

# Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg

---

*Eindconcept POL-Uitwerking Werklocaties*

*Barrois, Didier (DJJ), 17-01-2017*

## 1. Samenwerking tussen gemeenten noodzakelijk

Tot voor enkele jaren werden in de regio Noord Limburg bedrijventerreinen door individuele gemeenten gepland en ontwikkeld op basis van lokale motieven. Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein beleid. Afstemming over ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen vond plaats in de twee RPO overleggen van Noord Limburg. Daarnaast wordt er samengewerkt in de ontwikkeling van het Klavertje 4 gebied en wordt de ontwikkeling van logistieke ruimte en functies in de gehele regio afgestemd. Dit gebeurt om concurrentiestrijd, inefficiency, overaanbod en eenheidsworst aan terreinen terug te dringen.

Samenwerking tussen gemeenten in de regio is de sleutel tot een effectievere bedrijventerreinen aanpak. Belangrijk in de samenwerking is dat er nog steeds een lokale rol en verantwoordelijkheid aanwezig is en opgepakt wordt maar er ook regionaal wordt gehandeld en gedacht. Alle gemeenten willen ondernemers een goede omgeving bieden om te ondernemen en zo werkgelegenheid verschaffen aan hun inwoners. Daarvoor is het echter niet nodig om buurgemeenten te beconcurreren voor nieuwe bedrijvigheid. Het lukt juist eerder om nieuwe bedrijvigheid aan te trekken als de regio zich als een geheel presenteert.

Iedere gemeente is verantwoordelijk voor de eigen bestaande bedrijventerreinen en gevestigde bedrijven maar op regionaal vlak kunnen we kennis ontwikkelen en informatie uitwisselen, planning en programmering van bedrijventerreinen afstemmen, marktbenadering gezamenlijk vormgeven en lobby en subsidieaanvragen coördineren.

Tijdens het traject van het POL2014 zijn door de provincie nieuwe richtingen aangegeven die wij als regio graag willen overnemen. De provincie zet in op dynamisch voorraad beheer en vraagt de regio's een visie vast te stellen waarbij rekening wordt gehouden met dynamisch voorraad beheer.

In deze visie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes wij nastreven rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraad beheer. Ook worden de werkwijze en spelregels beschreven die wij hanteren. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige bedrijventerreinvoorraad (vertrekpunt) en hoe wij als regio willen omgaan met de bestaande bedrijventerrein (herstructurering en uitgifte) en nieuwe bedrijventerreinen (planvorming en acquisitie).

## 2. Wat is dynamisch voorraadbeheer?

In het POL2014 wordt door de provincie Limburg ingezet op het invoeren van dynamisch voorraadbeheer. Er lijkt een voldoende voorraad aan werklocaties te zijn en in sommige gevallen zelfs een over aanbod. Heel helder is de mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod. Er is geen behoefte aan meer van het zelfde maar juist behoefte aan een andere kwaliteit.

Dynamiek in de voorraad werklocaties blijft van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt. Daarom is het van belang een relatie te laten ontstaan tussen bestaande voorraad (leegstaand en in gebruik) en nieuwe te ontwikkelen voorraad. Essentie is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. Die gaan over de ambities en opgaven, gezamenlijke principes en een gezamenlijke werkwijze.

Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie type interventies

1. Herstructurering: Werken aan de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinvoorraad (en aanpak leegstand). Koppelingen van herstructurering van bestaande terreinen met de uitrol van nieuwe terreinen.
2. Sturing op kwaliteit en kwantiteit: Schrappen en transformeren van (harde) plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren.
3. Nieuwe ontwikkeling: Onder voorwaarden ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Vanuit de regio onderschrijven wij het belang van dynamisch voorraad beheer. Om dit goed te kunnen uitvoeren beschrijven we in deze visie de huidige bedrijventerreinvoorraad, gezamenlijke ambities, opgaven en principes. Daarnaast wordt ook ingegaan op de spelregels en werkwijze die we in de regio Noord Limburg hanteren. De drie type interventies worden specifiek behandeld in deze visie.

### 3. Analyse voorraad bedrijventerreinen Noord Limburg

De huidige bestaande terreinen en planvoorraad vormen het vertrekpunt<sup>1</sup> voor het in te voeren dynamisch voorraad beheer. Gezien marktvrage en ontwikkeling is het afschrijven van bestaande terreinen of plannen niet aan de orde. Wel wordt een 'plafond' ingesteld waarmee de huidige voorraad (bestaand en plannen) voldoende zou moeten zijn voor de komende 15 jaar. Nieuwe toevoegingen kunnen niet plaats vinden zonder saldering en er zal een fasering gemaakt moeten worden voor de planvoorraad. Hierdoor blijft investeren in de bestaande bedrijventerreinen interessant en wordt herstructurering bevorderd.

#### **Het vertrekpunt voor Dynamisch Voorraad Beheer**

De regio Noord-Limburg beschikt over ongeveer 3.200 ha. bestaand bruto bedrijventerrein (inclusief 155 ha. solitaire bedrijfslocaties) en op deze terreinen is nog ongeveer 435 ha. netto uitgeefbaar. Daarnaast is er nog voor 220 ha. bruto / 180 ha. netto aan plancapaciteit in de regio. De restcapaciteit bevindt zich vooral op grootschalige logistieke en industriële bedrijventerreinen. De leegstand op de bedrijventerreinen in de regio Noord-Limburg bevindt zich rond de frictieleegstand en ligt daarmee op een relatief gezond niveau. Van het totaal uitgegeven areaal wordt momenteel 615 ha. netto aangewezen als te herstructureren gebied.

Over dit areaal van de regio Noord-Limburg bestaat geen discussie en vormt daarmee het vertrekpunt om de ruimtevraag van bedrijven te kunnen opvangen en de basis van het dynamisch voorraad beheer. Een volledig overzicht van de bedrijventerreinvoorraad per gemeente is als bijlage opgenomen. Hierbij is ook een eerste inschatting gemaakt van de kansrijkheid voor de verschillende plannen en restcapaciteit. Van belang is om daarbij een fasering aan te brengen voor de planvoorraad zodat kwalitatief goede plekken ook als eerste aangeboord worden. Het totaal beeld van de bedrijventerrein is ook terug te vinden in het REBIS systeem van de provincie Limburg.

Bij toekomstige nieuwe plannen zal steeds bekeken worden of deze voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven. Of het plan op een juiste locatie ligt voor de regio. Indien positief dan wordt het plan als een goede toevoeging gezien en kan deze tot ontwikkeling komen. Daarvoor is het wel noodzakelijk te salderen met andere onderdelen van de harde planvoorraad. Op welke wijze dit zal gebeuren staat beschreven in het onderdeel spelregels en werkwijze.

---

<sup>1</sup> Situatie per 01-01-2015, vastgesteld tijdens Regiotafel RO met meerderheid van stemmen

### **Geen saldering binnen Dynamisch Voorraad Beheer**

De regio Noord-Limburg stelt ook dat er onderdelen in de bedrijventerrein voorraad zijn die niet meegenomen dienen te worden in het dynamisch voorraad beheer. Dit zijn watergebonden bedrijventerreinareaal en bedrijventerreinareaal voor milieucategorie 5 bedrijvigheid. Dit type bedrijvigheid heeft behoefte aan zeer specifiek areaal of kent een sterke verwevenheid met de ontwikkeling van havens of bargeterminals. Is er bewezen behoefte aan dit type areaal dan zal dit worden toegevoegd aan de harde planvoorraad zonder een directe saldering te laten plaats vinden met de harde planvoorraad.

Daarnaast is voor het Klavertje 4 gebied door de provincie vast gelegd dat deze geplande ontwikkeling zonder dynamisch voorraad beheer kan plaats vinden. Totale hoeveelheid bedrijventerrein areaal zou moeten blijven liggen op de nu geplande omvang maar vanwege bijvoorbeeld lastige verwerving van gronden op één plek binnen het Klavertje 4 gebied zou een uitruil kunnen plaats vinden met een andere locatie binnen het Klavertje 4 gebied.

### **4. Uitkomst vervlechtingsdiscussie**

Als uitvloeisel van het provinciale 'Plan van Aanpak Programma Greenport Venlo' zijn de diverse gebieds- en gebouwenexploitaties in het Klavertje 4 gebied samengevoegd tot één nieuwe ontwikkelorganisatie. Deelnemende partijen zijn de Provincie Limburg en de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Venray. Inzet van deze vier partijen is om de regio Venlo/Noord-Limburg nog nadrukkelijker op de kaart te zetten. Het gaat daarbij om het versterken en uitbouwen van Greenport Venlo en Logistieke Hotspot Venlo – Venray.

In tegenstelling tot de andere toetredende gemeenten had de gemeente Venray nog geen gronden binnen het Klavertje 4 gebied en daarmee ook niet binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf. Dit is wel een nadrukkelijke wens van alle partijen zodat alle partijen een grondpositie hebben binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf. Tegen deze achtergrond heeft een verkenning plaats gevonden naar de mogelijkheid om gronden op Venrays grondgebied te bestemmen als werklandschap, en in te brengen in het nieuwe ontwikkelbedrijf. Vastgelegd is dat aan deze ontwikkeling voorwaarden verbonden zijn en dat er gesaldeerd dient te worden binnen het bestaande areaal conform het principe van dynamisch voorraad beheer.

### **Voorwaarden voor bieden ontwikkelruimte Venray**

In het kader van de vervlechting zijn de betrokken partijen (gemeenten en Provincie) met elkaar overeengekomen om voor bedrijven die in Venray economisch actief zijn en een fysieke bedrijfslocatie hebben (geen brievenbusconstructie) en die geen uitbreidingsruimte op de huidige vestigingslocatie(s) hebben, ontwikkelruimte (ca. 30 hectare) toe te kennen. Hieraan zijn echter wel voorwaarden gesteld die in het akkoord tussen gemeenten en Provincie zijn opgenomen:

- De uitbreiding kan in POL-kader op voldoende draagvlak binnen de regio rekenen;
- De bedoelde gronden worden op termijn (gefaseerd) integraal ingebracht in de exploitatie van het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo;
- De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de (grond)exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf;
- Hiermee mag geen belemmering van de totale gebiedsontwikkeling binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf ontstaan;
- De sturing op deze ontwikkelruimte komt bij het nieuwe ontwikkelbedrijf te liggen;
- En de bedoelde gronden leveren — rekening houdend met alle kosten van verwervingen, onteigeningen, natuuropgaven en dergelijke — een positieve bijdrage aan de (grond)exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

De eerste voorwaarde is in het kader van deze POL-uitwerking het meest relevant. De overige randvoorwaarden hebben vooral betrekking op de bedrijfseconomische/financiële effecten van het onderbrengen van Venrayse gronden binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf.

### Vervolg

Venray heeft in overleg met de regionale partners een voorstel ontwikkeld voor de nadere invulling van de ontwikkelruimte voor Venray. Hierin zijn de aspecten zoals locatiekeuze, omvang, fasering en grondverwerving opgenomen. Tevens is in het voorstel aangegeven hoe het principe van het dynamisch voorraadbeheer wordt toegepast. De totale 30 hectare wordt niet in 1 keer gesaldeerd maar in 2 stappen. In de eerste fase wordt voor 20 hectare ruimte geboden. Voor de ontwikkelruimte in Venray gelden verder dezelfde spelregels als voor elke andere nieuwe ontwikkeling: bij nieuw te ontwikkelen voorraad dient een relatie te worden gelegd met de bestaande voorraad en plancapaciteit (saldering). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 7. Spelregels en werkwijze en 9. Nieuwe ontwikkeling. De exacte afspraken over de ontwikkelruimte in Venray zijn opgenomen in de 'Samenwerkings- en Aandeelhoudersovereenkomst inzake Werklandschap' die de in het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo deelnemende partijen zijn aangegaan.

### 5. Analyse bedrijfsdynamiek. Hoe ontwikkelt en verplaatst een bedrijf?

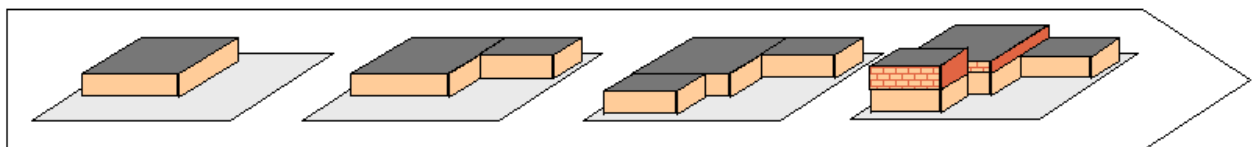
De vraag naar ruimte voor ondernemers en daarmee de vraag naar bedrijventerrein wordt beïnvloed door twee zaken:

1. Bedrijfsdynamiek; groei van de ondernemingen
2. Verplaatsingsdynamiek; verhuisbewegingen van ondernemingen

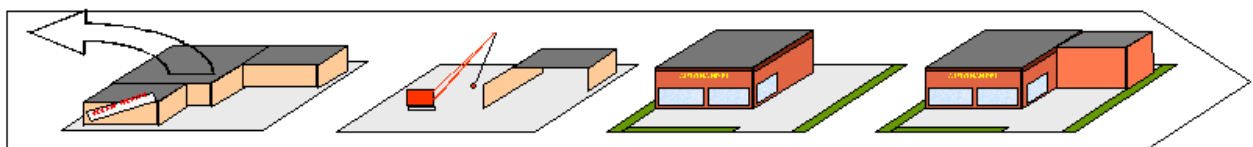
Deze twee elementen dienen meegewogen te worden bij het opstellen van de beleidsuitgangspunten en strategie voor bedrijventerreinplanning (nieuw, intensivering, en herstructurering).

#### Bedrijfsdynamiek

Ieder bedrijf ontwikkelt zich langs een bepaald vastgesteld pad. De onderneming probeert in de regel zolang mogelijk verplaatsing uit te stellen. Indien regeltechnisch (bestemmingsplan) de mogelijkheden er zijn zullen bedrijven deze blijven benutten totdat de kavel uitgenut is en verplaatsing de enige overgebleven optie is. Deze beweging leidt tot intensiveringsmogelijkheden van huidige kavels. De onderneming kijkt of uitbreiding in het vlak (bebouwingspercentage) of de hoogte (bouwhoogte) mogelijk is.



Ontwikkeling van de bedrijfskavel in de tijd



Herontwikkeling van een bestaande bedrijfskavel (in de tijd)

Nadat deze twee opties maximaal zijn benut zal het bedrijf naar een nieuwe kavel op zoek gaan. Het achterblijvende vastgoed is volledig uitgebouwd en uitgenut waardoor het lastig zal zijn een nieuwe gebruiker hiervoor te vinden. Het vastgoed zal dan gesloopt of aangepast moeten worden wat kosten met zich meebrengt. Een eventueel nieuwe functie zou dan ook

idealiter een hogere toegevoegde waarde per m<sup>2</sup> moeten opleveren. Deze nieuwe functie kan dan een deel van de herontwikkelingskosten dragen (herstructurering).

Het schema op de vorige pagina geeft een beeld van deze ontwikkelijnen. Op veel plaatsen zijn deze ontwikkelingen waar te nemen. Op voor de markt interessante locaties gebeurt deze beweging vrijwel van zelf. Op andere is hulp nodig om de markt zijn werk te laten doen en op weer andere plekken zal een herontwikkeling nooit van de grond komen.

### Verplaatsingsdynamiek

De ontwikkelingen op de bedrijfskavel hangen samen met de verplaatsingsdynamiek van bedrijven. Op het moment dat de kavel uitgenut is gaat een ondernemer die door wil groeien op zoek naar een nieuwe plek. Uit onderzoek is gebleken dat ondernemers daarbij zeer lokaal te werk gaan. Ongeveer 80-85% van de bedrijfsverplaatsingen gebeurt binnen de gemeentegrenzen waar het bedrijf op dat moment gevestigd is. Zo'n 10-15% verplaatst de onderneming naar een lokatie binnen de regio en slechts 0-5% vertrekt uit de gemeente en de regio. De vraag naar ruimte is daarmee een zeer lokaal gerichte markt. Enkele oorzaken voor deze beperkte verplaatsingscirkel zijn de leveranciers, afzetmarkt en het personeel van een onderneming. Veel bedrijven hebben een sterke verbondenheid met de gemeente waar zij momenteel actief zijn.

### Vertaling naar de Regio Noord-Limburg

De bedrijfsdynamiek en verplaatsingsdynamiek is ook duidelijk waarneembaar in de Regio Noord-Limburg. Ook in de Regio Noord-Limburg zijn de meeste verplaatsingen van bedrijven binnen de eigen gemeente/regio. Het gaat dan vaak om in omvang kleinere verplaatsingen of zeer beperkte uitbreidingen van bestaande kavels. De focus voor de regio dient dan ook gericht te zijn op het bestaande bedrijfsleven.

Een beperkt aantal bedrijven vestigt zich van buiten de regio in de regio Noord-Limburg. Dit betreft in de meeste gevallen grote acquisities die voor de regio veel nieuwe werkgelegenheid kunnen opleveren.

### Stroom Schema "Wie is aan zet?"

Ruimtevrage van	opgepakt door Lokaal	Regionaal
<b>Bestaande bedrijvigheid</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Individuele gemeente als eerste aan zet</li> <li>2. Inventariseert de vraag vanuit bedrijf</li> <li>3. Faciliteren op bestaande kavel / op bestaand bedrijventerrein gemeente</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Indien onmogelijk opschalen naar regio</li> </ol>
<b>Bijzondere bedrijvigheid</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regionaal niveau als eerste aan zet</li> <li>2. Belang regionale economie zeer groot of zeer specifieke eisen aan ruimtevrage (bv: havenactiviteiten, grootschalige bedrijvigheid, hoge milieucategorie)</li> </ol>
<b>Starters</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Individuele gemeente als eerste aan zet</li> <li>2. Starters stimuleren en faciliteren</li> <li>3. Doorgroei faciliteren in eigen gemeente</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Indien niet mogelijk opschalen naar regio</li> </ol>
<b>Nieuw vestigers</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regionaal niveau als eerste aan zet</li> <li>2. Afstemming over meest geschikte locatie               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. in RPO overleggen</li> <li>b. rekening houden met segmentering</li> <li>c. rekening houden met herstructurering</li> </ol> </li> </ol>

Van belang voor de regio is om de bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen zodat het percentage bedrijven dat de regio uit verplaatst zo klein mogelijk wordt. En voor bedrijven die van buiten de regio komen interessante locaties beschikbaar te hebben zodat dit aantal zo groot mogelijk wordt.

Als regio is het daarom van belang gezamenlijk ambities, opgaven en principes te benoemen en hier ook heldere spelregels en werkwijzen aan het verbinden. Wanneer is de individuele gemeente aanzet en wanneer de regio? Wanneer informeer je de regiocollega's en wanneer zoek je actief hulp in het oppakken van de ruimtevraag?

Het stroomschema op de vorige bladzijde geeft hier een eerste voorzet voor.

## 6. Gezamenlijke ambities, opgaven en principes

1. Wij willen de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid kunnen faciliteren. Hiervoor is het zaak deze ruimtevraag met behulp van het bedrijfsleven goed in beeld te krijgen. Daardoor kan eerder ingespeeld worden op de behoefte van de bedrijven. Door het voeren van het plafond kan niet direct nieuw terrein worden toegevoegd waardoor het belang van kennis hebben over de bestaande terreinen nog groter wordt.
2. Wij willen nieuw ondernemerschap (starters) stimuleren. Daarom gaan we, met onze partners, starters de ruimte bieden op enkele brandpunten, proberen we hen van informatie te voorzien en werken we aan het verbeteren van het gehele startersmilieu en -netwerk in Noord Limburg.
3. Wij willen ruimte kunnen bieden aan nieuwe bedrijvigheid (acquisitie) van buiten de regio. Daarom bieden we als regio ruimte op enkele regionale bedrijventerreinen zodat nieuw aangetrokken bedrijven snel een goede plek geboden worden.
4. Wij willen de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen behouden en waar nodig verbeteren. Daarom gaan we aan de slag met herstructureringsplannen voor verouderde terreinen, werken we aan het behoud van de kwaliteit op terreinen onder andere door inzet van parkmanagement en gaan we over tot transformatie van bedrijventerrein waar dit noodzakelijk is.
5. Wij willen ruimtevraag in eerste aanleg faciliteren op bestaande terreinen. Ruimtevraag vanuit bestaande bedrijven proberen wij eerst op hun huidige kavel (intensiveren) op te vangen door bestemmingsplannen aan te passen en mogelijkheden te verruimen.
6. Wij willen het leegstandsniveau rond de frictieleegstand behouden. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een vergroting van de leegstand. Door uitbreidingen in eerste aanleg op bestaande kavels te laten plaats vinden voorkomen we dat vastgoed leeg komt te staan.
7. Wij zetten voor nieuwe acquisities onze restcapaciteit (harde planvoorraad) in en bieden zo specifieke bedrijventerreinen aan die voldoen aan de wensen van bepaalde type ondernemingen. Zo is de regio sterk in logistiek en agribusiness. Door de harde planvoorraad zo te ontwikkelen dat zij specifiek ingericht is voor logistieke activiteiten kunnen we deze bedrijven beter aantrekken.
8. Wij ruilen indien nodig oud in voor nieuw. Bestaande verouderde terreinen transformeren wij naar andere functies indien deze niet meer geschikt te maken zijn voor de bedrijventerreinmarkt. Hierbij dient afstemming plaats te vinden met andere onderdelen van het dynamisch voorraad beheer zoals wonen, landelijk gebied of winkelen.
9. Ervaringen die bij gemeenten worden opgedaan met herstructurering worden actief met de andere regiogemeenten gedeeld. Op die manier kunnen goede oplossingen voor problemen worden doorgegeven en kans ten aanzien van herstructurering breder in de regio worden gepakt.
10. Bij herstructurering van bedrijventerreinen maken we de verbinding naar het thema energie en wordt getracht opwekking van energie en besparing van energie een

nadrukkelijke plaats te geven. Het opstellen van een energieplan kan daarvoor een goede start zijn. We willen dat de herstructurering van verouderde locaties ook meteen bijdraagt aan het behalen van de energiedoelstellingen van de regio.

## 7. Spelregels en werkwijze

1. De lead voor het achterhalen van de ruimtevraag van bestaande bedrijven ligt bij de individuele gemeenten. Iedere gemeente bekijkt de mogelijkheden voor intensiveren van de huidige bedrijventerreinen (verruimen bestemmingsplan mogelijkheden). Indien intensiveren niet mogelijk blijkt wordt opgeschaald naar de regio waarbij in regio verband wordt bekeken welke nieuwe locatie het meest geschikt zou zijn. In het RPO worden deze gevallen besproken en wordt nieuwe actie uitgezet. Indien nodig wordt op de regionale overlegtafel bestuurlijk een besluit genomen.
2. De intensivering van bestaande kavels heeft geen gevolgen voor het dynamisch voorraad beheer. Er ontstaat immers geen nieuw bedrijventerrein areaal. Indien het nodig is een kavel op het bestaande terrein beperkt uit te breiden om het bedrijf op de huidige plek te kunnen laten voortbestaan willen wij dit ook niet verrekenen in het dynamisch voorraad beheer. Het moet dan wel om een zeer beperkte uitbreiding gaan die nodig is om bedrijfsprocessen, stromen op het terrein of parkeren te verbeteren. (bv. max 10% van de bestaande kavelomvang). Hier kan eenmalig gebruik van worden gemaakt. Het RPO wordt geconsulteerd over de beperkte uitbreiding. Deze 10% regeling biedt individuele gemeente de mogelijkheid om zaken zelf te regelen zodat lokaal gebonden bedrijven niet hoeven te verplaatsen.
3. Als het toch tot een verplaatsing komt van het bedrijf naar een nog nieuw te ontwikkelen kavel of bedrijventerrein (buiten de nu bestaande plannen / planvoorraad om), of een uitbreiding groter dan 10%, dan zal wel overgaan worden tot verrekening in het dynamisch voorraad beheer. Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om te komen met een oplossing voor het salderen binnen het eigen areaal. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient voor de saldering een afspraak gemaakt te worden met de regio.
4. Indien de achterblijvende locatie transformeert naar een andere functie (bv. wonen, detailhandel, etc.) resulteert dit in een salderingsvoorraad waar vanuit de regio gebruik van kan worden gemaakt. Daarnaast dient gekeken te worden naar de gevolgen voor het dynamisch voorraad beheer van andere POL onderdelen zoals bijvoorbeeld wonen, detailhandel, etc..
5. Indien bedrijven binnen de regio verplaatsen worden afspraken gemaakt over achterblijvende locaties. Een koppeling tussen oud en nieuw moet er voor zorgen dat herstructurering van bestaande terreinen tot stand komt. Verplaatsing naar een nieuwe locatie mag niet gebeuren als dit zorgt voor een herstructureringsopgave zonder uitzicht op verbetering. Met vastgoedeigenaren en ondernemers moeten afspraken worden gemaakt. Gemeente kan daarbij faciliterend zijn door bv. bestemmingen of bouwmogelijkheden te verruimen waar mogelijk.
6. De lead voor het stimuleren van starters ligt bij de individuele gemeenten. Een starter moet in zijn eigen gemeente een plek kunnen vinden. Een eerste volgende stap in hun groei proces moet ook opgevangen kunnen worden in de eigen gemeenten. Indien dit niet meer mogelijk is komt de regio in beeld. In het RPO worden deze gevallen besproken en wordt nieuwe actie uitgezet. Indien nodig wordt op de regionale overlegtafel bestuurlijk een besluit genomen.
7. Startende bedrijven ontstaan vaak in een kantoor of kantoorachtige omgeving. Iedere gemeente moet kunnen beschikken over ruimte voor starters. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de POL voorschriften ten aanzien van kantoren. Gaan startende bedrijven op zoek naar een eigen kavel dan gaat dit wel degelijk meespelen in het dynamisch voorraad beheer.
8. Monitoring van de veranderingen van de bedrijventerreinvoorraad is zeer van belang. Op die manier kan worden waargenomen welke resultaten worden geboekt ten aanzien van



planning en herstructurering. Daarnaast kan tijdig worden begonnen met het aanwijzen van nieuwe ontwikkellocaties als de totale voorraad in gebruik is genomen.

9. Afstemming en jaarlijkse monitoring vindt plaats in het ambtelijk RPO. Het RPO komt minimaal 4x per jaar bij elkaar. Er wordt een afstemmingsprotocol voor opgesteld. Bijeenkomsten worden qua tijdstip afgestemd met bestuurlijke regionale overleg tafels zodat tijdige bestuurlijke agendering mogelijk is. Indien gewenst kunnen er extra RPO's worden ingelast.

## 8. Bestaande terreinen (Sturing op kwaliteit en kwantiteit)

Zoals eerder aangegeven is het faciliteren van de bestaande bedrijvigheid van belang. Daarvoor is het belangrijk om de huidige bedrijventerrein locaties op orde te hebben en houden. Daardoor blijven bedrijven langer op hun plek en wordt kapitaalvernietiging voorkomen.

Het is aan iedere gemeente zelf om een aanpak voor de bestaande terreinen te ontwikkelen. Dit kan gericht zijn op individuele kavels zoals het verruimen van mogelijkheden (bouwhoogte, bebouwingspercentage) maar ook op het gehele terrein zoals ontsluiting. Een belangrijk hulpmiddel in het op peil houden van de bedrijventerreinen is het invoeren van parkmanagement. Op veel plekken is dit reeds gebeurd en vindt een verdere uitrol plaats.

De volgende acties kunnen door gemeenten ondernomen worden:

- Mogelijk maken van Bedrijventerreininvesteringszones (BIZ) of het voeren van reclamebelasting waarbij de inkomsten direct via een parkmanagement organisatie ten goede komen aan de gevestigde ondernemers. Met deze organisatie kunnen afspraken gemaakt worden over onderhoud aan het bedrijventerrein, veiligheid op het terrein en andere samenwerking (inkoop van gezamenlijke diensten) voor het terrein.
- Budgetten reserveren voor onderhoud aan de bedrijventerreinen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om onderhoud aan infrastructuur, groen en riool. Als gemeente kunnen de benodigde acties zelf ondernomen worden maar er kan ook voor gekozen worden de financiële middelen aan een parkmanagement organisatie ter beschikking te stellen voor de benodigde acties.
- Een toekomstvisie ontwikkelen voor een bedrijventerreinen. Daarbij begint het bij het in kaart brengen van ontwikkelingen op het terrein in de afgelopen jaren. Hiermee ontstaat een eerste beeld welke kant het terrein op gaat. Door vervolgens in gesprek te blijven met de gevestigde ondernemers kan gewerkt worden aan toekomstige kaders voor ontwikkeling. Daarbij kan gedacht worden aan aanpassing van de geldende maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage maar ook de type functies die men nog wenselijk acht op het terrein. Door een beeldkwaliteitsplan te verbinden aan de toekomstontwikkeling kan ook meer op uitstraling gestuurd worden.

Uiteindelijk is het aan ieder gemeente zelf om voor de mate van actie en aanpak te kiezen. Wel is voor de regio van belang dat iedere gemeente inzicht heeft in de mogelijkheden en onmogelijkheden van de terreinen zodat snel geschakeld kan worden bij nieuwe acquisities en de benodigde onderbouwing vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 9. Nieuwe ontwikkeling

Nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein zal nog zeer sporadisch plaats vinden. Vooral om (grote) acquisities van buiten de regio te kunnen faciliteren zal op termijn nog nieuw terrein worden ontwikkeld. De regio wijst daarvoor het Klavertje 4 gebied als (concentratie)locatie aan. Voor de doorgroei van grootschalige bedrijvigheid wordt daarnaast ontwikkelruimte

gezien in Venray. Dit gebied zal vooral bedoeld zijn om reeds gevestigde bedrijven in Venray en omgeving te kunnen faciliteren.

Andere nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein zal niet of nauwelijks plaats vinden. Om uitbreiding van bestaande bedrijvigheid te faciliteren en nieuwe herstructureringsopgaven te voorkomen kan het wenselijk zijn om lokaal gerichte bedrijventerrein zeer beperkt uit te breiden. Daarbij wordt de 10% uitbreidingsregel gebruikt. Dergelijke uitbreidingen moeten ook altijd een meerwaarde voor de omgeving opleveren door bijvoorbeeld een betere inpassing en afronding van het bedrijventerrein tot stand te brengen.

In alle gevallen van nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein streven wij hoge duurzaamheidsdoelstellingen na. Nadrukkelijk wordt de koppeling gezocht naar het thema Energie. De nieuwe locaties kunnen bijdragen aan het terugdringen van energiegebruik en ingezet worden voor het produceren van energie. Energiebesparende maatregelen zoals bijvoorbeeld isolatie of energie opwekking via zonnecellen of windmolens moeten een onderdeel vormen van nieuwe planontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen altijd alleen plaats vinden na saldering vanuit de bestaande bedrijventerrein voorraad (inclusief planvoorraad). De enige uitzondering hierop vormen hoge milieucategorie locaties en watergebonden bedrijvigheid. Voor het salderen wordt eerste gekeken naar mogelijkheden voor saldering binnen de eigen gemeente (eigen voorraad die onbenut is, plannen die niet tot uitvoering komen, ruimtewinst als gevolg van herstructurering, etc.). Indien niets voorradig is dan wordt gekeken naar salderingsmogelijkheden binnen de regio. Minder kansrijke locaties in de regio worden als eerste ingeruild voor meer succesvolle kwalitatief beter locaties. In de analyse (zie bijlage 1) is een planvoorraad van ca. 85 hectare aan 'niet kansrijke' plannen opgenomen die zouden kunnen worden heroverwogen. Vertrekpunt is dat er gesaldeerd wordt in de verhouding 1 staat tot 1 (vanuit bestaande voorraad dan wel planvoorraad). Er kan van de 1 staat tot 1 regel afgeweken worden als de regio hiermee instemt. Dit kan bijvoorbeeld zijn omdat een initiatiefnemer zijn oude locatie volledig sloopst waardoor nieuwe ontwikkeling makkelijker gerealiseerd kan worden of omdat er een waardevolle groenstructuur wordt aangelegd.

## **10. Herstructurering**

---

In het Programma Werklocaties (Rapport Werklocaties Limburg, 2014) zijn in totaal 22 terreinen in de regio Noord-Limburg aangeduid als 'verouderde' terreinen met een herstructureringsopgave. Het betreft een totale omvang van ca. 615 hectare netto. Dit komt neer op een derde van alle bedrijventerreinen in Noord-Limburg. In de praktijk betreft het soms alleen delen van het terrein. Maar dat neemt niet weg dat er sprake is van een forse opgave. De achterliggende problematiek is heel divers: er is bijvoorbeeld sprake van veel verouderd vastgoed, veel leegstand, een lage kwaliteit van de openbare ruimte of druk op de openbare ruimte. Daarom is het zaak bij het maken van herstructureringsplannen voor verouderde bedrijventerreinen vast te stellen welk probleem aan de orde is, en welke oplossingsrichtingen het meest gewenst zijn.

De gewenste maatregelen per gebied lopen sterk uiteen: o.a. benutten restkavels, aanpak leegstand, wijzigingen in de infrastructuur, verbeteren parkeren/openbaar groen, verbeteren uitstraling bedrijfspanden/opslag en/of parkmanagement. Uiteindelijk is de gewenste aanpak sterk afhankelijk van het soort terrein; dit is en blijft lokaal maatwerk.

Kans van slagen is vooral gelegen in de mate van betrokkenheid van de betrokken ondernemers/eigenaren, en de financiële mogelijkheden. In het algemeen geldt dat de rol van de gemeente vs. private partijen goed moet worden afgebakend.

Om herstructurering succesvol te laten plaats vinden is het van belang dat ieder gemeente zelf in beeld brengt welke acties noodzakelijk zijn voor hun terreinen. Daarmee zal ook het totaal areaal te herstructureren bedrijventerrein naar verwachting al kunnen afnemen.

Immers zijn vaak niet gehele terreinen niet functioneel maar betreft het vaak enkele geconcentreerde plekken op het bedrijventerrein.

### 11. Uitvoeringsparagraaf

Naast de beleidslijnen en handelswijze die in deze visie zijn opgesteld is ook gekeken naar benodigde acties om deze visie tot uitvoering te kunnen brengen of verder te ondersteunen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste acties vermeld. In een aantal gevallen zijn dit acties die vanuit iedere gemeente afzonderlijk dient te worden opgepakt in een aantal andere gaat het om een regionale actie.

<b>Actie</b>	Inzicht in beschikbare ruimte
<b>Wie pakt op?</b>	Individuele gemeenten
<b>Wanneer afgerond?</b>	2017/2018
<p>Om goed te kunnen sturen op waar we bedrijven kunnen laten landen of welke nieuwe terreinen op welk moment uitgegeven kunnen worden is het van belang de huidige situatie op alle terreinen in beeld te hebben. Alleen door dit inzicht kan bij nieuwe acquisitie ook gekeken worden naar bestaande locaties. Het laten landen van nieuwe acquisities vraagt namelijk om snelheid.</p> <p>Daarom zal iedere gemeente voor haar eigen bedrijventerreinen een aantal zaken in beeld brengen dan wel hebben. Gegevens houden we bij in het REBIS systeem waardoor op basis van actuele cijfers de toets voor de Ladder van duurzame verstedelijking gemaakt kan worden.</p> <p>De volgende gegevens zijn in beeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Welke ruimte is er nog beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen?</li> <li>2. Welke leegstand kan ingezet worden voor nieuwe bedrijvigheid?</li> <li>3. Welke ruimte komt op (korte) termijn beschikbaar?</li> </ol>	

<b>Actie</b>	Toekomstvisie op bedrijventerreinen
<b>Wie pakt op?</b>	Individuele gemeenten
<b>Wanneer afgerond?</b>	2017/2018
<p>Naast inzicht in de huidige situatie is het ook van belang om een toekomstvisie op de verschillende bedrijventerreinen te hebben. Zijn bedrijventerreinen ook in de toekomst nog interessant voor bedrijvigheid en voor welke bedrijvigheid. Welke aanpassingen of verbeteringen zijn nodig? In enkele gevallen zal dat leiden tot een transformatie of herstructureringsopgave. Door dit tijdig inzichtelijk te hebben kunnen we al anticiperen op eventueel benodigde salderingsopgaven.</p> <p>Daarom zal iedere gemeente voor haar eigen bedrijventerreinen een aantal zaken in beeld brengen dan wel hebben.</p> <p>De volgende gegevens zijn in beeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is het terrein in de toekomst ook nog geschikt voor bedrijvigheid?</li> <li>2. Voor welke functies is het terrein nog geschikt?</li> <li>3. Welke aanpassing zijn nodig om het terrein interessant te houden?</li> <li>4. Welke acties ten aanzien van herstructurering zijn noodzakelijk?</li> <li>5. Welke transformatie opgaven komen op ons af?</li> </ol>	

<b>Actie</b>	Aanscherpen herstructureringsopgave
<b>Wie pakt op?</b>	Individuele gemeenten
<b>Wanneer afgerond?</b>	2017/2018
<p>Enige jaren geleden is voor alle bedrijventerreinen in Limburg in kaart gebracht wat de omvang van de herstructureringsopgave was. Terreinen zijn daarbij in hun volledige omvang aangewezen als te herstructureren. In de tussentijd zijn verschillende acties ondernomen waardoor terreinen volledig of gedeeltelijk zijn geherstructureerd. Echter is, vooral in het geval van gedeelte van bedrijventerreinen die zijn aangepakt, het resultaat nog niet verwerkt in het totaal overzicht. Daardoor lijkt de herstructureringsopgave veel groter dan hij daadwerkelijk is.</p> <p>Daarom zal iedere gemeente voor haar eigen bedrijventerreinen de daadwerkelijke herstructureringsopgave in beeld brengen en verwerken in de totaal overzichten van de provincie. Daarbij wordt helder gemaakt of het om revitalisering, herstructurering of transformatie gaat en bij welke partij de verantwoordelijkheid ligt.</p>	

<b>Actie</b>	Fasering van de planvoorraad
<b>Wie pakt op?</b>	Regio gezamenlijk
<b>Wanneer afgerond?</b>	2017
<p>Momenteel is er nog een behoorlijke planvoorraad in de regio beschikbaar. De regio gaat aan de slag met de prioritering van deze planvoorraad. Er wordt aangewezen welke planvoorraad als eerste tot ontwikkeling dient te komen om aan de huidige marktvraag te kunnen voldoen. Voor andere plan wordt ook aangegeven als hier geen marktvraag naar is vanwege het ontbreken van bepaalde kwaliteiten. Voor deze plannen wordt bekeken of bevrozing dan wel schrappen aan de orde is.</p> <p>Door deze actie proberen we de planvoorraad aan te scherpen en beter te laten aansluiten op de wensen van de markt. Ook ontstaat op deze manier mogelijk salderingsruimte om op locaties die beter voldoen tot uitbreiding of nieuwe realisatie te komen.</p> <p>In het verlengde hiervan zal tevens een voorstel voor uitwerking en randvoorwaarden voor de ontwikkelruimte Venray worden gedaan. Nadat het nieuwe ontwikkelbedrijf heeft ingestemd met het voorstel zal besluitvorming hierover op de regiotafel (PHO Ruimte) plaatsvinden. De planning hiervoor is de loop van 2017.</p>	

<b>Actie</b>	Inzicht specifieke ruimte
<b>Wie pakt op?</b>	Regio gezamenlijk
<b>Wanneer afgerond?</b>	2017
<p>In de visie is een specifieke functie en handelswijze gegeven aan hoge milieucategorie en watergebonden locaties. Voor deze twee elementen is afgesproken dat saldering niet aan de orde is omdat het om zeer specifieke ruimte gaat die niet zomaar op iedere plek gerealiseerd kan worden. We willen als regio deze bedrijvigheid kunnen faciliteren en wijze daarvoor specifieke plekken aan.</p> <p>We willen op tijd beginnen met het inregelen van nieuwe planruimte. Als de beschikbare voorraad onder de 5 hectare komt zal gekeken worden naar nieuwe mogelijkheden. Daarvoor is het wel van belang in beeld te hebben welke ruimte er momenteel is. Daarom brengen we als regio in beeld welke ruimte er beschikbaar is voor watergebonden en milieucategorie 5 bedrijvigheid. We trachten ook locaties vrij te maken die momenteel geschikt zijn voor deze functies maar door andere bedrijvigheid in genomen zijn. Bedrijven die niet watergebonden zijn of een lage milieucategorie hebben proberen we naar andere locaties te begeleiden.</p>	

<b>Actie</b>	Monitoring
<b>Wie pakt op?</b>	Regio gezamenlijk
<b>Wanneer afgerond?</b>	Continu
<p>We willen de resultaten van de visie en inspanningen ook terug kunnen zien. Daarom willen we de totale voorraad van bedrijventerreinen en planvoorraad gaan monitoren. Daarmee wordt inzichtelijk hoe de bestaande voorraad zich ontwikkelt in kwantiteit en kwaliteit. Daarnaast wordt de inzet op herstructurering inzichtelijk. Maar bovenal kan door goed te monitoren ook tijdig begonnen worden met het ontwikkelen van nieuwe ruimte als daar behoefte aan is.</p> <p>Voor de monitoring gebruiken we het provinciale REBIS systeem. Een vereiste is dan dat gegevens tijdig worden aangeleverd en verwerkt in het systeem.</p>	

## 12. Afstemmingsprotocol

De spelregels en werkwijze krijgen pas echt waarde als is vastgelegd op welke wijze in de uitvoering met elkaar wordt afgestemd. De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. In het protocol is een onderscheid gemaakt in drietal vormen van afstemming:

- **informereren:** het vergaren, verwerken en uitwisselen van informatie door en tussen de betrokkenen (feiten, waarnemingen, gedachten, theorieën). Afhankelijk van de casus kan ook gezamenlijk een nadere oriëntatie plaatsvinden om het vraagstuk/probleem helder(der) te krijgen en wie eigenaar/belanghebbende/beslisser is.
- **afstemmen:** in gezamenlijkheid wordt de informatie afgewogen en eisen geformuleerd waar oplossingen aan moeten voldoen. Het kan ook betekenen dat er gevraagd wordt om alternatieven en/of ongewenste (bij)effecten in beeld te brengen.
- **instemmen:** het gezamenlijk doel is te komen tot geaccepteerd en gedragen besluit. Voor een nadere duiding wordt verwezen naar het 'regionaal afstemmingsprotocol'.

In onderstaande tabel zijn de spelregels gecategoriseerd per vorm van afstemming. Indien initiatieven niet binnen de gestelde spelregels vallen en derhalve niet opgenomen in het onderstaande overzicht, geldt tenminste een informatieplicht.

<b>Informereren</b>
<p>Gemeenten houden elkaar op de hoogte van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (veranderende) ruimtevraag vanuit het reeds gevestigde en te acquireren bedrijfsleven.</li> <li>2. ruimtevraag die door middel van intensivering op bestaande kavel wordt gefaciliteerd.</li> <li>3. ruimtevraag die gefaciliteerd wordt door gebruikmaking van de 10% uitbreidingsregel.</li> <li>4. nieuw lokaal bedrijventerreinbeleid of instrumentarium.</li> <li>5. actualisatie van bestemmingsplannen.</li> </ol>
<b>Afstemmen</b>
<p>Gemeenten stemmen met elkaar af indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ruimtevraag gefaciliteerd wordt door uitbreiding met saldering binnen de gemeente.</li> <li>2. bedrijventerrein voor transformatie wordt aangewezen.</li> </ol>
<b>Instemmen</b>
<p>Gemeenten stemmen samen in:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. als bedrijven verplaatsen binnen de regio zodat de optimale locatie gekozen wordt.</li> <li>2. met de uitkomsten van de jaarlijkse monitor</li> <li>3. met de ontwikkeling en realisatie van nieuwe (plan)voorraad</li> </ol>

In gevallen dat gemeenten of marktpartijen met initiatieven komen die niet passen binnen de spelregels zoals opgenomen, dan worden deze initiatieven aan het PHO Ruimte voorgelegd. De gemeente waar het initiatief speelt, schrijft daartoe een advies aan het PHO Ruimte. Het PHO Ruimte kan het advies formaliseren door gebruik van het instemmingsrecht. Maar kan ook aangeven het advies niet te volgen.

#### *Procedure van afstemming*

In het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg' is een stappenschema voor behandel de procedure opgenomen. Elk van de drie vormen van regionale afstemming kennen een eigen procedure.

- **informereren:**  
De initiatieven en relevant geacht beleid of plannen worden ter informatie aan de Werkgroep Economie aangeboden. Het RCO Ruimte ontvangt een verslag van de bespreking.
- **afstemmen:**  
De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep Economie voorgelegd, waarin een positieve regionale afstemming als voorwaardelijk is opgenomen. Indien de afstemming leidt tot consensus in de werkgroep ontvangt het RCO Ruimte en het PHO Ruimte het advies ter informatie.  
Indien geen consensus wordt bereikt, dient het initiatief aan het Casus-team<sup>2</sup> te worden aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.
- **instemmen:**  
De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep Economie voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen. Het initiatief wordt met een advies aangeboden aan het RCO Ruimte om te agenderen voor besluitvormig in de PHO Ruimte. Het PHO Ruimte kan, alleen in het geval dat er vooraf geen onafhankelijk advies is ingewonnen bij het Casus-team, alsnog beargumenteerd besluiten om een 'second opinion' te vragen. Ook hier gaat het om maatwerk waarbij de condities vooraf worden vastgelegd.  
Indien geen eensluidend advies uit de werkgroep komt, wordt het initiatief aan het Casus-team aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

#### *Mandaat voor besluitvorming*

Aangezien de regiobestuurders met mandaat van het eigen college in het PHO Ruimte aan tafel zitten, wordt per gemeente gestemd ongeacht het aantal aanwezige bestuurders (één stem per gemeente). Uiteraard wordt gestreefd naar een unaniem besluit waar het regionaal belang voorop staat. Als dit niet haalbaar is, wordt gekoerst op een meerderheidsbesluit (minimaal 2/3 van de stemmen). Op het moment dat een (of meerdere) gemeente(n) geen direct belang heeft of ziet bij de kwestie waar instemming wordt gevraagd, kan een blanco stem worden uitgebracht. Blanco stemmen tellen niet mee: de desbetreffende gemeente legt zich automatisch neer bij het meerderheidsstandpunt dat door de andere partijen wordt ingenomen. In het geval het meerderheidsbesluit afwijkt van het individuele besluit van een

---

<sup>2</sup> Het casus-team is een pool van zowel interne als externe adviseurs/deskundigen. Het RCO Ruimte is (eventueel in afstemming met de Werkgroep Economie) aan zet om te bepalen of een advies van het casus-team nodig is om. Het RCO Ruimte bepaalt de uitvraag en afhankelijk van de behoefte wordt bekeken wie en onder welke condities (tijd, geld, kwaliteit) een bijdrage kan leveren. Per casus zal het dus gaan om maatwerk. De criteria waar een adviseur/deskundige aan moet voldoen evenals de criteria voor de samenstelling van het team worden uitgewerkt door de regiogemeenten in samenspraak met de provincie.

gemeente wordt het meerderheidsbesluit achteraf via het eigen college alsnog geformaliseerd.

*Sancties bij niet nakomen afspraken*

Mochten gemeenten de afspraken niet of onvoldoende nakomen, dan spreken de regiogemeenten elkaar hier in eerste instantie op aan. Als dit niets of onvoldoende oplevert, zal de provincie op verzoek van één (of meer) gemeente(n) haar instrumentarium inzetten om naleving van de afspraken te bevorderen. De provincie kan ook uit eigen beweging haar instrumentarium inzetten om naleving van de afspraken te bevorderen of zelfs af te dwingen.

## ***Bijlage 1***

---

### **Per 02-12-2015 vastgestelde analyse bedrijventerreinen regio Noord Limburg**

- **Overzicht bedrijventerreinen per gemeente**
- **Totaaloverzicht bedrijventerreinen regio Noord-Limburg**
- **Situatie per 1-1-2015**
- **Toelichting met kansrijkheid van de planvoorraad**

De huidige bestaande bedrijventerreinen, restcapaciteit en planvoorraad vormen het vertrekpunt voor het in te voeren dynamisch voorraad beheer werklocaties in Noord Limburg. In Noord Limburg gaat het dan om ongeveer 3.200 ha. bestaand bruto bedrijventerrein (inclusief 155 ha. solitaire bedrijfslocaties) en op deze terreinen is nog ongeveer 435 ha. netto uitgeefbaar. Daarnaast is er nog voor 220 ha. bruto / 180 ha. netto aan plancapaciteit in de regio. De restcapaciteit bevindt zich vooral op grootschalige logistieke en industriële bedrijventerreinen. De leegstand op de bedrijventerreinen in de regio Noord-Limburg bevindt zich rond de frictieleegstand en ligt daarmee op een relatief gezond niveau. Van het totaal uitgegeven areaal wordt momenteel 615 ha. netto aangewezen als te herstructureren gebied.

Over dit areaal van de regio Noord-Limburg bestaat geen discussie en vormt daarmee het vertrekpunt om de ruimtevraag van bedrijven te kunnen opvangen en de basis van het dynamisch voorraad beheer.



## Beesel

<b>Bedrijventerrein</b>	<b>Bruto omvang</b>	<b>Netto omvang</b>	<b>Restcapaciteit</b>	<b>Terstond Uitgeefbaar</b>	<b>Niet terstond uitgeefbaar</b>	<b>Publiek</b>	<b>Privaat</b>	<b>Herstructurering (netto)</b>	<b>Status Herstructurering</b>
Maasveld	12,46	11,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,69	Cat I
Molenveld	23,92	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,20	Cat III
Roversheide	29,40	22,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
<b>Totaal Beesel</b>	<b>65,78</b>	<b>53,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30,89</b>	

<b>Plancapaciteit</b>	<b>Bruto omvang</b>	<b>Netto omvang</b>	<b>Restcapaciteit</b>	<b>Terstond Uitgeefbaar</b>	<b>Niet terstond uitgeefbaar</b>	<b>Publiek</b>	<b>Privaat</b>	<b>Status Hard</b>	<b>Status Zacht</b>
Roversheide Uitbreiding	6,24	4,76	4,76	0,00	4,76	4,76	0,00	X	
Oppe Brik	1,65	0,68	0,68	0,00	0,68	0,68	0,00	X	
<b>Totaal Beesel</b>	<b>7,89</b>	<b>5,44</b>	<b>5,44</b>	<b>0,00</b>	<b>5,44</b>	<b>5,44</b>	<b>0,00</b>		

Roversheide Uitbreiding: In 2006 schriftelijke instemming van de provincie. In augustus 2014 concept ontwerpbestemmingsplan. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 6,24 ha) gericht op lokale behoefte. De kansrijkheid is beperkt en zal volledig gericht zijn op de eventuele opvang van lokale ruimtebehoefte.

Oppe Brik: In oktober 2014 is exploitatie en bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 1,65 ha) gericht op lokale behoefte. De locatie is kansrijk voor opvang van lokale behoefte van woon-werk units. Het betreft geen echt bedrijventerrein.







Klaver 5: Nog geen bestemmingsplanstatus, wel vastgelegd middels een structuurvisie en financieel kader via een bestuursakkoord. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 84,43 ha) gericht op grootschalige industrie en logistiek.

Het betreft een kansrijke uitbreiding binnen het Klavertje 4 gebied. Het gebied is deels reeds in eigendom. De uiteindelijke uitgifte termijn is afhankelijk van de voortgang van de uitgifte op andere Klavers. De locatie vormt hiermee een strategische reserve voor de korte tot middellange termijn.

Klaver 6a: Bestemmingsplan is in juni 2015 vastgesteld. Daarnaast reeds vastgelegd middels een structuurvisie en financieel kader via een bestuursakkoord. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 12,73 ha) gericht op grootschalige industrie en logistiek.

De kansrijkheid is hoog. De gronden zijn volledig in eigendom en de procedures vrijwel volledig afgerond. Het wordt gericht op grootschalige logistiek waarmee het goed aansluit op de ontwikkelingen op Tradeport Noord.

Klaver 7: Nog geen bestemmingsplanstatus, wel vastgelegd middels een structuurvisie en financieel kader via een bestuursakkoord. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 70,74 ha) gericht op grootschalige industrie en logistiek.

Het betreft een kansrijke uitbreiding binnen het Klavertje 4 gebied. Het gebied is deels reeds in eigendom. De uiteindelijke uitgifte termijn is afhankelijk van de voortgang van de uitgifte op andere Klavers. De locatie vormt hiermee een strategische reserve voor de korte tot middellange termijn.

Uitbreiding Melderlosche Weiden: Collegebesluit op 29 januari 2014. Akkoord provincie voor uitbreiding ontvangen december 2013. Ontwerpbestemmingsplan is in voorbereiding. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 3,75 ha) gericht op lokale behoefte.

De kansrijkheid is groot. Er is immers reeds een optie genomen op de gehele locatie waarmee de ruimte op zeer korte termijn in gebruik zal worden genomen.

Venrayseweg II: Betreft een bestaand bedrijventerrein waarbij in het vastgestelde bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Gebieden die nu nog geen bedrijventerrein zijn kunnen daarmee omgezet worden naar bedrijventerrein. Hierdoor is er een niet terstond uitgeefbaar aantal hectare van 46 dat toegevoegd is aan de voorraad ten opzichte van eerdere rapportages. Bedrijventerrein is gericht op lokale en kleinschalige activiteiten (tot 1 ha) in de agribusiness. Er is ruimte voor milieucategorie 2 tot en met 3.2.

De kansrijkheid is beperkt ten opzichte van andere locaties. Tevens vormt de locatie een directe concurrent voor andere bedrijventerrein ontwikkeling in de omgeving zoals bijvoorbeeld Klaver 11. Overwogen zou moeten worden om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen en in ieder geval deze locatie qua fasering op de lange termijn te zetten.

Klaver 3: Staat niet in de overzichten van Horst aan de Maas maar is opgenomen in de cijfers van Tradeport Noord in de tabel van Venlo. Het valt echter slechts voor een klein deel onder de gemeente Venlo. Dit deel is kansrijk vanwege ontsluiting en aansluiting op Tradeport Noord. Het gedeelte binnen de gemeente Horst aan de Maas is minder kansrijk vanwege belemmeringen (leidingstroken olie en gas en IV bedrijf). Uiteindelijke verwerving en uitgifte wordt daardoor belemmerd. Wellicht moet voor dit deel op de lange termijn een heroverweging worden gemaakt.

## Mook en Middelaar

<b>Bedrijventerrein</b>	<b>Bruto omvang</b>	<b>Netto omvang</b>	<b>Restcapaciteit</b>	<b>Terstond Uitgeefbaar</b>	<b>Niet terstond uitgeefbaar</b>	<b>Publiek</b>	<b>Privaat</b>	<b>Herstructurering (netto)</b>	<b>Status Herstructurering</b>
Hoeveveld (Middelweg)	11,31	9,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Korendal	13,50	13,05	4,31	0,00	4,31	4,31	0,00	13,05	Cat II
Spijkerweg	1,48	1,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
<b>Totaal Mook en Middelaar</b>	<b>26,29</b>	<b>24,12</b>	<b>4,31</b>	<b>0,00</b>	<b>4,31</b>	<b>4,31</b>	<b>0,00</b>		

## Peel en Maas

<b>Bedrijventerrein</b>	<b>Bruto omvang</b>	<b>Netto omvang</b>	<b>Restcapaciteit</b>	<b>Terstond Uitgeefbaar</b>	<b>Niet terstond uitgeefbaar</b>	<b>Publiek</b>	<b>Privaat</b>	<b>Herstructurering (netto)</b>	<b>Status Herstructurering</b>
Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan	17,33	12,59	2,85	2,85	0,00	2,85	0,00		
Businesspark Siberie	19,89	19,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
De Kieën	17,17	15,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,14	Cat I
De Kruisberg	15,34	13,48	0,00	0,00	1,30	0,00	1,30	13,48	Cat I
De Schor	26,50	22,53	1,82	1,82	0,00	1,50	0,32		
De Wielen	13,58	10,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
De Wielen (uitbreiding fase 1)	3,14	2,07	1,59	1,59	0,00	1,59	0,00		
I.T. Beringe	73,67	60,76	1,49	1,49	0,00	1,49	0,00	60,76	Cat II
I.T. Panningen	70,50	59,57	4,63	4,63	0,00	4,63	0,00	59,57	Cat III
TrafficPort Venlo	19,20	6,31	4,20	4,20	0,00	0,00	4,20		
<b>Totaal Peel en Maas</b>	<b>276,32</b>	<b>223,17</b>	<b>16,58</b>	<b>16,58</b>	<b>1,3</b>	<b>12,06</b>	<b>5,82</b>	<b>148,95</b>	

<b>Plancapaciteit</b>	<b>Bruto omvang</b>	<b>Netto omvang</b>	<b>Restcapaciteit</b>	<b>Terstond Uitgeefbaar</b>	<b>Niet terstond uitgeefbaar</b>	<b>Publiek</b>	<b>Privaat</b>	<b>Status Hard</b>	<b>Status Zacht</b>
Uitbreiding I.T. Beringe	16,00	16,00	16,00	0,00	16,00	16,00	0,00	X	
<b>Totaal Peel en Maas</b>	<b>16,00</b>	<b>16,00</b>	<b>16,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16,00</b>	<b>16,00</b>	<b>0,00</b>		

<b>Solitaire werklocaties</b>	<b>Bruto omvang</b>	<b>Netto omvang</b>	<b>Restcapaciteit</b>	<b>Terstond Uitgeefbaar</b>	<b>Niet terstond uitgeefbaar</b>	<b>Publiek</b>	<b>Privaat</b>	<b>Herstructurering (netto)</b>	<b>Status Herstructurering</b>
Geraedts	1,34	1,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Haagweg	16,81	16,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Kleiwarenfabriek Joosten	15,94	15,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Steenfabriek Engels Helden	9,83	9,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
<b>Totaal Peel en Maas</b>	<b>43,92</b>	<b>43,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		

Uitbreiding I.T. Beringe: Nog geen bestemmingsplanstatus. In maart 2014 zijn raadsbesluiten genomen. Daarnaast zijn verschillende overeenkomsten gesloten met particuliere partijen. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 16,0 ha) gericht op DHL en lokale behoefte. Uitbreiding vindt alleen plaats als de uitbreiding van DHL ook daadwerkelijk gaat plaats vinden.







Uitbreiding De Blakt Zuid: Nog geen bestemmingsplan status, wel in voorbereiding. Grootste deel van deze uitbreiding heeft al een bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Op dit moment enkel mondelinge afspraken met private partijen. Daarmee betreft het een zacht plan (bruto 3,2 ha) gericht op lokale behoefte dat op korte termijn een harde status zal krijgen.

Is een kansrijke uitbreiding die gebruikt wordt om kavelindeling te optimaliseren. Eerste mogelijke klanten hebben zich reeds gemeld.

Uitbreiding Haven Wanssum: Het provinciaal inpassingsplan (PIP) en MER zijn vastgesteld in het voorjaar van 2016. Gronden mogen alleen uitgegeven worden aan havengebonden / watergerelateerde bedrijvigheid zoals is vastgelegd in het PIP. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 22,7 ha) gericht op watergebonden bedrijvigheid en valt daarmee buiten het dynamisch voorraad beheer.

Locatie is kansrijk door dat deze gericht wordt op watergebonden bedrijvigheid. Weinig andere locaties zijn hiervoor beschikbaar in de regio. Dit zal wel kunnen zorgen voor een langere uitgifte termijn door dat vast gehouden moeten worden aan het watergebonden bedrijvigheid profiel.

## Totaal Regio Noord-Limburg

	<b>Bruto omvang</b>	<b>Netto omvang</b>	<b>Restcapaciteit</b>	<b>Terstond Uitgeefbaar</b>	<b>Niet terstond uitgeefbaar</b>	<b>Publiek</b>	<b>Privaat</b>	<b>Herstructurering (netto)</b>	<b>Status Hard</b>
Bedrijventerrein	2.888,25	2.226,99	435,39	238,42	198,10	107,04	329,48	616,90	
Plancapaciteit	221,44	179,84	179,84	0,00	179,84	25,19	154,65		218,24
Solitaire werklocaties	155,63	153,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
<b>Totaal Regio Venlo</b>	<b>3.265,32</b>	<b>2.560,56</b>	<b>615,23</b>	<b>238,42</b>	<b>377,94</b>	<b>132,23</b>	<b>484,13</b>	<b>616,90</b>	<b>218,24</b>

## *Bijlage 2*

---

### **Voorgestelde wijzigingen en toevoegingen 2016**

- **Nieuwe plan ontwikkeling nav vervlechtingdiscussie**
- **Situatie per 31-05-2016**

Gedurende het traject om te komen tot de visie werklocaties is ook gesproken en onderhandeld in het kader van de vervlechtingdiscussie. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de planvoorraad waarbij er voor Venray een ontwikkellocatie, onder voorwaarden, ontstaat van 30 hectare. Deze 30 hectare zijn nog niet gesaldeerd en zullen bij effectuering gesaldeerd dienen te worden binnen het bestaande areaal van Noord Limburg zoals vastgesteld tijdens de regiotafel van 02-12-2015.