1x 5-10 hectare: 2x <5 hectare: 3x	>10 hectare: 0x 5-10 hectare: 2x <5 hectare: 3x
Op ongewenste locaties	15 hectare	20 hectare

Inzet op brownfields noodzakelijk om grotere vraag naar nieuwe locaties te verminderen

De bedrijfsruimte- en zeker de logistieke markt zijn volop in beweging. In het bijzonder de logistieke markt kent een hoge dynamiek en veel investeringen. Dit betekent dat er veel huisvestingsvraagstukken spelen.

We denken in dit verband aan de vestiging van nieuwe (buitenlandse) bedrijven, bedrijfsuitbreidingen (extra vestiging vanwege groei), vernieuw- en/of verbouwplannen om te voldoen aan capaciteitsgebrek of volumegroei, etc. Uit eerdere onderzoeken van Stec Groep (Logistiek in Beeld 2016 en 2019) bleek al dat bij circa 30 tot 40% van de grotere logistieke bedrijven in Nederland een huisvestingsvraagstuk speelt op korte of middellange termijn. Een groot deel van de dynamiek, zo blijkt uit historische verplaatsingsdata, betreft bedrijven die nu al in Parkstad Limburg gevestigd zijn.

Herontwikkeling is een optie zodra de economische activiteit op een locatie sterk is afgenomen of vertrokken. Het gaat dan bijvoorbeeld om plekken waar een bedrijf vertrokken is, of waar vastgoed / kavel dusdanig verouderd is dat de functionaliteit beperkend is voor de bedrijfsactiviteiten (te krap, te ruim, niet meer passend bij de activiteiten, etc.).

De context van een bestaand bedrijventerrein maakt dat herontwikkeling of groei voor zittende bedrijven niet altijd te realiseren is. Verhuizen is voor bedrijven een laatste optie. Eerst zal een bedrijf kijken naar het optimaliseren van bedrijfsprocessen, maatwerkoplossingen en/of aanhuur om de *overflow* te organiseren. Pas als dat niet lukt is verhuizen of een extra locatie een optie. Immers, hier zijn grote kosten en (bedrijfs)risico's aan verbonden. Vaak wordt gezegd dat 'het kavel van de buurman maar een keer te koop is'. Indien dit het geval is kan een bedrijf groei realiseren met behoud van de bestaande locatie.

De vraag naar logistiek vastgoed blijft, zoals geconcludeerd in het vorige hoofdstuk, met circa 50% van de totale vraag de komende jaren hoog. Een deel van die ruimtebehoefte kan op bestaande bedrijventerreinen gerealiseerd worden, zoals in deze paragraaf geconcludeerd. Echter, er zijn ook nieuwe locaties nodig. Soms is ook nieuw aanbod nodig om herontwikkeling of investeringen op bestaande terreinen mogelijk te maken. Het vertrek van een bedrijf kan aanleiding zijn voor een ander bedrijf om te investeren in vernieuwing of uitbreiding binnen de contouren van bestaande bedrijventerreinen. Voor een optimaal functionerende marktwerking is zowel de bestaande voorraad (incl. enige leegstand – tot het niveau van frictieleegstand van circa 5%) als nieuwe uitleg nodig. Immers, zonder deze schuifruimte loopt de markt vast. Bedrijven kunnen dan bij tijdelijke of acute ruimtevraag of bij aanhuur van een nieuwe locatie terecht in de bestaande voorraad.

4 Adviezen

Advies 1: Bepaal welke bedrijven een bijdrage leveren aan (economische) structuurversterking op bedrijventerreinen in Parkstad Limburg

Bedrijventerreinen belangrijk vanuit ruimtelijk en (sociaal) economisch perspectief

Bedrijventerreinen zijn goed voor circa 26.000 banen (circa 25% van het totaal⁵). Hoewel dit aantal substantieel is, is het aantal medewerkers per hectare (de arbeidsquote) relatief laag, vergeleken met andere regio's in Nederland. Er is dus nog een zekere potentie om de arbeid op de bedrijventerreinen te intensiveren. Toch zijn diverse (stuwende) bedrijven gevestigd op de verschillende bedrijventerreinen. We denken in dit verband bijvoorbeeld aan bedrijven als Medtronic, Boston Scientific, Dynalogic, Ranpak, Heusschen&Schrouff, Refresco, DSM, Emma Shoes, etc. Deze bedrijven kennen naast de eigen werkgelegenheid ook een afgeleid werkgelegenheidseffect.

Dit tekent ook dat bedrijventerreinenbeleid van belang is voor de economische structuurversterking in brede zin, dus zowel op vlak van ruimte, maar ook economie en arbeidsmarkt. Op bedrijventerreinen is veel werkgelegenheid geconcentreerd welke praktisch van aard is. Gelet op het profiel van de arbeidsmarkt in de regio sluit dit goed aan. Echter, steeds meer bedrijven automatiseren of digitaliseren. Dit vraagt om een hoger opleidingsniveau van de werkzame beroepsbevolking (of werkzame personen). De schaarse ruimte en de steeds schaarser wordende arbeidsmarkt noopt ook tot keuzes maken. Welk deel van de vraag naar bedrijfslocaties wil de regio wel/niet faciliteren? Voor Parkstad Limburg zijn bedrijventerreinen dus een belangrijke banenmotor. Het gebruik kan intensiever. Echter, ook voor de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie zijn bedrijventerreinen van grote waarde. Een vorm van bedrijventerreinen beleid is zeker op zijn plaats.

Herijk regionale afspraken om koers helder te maken en daarmee de markt te structureren

Bedrijventerreinen kunnen – mits beter benut – een sterke bijdrage leveren aan de economische structuurversterking van de regio. Immers, als de terreinen beter benut worden, kan de werkgelegenheid op de terreinen al groeien van 28.000 tot 30.000 banen. Een groot deel van de economie in Parkstad Limburg is namelijk gevestigd op de bedrijventerreinen. Bovendien sluit dit type werkgelegenheid goed aan bij het arbeidsmarktprofiel van de regio (en kan bovendien ook een bijdrage leveren in het behouden/aantrekken van nieuw talent).

Het is wenselijk om met de regiogemeenten afspraken te herijken over de bedrijventerreinen in Parkstad Limburg. Welke koers is nodig? Zijn nieuwe locaties noodzakelijk? Hoe de bestaande voorraad op orde houden? Hoe inspelen op de nieuwe opgaven (energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie)? Ons advies is een visie op de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling, de regionale structuur van bedrijventerreinen en het toekomstperspectief voor (de bestaande) terreinen te ontwikkelen op niveau van Parkstad Limburg en hier ook uitvoeringscapaciteit voor te borgen. Wezenlijk onderdeel is inzicht in:

- De toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad, inclusief verduurzamen van terreinen.
- Het profiel van de bestaande bedrijventerreinen en de onderlinge complementariteit. Hieruit volgt dan ook de discussie over de (on)wenselijkheid van bepaalde typen bedrijven voor vestiging in de regio (en een trechter op de acquisitie-inspanningen).
- De verhouding tussen vraag en aanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief. Wezenlijk onderdeel hiervan is het opstellen van een overzicht van gewenste en ongewenste locaties voor grootschalige logistiek (zie ook verderop in dit hoofdstuk).
- De bijdrage die bedrijventerreinen (kunnen) hebben in de verduurzamingsopgave (inclusief uitvoeringsagenda hiervoor).

⁵ Overige werkgelegenheid is gevestigd op stedelijke dienstenterreinen/kantoorlocaties, in (winkel)centra en in woonwijken in Parkstad Limburg. Een groot deel van de werkgelegenheid (circa 40%) werkt bijvoorbeeld in de zorg, het onderwijs of bij de overheid. Van deze sectoren werkt slechts een beperkt deel vanaf een bedrijventerrein.

Regionale meerwaarde van vestigingen bepalen

Op dit moment vindt slechts zeer beperkt een afweging plaats van de regionale meerwaarde van bedrijven die zich als potentiële vestigingskandidaat aandienen bij gemeenten in Parkstad Limburg. Dit betekent dat er in potentie zich activiteiten in de regio kunnen vestigen zonder dat zij iets toevoegen aan de regionale economie. Zeker in tijden waarin de grond schaars is (er is maar beperkt grond uitgeefbaar in Parkstad Limburg) en gelet op de (sociaal) economische ambities van de regio, kan dit knellen. Wanneer er sprake is van grondpositie kunnen in de regionale afspraken over bedrijventerreinen ook spelregels opgenomen worden over hoe de regiogemeenten met de schaarse ruimte omgaan. De gemeenten werken dan een set aan criteria uit waarop zij kunnen beoordelen ('objectief, toetsbaar en redelijk') of er sprake is van een regionale economische en maatschappelijke meerwaarde, zodra een bedrijf zich aandient.

We denken in dit verband bijvoorbeeld aan een minimaal aantal arbeidsplaatsen, de bereidheid van bedrijven om lokaal/regionaal personeel aan te trekken, de concrete plannen van bedrijven ten aanzien van energie(voorziening) & duurzaamheid, de maatschappelijke meerwaarde van het bedrijf en/of de bijdrage die bedrijven leveren aan onze doelstellingen op gebied van klimaat, bereikbaarheid en leefbaarheid. Hierbij past ook de afspraak dat gemeenten de verkoop van grond alleen aan eindgebruikers doen. Hiermee wordt voorkomen dat er wel een gronddeal is, maar geen arbeidsplaatsen gerealiseerd worden. Wanneer er geen sprake is van grondpositie door de gemeente zijn de mogelijkheden om eisen te stellen aan het vestigende bedrijf beperkter. Met name de regels in het vigerende bestemmingsplan vormen dan nog een instrument om te sturen op het type bedrijf dat zich op het bedrijventerrein zal vestigen.

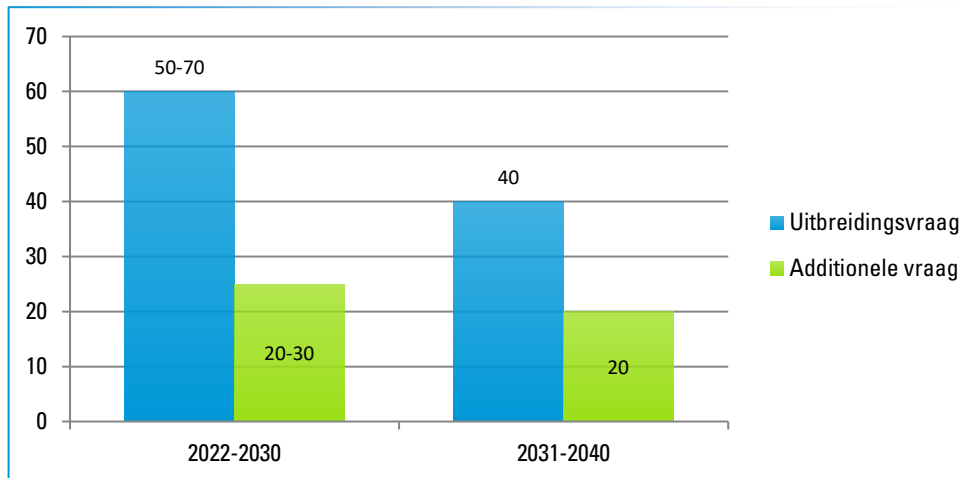
Meerdere regio's werken momenteel aan criteria om de regionale meerwaarde van nieuwe vestigingen te kunnen toetsen. Gelet op een brede integrale afweging over ruimtelijke en sociaal economische vraagstukken is een dergelijke overweging ook aan te bevelen voor Parkstad Limburg.

Advies 2: Ruimte voor grootschalige bedrijfskavels en logistiek in Parkstad Limburg droogt op: zowel bestaande voorraad als nieuw bedrijventerrein kan oplossing bieden voor ruimtegebrek

Ruimte vraag tot en met 2030 circa 50 tot 70 hectare exclusief bovenregionale vraag

We verwachten dat de vraag naar bedrijventerreinen in Parkstad Limburg tussen 40 en 50 hectare (methode 1) en 37 en 84 hectare (methode 2) ligt. Gelet op de uitgifte in de bestaande voorraad verwachten we dat de historische uitgifte een onderschatting geeft van de daadwerkelijke vraag naar bedrijventerrein in Parkstad Limburg. Tot en met 2030 verwacht Stec Groep een vraag in Parkstad Limburg van circa 50 tot 70 hectare. Na 2030 valt de vraag niet geheel weg. We verwachten dat in de periode 2031-2040 een additionele 40 hectare ruimte vraag reëel is. Dus voor de periode 2022 tot en met 2040 is de verwachte ruimte vraag circa 90 tot 110 hectare. Deze vraagprognose gaat uit van een beperkte (historische) toestroom van bedrijven van buiten de regio. Een korte analyse leert dat de regio Parkstad Limburg in het verleden diverse bedrijven van buiten de regio heeft kunnen faciliteren. Een groot deel van de bedrijfskavels in Parkstad Limburg is ingevuld met bedrijven die al (deels) in de regio gevestigd waren. In de recente periode is er echter een toegenomen interesse van bedrijven van buiten Parkstad Limburg voor kavels in de regio. Voor vestiging van deze bedrijven staat de regio in concurrentie met andere regio's. En bovendien kan de vraag gesteld worden of alle bedrijvigheid bijdraagt aan de regionale economie. Op basis van onze inschatting is het zeker mogelijk dat de regio in de nabije toekomst circa 20-30 hectare extra vraag van buiten kan verwachten. Na 2030 zou dit nog een 20 hectare extra kunnen zijn.

Figuur 5: Vraag naar bedrijventerreinen in Parkstad Limburg in twee perioden (in hectares)



Stec Groep, 2022

We verwachten dat ca. 50-60% van de totale vraag (in areaal) naar kavels >3 hectare zal zijn. Dit baseren we op de historische uitgifte (enkele grootschalige transacties drukken zwaar op het totaal) en de aanhoudende locatiedynamiek binnen de logistieke sector in de komende jaren. Dit betekent dat de vraag naar kavels groter dan 3 hectare in Parkstad Limburg t/m 2040 op circa 80-90 hectare ligt. Voornamelijk door vraag vanuit logistieke bedrijvigheid, maar ook vanuit de overige relevante doelgroepen (o.a. maakindustrie) ligt de ruimtevraag voor een steeds groter aandeel in het segment >3 hectare. Omgekeerd betekent dit dat circa 50 tot 70 hectare van bedrijven afkomstig is uit het MKB (<3 hectare).

Aanbod bedrijfskavels is beperkt

Als we een blik werpen op het aanbod in Parkstad Limburg, dan concluderen we dat er op reguliere bedrijventerreinen (excl. stedelijke dienstenterreinen en kantoorlocaties) circa 35 hectare aan terstond uitgeefbare grond voor uitgifte beschikbaar is (greenfields). Een deel hiervan is al onder optie (of verkocht). Het gaat bijvoorbeeld om enkele kavels op Trilandis en Spekholzerheide. Op langere termijn zijn mogelijk een drietal locaties beschikbaar voor verdere uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal. Deze locaties (waarvan de grootste Emma – Heerlen, Hendrik in Brunssum en Hendrik Uitbreiding in Brunssum) kennen een totale oppervlakte van circa 70 hectare. Echter, een deel van de locaties is nu nog niet beschikbaar, grotendeels door beperking vanuit de stikstofproblematiek.

Er lijkt sprake te zijn van een kwalitatieve mismatch

Een nadere blik op het beschikbare aanbod leert dat op korte termijn een zeer beperkt aandeel van de kavels beschikbaar is/komt voor grootschalige bedrijvigheid. Binnen de nog uitgeefbare voorraad bedrijventerreinen gaat het om maximaal 10 tot 15 hectare voor bedrijven >3 hectare. We verwachten vanuit deze groep een vraag van 50-60 hectare tot en met 2030 (incl. incidentele vraag van buiten de regio). Bovendien blijft er ook vraag naar bedrijfskavels na 2030.

Voor MKB-bedrijven lijkt er voldoende ruimte op korte termijn beschikbaar. De vraag tot 2030 is circa 30 hectare (kavels <3 ha) en het beschikbare en uitgeefbare aanbod is circa 20-30 hectare. Echter, ook binnen dit marktsegment zijn er beperkingen op locaties die uitgifte onmogelijk maken. Kleinere bedrijven kunnen overigens wel vaak in bestaand vastgoed ruimte vinden. Toch ligt ook hier een opgave voor gemeenten in Parkstad Limburg om voldoende (uitbreidings)ruimte te hebben in de toekomst. Ook na 2030 is de verwachting dat er nog circa 30 hectare aan vraag is.

Bestaande voorraad kan door herontwikkeling extra ruimte bieden voor vestiging van grote bedrijven, maar mogelijk niet voor alle ruimtevragers

Meer dan de helft van de huidige bestaande grootschalige vastgoedvoorraad (>10.000 m² bvo) op bedrijventerreinen in Parkstad Limburg is gebouwd voor 1990, en dus ouder dan 30 jaar. Dat betekent dat

voor dit deel van de grootschalige vastgoedvoorraad het einde van de economische en technische levensduur in zicht is. Voor veel eigenaren van vastgoed komt er op korte termijn een momentum om te investeren in vastgoed of het kavel. Op delen van de bestaande bedrijventerreinen is de ruimtelijke kwaliteit ondermaats. Op enkele terreinen is extensieve bedrijvigheid met een lage arbeidsquote gevestigd. Dit biedt echter tegelijkertijd ook mogelijkheden om deze locaties economisch en ruimtelijk beter te benutten. Door in te zetten op een duurzaam gebouwde omgeving, ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie kan de levensduur van een bedrijventerrein verbeterd worden en bovendien een bijdrage in de arbeidsmarkt / werkgelegenheid geleverd worden.

Naast 30 hectare welke nu al in herontwikkeling is voor grootschalige bedrijven, komt uit onze analyses naar voren dat circa 30 hectare op korte termijn en circa 30 hectare op middellange termijn geschikt is voor herontwikkeling (in totaal circa 60 hectare op termijn beschikbaar). Een deel van deze kavels kan ingezet worden voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Echter, een deel van deze locaties zal in de toekomst niet beschikbaar komen. Er is verstevigde inzet nodig om de brownfield-potentie daadwerkelijk te benutten. Voor zeer grootschalige vestigers (>10 hectare) blijft het aanbod hoe dan ook schaars, ook als we de brownfieldpotentie geheel meerekenen.

Advies 3: Cluster grootschalige logistiek op beperkt aantal bedrijventerreinen

We adviseren om voor bestaande terreinen een selectief beleid te voeren en hier ook duidelijke bestuurlijke keuzes in te maken. Hiervoor zijn een aantal argumenten aan te voeren.

Voorkomen wildgroei van grootschalige logistiek in Parkstad Limburg

In Parkstad Limburg zijn circa 69 werklocaties (waarvan 45 bedrijventerreinen). Hiervan zijn er circa 40 bedrijventerreinen markttechnisch geschikt voor grootschalige logistiek. Ze zijn gelegen bij hoofdinfrastructuur, aan waterwegen of hebben een grootschalig karakter. Beleidsmatig is het onwenselijk dat grootschalige logistiek zich op al deze 40 terreinen vrij kan vestigen. Hiermee ontstaat een wildgroei van grootschalige logistiek op allerlei bedrijventerreinen in de regio. Er ontstaat geen focus (o.a. op investeringen) en MKB kan worden 'verdrongen'. Het is daarom wenselijk om hierover bestuurlijk afspraken te maken en de markt te sturen naar gewenste locaties.

Bestaande bestemmingsplannen op bestaande bedrijventerreinen sluiten mogelijkheden voor vestiging van grootschalige logistiek op veel plekken echter niet uit. Dit onderzoek kan een bijdrage leveren aan het identificeren van plekken waar potentie is voor herontwikkeling, zodat gemeenten actief/actiever kunnen sturen op de beleidsmatige doelen die zij stellen. Hiervoor is ook een bestuurlijke afspraak noodzakelijk over gewenste en ongewenste locaties. Op gewenste locaties kunnen dan randvoorwaarden zoals infrastructuur en bereikbaarheid geoptimaliseerd worden (indien nodig) en bestemmingsplannen ruime bouw mogelijkheden bieden (voor zover zij dit nu nog niet doen). Denkbaar is hierbij zelfs om mogelijkheden te bieden (verplichten (?)) voor hyperduurzame/circulaire of meerlaagse bouw.

Marktpartijen zijn zeer actief, ook in Parkstad Limburg, waardoor gemeenten nu vaak overvallen worden door nieuwe vestigingsmogelijkheden. Dichter op de markt zitten helpt dus om te sturen op de economische profilering. Juist op ongewenste locaties is het van belang dat bestemmingsplannen aangescherpt worden om wildgroei te voorkomen. Ook dit kan georganiseerd worden met stevige bestuurlijke afspraken over bedrijventerreinen in Parkstad Limburg.

Trechteren van investeringen in infrastructuur en voorzieningen

Door op een select aantal terreinen de focus te leggen kunnen investeringen in infrastructuur en voorzieningen getrechterd worden naar die terreinen. Dus dit betekent dat we adviseren om voor een select aantal terreinen te kiezen (circa 10⁶, inclusief de nieuwe terreinen Avantis en Trilandis) waar

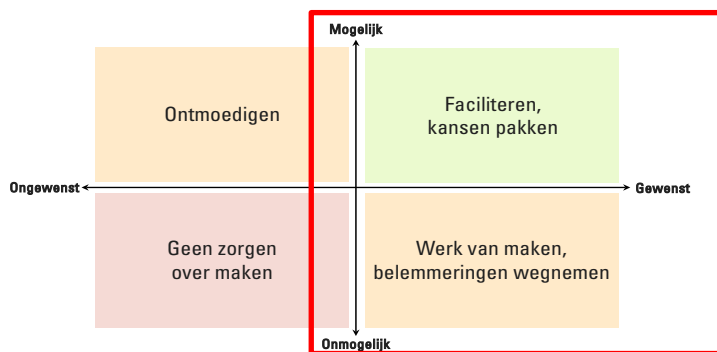
⁶ Op basis van de resultaten van dit onderzoek is het advies van Stec Groep om in elk geval te focussen op de volgende locaties: De Beitel, Baaks Soureth, Trilandis, Avantis (Heerlen), Willem Sophia, Dentgenbach, Spekholzerheide (Kerkrade), Bouwberg, Hendrik (Brunssum), De Horsel (Beekdaelen). Op een aantal terreinen zijn verder nog mogelijkheden/vestigingen van grootschalige bedrijven. We denken onder andere aan Abdissenbosch, C-Mill, Julia, De Koumen, Emma (Heerlen).

herontwikkeling voor grootschalige logistiek mogelijk is. Vaak zijn op deze bedrijventerreinen al grootschalige (logistieke) activiteiten gevestigd en zijn infrastructuur en voorzieningen al toegespitst op deze doelgroepen (locaties aan de A76, N281 en N300 bieden voor logistiek de beste uitgangspunten). Focus op een aantal locaties zorgt ervoor dat ook investeringen in infrastructuur en voorzieningen getrechterd kunnen worden op enkele locaties, bijvoorbeeld investeringen in een hogere verkeersintensiteit, realisatie van clean energy hubs, vrachtwagenparkeerplaatsen of collectieve voorzieningen voor energietoepassingen. In feite zou beoordeeld kunnen worden in hoeverre investeringen noodzakelijk zijn om de terreinen hiervoor alvast klaar te stomen. Wildgroei / niet kiezen maakt dergelijke businesscases minder kansrijk.

Advies 4: Zet instrumentarium in om herontwikkeling te stimuleren

Gewenste plekken waar herontwikkeling nu zonder meer mogelijk is, dan wel onmogelijk is vanwege belemmeringen, verdienen een sterke aanpak om tot ontwikkeling te komen. We benoemen enkele instrumenten om te sturen op gewenste locaties voor grootschalige logistiek. Hierbij merken we op dat zowel in het huidige regime als onder de Omgevingswet voldoende instrumenten zijn die het mogelijk maken om te sturen op gewenste ontwikkelingen

Figuur 6: Sturen op gewenste en (on)mogelijke locaties



1. Publiekrechtelijke instrumenten

Om herontwikkeling te stimuleren is het allereerst van belang om de **bestemmingsplannen** helemaal aan te laten sluiten bij de gewenste doelgroep. Dit betekent ruime kavels en vestigingsmogelijkheden (>50% bebouwingspercentage, bouwhoogte minimaal 15 meter). Daar waar dit nog niet op orde is (op gewenste locaties) kan het wenselijk zijn dit al op voorhand te wijzigen, zodat er geen onnodige vertraging in het proces ontstaat. De borging van de gewenste locaties kan via de **regionale afspraken over bedrijventerreinen** vastgelegd worden, inclusief een tijdpad voor het aanpassen van de bestemmingsplannen op de locaties. Deze kunnen dan worden verankerd in een geactualiseerde structuurvisie ruimtelijke economie voor de regio.

2. Versnellingstafels en procescapaciteit organiseren

Om (meer) plannen tot uitvoering te brengen adviseren we **(sub)regionaal versnellingstafels te organiseren**. Hieraan nemen in elk geval deel: lokaal actieve (logistiek) ontwikkelaars, beleggers en bouwers, gemeenten, regio en (mogelijk) adviseurs. Allereerst wordt het belang van herontwikkeling geschetst. Daarna wordt gekeken of er op korte en middellange termijn kansen zijn of waar marktpartijen tegenaan lopen (en/of posities hebben). Eerste analyses over kansrijke plekken worden gedeeld met de markt en waar mogelijk aangevuld. Met behulp van deze kansen wordt gekeken waar daadwerkelijk tot actie kan worden overgegaan en knelpunten op te lossen waar nodig. Indien gewenst kan de versnellingstafel ook alleen opgepakt worden door overheden. Marktpartijen kunnen dan één-op-één gevraagd worden deel te nemen. Zo wordt strategisch gedrag voorkomen.

In het verlengde hiervan adviseren we ook de **inzet van extra procescapaciteit**. De inzet van een 'oliemannetje' die spreekt met bedrijven op kansrijke herontwikkelings-plekken om te inventariseren of er

kansen zijn voor herontwikkeling/relocatie. Samen met gevestigde bedrijven, eigenaren en/of marktpartijen wordt gekeken naar een haalbare businesscase. Het kan gaan om de volgende inzet:

- Optimalisatie van projecten bijvoorbeeld door specifiek advies en/of onderzoek.
- Van plan naar actie zoals het wegnemen van drempels, bij elkaar brengen van partijen, brugfunctie naar diverse ambtelijke afdelingen, schakelen of verbinden met specifieke marktpartijen.
- Ondersteuning gemeentelijke projectteams die werken aan een specifiek project.
- Inzet van expertise op specifieke onderwerpen, zoals expertise op wet en regelgeving en planeconomie.

3. Specifieke privaatrechtelijke instrumenten voor gemeenten in te zetten voor cases

Privaatrechtelijke instrumenten kunnen daarnaast bijdragen aan herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen voor grootschalige bedrijven/logistiek. Een aantal instrumenten ⁷ die ingezet kunnen worden in **specifieke cases**:

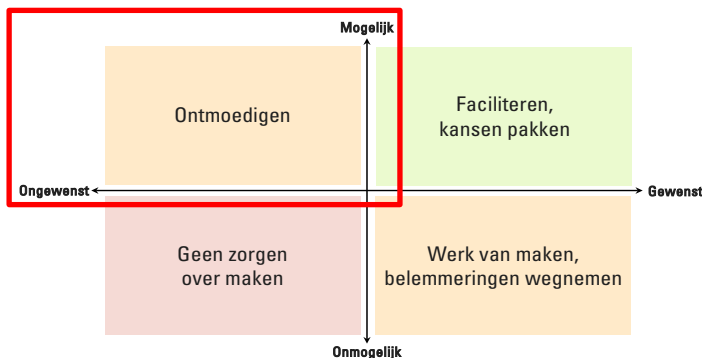
1. Transitie-exploitatie: bij leegstand 'strategische' positie verwerven en tijdelijk exploiteren (verhuren) om inkomsten te genereren en op termijn grotere herontwikkeling mogelijk te maken (als het buurkavel ook beschikbaar komt of te verwerven valt). Rol gemeente: actief verwerven en doorexploiteren om zo posities te krijgen op strategische plekken op een bedrijventerrein.
2. Stedelijke kavelruil: Voor grootschalige ontwikkelingen is veel ruimte nodig. Op bestaande bedrijventerreinen is het eigendom vaak versnipperd en zijn meerdere eigenaren nodig om een herontwikkeling tot stand te brengen. Dit geeft macht aan de 'dwarsliggers'. Via een wettelijke regeling voor stedelijke herverkaveling kan een eigenaar 'gedwongen' worden om bij de herontwikkeling mee te participeren. Op dit moment is stedelijke herverkaveling alleen op vrijwillige basis. Dwang is in de huidige wetgeving niet mogelijk. Dat betekent dat de plannen alleen door kunnen gaan als alle betrokken partijen zich kunnen vinden in de plannen. Bij meer doorzettingskracht (bijvoorbeeld 70-80% van de eigenaren in het gebied wil meedoen) ontstaat een systeem waarin meer investeringen (en daarmee toekomstige waarde) in bestaande bedrijventerreinen plaatsvinden, zonder dat de overheid het onteigeningsrecht hoeft toe te passen. Rol gemeente: faciliteren van het proces.
3. Verhandelbare ontwikkelrechten bij een (greenfield)ontwikkeling. Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in de sloop van bestaande bedrijfspanden, doordat zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed een commerciële waarde genereren. Zonder onttrekking van een bedrijfspand (sloop, herinrichting) is er geen nieuw recht op ontwikkeling van nieuwbouw en zonder dat nieuwe verhandelbare ontwikkelingsrecht kan er geen omgevingsvergunning worden verleend. De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld. Belangrijk is te komen tot verankering daarvan in bijvoorbeeld een (regionale) omgevingsvisie of een actualisatie van de structuurvisie ruimtelijke economie. Rol gemeente: faciliteren.
4. Onteigening/verwerving: incidenteel in te zetten instrument om strategische posities te verwerven. Het is een relatief zwaar instrument en kan zeer hoge investering tot gevolg hebben. Een laatste middel om grondeigenaren op strategische posities te dwingen grond over te dragen. Bij verhuiswens van een bedrijf en gesprek hierover met de gemeente (of een gemeente in de regio) momentum om tot verwerving over te gaan. Rol gemeente: actieve grondpolitiek om 'rotte appels' te voorkomen / weg te nemen en zo herontwikkeling mogelijk te maken waar de markt het niet op pakt. Immers, de markt is ook in deze 'hete' markt risico-avers; men zal pas tot investering overgaan als sprake is van een haalbare case (laaghangend fruit). Juist op locaties voor lange termijn (of met een grotere onzekerheid) zal de markt minder snel genegen zijn te investeren.

⁷ De instrumenten behoren tot de 'gereedschappskist' van gemeenten en kunnen in specifieke cases worden ingezet, al naar gelang de situatie en behoefte.

Advies 5: Ontmoedig herontwikkeling op ongewenste locaties

We zoomen ook in op plekken die ongewenst zijn voor herontwikkeling, maar waar deze herontwikkeling nu zonder meer mogelijk is (bijvoorbeeld omdat het bestemmingsplan de vestiging mogelijk maakt).

Figuur 7: Sturen op ongewenste plekken waar herontwikkeling mogelijk is



De BPI geeft een beeld van plekken waar herontwikkeling opportuun is. We achten circa 40 bedrijventerreinen markttechnisch gezien aantrekkelijk voor grootschalige logistiek. Toch is niet op alle locaties doorontwikkeling van logistiek of vestiging van zeer grootschalige logistiek wenselijk. We denken aan plekken 'achteraf' op bedrijventerreinen, locaties zeer dicht bij de woonomgeving of plekken die qua autobereikbaarheid onwenselijk zijn. Ook zijn er (incidenteel) plekken waar wel een bedrijfsbestemming is, maar waar een logistieke herontwikkeling niet past bij de locatie of waar de locatie beter geschikt is voor andere doelgroepen (of door gemeente andere keuzes gemaakt zijn in de Omgevingsvisie). De lijst van de **locaties waar herontwikkeling naar grootschalige logistiek gewenst is (en daarmee dus ook de locaties die ongewenst zijn), worden vastgelegd in op te zetten regionale programmering voor bedrijventerreinen, inclusief in te zetten instrumentarium** vormen hiervoor de basis. We adviseren dit met de Parkstad-gemeenten op te pakken. Op ongewenste locaties kan vervolgens voorzienbaarheid gecreëerd worden door een officiële aankondiging van dit nieuwe beleid. Vervolgens kunnen gemeenten individueel (ongeveer op een zelfde moment) of via regionaal/provinciaal beleid (bv. via een instructieregel in een structuurvisie of in de Omgevingsverordening) bestemmingsplannen aanpassen.

Instrumenten – die naast de borging van de lijst met gewenste en ongewenste locaties – ingezet kunnen worden om ongewenste ontwikkeling op dit soort plekken te ontmoedigen zijn⁸:

- **In gesprek met eigenaren** op kansrijke locaties volgend uit de BPI, maar ongewenst vanuit beleid, infrastructuur, etc. Op deze wijze sturing uitoefenen. (-> wie? gemeenten)
- Nemen van een **voorbereidingsbesluit** op kansrijke, maar ongewenste locaties zodat vestigingsmogelijkheden beperkt worden. Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit moet de bestemming binnen 1 jaar gewijzigd worden. (-> wie? gemeenten en/of provincie)
- In gesprek met eigenaren in gebied om **eerste recht van verkoop af te dwingen (vestigen voorkeursrecht)**. Hierdoor meer sturing op locaties wanneer deze aangeboden worden. (-> wie? gemeenten)
- In regionale structuurvisie/Omgevingsplan gewenste plekken benoemen en voor overige locaties een parapluplan opstellen om vestiging van bedrijven >3 hectare onmogelijk te maken. Voor zittende bedrijven geldt een uitsterfconstructie. (-> wie? gemeenten, regio en provincie)
- Op strategische locaties **grondpositie verwerven** zodat (lokale) overheid aan zet is bij herontwikkeling. (-> wie? gemeenten)

In veel gevallen gaat het om een 'juiste' timing en een combinatie van in te zetten instrumenten (bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit nemen en pas daarna het bestemmingsplan wijzigen). Door beter te weten wat speelt op bestaande bedrijventerreinen kan de gemeente anticiperen op ontwikkelingen en daarmee een voorsprong opbouwen ten opzichte van de markt.

⁸ Ook de Stadsregio Parkstad Limburg kan een rol vervullen bij de inzet van instrumenten.

Bijlagen

Methodiek

We lichten toe welke stappen we nemen om tot de conclusies en adviezen van dit onderzoek te komen. Het gaat achtereenvolgens om (1) het maken van een selectie van bedrijventerreinen die vanuit de markt gezien interessant zijn voor vestiging van grootschalige logistiek, (2) het beoordelen van alle kavels binnen deze bedrijventerreinen op potentie voor herontwikkeling (kwantitatief en kwalitatief) en vervolgens (3) het kijken naar de (on)gewenstheid en (on)mogelijkheden op deze locaties.

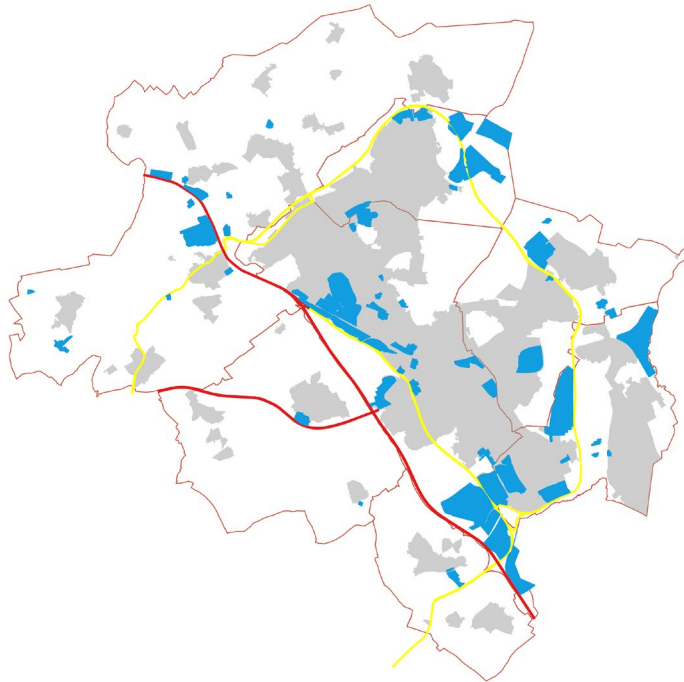
1. Selectie bedrijventerreinen die markttechnisch geschikt zijn voor grootschalige logistiek

We brengen met een aantal stappen het totaal aantal terreinen met uitgegeven voorraad in Parkstad Limburg (45 terreinen) terug naar 40 bedrijventerreinen die markttechnisch geschikt zijn voor grootschalige logistiek.

- Allereerst selecteren we alle bedrijventerreinen met een omvang van minimaal vijf hectare netto (uitgegeven).
- Vervolgens selecteren we alleen terreinen die binnen 1 kilometer van een afrit van een snelweg of vierbaans N-weg liggen. Terreinen die verder dan 1 kilometer van een afrit gelegen zijn maar multimodaal ontsloten zijn (door middel van een barge- en/of railterminal) worden wel meegenomen in de selectie, omdat multimodale bereikbaarheid interessant kan zijn voor grootschalige logistiek.
- Als laatste stap zijn alle locaties kwalitatief afgewogen, een klein aantal terreinen is op basis van onder andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen / kenmerken, geobserveerde marktdynamiek en marktverwachtingen voor de toekomst toegevoegd of verwijderd uit de selectie. Uiteindelijk blijven er 40 bedrijventerreinen over die markttechnisch geschikt zijn voor grootschalige logistiek, zie ook het figuur op de volgende pagina.

Tabel 10: Ruimtelijk relevante vestigingskenmerken grootschalige logistiek

Kenmerk		Toelichting
	Ligging	Rand kern / perifeer
	Bereikbaarheid	Weg
		Water/spoor
		OV
	Kavelomvang	• XL: 3 tot 5 hectare • Grootschalig (XXL): vanaf 5 hectare
	Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	• Maximale bouwhoogte: tussen 15 en 20 meter • Maximale milieucategorie: 4.2

Figuur 8: Selectie markttechnisch geschikte bedrijventerreinen

2. Beoordeling kavels op potentie voor herontwikkeling

Voor alle terreinen die markttechnisch geschikt zijn voor grootschalige logistiek beoordelen we de kavels op potentie voor herontwikkeling. Dit doen we met behulp van onze Brownfield Potentie Indicator (BPI), met daarin ruimtelijke en economische kenmerken. Voor elk van de vier indicatoren kan een kavel 1 tot en met 5 scoren, waarbij 1 staat voor weinig potentie voor herontwikkeling en 5 staat voor veel kans voor herontwikkeling. De som van de vier indicatoren geeft aan of de kavel veel of weinig potentie heeft voor herontwikkeling naar een kavel voor grootschalige logistiek.

Hieronder lichten we kort elke indicator toe:

Leeftijd vastgoed

De leeftijd van vastgoed is een goede indicator voor de waarde van het betreffende vastgoed. Oudere panden hebben vaak een lagere vastgoedwaarde dan nieuwere panden. Een kavel met ouder vastgoed is vaak minder courant en voor een lagere investeringssom aan te kopen. Hiermee is een kavel met ouder vastgoed aantrekkelijker om aan te kopen ten behoeve van een herontwikkeling dan een kavel met nieuwer vastgoed. Ook is het einde van de technische en economische levensduur van vastgoed bereikt. Investerings zijn in veel gevallen nodig om de plek weer courant te maken. Hierdoor ontstaat een momentum voor investeringen.

Floor Space Index

De floor space index (FSI) geeft de verhouding tussen vastgoed (vloeroppervlakte) en grond op een kavel weer. Een kavel met een lage FSI duidt op extensief ruimtegebruik, en kan duiden op een suboptimale benutting van de kavel en/of laagwaardige activiteiten (bijvoorbeeld veel buitenopslag). Een kavel met relatief weinig vastgoed is vanuit een ontwikkelaar ook aantrekkelijk: zowel de aankoopssom als de sloopkosten zijn relatief laag.

Terreinquotiënt

Het terreinquotiënt (TQ) geeft het aantal vierkante meters kavel per werknemer weer. Kavels met een hogere TQ (dus meer vierkante meters per werknemer) hebben een hogere potentie voor herontwikkeling. Dit zijn namelijk kavels met een relatief lage werkgelegenheidsfunctie, of waar de werkgelegenheidsfunctie

in de afgelopen jaren is afgenomen. Een hoge TQ kan ook duiden op laagwaardige activiteiten (weinig toegevoegde waarde, zoals opslag van goederen).

Ontwikkeling banen

De ontwikkeling van de werkgelegenheid op een kavel zegt iets over het economisch functioneren van het bedrijf op de betreffende kavel. Op kavels waar de werkgelegenheid van het daarop gevestigde bedrijf hard achteruit loopt is het aannemelijk dat het economisch slechter gaat. Mogelijk speelt hier (op termijn) een huisvestingsvraagstuk. Voor een investeerder is dit een momentum omdat er bij een hoogwaardiger economische activiteit ook vaak een hogere huurwaarde te genereren is.

Voor elk van deze indicatoren geldt dat ze op zichzelf geen definitieve uitsluitel geven maar gezamenlijk een helder beeld geven van de potentie van kavels voor herontwikkeling, zo blijkt ook uit herontwikkelingen van grootschalige logistiek in de praktijk.

Figuur 9: Beoordelingsmodel brownfield potentie indicator

Brownfield potentie indicator							
A		B		C		D	
Leeftijd vastgoed	Score	Floor Space Index	Score	Terreinquotiënt	Score	Ontwikkeling banen	Score
tot en met 1980	5	tot en met 0,30	5	350 m ² of hoger	5	< - 20%	5
1981 – 1990	4	0,31 – 0,40	4	300 – 350 m ²	4	-20 tot -10%	4
1991 – 2000	3	0,41 – 0,50	3	250 – 300 m ²	3	-10 tot -5%	3
2001 – 2010	2	0,51 – 0,60	2	200 – 250 m ²	2	-5 tot 0%	2
2011 – 2020	1	0,61 of hoger	1	lager dan 200 m ²	1	0% of hoger	1

Kwalitatieve verdieping

Als aanvulling op deze kwantitatieve, harde data kijken we naar een aantal kwalitatieve indicatoren om het beoordelingsmodel compleet te maken:

- De Brownfield Potentie Indicator beredeneerd voornamelijk vanuit afname van en lage economische activiteit. Echter, locaties kunnen ook vrijkomen door **groei van bedrijven**. Voor alle kavels vanaf 1 hectare is daarom ook een score toegekend op basis van leeftijd vastgoed (oud=hoge score), terreinquotiënt (laag=hoge score), en ontwikkeling banen (groei=hoge score).
- Kooptransacties en/of **beleggingen** in vastgoed: we zien in de markt vaak dat bedrijven via beleggingen al posities in nemen op bedrijventerreinen, om op langere termijn te kunnen herontwikkelen.
- Informatie uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland: we registreren onder andere (aangekondigde) **bedrijfsverplaatsingen** op bedrijventerreinen en weten op deze manier welke locaties worden achtergelaten.
- Actuele aanbod- en **leegstand**scijfers op bedrijventerreinen.

De kwantitatieve en kwalitatieve indicatoren leveren gezamenlijk per bedrijventerrein een kaartbeeld op. Op kavelniveau is met kleurenggradaties de potentie voor herontwikkeling weergegeven. In onderstaand figuur ziet u een voorbeeld op De Beitel in de gemeente Heerlen.

Figuur 10: Voorbeeld kaartbeeld Brownfield Potentie Indicator, Kavel De Beitel (thans herontwikkeling Panattoni)

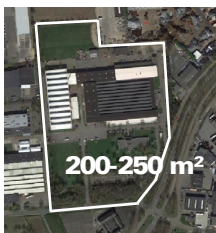
A. Leeftijd vastgoed



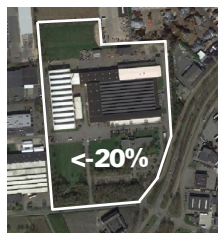
B. Floor Space Index



C. Terreinquotiënt



D. Ontwikkeling banen



Toetsing bij gemeenten

Tot slot zijn de resultaten voor de grotere gemeenten ook gedeeld en besproken in individuele sessies met gemeenteambtenaren. Op deze manier is lokale kennis opgehaald en toegevoegd aan de beoordeling van locaties.

3. Beoordeling (on)gewenstheid en (on)mogelijkheid herontwikkeling op kavels met hoge potentie

Als laatste stap zijn de (grootschalige of geclusterde) kavels met een hoge potentie beoordeeld op de (on)gewenstheid en (on)mogelijkheid van een logistieke herontwikkeling op die plek. De beoordeling is gebaseerd op:

- Ligging van de kavels met hoge potentie binnen grotere ruimtelijke structuren (denk aan ligging ten opzichte van woonwijken en capaciteit van het lokale wegennet);
- Geldende bestemmingsplannen op de bedrijventerreinen waarop de betreffende kavels met een hoge potentie zich bevinden;
- Gesprekken over (on)gewenstheid en (on)mogelijkheid van logistieke herontwikkeling op kavels met hoge potentie met de betrokken gemeenten.

Selectie van bedrijventerreinen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de onderzochte bedrijventerreinen in dit onderzoek. Het betreft de terreinen die aan de criteria voldoen dat ze markttechnisch geschikt zijn voor het faciliteren van grootschalige bedrijvigheid (logistieke activiteiten). Overige terreinen zijn markttechnisch niet geschikt voor grote(re) logistiek en daarmee per definitie ongewenst.

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto omvang (in ha)
Beekdaelen	Afcent Schinnen	13
	De Breinder	10
	De Horsel	56
	Stelrad	6
Brunssum	Bouwberg	32
	Emma (Brunssum)	9
	Hendrik (e.o.)	77
	Houserveld	13
	Ora et Labora	31
	Rode Beek	12
Heerlen	Autoboulevard Heerlen	25
	Avantis	70
	Baaks-Soureth	8
	Beitel	118
	C-Mill	14
	De Kissel	13
	De Koumen	50
	Emma (Heerlen)	17
	In de Cramer	15
	Prinsenstraat e.o.	6
	Smitzerveld	10
	Ten Esschen	12
	Trilandis	46
	Wijngaardweg	22
	Woonboulevard Heerlen	14
	Zeswegen (SD)	13
Kerkrade	Dentgenbach	110
	Haanrade Worm	17
	Julia	76
	Rodaboulevard I	25
	Rodaboulevard II	13
	Spekholzerheide	42
	Willem Sophia	34
Landgraaf	Abdissenbosch	49
	Licom Groen	6
	Transportbedrijf Janssen & Zn	6
	Bedrijventerrein Pals	3
	Strijthagen	46
Simpelveld	Bocholtzerweg	10
Voerendaal	Lindelauffer Gewande	7
Totaal Parkstad Limburg		1.156

Leeftijd vastgoed op de bedrijventerreinen

Onderstaande tabel geeft de verdeling van de leeftijd van het vastgoed op de verschillende bedrijventerrein weer. Het percentage betreft het aandeel in oppervlakte van het vastgoed uit een bepaalde periode.

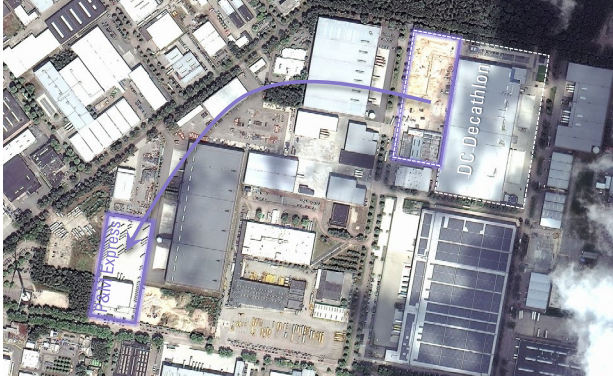
Gemeente	Bedrijventerrein	voor 1940	1940 - 1975	1975 - 1990	1990 - 2005	2005 - heden
Beekdaelen	Afcent Schinnen	0%	43%	26%	31%	0%
	De Breinder	7%	5%	4%	31%	53%
	De Horsel	0%	24%	29%	32%	16%
	Stelrad	0%	0%	100%	0%	0%
Brunssum	Bouwberg	1%	69%	11%	14%	4%
	Emma (Brunssum)	0%	0%	0%	100%	0%
	Hendrik (e.o.)	0%	0%	66%	34%	0%
	Houserveld	0%	18%	58%	16%	7%
	Ora et Labora	0%	78%	8%	0%	13%
	Rode Beek	12%	0%	0%	70%	18%
Heerlen	Autoboulevard Heerlen	0%	0%	2%	79%	19%
	Avantis	0%	0%	1%	15%	84%
	Baaks-Soureth	0%	0%	45%	55%	0%
	Beitel	1%	39%	18%	31%	11%
	C-Mill	1%	80%	19%	0%	0%
	De Kissel	2%	71%	19%	1%	6%
	De Koumen	0%	22%	58%	20%	0%
	Emma (Heerlen)	0%	7%	0%	80%	13%
	In de Cramer	0%	25%	42%	28%	4%
	Prinsenstraat e.o.	0%	51%	21%	28%	0%
	Smitzerveld	8%	71%	9%	11%	0%
	Ten Esschen	0%	14%	25%	61%	0%
	Trilandis	0%	0%	0%	35%	65%
	Wijngaardweg	0%	39%	32%	20%	9%
	Woonboulevard Heerlen	0%	0%	0%	94%	6%
	Zeswegen (SD)	12%	1%	35%	20%	32%
Kerkrade	Dentgenbach	0%	19%	23%	55%	3%
	Haanrade Worm	93%	0%	0%	7%	0%
	Julia	2%	27%	5%	48%	18%
	Rodaboulevard I	9%	2%	20%	31%	39%
	Rodaboulevard II	0%	0%	0%	63%	37%
	Spekholzerheide	0%	73%	8%	10%	9%
	Willem Sophia	1%	32%	15%	16%	36%
Landgraaf	Abdissenbosch	1%	11%	22%	60%	6%
	Licom Groen	0%	0%	0%	0%	0%
	Transportbedrijf Janssen & Zn	0%	100%	0%	0%	0%
	Bedrijventerrein Pals	0%	90%	10%	0%	0%
	Strijthagen	0%	21%	40%	28%	11%
Simpelveld	Bocholtzerweg	1%	69%	12%	6%	13%
Voerendaal	Lindelauffer Gewande	0%	0%	27%	39%	34%

Bron: BAG (2021)

Brownfields in beeld

Er zijn meerdere vormen van herontwikkeling mogelijk. De complexiteit en haalbaarheid van projecten is hier mede van afhankelijk. In onderstaande tabel geven we een aantal voorbeelden van recent uitgevoerde projecten.

Tabel 11: Varianten van herontwikkeling brownfields

	Toelichting
	1-op-1 herontwikkeling Voorbeeld Herontwikkeling voormalig bedrijfspand naar nieuw single tenant logistiek pand voor bedrijf door Panattoni. Toelichting variant Een grootschalig bedrijf verlaat de kavel en na sanering wordt deze herontwikkeld naar nieuw distributiecentrum. Vaak worden door ontwikkelaars al posities ingenomen, bijvoorbeeld door een sale-and-lease back constructie of bij reorganisaties.
	Opknippen kavel Voorbeeld Exeter Property Group en Heembouw kochten een deel van een kavel van zo'n 4 ha van Algeco in Moerdijk, en ontwikkelden hier een nieuw DC (gehuurd door Yusen Logistics). Toelichting variant Een ontwikkelaar/belegger koopt een bestaande kavel en knipt deze op in twee (of meer) kavels. Of koopt een deel van een bestaande kavel (die niet meer of extensief in gebruik is).
	Puzzel / schuifoperatie Voorbeeld HVBV Vastgoed kocht kavels Coymans Distilleerderij (failliet) en P&M Express, zorgde voor verplaatsing en nieuwbouw voor P&M Express op andere grondpositie, en kon zo gehele locatie herontwikkelen tot nieuw DC voor Decathlon. Toelichting variant Een ontwikkelaar/belegger herontwikkelt een deelgebied door meerdere eindgebruikers uit te kopen en/of te herplaatsen door gebruik te maken van meerdere grondposities.
	Buurman business case Voorbeeld Boston Scientific op Dentgenbach kocht een deel van de kavel van de buurman om de bestaande bedrijfsvoering uit te breiden. Toelichting variant De kavel van de 'buurman' komt beschikbaar, en wordt herontwikkeld om een bestaand distributiecentrum uit te breiden.



Carrousel

Voorbeeld

ProDelta verhuurde een (bestaand) DC aan Bidfood in Ede en kocht tegelijkertijd de achtergelaten locatie (ook in Ede) voor herontwikkeling.

Toelichting variant

Een ontwikkelaar/belegger begeleidt een huurder naar een nieuwe locatie (nieuwbouw dan wel bestaand vastgoed), en vewerft achtergelaten locatie voor herontwikkeling.



Belegging met ontwikkelruimte

Voorbeeld

Aankoop kleinschalig distributiecentrum op Skekholzerheide in Kerkrade door WDP.

Toelichting variant

Een ontwikkelaar/belegger koopt een bestaand distributiecentrum op, waar nog ontwikkelruimte (in vorm van bijvoorbeeld strategische voorraad) ligt. Locatie kan op termijn volledig worden herontwikkeld, of worden uitgebreid met een nieuw DC.



Belegging voor herontwikkeling op termijn

Voorbeeld

Aankoop voormalige locatie Wisosplit op Willem Sophia in Kerkrade door WDP.

Toelichting variant

Een ontwikkelaar/belegger koopt een bestaand distributiecentrum dat op lange termijn kansrijk is voor herontwikkeling.