

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Pierre Heuts (0495-575242)	DJ-1270061
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk / M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Zaaknummer: 1270021
		Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Rapporten bedrijventerreinen Stec Groep

## Voorstel

1. In te stemmen met het rapport "Ruimtebehoefte onderzoek bedrijventerreinen".
2. Kennis te nemen van het rapport "Beoordeling marktkwaliteit en potentie werklocaties".
3. Beide rapporten te benutten als bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

## Inleiding

De strategische visie "Werken aan Weert 2030" vormt met betrekking tot de fysieke leefomgeving de basis voor de Omgevingsvisie. Economie, en in het bijzonder bedrijventerreinen, is een van de onderwerpen van de Omgevingsvisie. Voor het opstellen van een visie op onze bedrijventerreinen is de Stec Groep gevraagd om bouwstenen aan te leveren. Deze bouwstenen zijn vervat in twee rapporten: "beoordeling marktkwaliteit en potentie werklocaties" en "Ruimtebehoefte onderzoek bedrijventerreinen".

Het onderzoek naar de ruimtevraag is samen met Nederweert opgepakt. Nederweert heeft geen planaanbod meer, terwijl ook daar uitbreidingsvraag kan worden verwacht. Gezien de korte afstand is sprake van een gemeenschappelijke markt, hetgeen ook blijkt uit de diverse verhuisbewegingen van bedrijven over en weer.

## Beoogd effect/doel

Het verkrijgen van bouwstenen voor het onderdeel bedrijventerreinen in de Omgevingsvisie. Daarnaast bieden de rapporten aanknopingspunten voor vervolgacties.

## Argumenten

### 1.1 Het huidige planaanbod is kwantitatief voldoende voor ruimtevraag tot 2030

Volgens de prognose is er een uitbreidingsvraag van circa 17 hectare (scenario laag) tot maximaal 35 hectare (scenario hoog) voor Weert en Nederweert in de periode 2020 tot

Weert, 21 januari 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 6 april 2021

Nummer: 2

De secretaris

2030. Dit aanbod ligt volledig in Weert, in Nederweert is de laatste kavel uitgegeven. Tegenover deze uitbreidingsvraag staat een hard planaanbod van 32,5 hectare. In het aanbod zit bovendien nog ruimte voor het huisvesten van logistiek, met name bij Heylen (warehouses). Daarmee zijn vraag en aanbod in het hoge scenario min of meer in evenwicht. De ruimtevraag is afkomstig van bedrijfssectoren met een gunstig groeiperspectief. Het gaat dan met name om bedrijven actief in logistiek (en groothandel), industrie en regulier-gemengd lokaal MKB. In kwalitatief opzicht worden een aantal resterende kavels als incourant aangemerkt, zie kanttekeningen.

#### *1.2 Met een inzet op intensivering/verdichten, herontwikkeling en transformatie kan ruimtewinst behaald worden.*

De ruimteclaim van bedrijven kan voor een deel in de bestaande voorraad worden gefaciliteerd, waardoor de groene omgeving in de stad en regio wordt gespaard:

- er zijn intensiveringsmogelijkheden aanwezig met een potentiële ruimtewinst van circa 3,5 tot 7,5 hectare. De huidige planologische mogelijkheden maken dit mogelijk, maar kunnen op locatieniveau nog verder verruimd worden;
- er zijn inbreidingslocaties (strategische reserves en onbenutte bouwkavels) en mogelijke herontwikkelingslocaties aanwezig;
- er is veel potentiële ruimtewinst te behalen door onbenutte bouwgronden te benutten voor bedrijvigheid, zoals (strategische) reserves en private bouwkavels;
- herontwikkeling van sommige kavels of panden kan een alternatief bieden aan verplaatsende of nieuwe lokale bedrijvigheid;
- Op sommige locaties is transformatie naar andere functies mogelijk.

#### *1.3 Jaarlijkse monitoring wordt als sturingsinstrument ingezet*

Om goed in te kunnen spelen op wijzigingen in de marktdynamiek is monitoring van de vraag-aanbodssituatie, leegstand e.d. belangrijk. Deze kunnen worden gebruikt als sturingsinstrument. Ook is het van belang om goed in gesprek te blijven met bedrijven op de bedrijventerreinen, maar ook met ontwikkelaars en andere (vastgoed)marktpartijen.

#### *1.4 We gaan nu alvast nadenken over de periode na 2030*

Op basis van de onderzoeksresultaten concludeert de Stec Groep dat het opstarten van een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling op korte termijn onverstandig is en moeilijk is te onderbouwen met een actuele behoefte. Wel kan alvast worden nagedacht over een eventuele uitbreidingslocatie voor de periode na 2030. Het gaat dan bij voorkeur om een gezamenlijke ontwikkeling voor doorgroeende Weerter en Nederweeter bedrijven.

#### *2.1 Dit rapport bevat gerichte analyse van de uitgangssituatie Weerter bedrijventerreinen.*

Het rapport biedt inzicht in ruimtelijk-economische prestaties en toekomstpotentie via een analyse in de vorm van een Next Economy Effect Rapportage (NEER). De analyse is gestart met een schouw van de Weerter bedrijventerreinen die samen met Parkmanagement en ondernemers is uitgevoerd. Met de input uit de schouw is een NEER beoordeling uitgevoerd. Dit NEER model is van oorsprong ontwikkeld met meerdere Kamers van Koophandel en VNO-NWC. Daarna heeft Stec dit uitgerold en doorontwikkeld op inmiddels circa 1.000 bedrijventerreinen in Nederland.

De algemene conclusie is dat de Weerter bedrijventerreinen gemiddeld genomen vanuit ruimtelijk-economisch perspectief goed functioneren en dat de sociaal-economische waarde relatief groot is. Liefst 45% van de Weerter werkgelegenheid bevindt zich op de bedrijventerreinen (gemiddeld ligt dit in Nederland op zo'n 30%). Wel zijn er verschillen van de positie van de werklocaties op de economische levenscyclus. De meeste bedrijventerreinen hebben een hoge "next economy" potentie (duurzaamheid en energietransitie, circulaire economie, automatisering, smart industry, e-commerce). Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 25% van het energieverbruik in Nederland.

## *2.2 Dit rapport biedt aanknopingspunten voor een uitvoeringsgerichte agenda*

De NEER analyse bevat zowel algemene opgaven als opgaven per bedrijventerrein. Deze bieden aanknopingspunten voor het opstellen van een uitvoeringsgerichte agenda. De invulling hiervan wordt nader besproken met Parkmanagement en de bedrijvenverenigingen.

## *3.1 De Omgevingsvisie bevat o.a. een integrale visie op de bedrijventerreinen die samen met stakeholders wordt opgesteld.*

Economie, waaronder bedrijventerreinen, is een van de thema's van de Omgevingsvisie. De rapporten vormen belangrijke bouwstenen voor het opstellen van deze visie, die via een participatief proces wordt vormgegeven. Deze aanpak is belangrijk voor de kwaliteit en draagvlak van de visie.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Kwalitatief is sprake van een mismatch op een aantal bedrijfskavels*

Het kwalitatief meest geschikte uitgeefbare aanbod bevindt zich op Kampershoeck 2.0. Dit is bijna de helft van het planaanbod. Met name op Kanaalzone II en Leuken Noord is sprake van kwalitatieve mismatch, oftewel onvoldoende aansluiting bij de locatiewensen en eisen van bedrijven.

### *1.2 Afgelopen jaar was er sprake van dynamiek op de Weerter bedrijventerreinmarkt*

In tegenstelling tot landelijke trends is er het afgelopen jaar in Weert relatief veel bedrijfsgrond verkocht (in totaal 26,2 ha), met name aan logistieke bedrijven op Kampershoeck 2.0. Ook was sprake van dynamiek in de vorm van diverse bedrijfsverplaatsingen binnen de terreinen. Voor de komende periode verwacht de Stec Groep dat Corona een negatief effect heeft op kaveluitgifte.

### *1.3 Voldoende schuifruimte is belangrijk voor bedrijventerreinenmarkt*

Er is ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijven die vertrekken en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen. Het gemiddelde leegstandspercentage op de bedrijventerreinen ligt net boven een gezond frictieniveau, maar op sommige locaties ligt deze daar net onder. Enige schuifruimte op de bedrijfsruimtemarkt is wenselijk, hetgeen ook door ondernemers werd benoemd. Monitoring van o.a. de leegstand is daarom van belang.

### *1.4 Intensivering van de bestaande voorraad kost tijd*

Praktisch gezien is het intensiveren van de volledige bestaande voorraad op korte termijn niet realistisch. Een dergelijke nieuwe aanpak vraagt om tijd en inzet bij de gemeenten en om bewustwording bij ondernemers/vastgoedeigenaren. Deze laatste zullen vooral bij een concrete en actuele uitbreidingswens de mogelijkheden tot intensivering verkennen. Het is daarom van belang om deze wens in beeld te krijgen.

### *1.5 Nederweert heeft sinds 2019 geen kavels meer uit te geven*

Een gemeente wil haar ondernemers het liefst zoveel mogelijk faciliteren binnen de eigen gemeentegrenzen. Dit is voor Nederweert niet meer mogelijk. In Nederweert wordt inmiddels verwezen naar het aanbod in regiogemeenten. Voorts sluit het in Weert beschikbare areaal maar beperkt aan bij de vraag van Nederweertse ondernemers. Weert heeft vrijwel geen kleine kavels in de aanbieding. Het bieden van een toekomstperspectief is belangrijk om de markt aangehaakt en geïnteresseerd te houden.

### *1.6 De afname van de voorraad kan snel gaan*

Momenteel zijn er 11 kavels in optie gegeven. Indien deze opties verzilverd worden dan neemt de beschikbare voorraad flink af. Daarnaast wordt gekeken naar de transformatie mogelijkheden van locaties, die bij realisering impact hebben op de voorraad.

### *2.1 De participatie door ondernemers was i.v.m. Corona niet optimaal*

De NEER analyse is in samenwerking met Parkmanagement en ondernemers van de bedrijventerreinen (schouw) tot stand gekomen. Een geplande ateliersessie met ondernemers heeft i.v.m. Corona helaas geen doorgang kunnen vinden. Wel is de rapportage gedeeld met het bestuur van de stichting Parkmanagement en gepresenteerd en besproken met de bedrijvenverenigingen Centrum-Noord en Kampershoeek/Leuken-Noord.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

N.v.t.

### **Duurzaamheid**

De NEER analyse bevat een aantal kansen voor next economy. Het onderzoek naar de ruimtebehoefte concludeert dat er moet worden ingezet op de bestaande voorraad, hetgeen minder impact heeft op milieu en landschap dan de aanleg van een nieuw bedrijventerrein. Bij uitbreiding of verruiming van bebouwingmogelijkheden streven we naar maatwerk en flexibiliteit, onder voorwaarde van duurzaamheid.

### **Uitvoering/evaluatie**

- De Omgevingsvisie wordt in samenwerking met stakeholders opgesteld;
- De gemeenten Weert en Nederweert hebben voor het onderzoek naar de ruimtebehoefte proactief de samenwerking met elkaar gezocht.  
Beide gemeenten hebben op 18 maart 2021 bestuurlijk naar elkaar uitgesproken de samenwerking in de toekomst te willen continueren en verder te intensiveren, met name aangaande de thema's wonen, werken en leisure.
- Acties op basis van de NEER analyse worden met Parkmanagement en de bedrijvenverenigingen besproken.

### **Communicatie/participatie**

Ter verificatie en verdere duiding van de resultaten van het onderzoek naar de ruimtebehoefte zijn verdiepende individuele interviews afgenomen met bedrijven en intermediairs. De NEER analyse is in samenwerking met Parkmanagement en ondernemers tot stand gekomen.

Geadviseerd wordt dit voorstel op de TILS-lijst te plaatsen.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

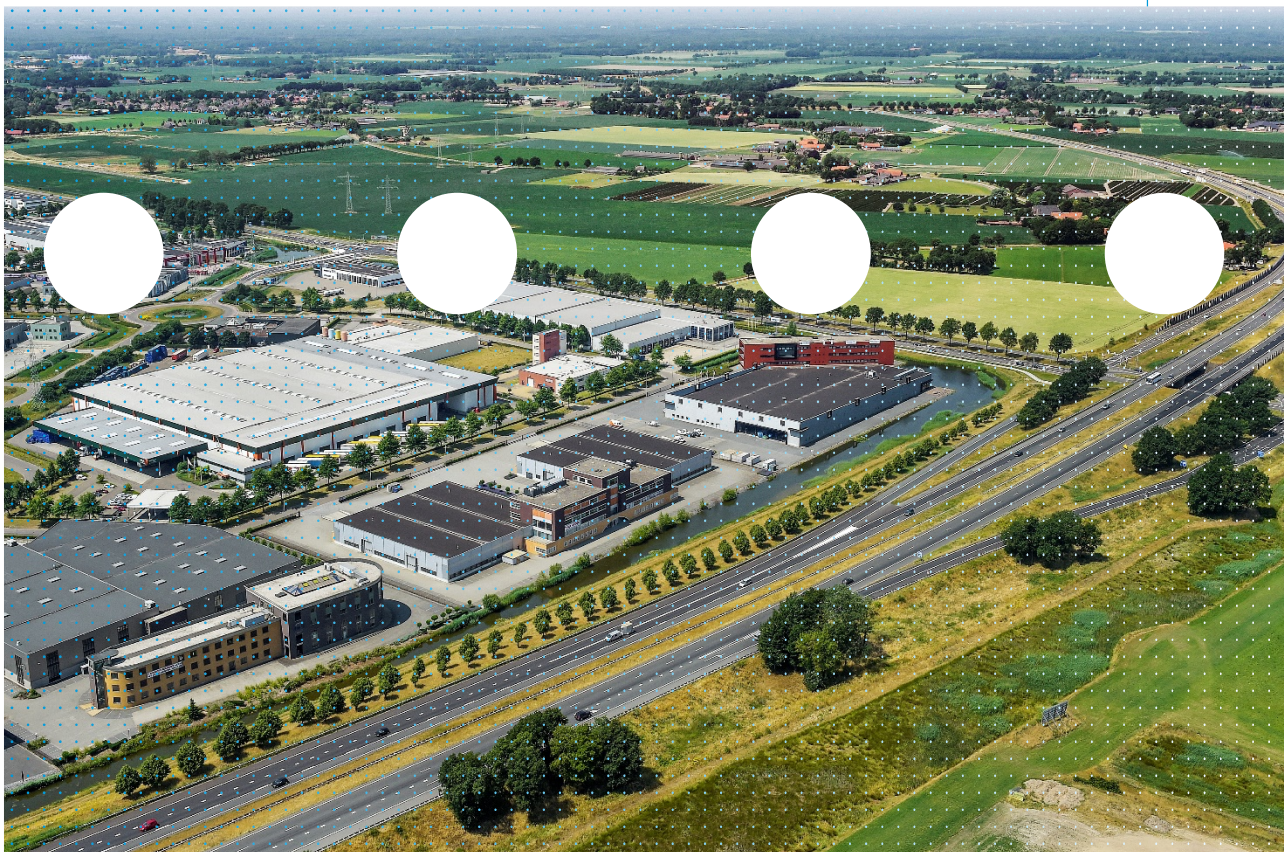
M. Dolders, M. Timmermans, C. Bongers, R. Thijssen, T. Fijlstra, A. Obbema, M. Arts, P. Kuppens, M. Siersma (R&E).

#### Extern:

Parkmanagement Weert, ondernemers en intermediairs, gemeente Nederweert

### **Bijlagen:**

- Rapport "beoordeling marktkwaliteit en potentie werklocaties", Stec Groep.
- Rapport "ruimtebehoefte onderzoek bedrijventerreinen", Stec Groep.



# Beoordeling marktkwaliteit en potentie werklocaties

Werken aan - toekomstbestendige  
werklocaties in - Weert

Stec Groep aan gemeente Weert

**10 november 2020**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Aanpak onderzoek.....	3
1.3	Leeswijzer rapport.....	3
1.4	Belangrijkste opgaven .....	3
<b>2</b>	<b>Next economy</b>	<b>5</b>
2.1	Bedrijventerreinenmarkt vernieuwt en verduurzaamt.....	5
2.2	Kantorenmarkt van traditioneel naar nieuw .....	7
2.3	Marktperspectief winkels gewijzigd .....	9
<b>3</b>	<b>Aanpak analyse</b>	<b>11</b>
3.1	Methodiek NEER-Bedrijventerreinen model.....	11
3.2	Methodiek EER-Kantoren model.....	12
3.3	Methodiek EER-Retail model.....	13
3.4	Beoordeling werklocaties Weert.....	13
<b>4</b>	<b>Resultaten analyse</b>	<b>14</b>
4.1	Kenmerken werklocaties in Weert .....	14
4.2	Resultaten bedrijventerreinen en kantoorlocatie .....	16
4.2.1	Fase op de economische levenscyclus .....	16
4.2.2	Next economy potentie bedrijventerreinen.....	18
4.2.3	Confrontatiematrix bedrijventerreinen .....	19
4.3	Resultaten PDV/GDV-locatie.....	19
4.4	Belangrijkste opgaven werklocaties .....	20
4.5	Overkoepelende opgaven .....	23
<b>5</b>	<b>Factsheets</b>	<b>26</b>
	Centrum Noord .....	27
	De Kempen .....	31
	Kampershoek .....	35
	Kanaalzone I .....	39
	Kanaalzone II .....	43
	Kanaalzone III .....	47
	Leuken-Noord.....	51
	Roermondseweg – Moesdijk.....	55
	Roermondseweg West .....	58
	Savelveld .....	62

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### Divers pallet werklocaties in Weert en in het algemeen goed georganiseerd

De gemeente Weert beschikt over een divers pallet aan werklocaties. Van relatief kleine terreinen voor één of enkele bedrijven (o.a. Princen, Saes, Isidorus) tot grote bedrijventerreinen voor industriële, technische en (grootschalige) logistieke bedrijvigheid (o.a. Kampershoek en uitbreiding Kampershoek 2.0, De Kempen, Kanaalzone I, II en III). De Weerter werklocaties zijn in het algemeen goed georganiseerd. Parkmanagement Weert voert parkmanagement uit over een tiental werklocaties. Op bedrijventerreinen Kanaalzone I en De Kempen is sinds het begin 2019 een BIZ actief en voor de Weerter Boulevard (Roermondseweg Moesdijk en Roermondseweg West) is deze in oprichting. In de basis is de uitgangssituatie rondom organisatie goed. Gemeente Weert wil ervoor zorgen dat de werklocaties die er goed voor staan hun kwaliteit behouden. En dat terreinen die een impuls kunnen gebruiken een kwaliteitsslag maken.

### Beoordeling marktkwaliteit en potentie werklocaties input voor strategische toekomstvisie

In deze rapportage is onderzoek gedaan naar het functioneren (marktkwaliteit) en toekomstbestendigheid van werklocaties. Het onderzoek is een 'beoordeling/0-meting' van Weerter werklocaties en een belangrijke bouwsteen voor de uit te werken (strategische) toekomstvisie op werklocaties/bedrijventerreinen. Dit kan en plek krijgen in de gemeentelijke Omgevingsvisie. In de beoordeling zijn tien werklocaties langs de meetlat gehouden: acht bedrijventerreinen, één kantoorlocatie (SD: stedelijk dienstenterrein kantoren) en één PDV/GDV locatie<sup>1</sup> (SD: stedelijk dienstenterrein retail). Voor de bestaande voorraad is belangrijk om te weten hoe de terreinen ruimtelijk-economisch gezien presteren en hoe toekomstbestendig de locaties zijn.

Voor de Weerter werklocaties worden de uitkomsten vertaald naar een uitvoeringsgerichte agenda per locatie om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de werklocaties te verbeteren. Kansen, uitdagingen en oplossingsrichtingen moeten daarvoor in beeld komen.

## 1.2 Aanpak onderzoek

Deze rapportage bevat de resultaten van de analyse van de werklocaties in Weert. Op basis van het N-EER model (Next Economy Effectrapportage), EER-Kantoren model (Economische Effectrapportage Kantoren) en EER-Retail model (Economische Effectrapportage Retail) van Stec Groep zetten we de uitgangssituatie uiteen. Het gaat om een beschrijvende analyse. De gemeente krijgt hiermee inzicht in het functioneren van werklocaties (0-meting) en inzicht in de 'next economy potentie' vanuit perspectief van belangrijke trends. In dit tussenrapport staan nog geen concrete acties.

## 1.3 Leeswijzer rapport

In dit rapport zijn de werklocaties beoordeeld op marktkwaliteit en toekomstpotentie. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de next economy-trends en ontwikkelingen die op werklocaties en bedrijven afkomen. We doen dit voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden (PDV/GDV locaties). In hoofdstuk 3 volgt een toelichting op de aanpak van de beoordeling (methodiek analysemodellen). Hierna worden in hoofdstuk 4 de belangrijkste resultaten en opgaven overzichtelijk weergegeven. Hoofdstuk 5 geeft de factsheets van de werklocaties inclusief toelichting op scores meer verdieping.

## 1.4 Belangrijkste opgaven

Op basis van de analyses in dit rapport zien we de volgende belangrijke opgaven.

---

<sup>1</sup> PDV (Perifere detailhandelsvestigingen) en GDV (grootschalige detailhandelsvestigingen). Het betreft met name winkels in volumineuze goederen. Het PDV- en GDV-aanbod is vaak bedoeld voor doelgerichte aankopen.

**BELANGRIJKSTE OPGAVEN WERKLOCATIES:**

## Individuele opgaven per werklocatie:

- Kanaalzone I: Nieuw aantrekkelijk toekomstperspectief voor Roto Smeets locatie en omgeving
- Kanaalzone II: Herontwikkelingslocaties (waaronder voormalige Philips locatie)
- Kanaalzone III: Aanjagen investeringen en sterk accountmanagement
- Roermondseweg West: Private herontwikkeling en duidelijk toekomstprofiel
- Roermondseweg Moesdijk: Versterken winkellocatie en opzetten BIZ voor Weerter Boulevard
- Leuken-Noord: Schoon, heel en veilig (intensiveren handhaving en beveiliging)
- Savelveld: Behoud van economische en ruimtelijke kwaliteit

## Overkoepelende opgaven op de werklocaties:

- Stimuleren samenwerking om nog beter in te kunnen spelen op next economy trends
- Doorontwikkelen intermodale ontsluiting voor Weerter bedrijven
- Verduurzamen en vergroenen voor betere klimaatadaptatie en aantrekkelijke werkomgeving



# 2 Next economy

## 2.1 Bedrijventerreinenmarkt vernieuwt en verduurzaamt

### Economische en maatschappelijke megatrends veranderen de economie

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de markt voor bedrijventerreinen in hoog tempo op. Door technologische vernieuwing (digitalisering, automatisering, robotisering, nieuwe productietechnieken) veranderen bedrijven hun (productie)processen. Daarnaast zorgen ook maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulaire economie) dat bedrijven hun interne processen veranderen en andere vormen van samenwerking (open innovatie) relevant worden. De economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren. De transitie naar de *next economy* is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die in de bedrijventerreinenmarkt worden waargenomen. Sectoren die sterk onder invloed staan van deze trends zijn bijvoorbeeld de logistiek en maakindustrie. Bedrijventerreinen zijn als vestigingslocatie cruciaal om dit te faciliteren.

We beschrijven de belangrijkste economische en maatschappelijke megatrends die naar verwachting de grootste invloed hebben op de vestigingsdynamiek (locatiekeuze) en het toekomstig ruimtegebruik van bedrijven op bedrijventerreinen in Weert.

**Tabel 1: 'Next economy'-trends die effect hebben op locatiekeuze en ruimtegebruik bedrijven**

Trend	Essentie: wat is het?	Effect op locatiekeuze en ruimtegebruik
Duurzaamheid en energietransitie 	Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Energie en het klimaat staat van alle duurzaamheidsthema's het hoogst op de agenda van ondernemers. Kostenbesparing en een behapbare terugverdientijd zijn curiaal voor investeringen. Bedrijven zijn steeds vaker bereid om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO <sub>2</sub> (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. Bedrijven spelen een cruciale rol bij het behalen van klimaatdoelstellingen. Het klimaat is wereldwijd één van de grote maatschappelijke uitdagingen. Het kabinet heeft in 2019 het nationaal Klimaatakkoord gepresenteerd om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs.	De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 25% van het energieverbruik in Nederland. Het bedrijfsleven wordt gestimuleerd dan wel gedwongen om duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld de komende 5 jaar van het gas af. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Bedrijventerreinen zijn in veel gevallen ook kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen in Weert. Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.
Circulaire economie 	De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van CO <sub>2</sub> als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. De regio wordt het relevante schaalniveau voor circulaire businesscases, omdat reststromen zelden op lokaal schaalniveau in voldoende mate beschikbaar zijn voor een haalbare businesscase.	Er is meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). Het aandeel van industrie in de grot locatiedynamiek in Nederland stijgt de laatste jaren van 15% (2010) naar 20% (2017), mede door deze circulaire investeringen. Naar verwachting groeit dit aandeel door naar zo'n 25% de komende tien jaar. Investeringen vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties (i.v.m. productie, opslag, recycling, transport reststromen), bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit.




Trend	Essentie: wat is het?	Effect op locatiekeuze en ruimtegebruik
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Automatisering en robotisering</p> 	<p>Bedrijven automatiseren in toenemende mate. In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om concurrerend te blijven. De meest recente data van CBS laten zien dat in 2018 circa 8% van de bedrijven in Nederland robots gebruik. Bedrijven koppelen daarnaast ook steeds meer (big) data aan hun bedrijfsprocessen om zo slimmer en efficiënter te kunnen werken. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelenindustrie. Juist die is groot in Nederland, dus de grootste impact komt nog. Ook in de logistiek wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk eveneens aan de bouwsector (verschuiving naar steeds meer <i>prefab</i>-productie).</p>	<p>Voor steeds meer bedrijven is automatisering (robots, 3D-printing, cloudcomputing et cetera) en digitalisering geen keuze, maar absolute noodzaak om competitief te zijn. Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevrage, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons laat zien dat dit leidt tot grote investeringen in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing. 40% van de bedrijven verwacht bovendien dat robotisering leidt tot meer werkgelegenheid, vooral voor hoogopgeleiden. Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Een hoogwaardige digitale ontsluiting is daarbij vaker een prioritaire vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dat vraagt om een sterke digitale infrastructuur, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Smart industry &amp; smart logistics</p> 	<p>Smart industry &amp; smart logistics gaan over de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering, robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker.</p> <p>Op locatieniveau leidt meer samenwerking onder andere tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten. Open innovatie wordt door veel bedrijven gezien als een kernelement in de versnelling van innovatie. De bedrijfsvoering verschuift van een primair gesloten innovatieaanpak – waarbij de ontwikkeling plaatsvindt binnen de muren van een bedrijf – naar open innovatie. Hierbij werken bedrijven in een cluster samen, inclusief onderwijs- en onderzoeksinstellingen om te blijven innoveren en concurreren.</p>	<p>Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland, vanwege de aanwezige kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevrage en investeringsbeslissingen, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat ook vraag vanuit Smart logistics. Denk aan nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, lastmile logistiek en retourlogistiek.</p> <p>Open innovatie is een cruciale vestigingsvoorwaarde en overlevingsstrategie voor kennisintensieve sectoren, zoals de high tech maakindustrie. Er zit meerwaarde in fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. Er ontstaan ook andere typen ruimtevrage zoals naar fieldlabs, test- en experimenteertomgevingen en proeffabrieken. Hierdoor ontstaat een voedingsbodem voor product- en procesinnovaties en nieuwe bedrijvigheid. Bovendien zorgt het voor meer flexibiliteit, efficiency en kostenbesparing in de bedrijfsvoering.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Groei e-commerce</p> 	<p>De logistiek groeit door trends als de groeiende (smart) industrie en de sterke groei in e-commerce. E-commerce is de verzamelaar voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum, 1x bij de producent of leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden.</p>	<p>We constateren een toenemende logistieke behoefte van bedrijven. Enerzijds centraliseren logistieke bedrijven vanwege kostenoverwegingen op één centrale locatie, anderzijds verandert de supply chain waarin de logistieke sector opereert sterk door de opkomst van e-commerce. Logistiek is nu goed voor tot wel 60% van de ruimtevrage in veel regio's, zeker in de hotspots. De vraag wordt daarbij enerzijds steeds groter (XXL-dc's, soms van enorme omvang tot wel tientallen hectares), anderzijds komen kleinere (stads)distributieconcepten steeds meer op. Op korte termijn blijven de huidige logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden het brandpunt van de locatiedynamiek. Steeds meer kansen zijn er ook voor de gebieden in de eerste schil daaromheen.</p>

## 2.2 Kantorenmarkt van traditioneel naar nieuw

### Behoefte aan kantoorruimte in nieuwe type omgeving, gebouwen en concepten

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Dit is het gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee de voorkeur voor een mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. We gaan hieronder in op deze drie ontwikkelingen/trends op de kantorenmarkt.

**Tabel 2: Actuele ontwikkelingen op de kantorenmarkt**

Trend 1	Kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende OV-bereikbaarheid
 <p>Wat is het?</p>	<p>De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit het beste kunnen faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen. Daarbij vervaagt de grens tussen werk en leven. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan 'third places'; betekenisvolle plekken naast woning (first place) en werk (second place). Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés.</p>
<p>Effect op kantoorlocaties</p>	<p>Voor Weert geldt dat de veranderende marktvraag betekent dat de focus moet liggen op transformatie van incurante kantoorruimte, maar voldoende kantooraanbod zeker belangrijk is voor de werkgelegenheid. Dit betekent dat de focus moet liggen op behoud van kwalitatief sterke panden op goed bereikbare locaties zoals kantoorlocatie Centrum Noord. Het is daarnaast belangrijk om in het stationsgebied van Weert te investeren in een aantrekkelijke stedelijke mix met wonen en voorzieningen. Kantoorgebruikers vragen in de toekomst namelijk om een dynamisch en aantrekkelijk verblijfsklimaat, in combinatie met modern vastgoed (vaak in zowel een horizontale als verticale mix van functies). Dat betekent dat met name verouderde kantoorpanden op monofunctionele locaties (gedeeltelijk) moeten worden getransformeerd naar andere woon- of werkfuncties, of een mix.</p>
Trend 2	Toenemend belang van well-working en well-being
 <p>Wat is het?</p>	<p>Er is een groot bewustzijn rondom sociale en maatschappelijke thema's. De maatschappelijke en politieke druk om verantwoord te acteren neemt toe. Er wordt nagedacht over het terugdringen van CO<sub>2</sub> uitstoot en de leefbaarheid, gezondheid en het welzijn van werknemers wordt belangrijker voor werkgevers: well-working en well-being. Dit zorgt ervoor dat kantoorhoudende organisaties anders gaan nadenken over locaties. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden steeds belangrijker vestigingseisen voor eindgebruikers.</p>
<p>Effect op kantoorlocaties</p>	<p>Energie en duurzaamheid worden op steeds meer aspecten van maatschappij de leidende principes, zo ook op het gebied van kantoorgebouwen en kantoorgebieden. Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht.</p>
Trend 3	Sterke groei flexibele kantoorconcepten
 <p>Wat is het?</p>	<p>Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel Zzp'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal. De verwachting is dat het marktaandeel van flexibele kantoorconcepten de komende jaren verder toeneemt. Ook in Weert zijn flexconcepten, zoals Perron 8 en Cwartier. Ook binnen de markt voor flexconcepten zien we steeds meer voorkeur voor knooppuntlocaties, in een aantrekkelijke mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen. De opkomst van flexconcepten heeft invloed op de ontwikkeling van het kantoorquotiënt (aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon), al is dat in de cijfers tot nu toe nog slechts beperkt terug te zien (ook mede als gevolg van de registratie van arbeidsplaatsen op flexlocaties).</p>
<p>Effect op kantoorlocaties</p>	<p>Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De "hotellisering" van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard gaan worden op de 'reguliere' kantorenmarkt. In de praktijk maakt dit het onderscheid tussen flexibele kantoorconcepten en de reguliere verhuur van kantoorruimte op lange termijn minder groot zal zijn. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en positie moeten aanpassen om concurrerend te blijven.</p>

## IMPACT CORONA CRISIS OP WERKLOCATIES

Corona heeft impact op werklocaties. De economie staat fors uit het lood door de coronacrisis. In de basisraming van het CPB, die ervan uitgaat dat de coronacrisis in Europa onder controle is, groeit de economie in 2021 met 2,8%, na een krimp van ruim 4% in 2020. De onzekerheid is echter groot. In het start-stop-scenario, waarin nieuwe coronagolven volgen en vaccins onvoldoende beschikbaar/werkzaam zijn, krimpt de economie in 2021 met 0,6% en loopt de werkloosheid sterk op. Daarbij speelt ook de lokaal en regionaal economische structuur mee: enkele sectoren worden zwaarder getroffen dan andere. We schetsen hieronder de gevolgen op bedrijventerreinen (1) en kantoren (2).

### 1. Traditionele bedrijventerreinsectoren worden hard geraakt

Bedrijventerreinen vormen het brandpunt van sectoren die hard worden geraakt door de coronacrisis, zoals de industrie, groothandel en de bouw. Veel bedrijven zijn de komende tijd bezig met overleven. Positief is dat bedrijven elkaar nu meer opzoeken en samenwerken.

Belangrijke bedrijventerreingebruikers als de bouw, industrie en groothandel krijgen te maken met een forse krimp. In de eerste plaats in productie/orders, maar niet lang daarna ook in werkgelegenheid. Toch zijn er ook zeker groeiers binnen deze sectoren. Denk aan bouwmarkten (doe-het-zelf zaken), handels- en vervoersbedrijven gericht op voedingsmiddelen en e-commerce, bedrijven die gespecialiseerd zijn in – of snel de omslag maken naar – de productie/distributie van medische producten. Niet-essentiële productie of sectoren met een sterke beperking (bijvoorbeeld wegvallen van een groot deel van de bedrijfsvoering) hebben tijd nodig om te herstellen.

#### *Op korte termijn: uitstel van investeringen, dalende uitgaves*

Bedrijven zitten in onzekerheid. Niet alleen over de vraag naar en de afzet van hun eigen producten, maar ook doordat ze zelf in de problemen komen (door ziekte personeel of leveringsproblemen). Onzekerheid en vervlogen vertrouwen remmen investeringen. Bedrijven zetten uitbreiding of verplaatsing in de ijskast en maken een pas op de plaats als het gaat om investeringen in pand en productieproces. We voorzien, afhankelijk van hoe lang dit duurt, een dip in transacties, snelheid van gronduitgifte en aanvragen voor verbouwing. Dit werkt uiteraard door in de keten. Ook zullen er ongetwijfeld bedrijven zijn die het niet redden. Hierdoor komen bedrijfspanden leeg te staan.

#### *Boost voor circulaire economie en digitalisering*

De kwetsbaarheid van de verknoopte wereldeconomie en mondiale productieketens is door corona keihard aangetoond. We verwachten dat dit de ontwikkeling van en investering in lokale (circulaire) ketens en hergebruik van lokaal materiaal versnelt. Deze transitie was vanuit andere 'incentives' als klimaat en energietransitie al in gang gezet en dus structureel belangrijk. Daarnaast verwachten we dat bedrijven structureel grotere voorraden gaan aanhouden om uitvalrisico in de toekomst te beperken. Dit leidt tot toenemende vraag naar ruimte voor opslag/logistiek. Ook zullen verschillende bedrijven kiezen om de productie terug te halen naar Nederland (reshoring) met name vanwege kortere levertijden. Tot slot leidt de enorme switch naar het thuis en op afstand (online) werken tot een versnelde digitalisering bij bedrijven.

#### *Impuls voor verduurzaming*

De overheid is ondernemers aan het faciliteren in het overleefden van bedrijven. Wanneer in de toekomst maatregelen verbonden worden aan duurzaamheidsinvesteringen, kan de verduurzaming van bedrijventerreinen een impuls krijgen.

### 2. Kantoorgebruikers kijken opnieuw naar hun huisvesting

Kantoren staan sinds het begin van de corona-uitbraak allemaal nagenoeg leeg. We werken ineens massaal thuis en overleggen via telefoon, Teams of Skype. Het is even wennen, maar blijkbaar kan het prima. Het is logisch dat bedrijven, vooral kantoorgebruikers, hierdoor opnieuw naar hun huisvesting (pré-corona) gaan kijken.

We verwachten dat op korte termijn het aantal werkzame personen per kantoor zal afnemen. De (negatieve) economische impact van het coronavirus kan betekenen dat afscheid wordt genomen van met name inhuurkrachten (waaronder ook zzp'ers) en werknemers met een tijdelijk contract. We verwachten daardoor een lichte afname van het aantal kantoorbanen.

#### *Van werkplek naar co-workingplaces op knooppuntlocaties*

Wanneer de economie op (middel)lange termijn weer herstelt, verwachten we dat het kantoorquotiënt (aantal vierkante meters per werkzame persoon) verder zal afnemen. De huidige situatie heeft ons geleerd dat thuiswerken steeds beter mogelijk is. De moderne techniek maakt het mogelijk om online efficiënt te vergaderen, zonder dat hiervoor veel tijd en kilometers moeten worden afgelegd. Tegelijkertijd wordt momenteel het daadwerkelijk ontmoeten van elkaar ook gemist. Lichaamstaal, non-verbale communicatie is een belangrijk onderdeel van het zakelijk verkeer.

Het kantoor zal meer en meer transformeren naar een ontmoetingsplek en niet meer een plek om acht uur per dag achter een beeldscherm te werken. Dit past in de trends van het werken van de toekomst. Mede als gevolg van ervaringen door het (verplicht) thuiswerken kan dit in een stroomversnelling komen. Dit betekent een snellere afname van het kantoorquotiënt, meer zorgvuldig ruimtegebruik (want minder meters nodig), toename van het aantal serviced offices en co-working spaces en nog sterkere voorkeur voor knooppuntlocaties waar het prettig werken, verblijven en wonen is. Ook zal het een impuls zijn voor meer '100% virtuele' bedrijven. Belangrijk bijkomend voordeel: minder files en minder vervuiling.

## 2.3 Marktperspectief winkels gewijzigd

### **Trend 1: Afnemende behoefte aan fysieke winkels door veranderingen in consumentengedrag**

Het marktperspectief voor fysieke winkels is de afgelopen jaren gewijzigd. Dit is onder andere het gevolg van veranderingen in het consumentengedrag. En dat consumentengedrag verandert heel snel: pakketjes worden op ieder moment van de dag bezorgd of afgehaald en consumenten hebben meer mogelijkheden zelf te bepalen waar en wanneer te winkelen. Dit vraagt aanpassingsvermogen van winkeliers: de functie van winkelmeters verkleurt steeds meer van puur de koopfunctie naar een sterker accent op gemak, service, beleving en afhaal- of bezorgmogelijkheden.

Aankoopplaatsen van voorheen voldoen - in de ogen van consumenten - niet altijd meer. Bijvoorbeeld omdat het assortiment niet compleet is, bereikbaarheid/parkeren ondermaats is, of omdat openingstijden niet passen binnen de planning van de consument. De consument is door toegenomen mobiliteit en het feit dat men veelal zeer goed geïnformeerd is over de kwaliteiten (en prijzen) van winkels en winkelgebieden steeds eerder bereid om elders (verder weg of online) inkoop te doen. Het binden van koopkracht aan de eigen gemeente is daarom extra uitdagend. We onderscheiden in onderstaande tabel de drie belangrijkste winkelmotieven en op hoofdlijn de trends daarbinnen. Voor PDV/GDV-locaties is vooral *doelgericht winkelen* relevant.

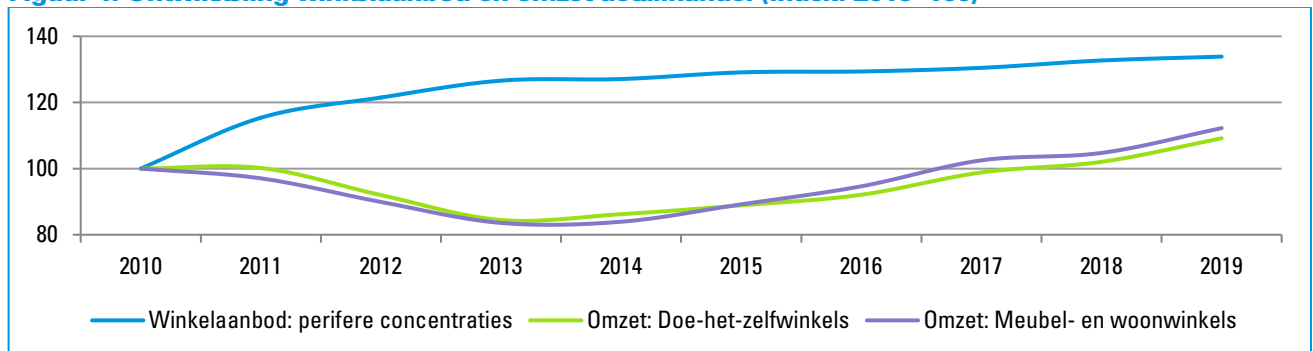
**Tabel 3: Drie hoofdvormen van winkelgedrag**

Recreatief winkelen	Doelgericht winkelen	Boodschappen doen
Recreatief winkelen gaat voor een groot deel om de beleving (ontspannen, rondkijken, vermaak, 'dagje uit'). Consumenten willen vermaakt worden, met een mix van grote winkels met interessante aanbiedingen, kleine winkels met een verrassend assortiment en aanvullende voorzieningen zoals restaurants, cultuur en historie. De consument is steeds vaker bereid om grotere afstanden af te leggen voor recreatief winkelen.	Voor niet-frequent gekochte artikelen (bijvoorbeeld doe-het-zelf, meubels, etc.), bekend als grootschalige (volumineuze) detailhandel, geldt dat de vindbaarheid, zichtbaarheid en bereikbaarheid van belang is. Omdat de producten laagfrequent gekocht worden is de consument bereid om een langere afstand af te leggen. Combinatiebezoek vooral plaats bij winkels in dezelfde branche (bezoek van meerdere meubel- of lampenwinkels).	De aankoop van food en non-food (bijvoorbeeld drogist, bloemen, etc.) staat centraal. Een compleet assortiment, op korte afstand en goede bereikbaarheid/ parkeren spelen een belangrijke rol in de keuze voor het type winkelgebied. De frequentie van winkelen is hoog (meerdere keren per week) en vindt plaats in de directe omgeving.

### Trend 2: Aanbod op perifere concentraties stijgt substantieel harder dan omzet

Het winkelaanbod op perifere concentraties is de afgelopen 10 jaar sterk gegroeid. We spreken van een totale stijging van 35%. Dit staat in schril contrast met de omzetontwikkeling voor winkelformules op deze locaties. We constateren dat de omzet bij doe-het-zelfwinkels en meubel- en woonwinkels een dip heeft doorgemaakt in de periode 2010-2019. Dit heeft zich hersteld tot een niveau dat 10% hoger ligt dan in 2010. Beide ontwikkelingen betekenen dat de vloerproductiviteit van winkels op perifere concentraties is afgenomen. Met andere woorden: de markt is competitiever geworden. Dit maakt dat winkelformules meer inzet plegen om de benodigde omzetten te behalen.

**Figuur 1: Ontwikkeling winkelaanbod en omzet detailhandel (index: 2010=100)**



Bron: Locatus, 2010-2019; CBS, 2020; Bewerking Stec Groep, 2020. Winkelaanbod = winkelvloeroppervlak.

### Trend 3: Verschillen in functioneren tussen perifere concentraties gaat toenemen

Voor PDV/GDV-locaties verwachten we dat het verschil in functioneren tussen locaties verder toe gaat nemen. Door een sterk overaanbod in winkelmeters op deze locaties (met name door een overaanbod in de branche 'in/om huis') neemt de onderlinge concurrentie toe en omzetten per m<sup>2</sup> gemiddeld gezien af. Dit betekent dat perifere concentraties die niet voldoen aan de randvoorwaarden voor goed functioneren (trekkers, bereikbaarheid, parkeren, voldoende marktgebied, profilering, goed gepositioneerd ten opzichte van concurrerende locaties, et cetera) te maken krijgen met een fors verminderde vraag.

Het is raadzaam om in regioverband solitaire en kleine perifere concentraties niet verder te versterken en focus te leggen op enkele grote concentraties, zoals Roermondsweg Moesdijk (Weerter Boulevard). Actief inzetten op verplaatsing van solitaire aanbieders (voor doelgericht winkelen) naar grote perifere concentraties is noodzakelijk om de toekomstbestendigheid te borgen.

#### IMPACT CORONA OP DETAILHANDEL EN PDV/GDV-LOCATIES

De impact van de coronacrisis de detailhandel is fors. De economische neergang is ongekend groot, met name tijdens de lockdowns. De impact op bezoekersaantallen, omzetcijfers en een sterk verminderend consumentenvertrouwen onderstrepen dit beeld. De sterke vraaguitval voor detailhandel op korte termijn heeft een structureel effect, zo verwachten we. De structurele veranderingen op de winkelmarkt komen door de huidige crisis in een onstuimige stroomversnelling. Vooralsnog zijn winkels op PDV/GDV-locaties beperkter geraakt dan winkels in centra. Sterker nog, in de eerste (intelligente) lockdown-maanden was sprake van grote drukte bij bouwmarkten en tuincentra.

We verwachten dat winkels op PDV/GDV-locaties zich makkelijker kunnen aanpassen aan de 1,5 meter-samenleving dan winkels in centra, vanwege de grote omvang van panden en brede paden. Echter: een langdurige periode van laag consumentenvertrouwen heeft direct impact op consumentenbestedingen, ook in winkels op PDV/GDV-locaties. Voor de komende jaren is het marktperspectief kortom negatief.

# 3 Aanpak analyse

## 3.1 Methodiek NEER-Bedrijventerreinen model

### NEER-analyse: beoordeling functioneren en toekomstbestendigheid bedrijventerreinen

Om de toekomstbestendigheidsoopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage (NEER). NEER-analyse is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen worden gelegd en beoordeeld. Het model vormt zo input voor investeerders, bedrijventerreinen, ondernemersverenigingen, gemeenten en regio's. Zij kunnen met behulp van beleid en investeringsbeslissingen maximaal in spelen op de toekomstbestendigheid van een terrein, evenals de trends en ontwikkelingen die de 'next economy' met zich meebrengt (zie ook kader).

#### WAT IS NEXT ECONOMY? EN WAT MAAKT EEN TERREIN NEXT ECONOMY-PROOF?

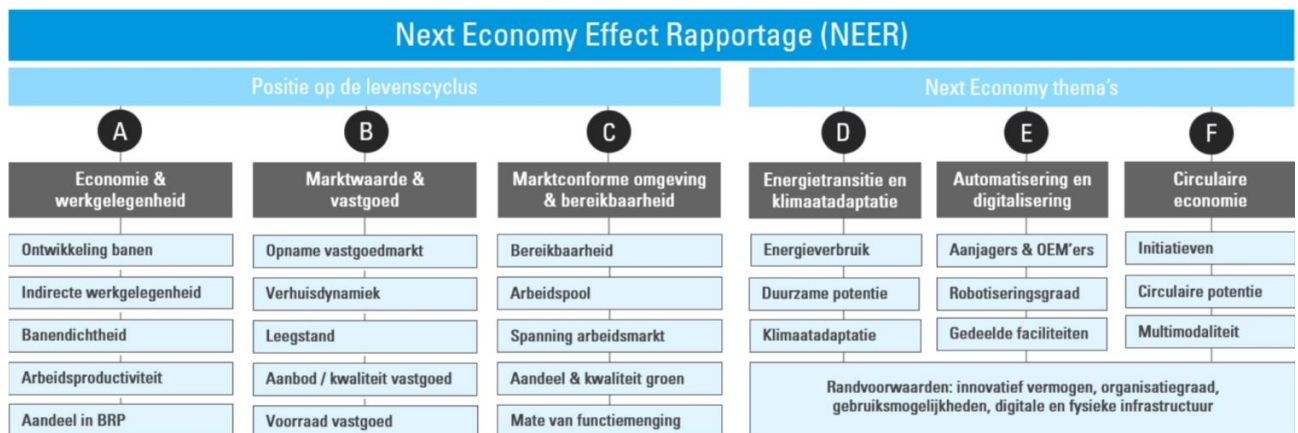
De economie verandert en er komt veel op bedrijventerreinen af. Het NEER-model geeft ook de potentie van een bedrijventerrein weer: in hoeverre is het terrein uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te maken? We weten dat niet alle NE-trends van even grote invloed op de locatiekeuze en ruimtevrage van bedrijven en daarmee op het toekomstperspectief van bedrijventerreinen.

Met ons NEER-model toetsen we de terreinen aan aspecten waaraan een toekomstbestendig bedrijventerrein in onze optiek moet voldoen. Daarbij gaan we in op de top 3 investeringsthema's voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit zijn 'Energietransitie en klimaatadaptatie', 'Automatisering en digitalisering' en 'Circulaire economie'. Elk thema is geoperationaliseerd in een of meerdere indicatoren<sup>2</sup>, waarvan de beoordeling vervolgens wordt vertaald in een score voor het bedrijventerrein.

### Input voor het NEER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In onderstaand figuur een overzicht van de indicatoren die input zijn voor het (NEER-model). Voor iedere hoofdindicator zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd. Daarnaast is op 18 februari 2020 een locatieschouw uitgevoerd op alle werklocaties (bedrijventerreinen en deelgebieden) samen met een vertegenwoordiging van het bedrijfsleven en de gemeente Weert. Dit om ook ter plekke een beeld te vormen van de kwaliteiten. In de locatieprofielen zijn de uitkomsten per terrein uitgewerkt.

**Figuur 2: Indicatoren NEER-model**



Bron: Stec Groep, 2020

<sup>2</sup> Bij verduurzaming kijken we naar energie- en aardgas verbruik, energielabels, potentie zonnepanelen, warmtenet, afvalstromen, aandeel groen (hittestress), waterhuishouding en CO2-footprint. Voor automatisering en digitalisering gaat dit om aspecten als robotisering, gedeelde faciliteiten, interactiemilieus en innovatief vermogen. Ook taxeren we kansen voor circulaire economie.

### Fase op de levenscyclus bedrijventerrein: economische (markt)kwaliteit

De scores op de hoofdindicatoren A, B en C geven gezamenlijk de positie van het bedrijventerrein op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' weer. Een bedrijventerrein heeft, net als product, een levenscyclus. Als een bedrijventerrein veroudert, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen op het terrein en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein nieuw leven in te blazen.

#### BETEKENIS FASEN VAN DE 'ECONOMISCHE LEVENSCYCLUS'

De levenscyclus kent grofweg drie fasen:

- In **Fase I** past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn in de meeste gevallen niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In **Fase II** staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In **Fase III** is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn over het algemeen zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

### Next economy: potentie en kansen per investeringsthema

Veroudering is pas problematisch als het een onderliggende, economische oorzaak heeft. Bijvoorbeeld omdat panden, kavels en de locatie als geheel incurant zijn en niet (meer) aansluiten bij de (nieuwe) vraag van bedrijven, zoals die bijvoorbeeld voortkomt uit next economy trends als toenemende digitalisering & automatisering, groeiend belang van verduurzaming en klimaatadaptatie en de transitie naar een circulaire economie. Naast economisch functioneren zijn aanknopingspunten voor een duurzame transitie net zo belangrijk op bedrijventerreinen. De scores op de hoofdindicatoren D, E en F tonen de potentie en kansen die terreinen hebben om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen om hierdoor waarde behoud of liever, een waardesprong te realiseren.

Niet alle bedrijventerreinen hoeven of kunnen in even grote mate op deze trends in te spelen. Hierbij zijn de aanwezigheid van randvoorwaarden: gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in (hightech) maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om circulaire kringlopen te kunnen sluiten is een bepaalde kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen houden) of een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval) van belang. Daarnaast is de infrastructuur, zowel fysiek (multimodale ontsluiting, capaciteit stroomnet) als digitaal cruciaal. En een terrein is natuurlijk ook sterk afhankelijk van het innovatief vermogen van het gevestigd bedrijfsleven.

## 3.2 Methodiek EER-Kantoren model

Voor locatie Weert Centrum Noord is een EER-Kantoren opgesteld. Dit model doet beter recht aan de kenmerken van een kantoorlocatie. In de EER-Kantoren wordt gemeten hoe de kantoorlocatie presteert aan de hand van drie hoofdindicatoren: werkgelegenheid en economie (A), marktwaarde en vastgoed (B) en



gebiedskwaliteit (C). Binnen deze scores worden verschillende indicatoren gemeten die een gedegen inzicht geven in het functioneren van de locatie in de kantorenmarkt (economische levenscyclus).

### 3.3 Methodiek EER-Retail model

PDV/GDV-locatie Roermondseweg Moesdijk wordt beoordeeld met behulp van de EER-Retail. In de EER-Retail wordt gemeten hoe winkelgebieden er nu voor staan. We beoordelen op drie hoofdscores: huidig functioneren (A), huidige kwalitatieve aspecten (B) en toekomstpotentie (C). Binnen deze scores worden verschillende indicatoren gemeten. Een winkelgebied wordt op de hoofdscores A en B beoordeeld ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark van vergelijkbare type winkelgebieden (in dit geval PDV/GDV-locaties). Hoofdindicator C kijkt naar de toekomstpotentie en kwetsbaarheid van het winkelgebied, op basis van onder meer bevolkingsontwikkeling, kwetsbaarheid online en randvoorwaarden voor toekomstbestendige winkelgebieden (zoals compactheid).

### 3.4 Beoordeling werklocaties Weert

Voor de bedrijventerreinen<sup>3</sup> in Weert is een Next Economy Effectrapportage (NEER) opgesteld op basis van ons NEER model. Zie hoofdstuk 6 voor de factsheet (inclusief locatieprofiel) per bedrijventerrein. Voor locatie Weert Centrum Noord is een EER-Kantoren factsheet opgesteld. Voor locatie Roermondseweg Moesdijk een EER-Retail. We geven een toelichting op de behaalde scores op (sub)indicatoren en beschrijven de meest opvallende conclusies.

---

<sup>3</sup> De Kempen, Kampershoek, Kanaalzone I, Kanaalzone II, Kanaalzone III, Leuken-Noord, Roermondseweg West en Savelveld. Solitaire bedrijfslocaties zijn niet onderzocht. Kleine terreinen met maar één of enkele vestigingen zijn niet onderzocht.

# 4 Resultaten analyse

## 4.1 Kenmerken werklocaties in Weert

### Weerter werklocaties van grote sociaaleconomische waarde

De werklocaties in Weert zijn gezamenlijk goed voor zo'n 442 hectare aan netto areaal (Bron: REBIS, 31-12-2018). Zij huisvesten ruim 750 bedrijven, die gezamenlijk werk bieden aan circa 11.300 werkzame personen. Dat is 45% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. Dit is een hoog aandeel. Ter duiding: landelijk ligt het aantal werkzame personen op bedrijventerreinen in een gemeente gemiddeld tussen de 30-35%. De werklocaties vertegenwoordigen een grote sociaal- en maatschappelijke economische waarde voor de gemeente en de regio. De toegevoegde waarde is met €890 miljoen aanzienlijk (Bron: CBS, bewerking Stec Groep). Op de werklocaties is veelal stuwende bedrijvigheid aanwezig die ook zorgt voor indirecte werkgelegenheid in andere sectoren in Weert en regio, denk aan rechtskundige dienstverlening (accountancy, belastingadvies), financiële dienstverlening en ICT-bedrijven en overige zakelijke dienstverlening. De werklocaties en bedrijventerreinen in het bijzonder zijn daarmee een cruciaal onderdeel in het ruimtelijk-economisch functioneren van gemeente Weert.

De werklocaties vertegenwoordigen meer belangen dan alleen de economische belangen. Denk alleen al aan de sociale waarde van werkgelegenheid voor mensen, nadrukkelijk ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, praktisch opgeleiden, kleine zelfstandigen, scholieren en studenten die stageplekken vinden op de Weerter werklocaties.

**Tabel 4: Ruimtelijk-economisch belang werklocaties Weert**

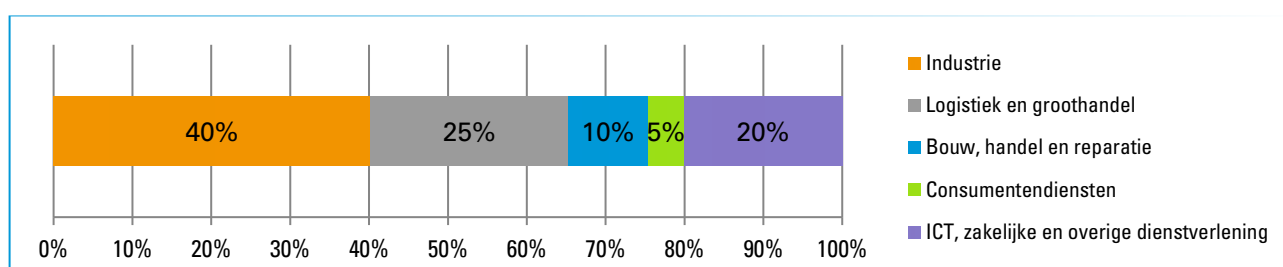
			
755 bedrijfsvestigingen	11.300 werkzame personen	442 netto uitgegeven hectare	€ 890 miljoen Toegevoegde waarde
<i>16,5% van totaal aantal vestigingen</i>	<i>45% van totale werkgelegenheid</i>	<i>6% van totale landoppervlakte</i>	<i>42% afkomstig van bedrijven in sector industrie</i>

Bron: VRL/Etil, 2020; REBIS, 2019; CBS, 2020, Gemeente Weert; bewerking Stec Groep

### Traditionele bedrijventerreinsectoren goed voor driekwart werkgelegenheid

Om het 'ecosysteem' aan werklocaties in de gemeente Weert nader in beeld te brengen, hebben we de werkgelegenheid op de werklocaties geanalyseerd en onderverdeeld in een aantal bedrijfssegmenten. Deze segmenten zijn ingedeeld op bedrijfsactiviteit (sector). De 'traditionele' bedrijventerreinsectoren (industrie, logistiek, bouw, handel & reparatie) zijn samen goed voor driekwart van alle werkgelegenheid op de werklocaties in Weert (75%). De industrie omvat een zeer belangrijk deel, namelijk 40%. Het gaat om 4.545 werkzame personen. Dit wordt gevolgd door 'logistiek en groothandel (circa 25%; 2.825 werkzame personen). Ook ICT, zakelijke en overige dienstverlening met 20% is sterk vertegenwoordigd, waarvan een belangrijk deel (circa 35% van de banen) op kantoorlocatie Weert Centrum Noord.

**Figuur 3: Verdeling totale werkgelegenheid werklocaties Weert (2019)**

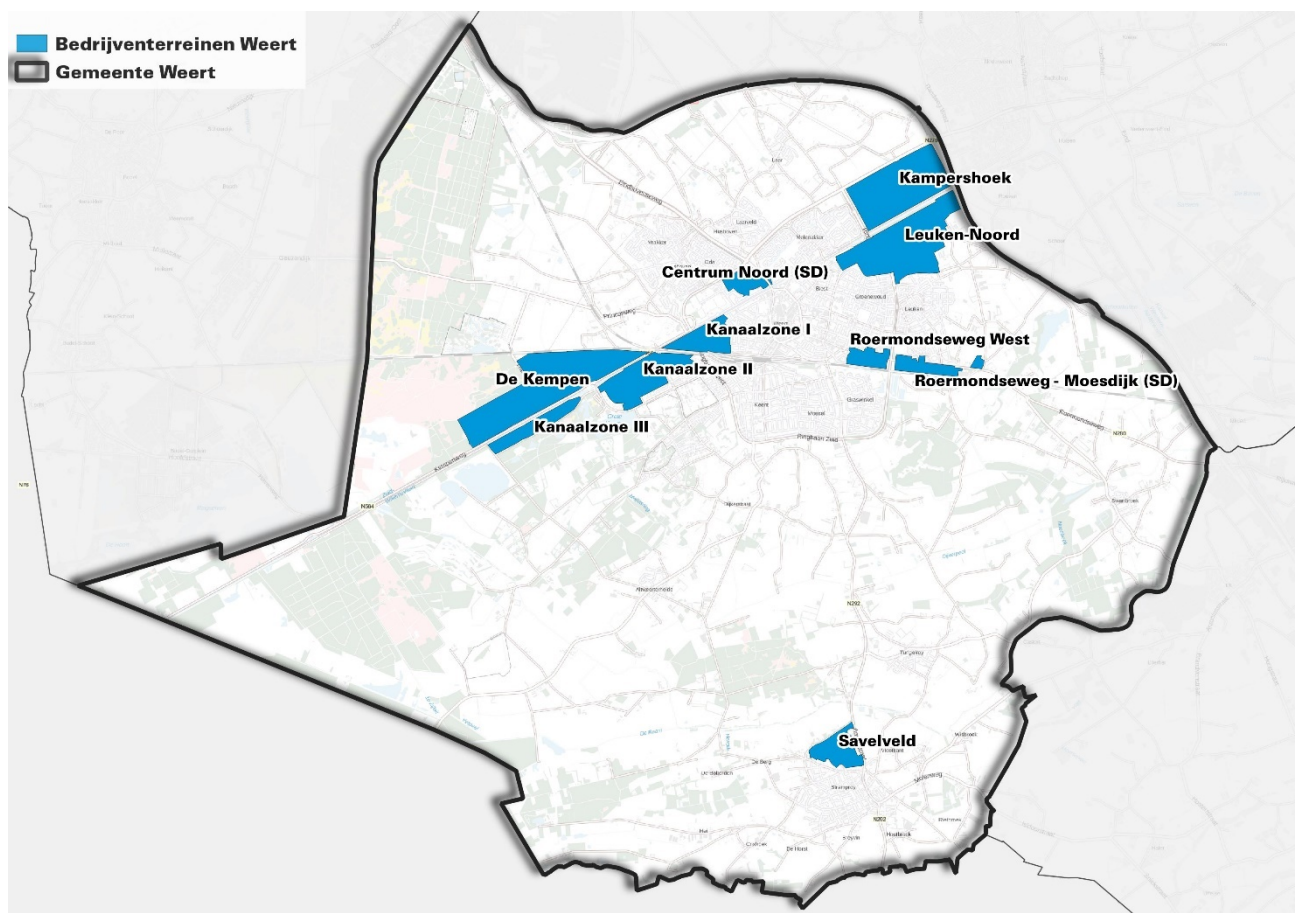


Bron: VRL/Etil, 2020; Bewerking Stec Groep, 2020

### Drie 'grote terreinen' in Weert: De Kempen, Kampershoek en Leuken-Noord

Gemeente Weert kenmerkt zich door een divers pallet aan werklocaties. Tot het bedrijvenbestand behoren grote (inter)nationaal georiënteerde bedrijven, maar de werklocaties huisvesten ook een belangrijk deel van het lokale midden- en kleinbedrijf (MKB). Met name de bedrijventerreinen De Kempen, Kampershoek en Leuken-Noord kenmerken zich door een relatief hoog aandeel bovenregionale bedrijvigheid. Op deze locaties zijn industrie, logistiek en groothandel zeer sterk vertegenwoordigd. De drie terreinen zijn ook belangrijk in termen van werkgelegenheid. In banenaantal is Kampershoek het grootst met circa 2.885 banen. Bedrijventerreinen Leuken-Noord en De Kempen tellen respectievelijk 2.065 en 1.480 banen. De drie terreinen kennen eveneens een groot ruimtebeslag. De Kempen is het grootst in omvang. In de figuur hieronder zijn de tien onderzochte werklocaties weergegeven.

**Figuur 4: Ligging beoordeelde werklocaties in gemeente Weert**



Bron: IBIS, 2019, REBIS, 2019, Bewerking Stec Groep, 2020

### Hoge organisatiegraad, strategische ligging, glasvezel en ruime gebruiksmogelijkheden

De werklocaties in Weert beschikken allemaal over een KVO-B keurmerk (Keurmerk Veilig Ondernemen) en alle grote werklocaties zijn aangesloten bij Stichting Parkmanagement Weert. Ook kennen veel terreinen een actieve ondernemersvereniging. Opvallend aan de structuur van de Weerter bedrijventerreinen is dat de terreinen veelal zijn gelegen aan of op korte afstand van de Zuid-Willemsvaart (bevaarbaar tot circa 650 ton) en Contrainerterminal De Kempen (multimodale ontsluiting). Kampershoek en Leuken-Noord kennen een goede auto-bereikbaarheid via de A2. We constateren dat de werklocaties belangrijke en economisch sterke organisaties huisvesten en over passende ruimtelijke randvoorwaarden beschikken:

- De bedrijventerreinen huisvesten diverse grote, lokaal gewortelde en veelal industriële bedrijven zoals Trespa International, Risse Groep, Hoco Beton, Nukamel Productions, Limagrain, Jos Poell, (Verzinkerij) Weert Groep en Clement Metaal en Techniek en Mademoiselle Dessert Weert.
- Glasvezel is aanwezig en bestemmingsplannen zijn marktconform voor de beoogde doelgroepen en bieden ruime mogelijkheden (in bijvoorbeeld milieucategorie en bouwhoogte).

## 4.2 Resultaten bedrijventerreinen en kantoorlocatie

We hebben negen bedrijventerreinen beoordeeld met het NEER-model en voor kantoorlocatie Weert Centrum Noord is een EER-kantoren uitgevoerd. De beoordelingen geven inzicht in de positie van de werklocaties op de economische levenscyclus.

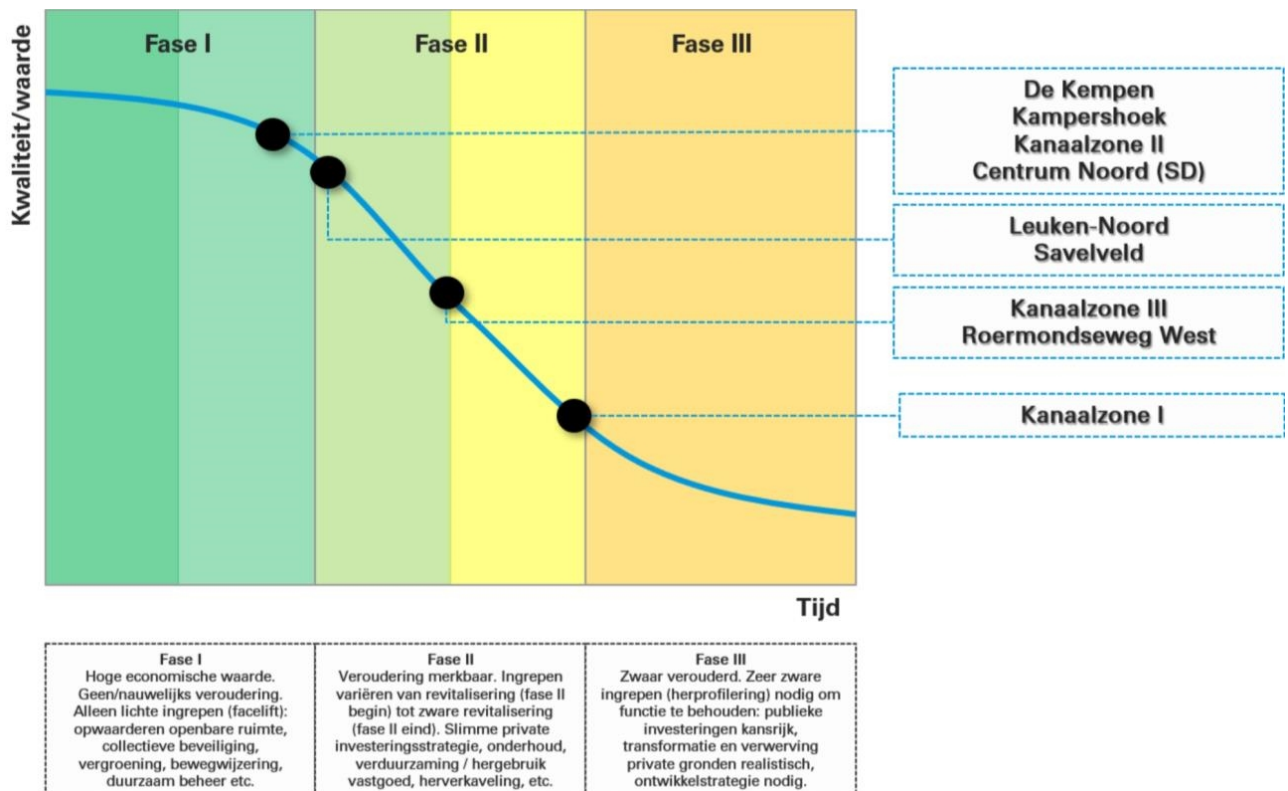
Voor de bedrijventerreinen beschrijven we daarnaast de potentie en kansen voor de next economy investeringsthema's. Een bedrijventerrein dat hoog scoort op de levenscyclus, scoort niet automatisch hoog op het next economy potentieel en vice versa. We zetten de scores tegen elkaar af om inzichtelijk te maken hoe de bedrijventerreinen ervoor staan in Weert.

### 4.2.1 Fase op de economische levenscyclus

Wanneer een werklocatie (bedrijventerrein of kantorenpark) op de markt komt, heeft het terrein een kwaliteitsniveau (zowel ruimtelijk, technisch als economisch) dat past bij het soort bedrijf en het segment waarop dit terrein zich richt. Locaties verschillen vaak in type vastgoed (kantoorvastgoed, groot of juist kleinschalig bedrijfsvastgoed), ruimtedruk (parkeren, ruimte op kavels, et cetera), onderhoud en kwaliteit van private kavels/panden, openbare ruimte en type bedrijvigheid. Met andere woorden: het ene terrein heeft een hoogwaardig kwaliteitsniveau en mikt op het topsegment van de markt, het andere terrein is vooral functioneel of richt zich op een regulier-gemengd milieu voor het gros van de bedrijfsruimtevrage.

In de praktijk neemt de kwaliteit van de werklocatie in de loop van de jaren langzaam af. Het terrein, en ook het vastgoed op dat terrein, gaat op die manier door verschillende fasen van de levenscyclus. Naarmate het terrein ouder wordt zijn ingrepen nodig om de kwaliteit en functionaliteit op niveau te houden of te verhogen. In onderstaand figuur is de positie van de bedrijventerreinen en kantoorlocatie in Weert weergegeven op de economische levenscyclus.

**Figuur 5: Positie Weertse werklocaties op de economische levenscyclus**



Bron: Stec Groep, 2020

### **Werklocaties presteren ruimtelijk-economisch ruim voldoende; wel verschillen**

Uit onze analyses concluderen we dat de Weerter terreinen gemiddeld genomen vanuit ruimtelijk-economisch perspectief goed functioneren en de (sociaal-)economische waarde relatief groot is. We constateren geen problematische leegstand (Kanaalzone I uitgezonderd) en de kwaliteit en functionaliteit sluiten aan bij de gevestigde bedrijven. Wel is het aantal werkzame personen in de afgelopen tien jaar afgenomen. Het gaat om een daling van circa 8% (in absolute aantallen gaat het om zo'n 1.000 banen).

De basiskwaliteit van de openbare ruimte en private kavels is over het algemeen voldoende tot goed. Ook valt op dat de alle beoordeelde terreinen beschikken over een KVO-B keurmerk. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de basiskwaliteit schoon, heel en veilig.

### **De Kempen, Kampershoek, Kanaalzone II en Centrum Noord in Fase I**

De bedrijventerreinen De Kempen en Kampershoek functioneren ruimtelijk-economisch goed tot zeer goed (levensfase I). De locaties zijn een geschikte vestigingsplek voor de beoogde doelgroepen en gebruikers. Qua marktconformiteit zijn er nog wel stappen te zetten. Zo is lunchwandelen niet overal even goed mogelijk. Dit gebeurt in de praktijk wel, wat tot gevaarlijke situaties kan leiden met (vracht)verkeer. Kanaalzone II presteert economisch prima en de functionaliteit is passend voor het bedrijven terrein. De werkgelegenheid heeft zich positief ontwikkeld en er wordt relatief veel waarde op het bedrijventerrein toegevoegd. De vastgoedvoorraad is in een aantal gevallen wel sterk verouderd, waardoor in deelgebieden herontwikkeling relevant is/wordt. Dit kan de locatie van nieuw elan voorzien.

Kantoorlocatie Centrum Noord sluit goed aan op veranderende wensen en eisen van kantoorgebruikers. Eindgebruikers geven namelijk de voorkeur aan knooppuntlocaties (aantrekkelijke mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen). De locatie is goed bereikbaar per auto en trein en er is weinig veroudering, omdat de kantoorvoorraad relatief jong is. Parkeren rond de Schatbeurderlaan is een aandachtspunt.

### **Leuken-Noord en Savelveld in begin Fase II**

Savelveld bevindt zich in begin fase II en Leuken-Noord is in een overgangsfase van fase I naar fase II. Op Leuken-Noord is het aantal banen aan het dalen en het aantal vestigingen aan het stijgen. Daarentegen heeft de werkgelegenheid op Savelveld zich in de afgelopen jaren positief ontwikkeld. Het vastgoed op beide terreinen begint langzaam te verouderen, maar tegelijk is de leegstand laag. In de afgelopen jaren heeft ook vernieuwing plaatsgevonden en daardoor zijn sterke verschillen waarneembaar per deelgebied. Voor de komende jaren zijn (lichte) ingrepen belangrijk om de locaties toekomstbestendig te houden. Het is van belang om de huidige kwaliteit vast te houden en waar mogelijk te versterken.

### **Kanaalzone III en Roermondseweg West halverwege Fase II**

Voor bedrijventerrein Kanaalzone III (zware en grootschalige industrie) en Roermondseweg West (stedelijk gemengd werkmilieu) zien we dat de kwaliteit van terrein (langzaam) afneemt. Hierdoor kan op termijn een forsere ingreep noodzakelijk kan zijn om. Voor Kanaalzone III is het belangrijk om in gesprek te blijven met gevestigde bedrijven. Voor Roermondseweg West kan behoefte zijn aan een heldere toekomststrategie. Het vastgoed is niet even duurzaam en de locatie heeft in de afgelopen tien jaar een transitie doorgemaakt. Traditionele 'bedrijventerreinsectoren' zoals de industrie en bouw zijn er grotendeels verdwenen. Het bedrijventerrein is aan het verkleuren. Vanwege de ligging in het stedelijk weefsel van Weert is dit niet vreemd. Verdere verkleuring kan voor dit terrein een optie zijn om als werklocatie relevant te blijven.

### **Kanaalzone I op rand van fase II en fase III**

Kanaalzone I functioneert vanwege het faillissement van Roto Smeets ondergemiddeld. Hierdoor zijn op het terrein veel banen verdwenen en is de leegstand toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal banen in de dienstverlening gegroeid. Bijvoorbeeld door startende ondernemers in De Verbinderij. De locatie heeft een gunstige ligging voor dergelijke bedrijven. Herontwikkeling is relevant voor dit deelgebied. Dit wordt versterkt door de relatief hoge leeftijd van het vastgoed en de ligging in het stedelijk weefsel (op korte afstand van het NS-station en binnenstad van Weert). Een nieuw aantrekkelijk toekomstperspectief is voor het voormalige Roto Smeets pand en haar directe omgeving wenselijk.

#### 4.2.2 Next economy potentie bedrijventerreinen

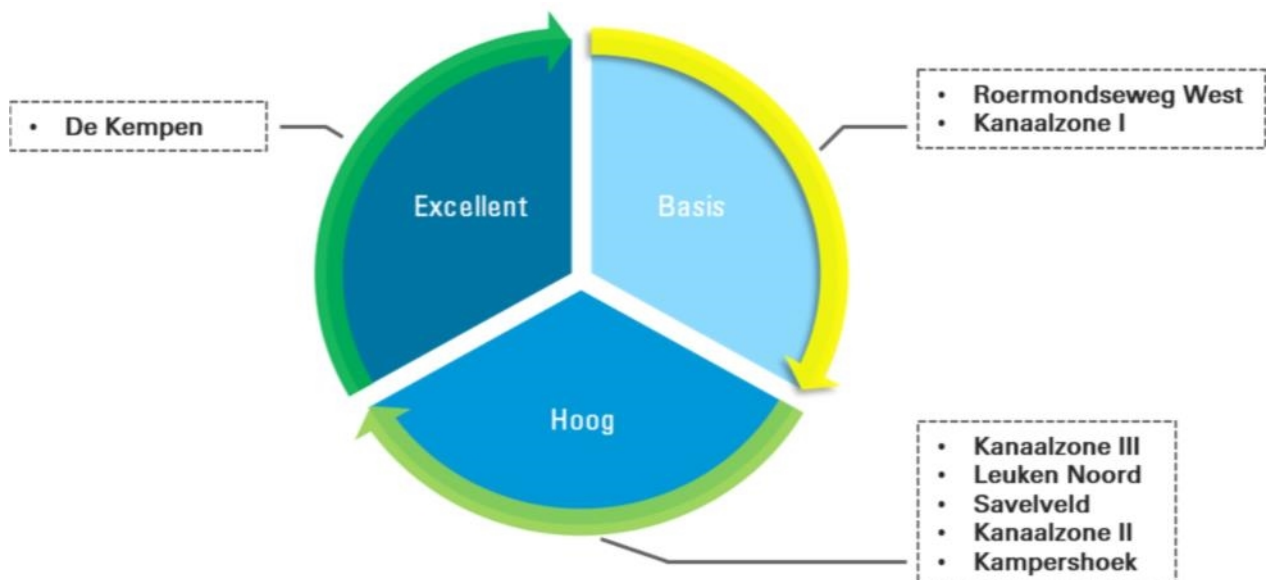
De next economy potentie laat zien welke terreinen op dit moment het beste uitgerust zijn om stappen te zetten richting next economy. Per bedrijventerrein is geanalyseerd in hoeverre hiervoor de kenmerken en juiste randvoorwaarden aanwezig zijn. Dit is vertaald naar drie potentieniveaus: basis, hoog of excellent. Hoe hoger de potentie, des te meer de randvoorwaarden op het bedrijventerrein aanwezig zijn. De analyse laat zien welke terreinen op dit moment het beste toegepast zijn voor bedrijven om stappen te zetten richting next economy.

#### Meeste Weerter terreinen kennen hoge potentie in de next-economy

De meeste bedrijventerreinen in Weert kennen een hoge next economy (NE) potentie. Het gros van de bedrijventerreinen in Nederland zit op dit moment op het potentieniveau 'basis'. De potentie en kansen op de Weerter terreinen in de next economy zijn bovengemiddeld en passen goed bij het profiel van de terreinen. Veel terreinen kennen een hoge potentie. Enerzijds zijn daarbij voordelige eigenschappen op een terrein van belang (zoals aanwezigheid bedrijvencluster, innovatief vermogen, organisatiegraad, gebruikersmogelijkheden en een goede fysieke en digitale infrastructuur) en anderzijds liggen er kansen (is er potentie) of spelen er al initiatieven om in te spelen op investeringsthema's zoals energie en klimaat, automatisering en digitalisering en de transitie naar een circulaire economie.

Let op: het potentieniveau is geen oordeel over het economisch belang van een bedrijventerrein. En niet alle terreinen hoeven direct klaar te zijn voor dezelfde investeringsthema's. Bovendien is profileren en kiezen slim. Niet alle bedrijventerreinen hoeven ook direct klaar te zijn voor dezelfde soort initiatieven. Sterker nog, het is een gemeentelijke (of zelfs regionale) opgave om initiatieven en bedrijven op de beste plek te clusteren en op die manier zoveel mogelijk synergie te creëren.

**Figuur 6: Hoe next economy proof zijn de Weerter bedrijventerreinen?**



Bron: Stec Groep, 2020

#### De Kempen beschikt over een excellente uitgangspositie en next economy potentie

Bedrijventerrein De Kempen heeft een excellente NE-potentie. Het terrein leent zich op meerdere aspecten voor een duurzame transitie en het behalen van duurzame ambities. De Kempen beschikt over grote dakoppervlaktes die gebruikt (kunnen) worden voor zonnepanelen. Op basis van de sectoren en de milieuruimte zijn er genoeg aanknopingspunten voor circulaire businessmodellen. Denk hierbij aan grote bedrijven in de productie van bouwmaterialen en/of grondstoffen en verwerking van afvalstoffen (kunststof, beton, metaal, chemie et cetera). Voorbeelden zijn Trespa International, Lister Buildings, Hoco Beton, Lammers Beton, Theo Pouw Groep en Bredox.

### 4.2.3 Confrontatiematrix bedrijventerreinen

In de figuur hieronder zijn de fasen op de levenscyclus (horizontaal) en het next economy potentieel (verticaal) van de bedrijventerreinen ten elkaar uitgezet. De matrix kan gebruikt worden bij het prioriteren van (eventuele) budgetten voor maatregelen. Maar ook voor besluiten over transformatie of het toevoegen van aanbod. Uiteraard zijn dergelijke strategische beslissingen ook afhankelijk van andere zaken. De levensfase (economisch functioneren) en toekomstbestendigheid (NE-potentie) zijn een eerste aanzet.

**Figuur 7: Confrontatiematrix bedrijventerreinen Weert**



Bron: Stec Groep, 2020

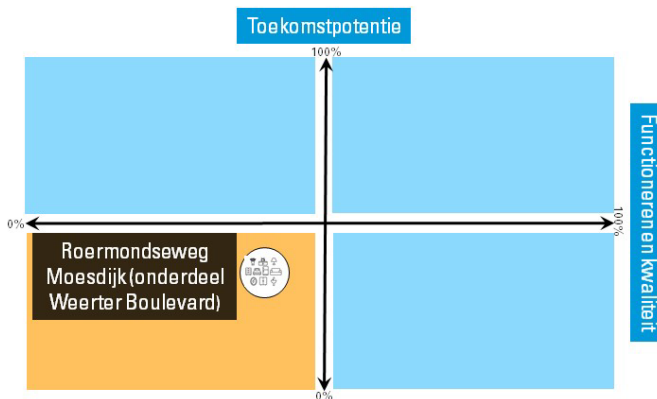
### 4.3 Resultaten PDV/GDV-locatie

PDV-GDV locatie Roermondseweg Moesdijk (onderdeel van Weerter Boulevard) is beoordeeld op huidig functioneren, kwalitatieve aspecten en toekomstpotentie met behulp van het EER-Retail model. De totaalscores worden weergegeven in een strategie-matrix. De X-as geeft de gemiddelde score van huidig functioneren en kwaliteit weer. De Y-as geeft de score op de toekomstpotentie voor winkelfuncties in het gebied aan. De score op beide assen geeft aan welke strategie het meest passend is voor het winkelgebied.

#### 'Basis op orde' belangrijk voor Roermondseweg Moesdijk

Een score linksonder in de strategie-matrix (oranje vlak) betekent dat het winkelgebied Roermondseweg Moesdijk momenteel matig functioneert, de kwaliteit ondermaats is en er een beperkte toekomstpotentie is voor de winkelfunctie ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat de strategie vooral gericht moet zijn op 'basis op orde', rekening houdend met een lager draagvlak voor winkels (minder winkelmeters). Veelal betekent dit het compacter maken, verkleuren naar andere type functies aan de randen en het beter positioneren van trekkers. De inzet moet uitgaan naar het creëren van de juiste randvoorwaarden voor een succesvol winkelgebied, zoals voldoende parkeergelegenheid, een goede bereikbaarheid, 'schoon, heel en veilig' een aantrekkelijke openbare ruimte en niet allerm minst het versterken van de organisatiegraad. Het betreft vooral het optimaliseren en behouden van huidige winkelvoorzieningen.

**Figuur 8: Strategie-matrix Roermondseweg Moesdijk**



Bron: Stec Groep, 2020

#### 4.4 Belangrijkste opgaven werklocaties

We beschrijven de belangrijkste opgaven voor werklocaties waarvoor grotere ingrepen of nieuwe (her)ontwikkelingen in de komende jaren gewenst zijn. Dit zijn werklocaties Kanaalzone I, Kanaalzone II en Kanaalzone III, Leuken-Noord, Roermondseweg West, Roermondseweg Moesdijk en Savelveld.

Kanaalzone I	
<p>Nieuw aantrekkelijk toekomstperspectief voor Roto Smeets locatie en omgeving</p>	<p>Kanaalzone I is in 2008-2010 volledig gerevitaliseerd. Daarbij is onder andere een nieuwe en veilige ontsluiting aangelegd. Ook zijn de wegen en het groen aangepakt. Het terrein oogt weer fris en op de locatie hebben ook publiekstreckende functies hun intrek gedaan. Anno 2020 is een nieuw toekomstperspectief gewenst voor het westelijk deelgebied van het terrein. Die urgentie tekent zich door het vrijkomen van de Roto Smeets-locatie (waar op dit moment ruimtes worden verhuurd aan (startende) ondernemers). Ook de braakliggende en uitgeefbare kavel op de hoek Straevenweg-Kanaalstraat biedt kansen voor een nieuwe invulling, mogelijk in samenhang met een herontwikkeling van de Roto Smeets locatie. En er zijn meer panden op het terrein die het einde van hun economische levensduur bereikt hebben. De oorspronkelijke bedrijfsfunctie staat op deze plekken onder druk. Een nieuw aantrekkelijk toekomstperspectief voor de voormalige Roto Smeets locatie en omgeving helpt bij het maken van nieuwe afwegingen: wat heeft de meest waarde voor het bedrijventerrein, bedrijfsleven en voor Weert als stad?</p> <p>Aangezien dit gebied valt onder het werkingsgebied van de BIZ Kanaalzone I is het verstandig om met ondernemers/eigenaren in gesprek te gaan over een nieuwe invulling van het gebied. Van belang is om rekening te houden met de twee gezichten van het binnenstedelijk terrein: het stedelijk gemengde werkmilieu in het zuidelijk deel en het grootschalig functionele (industriële) werkmilieu in het noordelijk deel.</p> <p>De opgave is om in de visie verder te kijken dan de huidige vorm van het vastgoed. Kanaalzone I heeft op zichzelf een uitstekende ligging in het stedelijk weefsel van Weert. Op deze plek, dicht bij binnenstad en station, passen kleinschalige, op de stad gerichte bedrijven, terwijl nieuwe grootschalige industrie op termijn zal kiezen voor beter bereikbare plekken (bijvoorbeeld aan de A2). Een nieuwe ontwikkeling van creatieve, ambachtelijke en leisure bedrijvigheid, zoals De Brouwschuur/Brouwerij In de Nacht en Spark Tech Lab Weert en Perron 8 in ruwere industriële panden passen hier uitstekend en worden op dit moment met behulp van een afwijking van het bestemmingsplan toegestaan in het gebied ten zuiden van de Molenveldstraat. In de visie kan de nadruk worden gelegd op de ligging nabij binnenstad en NS-station en synergie met het al aanwezige functies. Onderzocht kan worden welk type werkmilieu passend is. Hierbij is behoud van ondernemersruimte (en milieuruimte) voor huidige zwaardere industriële bedrijven aan de Zuid-Willemsvaart belangrijk.</p>



Kanaalzone II	
Herontwikkelingslocaties (waaronder voormalige Philips locatie)	<p>De bedrijven gevestigd op Kanaalzone II presteren goed en de functionaliteit van het terrein is op hoofdlijn passend voor de doelgroepen (met name logistiek &amp; groothandel en industrie). Echter, de milieucategorie (overwegend t/m 3.2) is aan de lage kant en de ontsluiting (en daarmee het bereikbaarheidsprofiel) is ondermaats. De vastgoedvoorraad is in het algemeen grootschalig functioneel en in een aantal gevallen sterk verouderd. Dit heeft lage vastgoedwaardes tot gevolg, waardoor panden/deelgebieden (op termijn) weer in aanmerking komen voor herontwikkeling.</p> <p>Concreet voorbeeld is het oude Philipscomplex (fabriek gesloten in 2007). De fabriek is gesloopt en het deelgebied is weer beschikbaar voor de markt. Hier is ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Naast grote bedrijven kunnen ook kleinere bedrijven hier een plek vinden. Ook de voormalige Verkadefabriek is een interessant herontwikkelingsobject. Hierdoor kan de beschikbare ruimte op het terrein beter benut worden voor bedrijvigheid. Het gaat in beide gevallen om private herontwikkeling, maar de gemeente kan wel een belangrijke rol spelen in het verbinden van vraag en aanbod. Dit doet de gemeente via accountmanagement.</p>

Kanaalzone III	
Aanjagen investeringen en sterk accountmanagement	<p>Doordat Kanaalzone III bestaat uit een beperkt aantal grote (en zware) industriebedrijven is sterk accountmanagement essentieel om investeringen aan te jagen. Op dit moment kent het terrein geen leegstand, maar er kunnen problemen ontstaan wanneer een bedrijf vertrekt of stopt. Ook het vastgoed is vanwege de leeftijd niet duurzaam. Sterk accountmanagement is belangrijk om verrassingen te voorkomen, bijvoorbeeld omdat een bedrijf vertrekt omdat de vestigingslocatie niet meer aansluit bij de wensen en eisen van het bedrijf.</p> <p>De accountmanager is in staat om actief businesscases op te sporen te begeleiden. Dit 'olierannetje' jaagt nieuwe initiatieven op de locatie aan en kan ondernemers/eigenaren helpen snel duidelijkheid te verkrijgen bij ideeën en wensen voor bedrijfspand en kavel. Hierdoor kunnen ondernemers stappen zetten in businesscases. De accountmanager heeft als rol het coachen van ondernemers en het smeden van synergie tussen meerdere ondernemers en de gemeente.</p>

Roermondseweg West	
Private herontwikkeling en duidelijk toekomstprofiel	<p>Roermondseweg West is een klein terrein dicht tegen het centrum van Weert. De bedrijfspanden aan de Roermondseweg (waaronder autodealers en groothandelsbedrijven) voldoen prima voor de gevestigde doelgroep, maar in het deelgebied ten zuiden van de Roermondseweg staan een aantal panden die verouderd en incurant zijn (aan het eind van hun economische levensduur). In economisch mindere tijden kan leegstand in dit gebied negatieve impact hebben. We doelen met name op de opslagloodsen en anonieme bedrijfsruimtes aan de Doctor Schaepmanstraat. De panden zijn nog in gebruik en de sleutel voor verbetering ligt in de handen van de vastgoedeigenaren. Parkmanagement en gemeente kunnen een verbindende, faciliterende rol spelen.</p> <p>Een duidelijk toekomstperspectief is daarbij cruciaal. Het terrein is al aan het verkleuren (Loods 37 fitness Weert, Anytime Fitness en Zelfregiecentrum). Dit is an sich niet vreemd gelet op de ligging in het stedelijk weefsel van Weert. Verdere verkleuring kan voor dit terrein een optie zijn om als werklocatie relevant te blijven. Ook transformatie naar wonen kan passend aan de randen van het terrein, zoals de hoek aan de Dr. Schaepmanstraat/ Dr. Kuiperstraat. Over het algemeen laten lichtere bedrijfsfuncties (maatschappelijk, cultuur en dienstverlening) zich beter mengen met een woonomgeving. In overleg met de toekomstige BIZ en (gevestigde ondernemers en vastgoedeigenaren) kan in gesprek gegaan worden over een duidelijk toekomstprofiel voor het terrein. Ondernemers en eigenaren zijn gebaat bij helderheid over de toekomst. Wanneer dit onduidelijk is (bijvoorbeeld omdat een gedeeltelijke transformatie in de lucht hangt), zal een eigenaar slechts beperkt bereid zijn tot (nieuwe) investeringen. Het is immers de vraag of een investering ook op langere termijn rendabel is.</p>

Roermondseweg Moesdijk (Weerter Boulevard)	
Versterken winkellocatie en opzetten BIZ voor Weerter Boulevard	<p>De Weerter Boulevard (Roermondseweg Moesdijk) is hét cluster voor perifere en grootschalige detailhandel in gemeente Weert en voor buurgemeenten Nederweert en Cranendonck. Daardoor geniet de locatie ook enige bovenregionale aantrekkingskracht. Het gebied kan verder versterkt worden. Zo kan de verblijfsduur in het gebied verlengd worden door een betere mix van functies (winkels en horeca) en een upgrade van de openbare ruimte en groenvoorzieningen (aangevuld met aantrekkelijke objecten en elementen). Voor Weerter Boulevard speelt het opzetten van een BIZ (Bedrijven Investeringszone). Dit is een strategie om de locatie toekomstbestendig te maken.</p> <p>Gemeente Weert heeft € 100.000 beschikbaar gesteld voor herstructurering van de Weerter Boulevard (bestaat uit Roermondseweg Moesdijk en Roermondseweg West), mits er een BIZ wordt opgericht. We vinden herontwikkeling van verouderd vastgoed, zoals reeds is gebeurd in het westelijk deel, kansrijk om meer samenhang te creëren. Het DNA van het winkelgebied moet voorop staan. Goede samenwerking is cruciaal om publieke en private investeringen op elkaar af te stemmen en meer eenheid aan te brengen.</p>

Leuken-Noord	
Schoon, heel en veilig (intensiveren handhaving en beveiliging)	<p>De economische kwaliteit van Leuken-Noord is voldoende, maar staat onder druk. Dit uit zich onder meer in een daling van de werkgelegenheid. Wel is het aantal vestigingen gestegen wat duidt op een toename van kleinere ondernemingen (waaronder zelfstandigen). Met de komst van bedrijfsverzamelgebouwen (passend bij een stedelijk terrein) staat het parkeren onder druk. De kwaliteit van de openbare ruimte volstaat nog, maar laat op enkele plekken te wensen over. Met name waar het gaat om onderhoud van het groen en de kwaliteit van infrastructuur (interne ontsluiting van bedrijven). Op het terrein is daarnaast veel afwisseling in de verschijningsvorm van het vastgoed (oud/nieuw en groot/klein, bedrijfswoningen, kantoren) en op enkele plekken is buitenopslag aanwezig. Via een woonwijk is de zuidzijde van het terrein bereikbaar. Op deze route rijden ook vrachtwagens, dit is in combinatie met fietsers geen ideale combinatie.</p> <p>Op een aantal locaties zien we een concentratie van laagwaardige activiteiten in bijvoorbeeld opslagunits en garages/werkplaatsen (weinig economische/toegevoegde waarde). Ook laagwaardige activiteiten zijn onderdeel van de economie en moeten een plek hebben op bedrijventerreinen. Echter, waar concentraties ontstaan en dit de overhand krijgt, ontstaat een negatieve werking op de omgeving en zijn de risico's op ondermijning groot. Daarmee samenhangend is (verkeers)veiligheid een belangrijk thema om aan te blijven werken, via onder andere handhaving en beveiliging en het uitgangspunt: parkeren op eigen terrein. Mogelijk kunnen stappen worden gezet in beter gezamenlijk beheer en bijvoorbeeld cameratoezicht.</p>

Savelveld	
Behoud van economische en ruimtelijke kwaliteit	<p>De economische kwaliteit van Savelveld is prima. Het terrein is belangrijk voor lokaal MKB en telt een aantal grotere bedrijven die belangrijk zijn voor de lokale werkgelegenheid. Het behouden van het bedrijventerrein is belangrijk voor kern Stramproy. De huidige ruimtelijke kwaliteit is op orde, maar wordt negatief beïnvloed door verouderd en incurant vastgoed verspreid over het terrein, evenals buitenopslag. Deze (plaatselijke) afname van de ruimtelijke kwaliteit kan op langere termijn een negatief effect hebben op de economische kwaliteit. Het is belangrijk om de huidige kwaliteit vast te houden en indien mogelijk te versterken. Herontwikkeling (in combinatie met herverkaveling) van panden/kavels kan hieraan bijdragen. Hierdoor kan ook de interne ontsluiting op het terrein verbeterd worden, zo taxeren we.</p> <p>Daarnaast is er veel te doen om het huisvesten van arbeidsmigranten. Industrieweg 16 wordt getransformeerd naar huisvesting van internationale medewerkers. Vanuit beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten (2018) is huisvesting op bedrijventerreinen voor maximaal 10 jaar toegestaan. Bedrijven zijn bang dat de gebruiksmogelijkheden (met name voor hogere milieucategorie activiteiten) door de huisvesting worden aangetast of belemmerd.</p>

We constateren verder dat op bedrijventerreinen Kampershoek en Leuken Noord zelfstandige kantoren gevestigd zijn. Op Kampershoek is dit geconcentreerd in de zone langs de A2. Op Leuken-Noord zijn kantoren verspreid over het terrein aanwezig. In veel gevallen gaat het om vastgoed waarbij de kantoren geen ondergeschikt onderdeel (meer) zijn van de bedrijfsbebouwing. Zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan conform het bestemmingsplan. Dit dient meegenomen te worden in de visievorming omtrent deze locaties. Voor meer info over verkleuring op bedrijventerreinen (zie toelichting).

#### TOELICHTING: VERKLEURING OP BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerreinen zijn in de oorspronkelijke opzet vaak bedoeld als (monofunctionele) gebieden voor bedrijvigheid met enige milieuhinder in 'traditionele sectoren', zoals (groot)handel, industrie, bouw en logistiek. Landelijk zien we dat op steeds meer terreinen tegenwoordig ook andere functies een plek krijgen, zoals (web)winkels, speelparadijs, dansscholen, nagelstudio's, kantoorachtige bedrijvigheid of wonen. Dit soort functiemenging noemen we 'verkleuring', omdat het bedrijventerrein hierdoor van kleur verschiet. Voor veel van dit soort functies is een bedrijventerrein een interessante (vestigings)locatie, bijvoorbeeld vanwege de lage huren of gunstige bereikbaarheid. Wonen, kantoren en detailhandel en andere consument/publieksfuncties hebben vaak een hogere commerciële waarde dan traditionele bedrijfsruimte en kunnen een verleidelijk alternatief zijn voor vastgoedeigenaren.

Voordelen van deze verkleuring *kunnen* zijn dat leegstand wordt teruggedrongen en de sociale controle wordt vergroot (bijvoorbeeld omdat de fitnessschool ook in de avonduren bezoekers trekt). Een nadeel van verkleuring is dat dit ten koste gaat van de oorspronkelijke werkfunctie (fysieke ruimte en milieuruimte).

## 4.5 Overkoepelende opgaven

Een aantal opgaves zijn niet beperkt tot bepaalde bedrijventerreinen of specifieke deelgebieden, maar gelden voor de hele gemeente. We lichten de belangrijkste overkoepelende opgaves toe.

### Stimuleren samenwerking om beter in te kunnen spelen op next economy trends

De bedrijventerreinen in Weert hebben circulaire potentie, blijkt uit de NEER-analyse. Op dit moment zijn er op de Weertse bedrijventerreinen een beperkt aantal concrete circulaire initiatieven bekend. Om bedrijven met elkaar in contact te brengen om schakels in de circulaire ketting te realiseren, is een bedrijventerrein-overstijgende blik nodig. Uiteraard zijn er koplopers en innovatieve bedrijven die het goede voorbeeld (kunnen) geven. Denk aan Lister Buildings die eind 2019 haar nieuwe productiefaciliteit op De Kempen in gebruik heeft genomen. Dit bedrijf wil impact maken door te bouwen met duurzame materialen (hout). Dit alles modulair, energieneutraal, circulair en natuurinclusief. Verduurzamen is ook een belangrijke strategie van Trespa International. Het bedrijf komt met het Trespa Second-Life programma om gevelpanelen niet langer na gebruik als afval af te danken, maar ze te hergebruiken voor andere toepassingen.

Een belangrijke eerste stap voor meer samenwerking tussen bedrijven is het bij elkaar brengen van relevante partijen. Ondernemers kunnen circulaire potenties dan beter benutten. Het bedrijfsleven is prima georganiseerd via Parkmanagement Weert en ondernemersverenigingen, dus het opzetten van concrete samenwerking tussen ondernemers van verschillende bedrijventerreinen is een slimme volgende stap. Hiervoor is al een eerste aanzet gegeven door de afvalstromen op bedrijventerreinen via het cradle tot cradle principe in te zamelen. Dit gebeurt door Renewi (via Parkmanagement Weert) bij positief gescande ondernemingen. Een vergaande transitie naar een circulaire economie (hergebruik materialen, rest- en retourstromen) is vooral kansrijk op De Kempen, Kampershoek, Leuken-Noord en Kanaalzone III, zo taxeren we op basis van onze analyse.

Rondom verduurzamen merken we in de praktijk dat een deel van de ondernemers moeite heeft met het vinden van financiering of een sluitende businesscase (en termen van terugverdientijd). Met name in het

midden- en kleinbedrijf is het ook vaak een capaciteitskwestie. Makelen en schakelen is belangrijk. Voor wat betreft verduurzaming is het vooral belangrijk om de informatievoorziening over subsidies (zoals DEI+ of SDE++) op orde te brengen. Steeds meer bedrijven zijn bereid om te investeren in duurzame technieken. Het is belangrijk om deze kansen te benutten. Vaak gaat het om individuele initiatieven en ontbreekt daarin de collectiviteit. Dit terwijl ondernemers veel van elkaar kunnen leren. Ook hierin is samenwerking tussen gemeente en ondernemers en ondernemers onderling cruciaal.

### Doorontwikkeling intermodale ontsluiting voor Weerter bedrijven

De (nieuw) Multimodale Terminal De Kempen aan de Zuid-Willemsvaart is begin 2017 operationeel. Door subsidiemogelijkheden voor de doorontwikkeling van binnenhavens en intermodaal transport via het achterland (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) en bijdrages van de gemeente Weert en provincie Limburg werd de realisatie mogelijk gemaakt. Hiermee wordt vervoer over water gestimuleerd. De multimodale terminal ligt precies op de grens van Limburg en Brabant (Weert/Budel) en moet een belangrijke draaischijf worden tussen de terminals in Brabant en die in Limburg. Logistiek dienstverlener GVT Group of Logistics heeft de containerterminal recent uitgebreid met een nieuw warehouse, zodat op- en overslag optimaal op elkaar aansluiten.

Het doel is om de terminal op korte termijn te laten groeien naar een jaarlijkse overslag van circa 10.000 containers voor bestaande bedrijven in de regio. Dit staat gelijk aan zo'n 20.000 vrachtwagenritten. Bron: website GVT, 2020. Gelet op de verwachte groei van de logistiek en e-commerce activiteiten is de terminal een gunstige connectie van en naar de havens van Antwerpen en Rotterdam en het achterland. Naast het afhandelen van containers moet de Multimodale Terminal De Kempen ook een regionaal overslagcentrum worden voor droge bulk. In de verre toekomst is de wens om ook gebruik te kunnen maken van het spoor (historische spoor van de IJzeren Rijn, tussen de haven van Antwerpen en het Duitse Roergebied). De doorontwikkeling van intermodaal transport biedt kansen voor de Weerter bedrijven(terreinen).

### Verduurzaming en vergroenen voor betere klimaatadaptatie en een aantrekkelijke werkomgeving

De vraag naar locaties en bedrijventerreinen die bijdragen aan ambities rond 'gezond' en 'duurzaam' neemt in de toekomst verder toe, verwachten we. In Weert zijn verschillende bedrijventerreinen met verouderd vastgoed (leeftijd vóór 1990). Verouderd vastgoed is doorgaans slecht geïsoleerd en heeft een hoger energieverbruik. Via verduurzaming is dan ook een hoop te winnen. Daarnaast is ook het aandeel groen relatief laag, en is er dus veel verhard oppervlak op de bedrijventerreinen. Werken aan een groenere omgeving (waterberging; tegengaan van hittestress) is een belangrijke opgave. Het vergroenen van grote oppervlakken (daken, maar bijvoorbeeld ook parkeerplaatsen) kan bijvoorbeeld helpen wateroverlast bij piekbuien te verminderen, draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Hittestress kan bijvoorbeeld leiden tot wel 50% afname van de productiviteit op de werkvloer.

#### TER INSPIRATIE: PROJECT BOEIEND BLOEIEND BEDRIJVENTERREIN (GROTE POLDER, ZOETERWOUDE)

Boeiend Bloeiend: Bedrijventerrein Grote Polder heeft in korte tijd een metamorfose ondergaan. Het initiatief 'Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein' in een samenwerking tussen de gemeente Zoeterwoude en de Vereniging BIZ Grote Polder, met als doel de biodiversiteit op het bedrijventerrein te vergroten. Doel: een klimaatbestendig terrein zonder afbreuk te doen aan ondernemerschap. In slechts een jaar tijd zijn op basis van een inrichtingsplan de randen en wegbermen van het bedrijventerrein en meerdere bedrijfskavels op een meer natuurlijke wijze ingericht. De gemeente pakte de entrees van het terrein aan. Het project is voltooid, maar het verder biodivers inrichten van het bedrijventerrein gaat op eigen initiatief gewoon door. Het project is mede mogelijk gemaakt door de provincie Zuid-Holland, Leidse Ommelanden en Holland Rijnland.



Bij een aantrekkelijke werkomgeving horen ook duurzame vervoersoplossingen (fiets, openbaar vervoer). Dit wordt belangrijker voor het aantrekken en behouden van personeel. Op veel werklocaties ontbreekt de interne ontsluiting (fietspaden) en de beschikbaarheid van openbaar vervoer. Evenals mogelijkheden voor een wandeling in de (lunch)pauze. Het niveau van onderhoud en beheer is daarentegen in Weert prima op orde (schoon, heel en veilig). Het verduurzamen en vergroenen van werklocaties is een opgave voor het (georganiseerde) bedrijfsleven in combinatie met de gemeente.

Een selectief aanvalsplan per bedrijventerrein is interessant, aangezien de opgaven en kansen per terrein verschillen. Uitkomsten van de NEER-analyse kunnen gebruikt worden om prioritering aan te brengen. Een gemeentelijke regeling (duurzaamheidsfonds, gevelrenovatiefonds) of project (verhogen klimaatadaptatie, biodiversiteit en uitstraling) kan een zetje in de rug zijn voor ondernemers om te investeren.

# 5 Factsheets

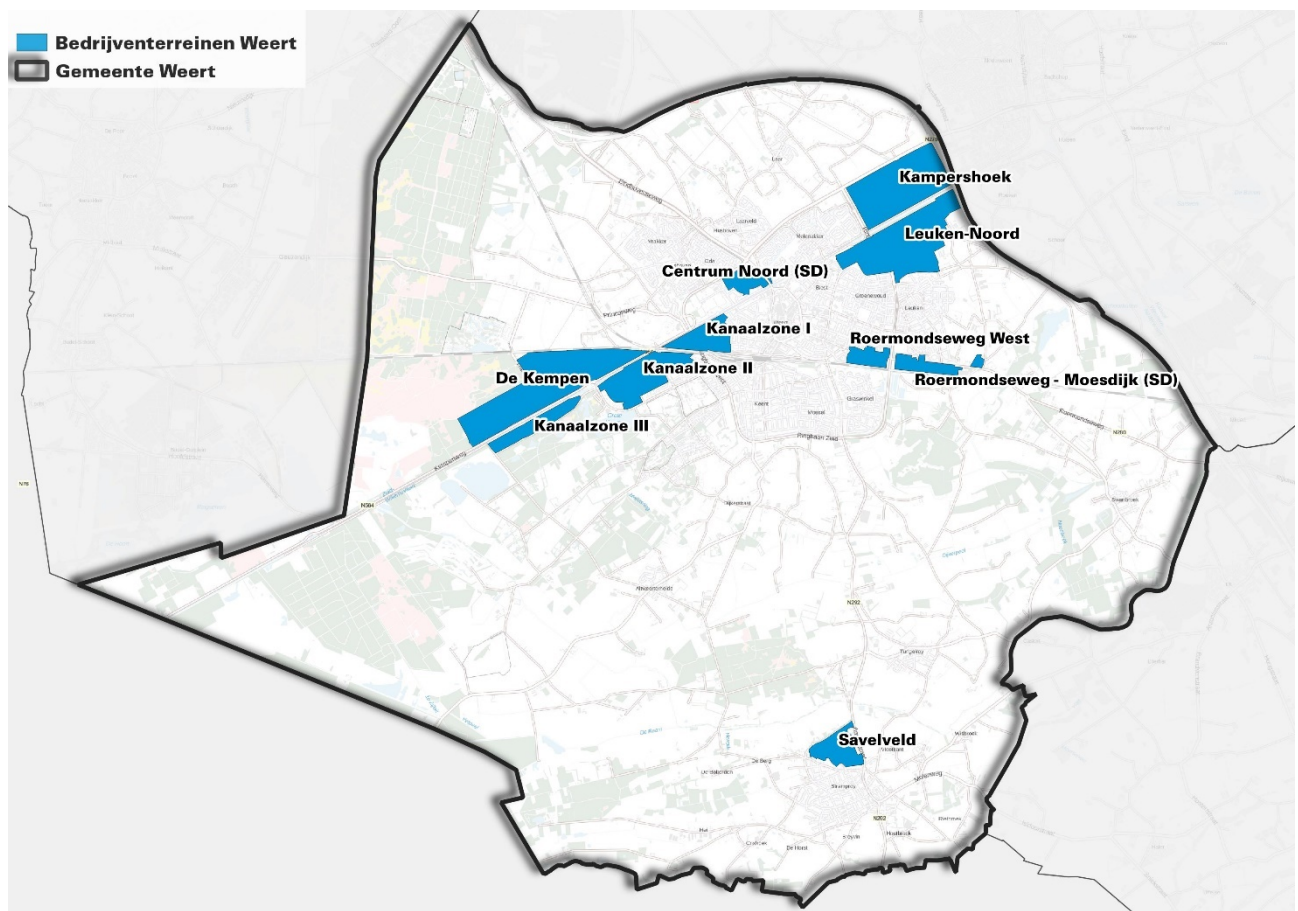
## Factsheet per werklocatie

In dit hoofdstuk presenteren we per werklocatie een factsheet met een samenvatting van de belangrijkste locatiekenmerken en uitkomsten van de analyse (NEER, EER-Kantoren, EER-Retail). Voor de onderzochte bedrijventerreinen en kantoorlocatie Centrum Noord wordt de score op de economische levenscyclus weergegeven. Voor de bedrijventerreinen is daarnaast een score op de next economy investeringsthema's gepresenteerd en toegelicht. PDV/GDV-locatie Roermondseweg Moesdijk is beoordeeld op huidige functioneren, kwalitatieve aspecten en toekomstpotentie (en geplaatst op de strategie matrix).

Daarnaast zijn per werklocatie twee kaartbeelden toegevoegd: één over de leeftijd van vastgoed en één over het aandeel groen op het bedrijventerrein. Zodoende geeft dit hoofdstuk een duidelijk en overzichtelijk inzicht in de uitgangspositie van de werklocaties in Weert.

In onderstaand figuur zijn alle werklocatie die beoordeeld zijn op een kaart weergegeven.

**Figuur 9: Onderzochte werklocaties in de gemeente Weert**



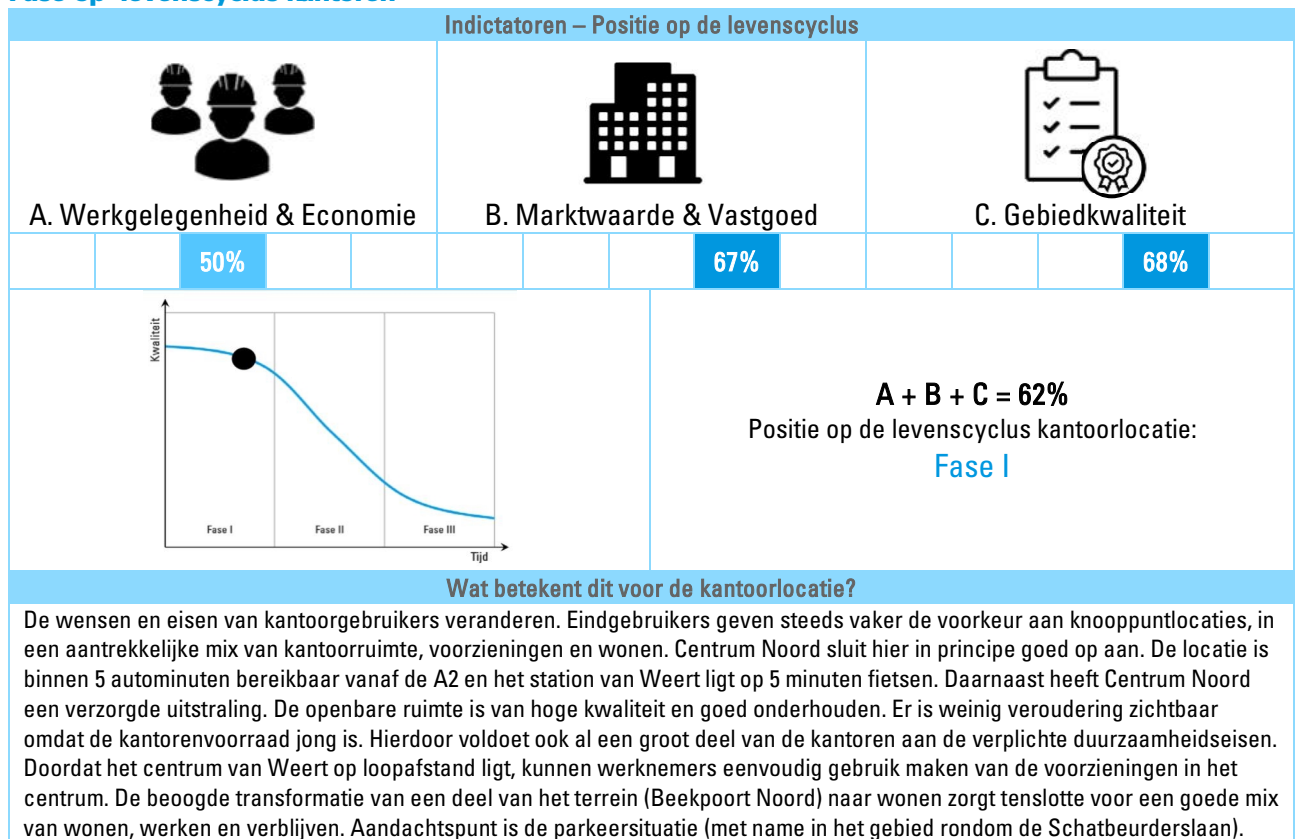
Bron: IBIS, 2019, REBIS, 2019, Bewerking Stec Groep, 2020

## Centrum Noord




### Locatieprofiel

Locatie				
Omvang	Bruto oppervlakte <b>15,2 hectare</b>		Netto uitgegeven <b>9 hectare</b>	
Bereikbaarheid				
	<b>5 minuten</b> tot A2	Bushalte <b>op locatie</b>	<b>2 kilometer</b> tot station	<b>Goed</b> bereikbaar
Profiel				
	Snelweglocatie	<b>Centrum</b>	Woonwijk	Bedrijventerrein
Uitstraling				
	Functioneel		Modern	
Vastgoed	Omvang voorraad in m <sup>2</sup> bvo: <b>51.480 m<sup>2</sup></b>		Leegstand: <b>950 m<sup>2</sup> (1%)</b>	
Banen en vestigingen	Aantal kantoorbanen (2019) <b>1.430</b>		Aantal bedrijfsvestigingen (2019) <b>100</b>	
Sectorverdeling (banen)				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li><span style="color: purple;">■</span> Consumentendiensten</li> <li><span style="color: orange;">■</span> ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Productie en distributie van energie</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Logistiek &amp; groothandel</li> </ul>
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging	Ondernemersfonds of Bedrijven Investeringszone		Keurmerk Veilig ondernemen

Fase op 'levenscyclus kantoren'



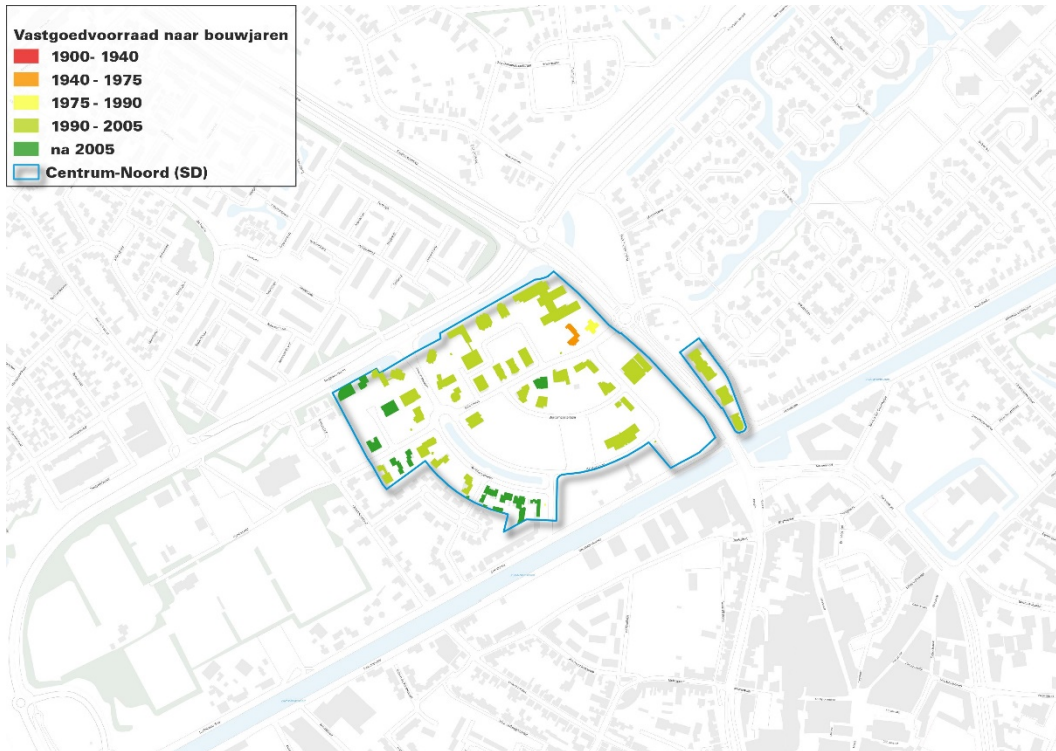
Toelichting op scores

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 Werkgelegenheid & Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het aantal banen is op Centrum Noord in de periode 2010-2019 met bijna 20% afgenomen. In absolute aantallen daalde het aantal banen met zo'n 335. Dit terwijl het aantal vestigingen groeide met bijna 30% (een toename van circa 25 vestigingen). Centrum Noord huisvest dus steeds vaker kleinere bedrijven.</li> <li>Kantoorlocaties genereren naast directe banen ook indirecte banen. De vestigingen op Centrum Noord leveren nog eens zo'n 580 indirecte banen extra op. Denk hierbij aan banen in dienstverlenende sectoren zoals schoonmaak, administratie, onderhoud en beheer of horeca.</li> <li>Centrum Noord heeft voornamelijk banen in de sector 'ICT, zakelijke en overige dienstverlening'. Ook de sector 'productie en distributie van energie' is groot. Dit komt omdat Enexis Netbeheer hier gevestigd is.</li> </ul>
 Marktwaarde & Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand op Centrum Noord is zeer beperkt. Momenteel wordt er slechts één kantoorpand te huur aangeboden. Het pand heeft een oppervlak van 950 m². Hiermee bedraagt de leegstand zo'n 1%. De leegstand ligt daarmee onder het gewenste frictieniveau.</li> <li>Sinds 2012 is er ruim 6.500 m² kantoorruimte opgenomen, circa 12,5% van de totale voorraad op Centrum Noord. De grootste opname vond plaats in 2015. Er werd toen circa 3.100 m² in gebruik genomen. Dit is net zo veel als in de jaren 2016 en 2017 samen.</li> <li>De kantorenvoorraad is relatief jong. Gemiddeld genomen zijn kantoren rond het jaar 2000 gebouwd. Aan de Schepenlaan worden bovendien nog twee nieuwe kantoorgebouwen gerealiseerd (Porta 3 + 4). Daarnaast is er nog 2,9 hectare uitgifbaar. Er zijn plannen voor de transformatie van een deel van het terrein naar de functie wonen. Het gaat om kavels aan de zuid en oostkant van Centrum Noord.</li> </ul>
 Gebiedskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centrum Noord heeft een verzorgde en vriendelijke uitstraling. De openbare ruimte is van hoge kwaliteit.</li> <li>Het centrum van Weert ligt op loopafstand (direct over de Stadsbrug). Hierdoor zijn verschillende aanvullende voorziening (zoals horeca) op loopafstand bereikbaar. Hiermee sluit Centrum Noord goed aan bij de wensen en eisen van de kantoorgebruiker van tegenwoordig.</li> <li>De bereikbaarheid per auto is uitstekend. De oprit van de A2 is binnen 5 autominuten bereikbaar.</li> <li>Op een deel van het terrein is parkeren een probleem. In het gebied rondom de Schatbeurderslaan staan vaak auto's langs de openbare weg geparkeerd. Dit terwijl de (betaalde) parkeervoorziening aan de Schepenlaan leeg is. Dit probleem wordt (deels) opgelost door de (gratis) parkeervoorziening van het naastgelegen sportcomplex Boshoven te gebruiken.</li> <li>De OV-bereikbaarheid van de locatie is niet optimaal. Er stopt elke half uur een bus die naar het station van Weert rijdt (10 minuten). Daarentegen is het station van Weert per fiets met circa 5 minuten bereikbaar.</li> </ul>



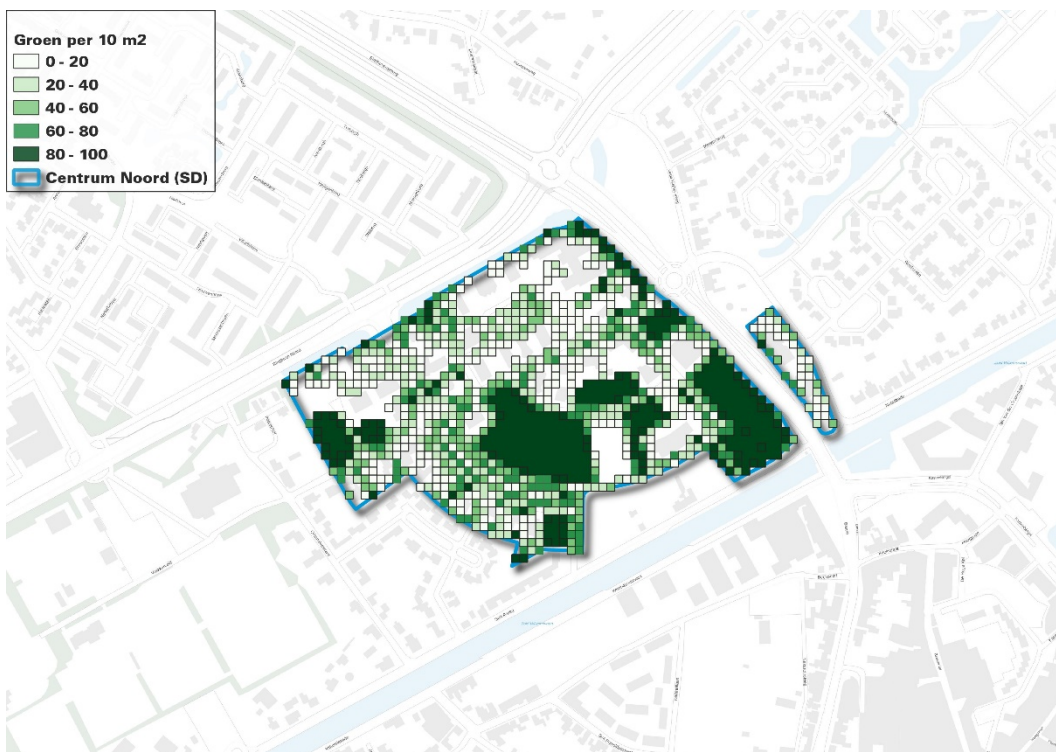
**Kaartbeelden**

**Figuur 10: Vastgoedleeftijd Centrum Noord**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

**Figuur 11: Aandeel groen Centrum Noord**



Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

### Compact advies in relatie tot verkleuring op Centrum Noord

U heeft ons om advies gevraagd in relatie tot verkleuring op Centrum Noord, uw kantorenlocatie. U krijgt regelmatig aanvragen voor het vestigen van publiektrekkende functies op Centrum Noord. Het gaat met name om organisaties uit de medische sector. Dergelijke functies passen vanwege de aard van de bedrijvigheid over het algemeen juist goed in uw centrum of op informele werklocaties.

Het vigerende bestemmingsplan (Woongebieden, 2019) beschrijft voor Centrum Noord dat de voor functie 'kantoor' aangewezen gronden o.a. bedoeld zijn voor:

- a. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, waarvan de uitoefening plaatsvindt in kantoren, maar waarvan de uitoefening in beginsel niet geschiedt in een direct contact met publiek, met dien verstande dat de bedrijven representatief van aard dienen te zijn;

Op basis hiervan is vestiging niet aan te bevelen, omdat wordt afgeweken van het bestemmingsplan en het toestaan van publiekstrekkende functies een precedentwerking kan hebben voor andere functies die niet op de kantoorlocatie horen/passen (denk aan bedrijfsruimte, retail/(web)winkels, praktijkruimte, sportscholen et cetera). De precedentwerking kan in uw nadeel uitpakken als andere niet-gewenste functies zich op het terrein willen gaan vestigen. We adviseren daarom om vestiging van publiekstrekkende functies niet toe te staan zonder aanvullend beleid op te stellen.

### Verkleuring is altijd maatwerk

Het is altijd maatwerk of verkleuring een goed alternatief is of niet. Dit hangt onder andere af van marktomstandigheden (is er veel leegstand op het terrein, hoeveel marktvraag naar kantoorruimte is er in de toekomst nog te verwachten, et cetera) en de precieze functie die wordt beoogd op de locatie (trekt die veel (fiets)verkeer, leidt het naar verwachting tot parkeeroverlast, et cetera).

Eenzijds kan verkleuring bijdragen aan een aantrekkelijke werklocatie. We zien in de kantorenmarkt dat er steeds meer vraag/voorkeur is van eindgebruikers voor (OV-)knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Vanuit dit perspectief kan verkleuring met andersoortige (economische) functies een bijdrage leveren aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het terrein. Voordelen van verkleuring kunnen zijn dat leegstand wordt teruggedrongen en de sociale controle wordt vergroot (bijvoorbeeld doordat een medisch centrum of fysiotherapiepraktijk ook 's avonds bezoekers trekt) en een dynamisch en aantrekkelijk gebied ontstaat.

Anderzijds kunnen nieuwe functies bijten met de reguliere functie van kantoorruimte (bijvoorbeeld vanwege de publieksaantrekkende werking van fietsers en parkeeroverlast van bezoekers e.d.). Een belangrijk nadeel van verkleuring is verder dat dit ten koste gaat van de oorspronkelijke kantoorfunctie. Het zogenoemde 'verdringingseffect'. Indien dergelijke maatschappelijke functies een hogere commerciële waarde hebben ten opzichte van traditionele kantoorruimte kan dit leiden tot verdringing van de huidige niet-publieksgerichte kantoorfunctie.

Er zijn een aantal argumenten om niet verder te verkleuren. Denk aan de lage leegstand (circa 1%), het feit dat Centrum Noord de enige grote kantoorlocatie in uw portefeuille is en op een klein deel van het terrein al transformatie naar woningbouw wordt beoogd. Het is daarom reëel om de locatie voorlopig niet verder te verkleuren en de bestaande panden en resterende kavels daarmee beschikbaar te houden voor de kantoorfuncties (zonder publieksaantrekkende werking).

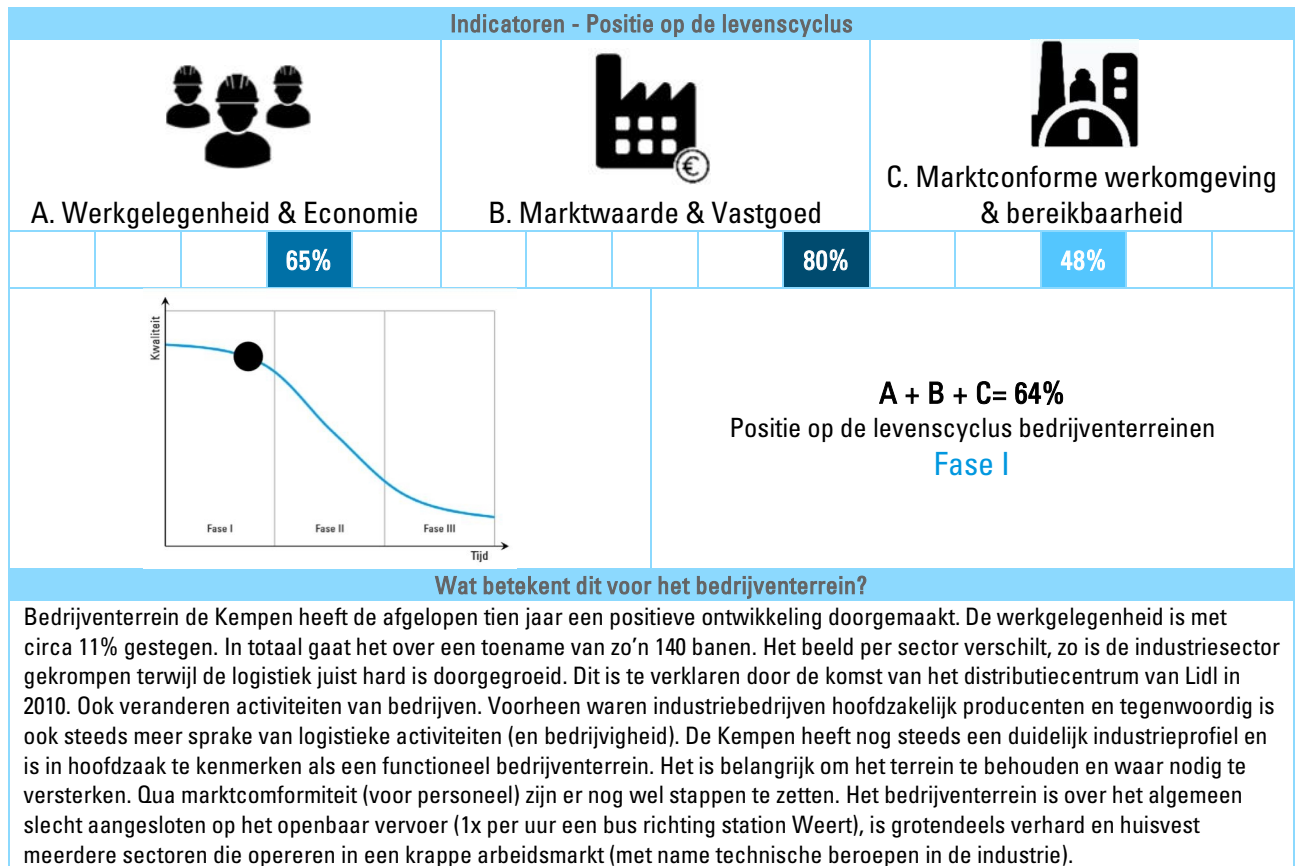
Mocht u in de toekomst medewerking willen verlenen aan publieksfuncties, dan raden we u een vorm van zonerings aan. Een beperkt deel van de locatie komt in dat geval in aanmerking voor (lichte) functiemenging onder voorwaarden. Op die manier blijft op de rest van de locatie de oorspronkelijke functie behouden. Een voorwaarde om verkleuring toe te staan kan zijn dat bedrijven die naar Centrum Noord verhuizen geen (structurele) leegstand achterlaten en geen hinder (zoals beperking toekomstige gebruiksmogelijkheden bestaande bedrijven, negatief effect op de (verkeers)veiligheid, parkeren vindt plaats op eigen kavel) veroorzaken voor op het terrein gevestigde bedrijven.

## De Kempen




### Locatieprofiel

De Kempen – Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>123,5 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>96,4 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
Vastgoed	Omvang: 232.500 m <sup>2</sup>					Leegstand: 9.300 m <sup>2</sup> (4% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 1.480					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 38			
Sectorverdeling en profilering	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li><span style="color: green;">■</span> Consumentendiensten</li> <li><span style="color: purple;">■</span> ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Industrie</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Logistiek en groothandel</li> </ul>								
	Typologie terrein					Cluster aanwezig?			
	Groot Niet-Stedelijk					Ja: Industriecluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 5.2			15 meter			80%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		





Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'












Toelichting op scores

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 Werkgelegenheid & economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Kempen kent een lage banendichtheid (15 banen per hectare). Dit kan verklaard worden door het grote aandeel van werkgelegenheid in de industriesector. De industrie wordt als sector gekenmerkt door een relatief laag aantal werknemers per oppervlakte bedrijfsgrond. De bedrijven hebben relatief veel buitenopslag nodig voor de bedrijfsvoering.</li> <li>Het bedrijventerrein scoort aanzienlijk hoger op arbeidsproductiviteit ten opzichte van de regio (32% hoger). Dit komt doordat de industrie met 950 banen als sector sterk vertegenwoordigd is op De Kempen. De industrie voegt gemiddeld veel waarde per arbeidsplaats toe.</li> <li>De Kempen heeft een sterke profilering en clustering in de sector industrie (65%).</li> <li>Trespa International is veruit de grootste onderneming op het terrein. Het bedrijf voorziet een aanzienlijk aandeel van de werkgelegenheid.</li> </ul>
 Marktwaarde & vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand op De Kempen is met 4% onder het frictieniveau (circa 5-6%). Het bedrijventerrein scoort daarmee lager dan het gemiddelde leegstandspercentage van de gemeente (7%). Dit duidt op een goed functionerend bedrijventerrein.</li> <li>De Kempen is gefaseerd ontwikkeld. Ongeveer 43% van de voorraad vastgoed op het terrein heeft een bouwjaar voor 1995. Tegelijkertijd is circa 44% van de voorraad vastgoed na 2005 gebouwd. De gemiddelde leeftijd is daardoor relatief jong, maar er zijn lokale verschillen. Met name voor het oudere vastgoed, moet de kwaliteit op peil gehouden worden.</li> </ul>
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>De externe bereikbaarheid van het bedrijventerrein is goed. Het terrein is via de N564 goed ontsloten en is ook via het openbaar vervoer bereikbaar (1x per uur en 1x per half uur in de spits). Ondernemers hebben de gemeente kenbaar gemaakt dat de bushalte aan de kant van het kanaal vaak onveilig is. Personen moeten Kempenweg (N564) oversteken. Ten opzichte van de A2 ligt het bedrijventerrein minder gunstig dan andere terreinen in de gemeente.</li> <li>De interne bereikbaarheid is prima op orde, maar parkeren staat in deelgebieden onder druk en fiets- en voetpaden ontbreken op het bedrijventerrein. De wegen zijn ook relatief smal.</li> <li>De arbeidsmarkt voor De Kempen is zeer krap. Dit komt door een hoog aantal vacatures in verhouding tot het aantal werklozen. Dit gaat om veel banen die doorgaans op een bedrijventerrein gevestigd zijn (monteurs, metaalbewerkers, vrachtwagenchauffeurs, etc.).</li> </ul>

Next-economy investeringsthema's

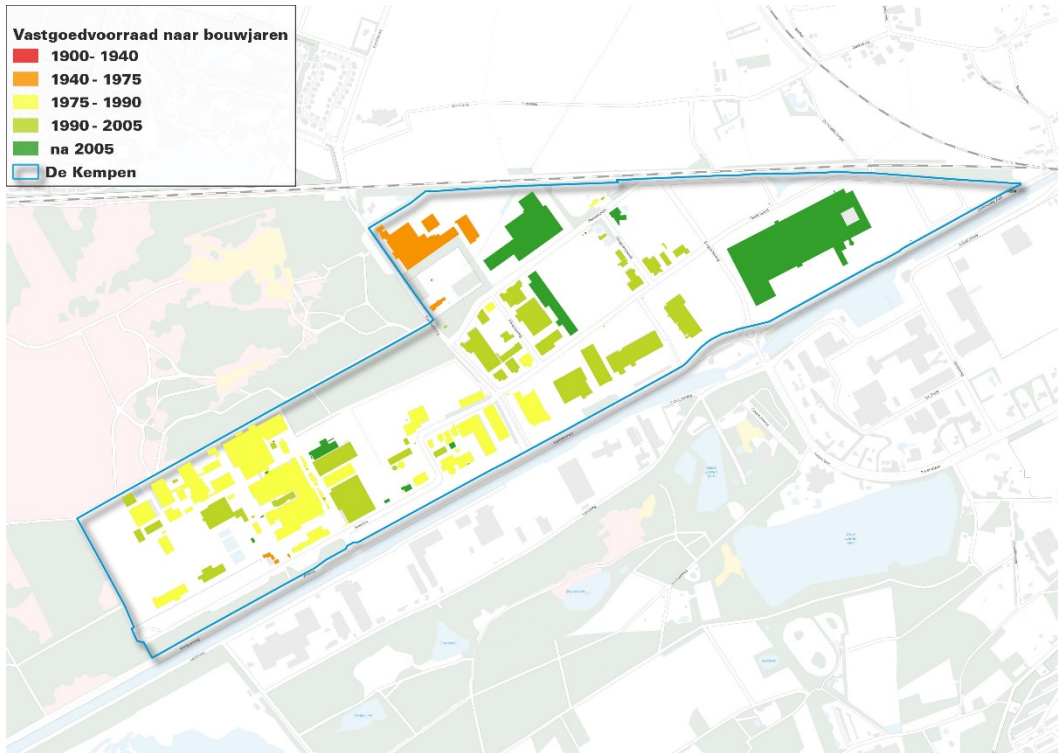
Next-economy thema's		
 D. Energietransitie en duurzaamheid	 E. Automatisering en digitalisering	 F. Circulaire economie
<b>60%</b>	<b>83%</b>	<b>72%</b>
		<p><b>D + E + F = 72%</b> Next economy kansen op bedrijventerrein <b>Excellent</b></p>
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?		
<p>Bedrijventerrein De Kempen heeft een excellente uitgangssituatie en next economy potentie. Het terrein kan is geschikt voor het verwezenlijken van duurzame ambities. Op het terrein zijn grote dakoppervlaktes beschikbaar (en in gebruik) voor zonnepanelen. Grotere bedrijven kunnen hierin samen investeren om zo kostenbesparing te realiseren. Bovendien betreft het grotendeels industriebedrijven die over het algemeen over een verstedigd dak met voldoende draagcapaciteit beschikken. Ook op basis van de sectoren en de milieuruimte zijn er genoeg aanknopingspunten voor circulaire businessmodellen. Denk hierbij aan grote bedrijven in de productie van bouwmaterialen en/of grondstoffen en verwerking van afvalstoffen (kunststof, beton, metaal, chemie et cetera). Dit biedt kansen voor de circulaire businessmodellen. Een sterke digitale infrastructuur (glasvezel) en aanwezigheid van 'anchor' bedrijven maken het mogelijk om kansen te grijpen in de smart industry (koppelen industriële productie en logistieke processen).</p>		

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 <b>Klimaatadaptatie</b> 31% terrein is groen Geen water	 <b>energieverbruik</b> Hoog energieverbruik Laag gasverbruik	 <b>Duurzaam vastgoed</b> Veel panden beschikken over zonnepanelen
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de klimaatadaptatie zijn nog stappen te zetten. Grote oppervlaktes zijn verhard en er is geen water op het terrein aanwezig;</li> <li>Er is veel besparingspotentie doordat de bedrijven gemiddeld veel energie verbruiken;</li> <li>Voor zonnepanelen zijn vanwege grote dakoppervlaktes veel mogelijkheden.</li> </ul>		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 <b>Innovatief vermogen</b> 4x zo groot in vergelijking met landelijk gemiddelde	 <b>Digitale infrastructuur</b> Glasvezel is aanwezig Problemen met netcapaciteit	 <b>Robotisering</b> Robots worden in een groot deel van de bedrijven gebruikt
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er zit vanwege de industrie veel innovatief vermogen op het bedrijventerrein;</li> <li>Het bedrijventerrein beschikt over een glasvezelnetwerk;</li> <li>Potentie voor slimmere toepassingen (big data) t.b.v. efficiëntie en verduurzaming.</li> </ul>		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 <b>Circulaire banen (potentie)</b> 47%	 <b>Circulaire initiatieven</b> Aanwezig	 <b>Bestemmingsplanruimte</b> Milieucategorie: 5.2 Bouwhoogte: 15 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maar liefst 47% van de werkgelegenheid zit in sectoren die zich over het algemeen goed laten lenen voor een circulaire bedrijfsvoering (industrie en bouw).</li> <li>Het bedrijventerrein heeft ruime gebruiksmogelijkheden. Er mag hinder veroorzaakt worden en dit komt ten goede aan de circulaire economie, waarvoor bijvoorbeeld een hogere milieucategorie randvoorwaardelijk is.</li> </ul>		

Kaartbeelden

**Figuur 12: Vastgoedleeftijd De Kempen**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

**Figuur 13: Aandeel groen De Kempen**



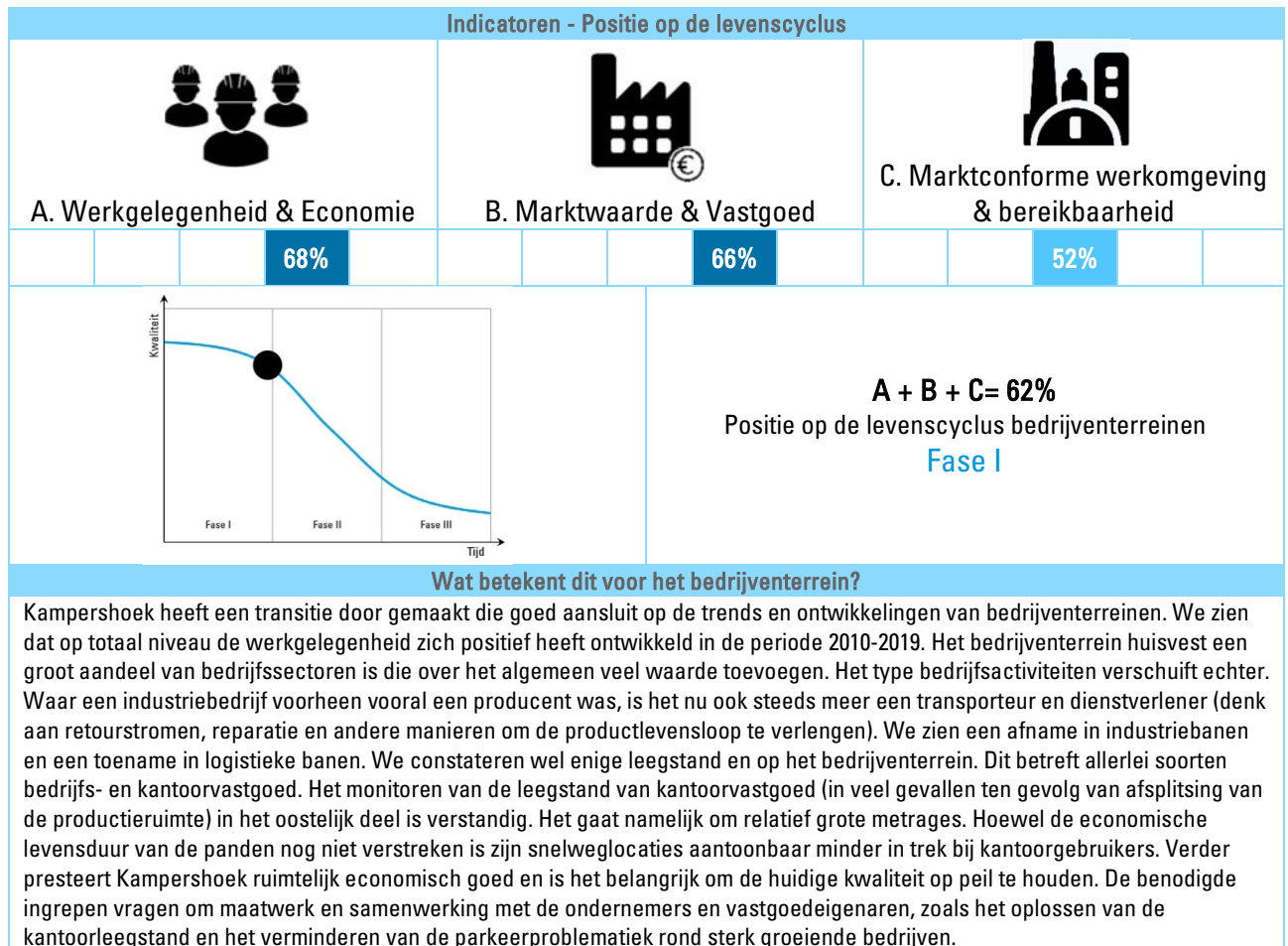
Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

## Kampershoek




### Locatieprofiel

Kampershoek – Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>87,7 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>64,6 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
Vastgoed	Omvang: 306.150 m <sup>2</sup>					Leegstand: 39.600 m <sup>2</sup> (13% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 2.900					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 147			
Sectorverdeling en profilering	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li><span style="color: green;">■</span> Consumentendiensten</li> <li><span style="color: purple;">■</span> ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Industrie</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Logistiek en groothandel</li> </ul>								
	Typologie terrein					Cluster aanwezig?			
	Groot Niet-Stedelijk					Ja: handels- en industriecluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 4.2			25 meter			80%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		

Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'




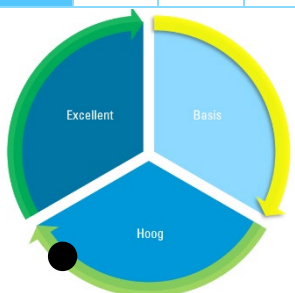


Toelichting op scores










Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 Werkgelegenheid & economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>De werkgelegenheid heeft zich positief ontwikkeld. In totaal gaat het over een toename van circa 40 banen in de periode 2010-2019. Het beeld per sector verschilt echter. Zo is de industrie en de dienstverlening gekrompen, terwijl de logistiek sterk is gegroeid.</li> <li>Het bedrijventerrein telt circa 45 banen per uitgegeven hectare (gemiddeld score).</li> <li>De arbeidsproductiviteit van Kampershoek is 34% hoger dan die in de regio en dit komt met name door de clustering van industrie op het terrein (64%). Industrie is een sector met een relatief hoge toegevoegde waarde per arbeidsplaats.</li> </ul>
 Marktwaarde & vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is vanaf 2011 relatief veel dynamiek op Kampershoek herkenbaar. In totaal gaat het over 25 verhuizingen. Het saldo van in- en uitgaande verhuisbewegingen is positief.</li> <li>De leegstand op Kampershoek (13%) is twee keer zo hoog als het gemiddelde op alle terreinen in de gemeente (7%). Dit zit echter grotendeels in één groot pand (Marconilaan 6). Zonder dit pand is de leegstand gezond en in vergelijkbaar met andere bedrijventerreinen in Weert.</li> <li>De leeftijd van de voorraad vastgoed die aanwezig is op het bedrijventerrein is nog relatief jong. Zo'n 76% van het vastgoed op Kampershoek is gebouwd tussen 1995 en 2005. Met name voor het vastgoed met een hogere leeftijd is het belangrijk dat de kwaliteit op peil blijft.</li> </ul>
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein kenmerkt zich door een sterke groenblauwe structuur. Het terrein beschikt over een mooie entree aan de west- en noordzijde en een ruime en overzichtelijke wegenstructuur.</li> <li>Het bedrijventerrein is goed bereikbaar zowel met het openbaar vervoer als met de auto via de N564 en de A2 (directe aansluiting, waardoor Eindhoven snel bereikbaar is).</li> <li>Mede door de groei van bedrijven wordt er geparkeerd in de openbare ruimte (gemeentelijke groenstroken). Mogelijk zijn in overleg kansen aanwezig voor (collectieve) oplossingen.</li> <li>De arbeidsmarkt voor De Kempen is zeer krap. Dit komt door een hoog aantal vacatures in verhouding tot het aantal werklozen. Dit gaat om veel banen die doorgaans op een bedrijventerrein gevestigd zijn (monteurs, metaalbewerkers, vrachtwagenchauffeurs, etc.).</li> </ul>



Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's											
 D. Energietransitie en duurzaamheid				 E. Automatisering en digitalisering				 F. Circulaire economie			
57%				56%				56%			
						<p><b>D + E + F = 56%</b> Next economy kansen op bedrijventerrein <b>Hoog</b></p>					
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?											
<p>Kampershoek biedt voor verschillende trends aanknopingspunten. Er is geen next economy investeringsthema die er duidelijk bovenuitsteekt. Als gevolg hiervan heeft het terrein een hoge (maar net geen excellente) potentie. Met name in de clustering van het type bedrijven valt winst te behalen. Bedrijven kunnen samenwerken om bijvoorbeeld materialen, personeel en kennis te delen met als doel efficiënter werken en kostenbesparing. Tegelijk zien we op Kampershoek veel mogelijkheden voor zon op het dak. Hiervoor is wederom samenwerking (collectiviteit) wenselijk. Voor de circulaire economie lijken minder concrete mogelijkheden dan op bijvoorbeeld De Kempen. Tegelijkertijd kan de retourlogistiek wel goed plaatsvinden op Kampershoek. Het terrein is namelijk erg goed onsloten en ligt dicht bij het stedelijke gebied van Weert.</p>											

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 <b>Klimaatadaptatie</b> 22% terrein is groen Geen water	 <b>energieverbruik</b> Hoog energieverbruik Gemiddeld gasverbruik	 <b>Duurzaam vastgoed</b> Her en der zonnepanelen
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grote oppervlaktes zijn verhard en er is geen water op het terrein aanwezig;</li> <li>Er is veel besparingspotentie doordat de bedrijven gemiddeld veel energie verbruiken;</li> <li>Voor zonnepanelen zijn vanwege grote dakoppervlaktes veel mogelijkheden. Minstens 61% van het dakoppervlak is geschikt voor zonnepanelen.</li> </ul>		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 <b>Innovatief vermogen</b> 4x zo groot in vergelijking met landelijk gemiddelde	 <b>Digitale infrastructuur</b> Glasvezel is aanwezig Problemen met netcapaciteit	 <b>Robotisering</b> Robots worden in een groot deel van de bedrijven gebruikt
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er zit vanwege de industrie veel innovatief vermogen op het bedrijventerrein;</li> <li>Het bedrijventerrein beschikt over een glasvezelnetwerk;</li> <li>Potentie voor slimmere toepassingen (big data) t.b.v. efficiëntie en verduurzaming.</li> </ul>		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 <b>Circulaire banen (potentie)</b> 22%	 <b>Circulaire initiatieven</b> Niet bekend	 <b>Bestemmingsplanruimte</b> Milieucategorie: 4.2 Bouwhoogte: 25 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>22% van de werkgelegenheid zit in sectoren die zich over het algemeen goed laten lenen voor een circulaire bedrijfsvoering (industrie en bouw).</li> <li>De gebruiksmogelijkheden zijn gemiddeld en prima voor dit terrein dat grenst aan woningbouw. Vooral potentie voor minder vervuilende circulaire activiteiten: repareren, reviseren en transporteren. Niet zo zeer recycling (hogere milieucategorie).</li> </ul>		

Kaartbeelden

**Figuur 14: Vastgoedleeftijd Kampershoek**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

**Figuur 15: Aandeel groen Kampershoek**



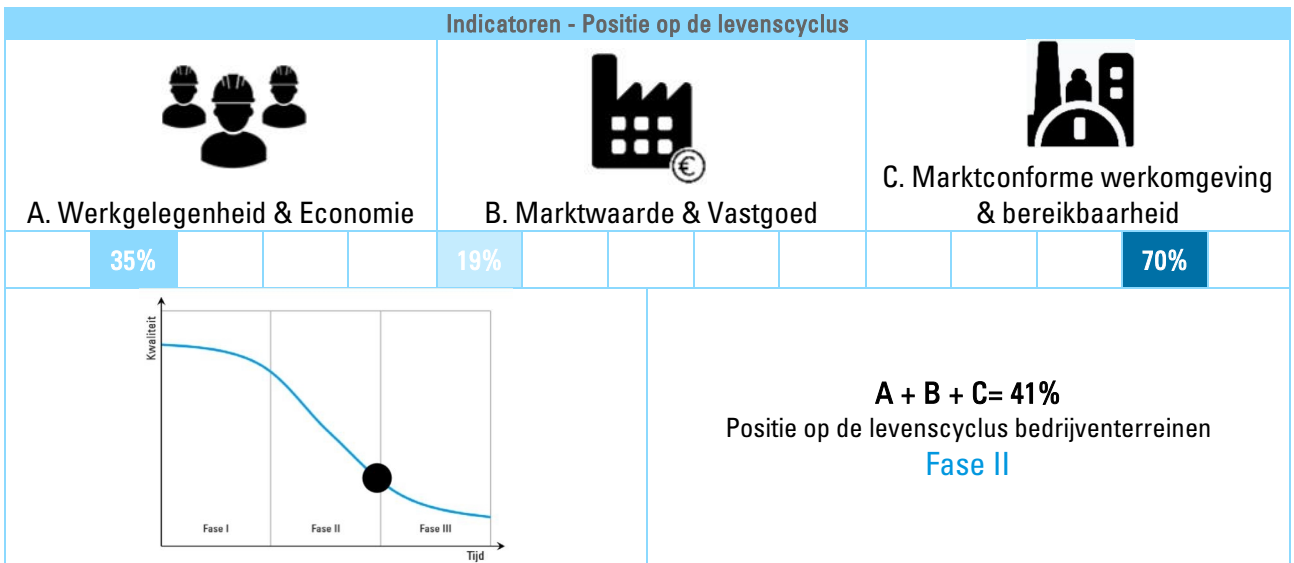
Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

## Kanaalzone I

### Locatieprofiel

Kanaalzone I – Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>27,5 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>22,1 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
	★			★★			★★★		
Vastgoed	Omvang: 133.000 m <sup>2</sup>					Leegstand: 39.150 m <sup>2</sup> (30% van de totale voorraad, één bedrijfspand)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 740					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 69			
Sectorverdeling en profilering	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bouw, handel en reparatie</li> <li>■ Consumentendiensten</li> <li>■ ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> <li>■ Industrie</li> <li>■ Logistiek en groothandel</li> </ul>								
	Typologie terrein					Cluster aanwezig?			
	Midden Stedelijk					Ja: handels- en industriecluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 4.1			12 meter (1 bedrijf met 30 meter)			80%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		
	✓			✓			✓		




Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'






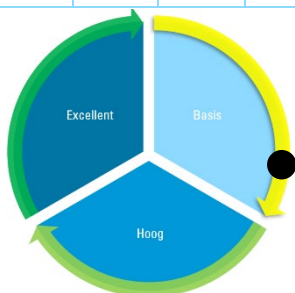
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?

Bedrijventerrein Kanaalzone I scoort ruimtelijk-economisch matig (op de rand van levensfase II en III). Op het bedrijventerrein zijn in totaal 110 banen verdwenen in periode 2010-2019. Het beeld per sector verschilt daarentegen. Met name de industriector is kleiner geworden (faillissement Roto Smeets) terwijl bijvoorbeeld de dienstverlening is gegroeid. Herontwikkeling (of eventueel transformatie) kan relevant zijn voor de voormalige Roto Smeets locatie en omgeving. Dit wordt versterkt door de relatief hoge leeftijd van het vastgoed en de ligging in het stedelijk weefsel (op korte afstand van het NS-station en binnenstad van Weert. Nieuwe ontwikkelingen van creatieve, ambachtelijke en leisure bedrijvigheid, zoals De Brouwschuur/Brouwerij In de Nacht en Spark Tech Lab Weert en Perron 8 in ruwere industriële panden passen hier uitstekend, eventueel in combinatie met wonen. Anderzijds is ondernemersruimte voor huidige zwaardere industriële bedrijven (aan de Zuid-Willemsvaart) ook heel belangrijk.










Toelichting op scores

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 <b>Werkgelegenheid &amp; economie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In totaal zijn op het bedrijventerrein de afgelopen tien jaar (2010-2019) meer banen verloren gegaan (-13%) dan gemiddeld in de gemeente Weert (-8%) en regio Midden-Limburg (+5%). In totaal gaat het over een verlies van ongeveer 110 banen en is met name de industriector kleiner geworden. Daarvoor in de plaats zijn echter andere activiteiten terug gekomen. Zo is de sector ICT, zakelijke en overige dienstverlening gegroeid op het bedrijventerrein.</li> <li>Afname banen is te verklaren door het faillissement van Roto Smeets.</li> <li>De industriector kent gemiddeld een hogere multiplier doordat de sector afhankelijk is van leveranciers. Voor ICT, zakelijk en overige dienstensector geldt dit minder. De indirecte werkgelegenheid is daardoor afgenomen in de periode 2010-2019.</li> </ul>
 <b>Marktwaarde &amp; vastgoed</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vanaf 2011 is er relatief weinig verhuisdynamiek van grotere bedrijven op het bedrijventerrein herkenbaar. Het totale verhuissaldo is licht negatief. Daarentegen hebben in de afgelopen jaren publiekstreckende functies en startende ondernemers hun plek op het terrein hebben gevonden. Dit vertekend de cijfers.</li> <li>Kanaalzone I kent een hoge leegstand, vanwege het beschikbaar komen van de Roto Smeets-locatie. Het betreft dus één groot leegstaand pand. Dit vertekend het beeld voor het gehele terrein, omdat na de revitalisering in 2008-2010 het gebied een nieuwe frisse uitstraling (en nieuwe veilige ontsluiting heeft gekregen). Het faillissement van Roto Smeets heeft zodoende grote impact op de behaalde scores.</li> <li>De vastgoedvoorraad op het bedrijventerrein is oud. Liefst 77% van het totale oppervlakte vastgoed is gebouwd voor 1986.</li> </ul>
 <b>Marktconforme werkomgeving &amp; bereikbaarheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nukamel Productions en Unicorn Grain Specialities hebben behoefte aan ontsluiting via de Zuid-Willemsvaart en recent geïnvesteerd in pand/kavel.</li> <li>Kanaalzone I is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer (NS-station) en met de auto. Intern is de bereikbaarheid uitstekend met brede wegen en de aanwezigheid van voet- en fietspaden.</li> <li>Kanaalzone I beschikt voer een aantrekkelijke marktconforme werkomgeving. Kenmerken van de locatie zijn een hoge stedelijkheid, een prima (OV-) infrastructuur in combinatie met een goede kwaliteit groenvoorzieningen.</li> </ul>

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's											
 <b>D. Energietransitie en duurzaamheid</b>				 <b>E. Automatisering en digitalisering</b>				 <b>F. Circulaire economie</b>			
34%				49%				39%			
						<p><b>D + E + F = 36%</b> Next economy kansen op bedrijventerrein <b>Basis</b></p>					
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?											
<p>In aansluiting op het voorgaande zien we vooral mogelijkheden voor automatisering en digitalisering. Een trend die goed past bij industrie en logistiek (smart industry en smart logistics), maar bijvoorbeeld ook bijvoorbeeld dienstverlenende bedrijven. Deze bedrijven zoeken een werklocatie met een hoogwaardige digitale infrastructuur. Kansen voor grootschalige energieopwekking ontbreken. Mogelijk kunnen bedrijven wel individueel kansen benutten om energieneutraal te worden. Wat betreft circulaire economie zijn de meer kleinschalige en lokale businessmodellen relevant. Denk aan repareren en reviseren. Businessmodellen die kleine kringlopen sluiten en over het algemeen minder hinder voor de omgeving veroorzaken. Zeker door de ligging van het bedrijventerrein in het stedelijk weefsel van Weert hebben dergelijke activiteiten potentie.</p>											

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 <b>Klimaatadaptatie</b> 27% terrein is groen Langs het kanaal	 <b>energieverbruik</b> Hoog energieverbruik Zeer laag gasverbruik	 <b>Duurzaam vastgoed</b> Geen zonnepanelen
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grote private oppervlaktes zijn verhard en kunnen vergroend worden.</li> <li>Er is veel besparingspotentie doordat de bedrijven gemiddeld veel energie verbruiken;</li> <li>Voor zonnepanelen zijn vanwege de dakoppervlaktes vooral mogelijkheden om zelf energieneutraal te worden. Grootschalige energieopwekking is niet direct mogelijk.</li> </ul>		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 <b>Innovatief vermogen</b> 4x zo groot in vergelijking met landelijk gemiddelde	 <b>Digitale infrastructuur</b> Glasvezel is aanwezig Problemen met netcapaciteit	 <b>Robotisering</b> Robots worden door klein deel van de bedrijven (4%) gebruikt
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er zit vanwege de industrie en de dienstensector veel innovatief vermogen op het bedrijventerrein. Ligging maken het terrein interessant voor woon-werkcombinatie. Het bedrijventerrein beschikt over een glasvezelnetwerk;</li> <li>Potentie voor slimmere toepassingen (big data) t.b.v. efficiëntie en verduurzaming.</li> </ul>		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 <b>Circulaire banen (potentie)</b> 0%	 <b>Circulaire initiatieven</b> Niet bekend	 <b>Bestemmingsplanruimte</b> Milieucategorie: 4.1 Bouwhoogte: 12 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>De circulaire economie betreft veel verschillende businessmodellen die op verschillende schaalniveaus een keten kunnen sluiten. Over het algemeen geldt dat hoe hoger het schaalniveau, hoe hoger de milieuhinder. Op kleine schaal kan de levensloop van veel producten echter ook verlengd worden. Denk aan repareren en reviseren. Deze activiteiten zouden goed op Kanaalzone I kunnen plaatsvinden.</li> </ul>		

Kaartbeelden

**Figuur 16: Vastgoedleeftijd Kanaalzone I**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

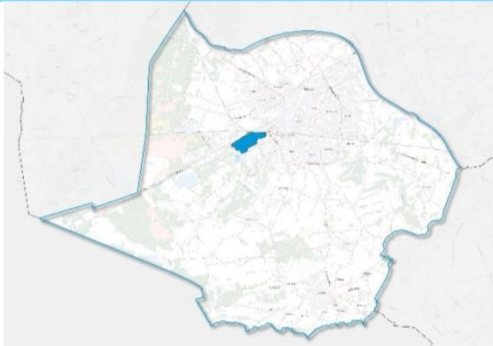







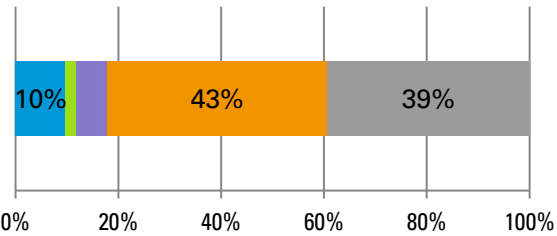






**Figuur 17: Aandeel groen Kanaalzone I**



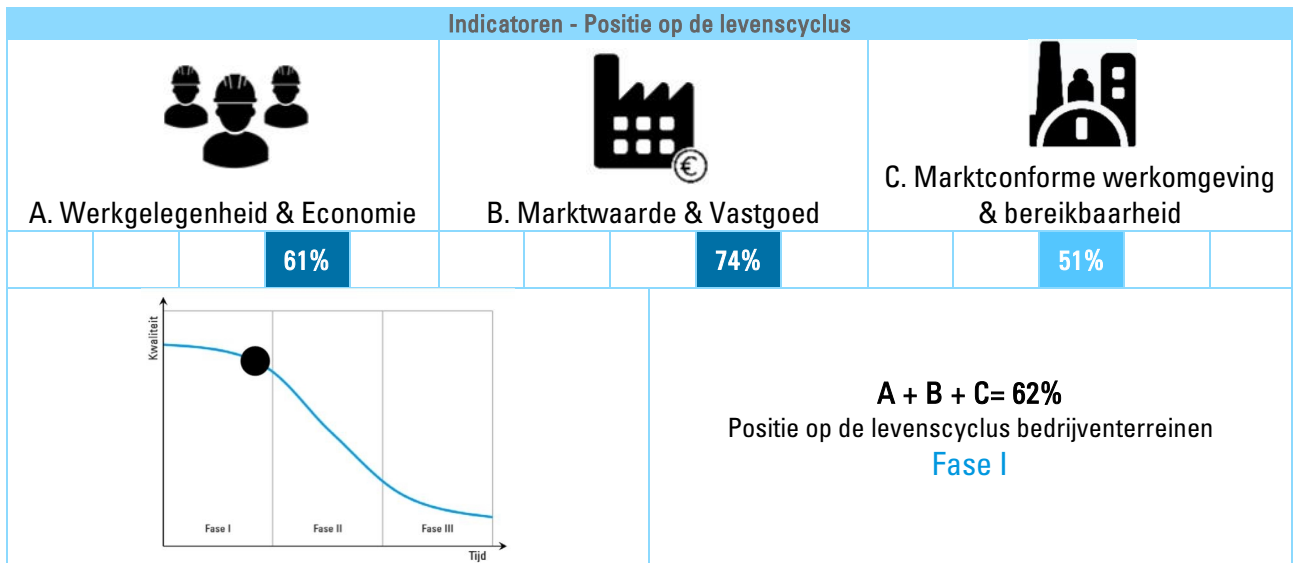
Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

## Kanaalzone II

### Locatieprofiel

Kanaalzone II – Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>49,1 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>41,4 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
									
Vastgoed	Omvang: 102.900 m <sup>2</sup>					Leegstand: 3.280 m <sup>2</sup> (3,2% van totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 555					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 25			
Sectorverdeling en profilering	 <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li><span style="color: green;">■</span> Consumentendiensten</li> <li><span style="color: purple;">■</span> ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Industrie</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Logistiek en groothandel</li> </ul>								
	Typologie terrein					Cluster aanwezig?			
	Midden Niet-Stedelijk					Ja: logistiek- en industriecluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 3.1 (1 bedrijf met 4.1)			15 meter			80%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		
									




Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'



Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?





Bedrijventerrein Kanaalzone II functioneert ruimtelijk economisch naar behoren. De functionaliteit van het terrein is passend voor de doelgroepen die het huisvest (met name logistiek en industrie). De werkgelegenheid heeft zich positief ontwikkeld en er wordt relatief veel waarde op het bedrijventerrein toegevoegd. De voorraad vastgoed is daarentegen relatief oud. Daarom glijdt het terrein langzaam af richting fase II. Dit heeft lagere vastgoedwaardes tot gevolg, waardoor panden/deelgebieden (op termijn) weer in aanmerking komen voor herontwikkeling. Voorbeelden hiervan is het Philipscomplex (fabriek gesloten in 2007). De fabriek is gesloopt en het deelgebied is weer beschikbaar voor de markt. Ook de Verkadefabriek is een interessant herontwikkelingsobject. Het terrein ligt aan de rand van het stedelijke weefsel van Weert en vormt zo een natuurlijke buffer tussen het woongebied en de zwaardere bedrijvigheid op de Kanaalzone III en de Kempen (aan de andere kant van het kanaal). Herontwikkeling en nieuwe uitgifte van kavels kunnen het terrein van nieuw elan voorzien.

Toelichting op scores










Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 Werkgelegenheid & economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Kanaalzone II zijn de afgelopen 10 jaar (periode 2010-2019) banen bijgekomen (8%), terwijl er in de gemeente Weert juist een afname zichtbaar is van 8%.</li> <li>Kanaalzone II kent een zeer lage banendichtheid doordat het bedrijventerrein relatief weinig arbeidsplaatsen per hectare heeft ten opzichte van de gemeente Weert. Dit kan verklaard worden door het grote aandeel van de werkgelegenheid dat zich in de industrie sector bevindt. Industrie als sector wordt gekenmerkt door een relatief laag aantal werknemers per oppervlakte bedrijfsgrond.</li> </ul>
 Marktwaarde & vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand op Kanaalzone II is met circa 3% onder het frictieniveau. Dit geeft aan dat de huidige bedrijfsruimtes op het terrein prima aansluiten bij de gevestigde doelgroepen.</li> <li>De leeftijd van de voorraad vastgoed die aanwezig is op het bedrijventerrein is erg oud. Van alle vastgoed op het terrein is 78% gebouwd voor 1986.</li> </ul>
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is suboptimaal. Kanaalzone II ligt niet dicht bij een treinstation of een snelweg. Wel is er een N-weg op 5 minuten rijden van het terrein.</li> <li>De arbeidsmarkt voor Kanaalzone II kent een hoge spanning en is hiermee zeer krap. Dit komt door een hoog aantal vacatures in verhouding tot het aantal werklozen. Vooral het aantrekken van personeel voor logistieke en technische beroepen kan hierdoor moeizaam zijn.</li> <li>De omgeving van het bedrijventerrein kent een lage mate van stedelijkheid en ook is het bedrijventerrein bijna in zijn geheel gevuld voor werken en woont er vrijwel niemand.</li> </ul>



Next-economy investeringsthema's

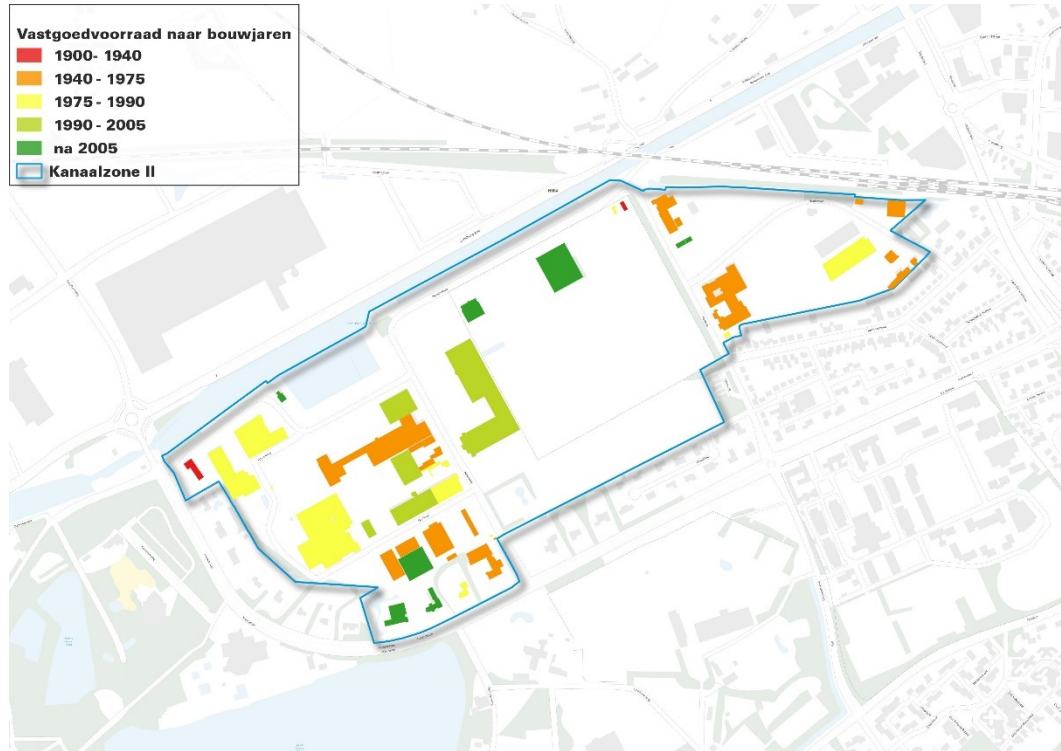
Next-economy thema's											
 <b>D. Energietransitie en duurzaamheid</b>				 <b>E. Automatisering en digitalisering</b>				 <b>F. Circulaire economie</b>			
44%				61%				37%			
						<p><b>D + E + F = 47%</b> Next economy kansen op bedrijventerrein <b>Hoog</b></p>					
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?											
<p>Bedrijventerrein Kanaalzone II biedt voor verschillende next economy trends aanknopingspunten. Het bedrijventerrein is met name uitgerust voor de trend naar meer automatisering en digitalisering. Dit is het gevolg van de sectoren die op het terrein aanwezig zijn. Over het algemeen betreft dit grotere industriële en/of logistieke bedrijven. Veel van deze bedrijven maken gebruik van robots en zijn continu bezig met product- en processinnovatie. Het is belangrijk om dit als gemeente zo goed mogelijk te faciliteren zodat het bedrijventerrein ook richting de toekomst relevant blijft. Over het algemeen wordt samenwerking als een stimulans voor deze trend gezien. Bedrijven kunnen zo van elkaar leren en materialen, personeel en/of kennis uitwisselen. Slimme toepassingen (big data) ten behoeven van efficiëntie en verduurzaming hebben grote slagingskansen op Kanaalzone II. Bovendien kan het terrein profiteren van de combinatie tussen bedrijven in de industrie en logistiek. Ook zijn er kansen in de energietransitie.</p>											

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 <b>Klimaatadaptatie</b> 35% terrein is groen Langs het kanaal	 <b>energieverbruik</b> Laag energie- en gasverbruik	 <b>Duurzaam vastgoed</b> Klein aantal zonnepanelen
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Momenteel is het terrein nog vrij open en daardoor groen. Het is belangrijk om bij het verder vullen van het terrein rekening te houden met de klimaatadaptatie.</li> <li>Er is veel potentie voor zon op dak. Met slechts 7% van het dakoppervlak zou al voldoende energie opgewekt kunnen worden om het gemiddelde energieverbruik te dekken. Er zijn daarom mogelijkheden voor grootschalige energieopwekking.</li> </ul>		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 <b>Innovatief vermogen</b> 3x zo groot in vergelijking met landelijk gemiddelde	 <b>Digitale infrastructuur</b> Glasvezel is aanwezig Problemen met netcapaciteit	 <b>Robotisering</b> Robots worden in 4% van de bedrijven gebruikt
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is relatief veel innovatief vermogen aanwezig op het bedrijventerrein.</li> <li>In combinatie met een glasvezel netwerk en veel potentie voor de toepassing voor robots zien we kansen voor automatisering en digitalisering.</li> <li>Slimme toepassingen (big data) ten behoeve van efficiëntie en verduurzaming.</li> </ul>		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 <b>Circulaire banen (potentie)</b> 9%	 <b>Circulaire initiatieven</b> Niet bekend	 <b>Bestemmingsplanruimte</b> Milieucategorie: 3.1 Bouwhoogte: 15 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein huisvest slechts een aantal bedrijfssectoren die zich over het algemeen goed laten lenen voor circulaire economie.</li> <li>Dit in combinatie met de enigszins beperkte gebruiksmogelijkheden maakt dat de circulaire economie minder relevant is voor Kanaalzone II.</li> </ul>		

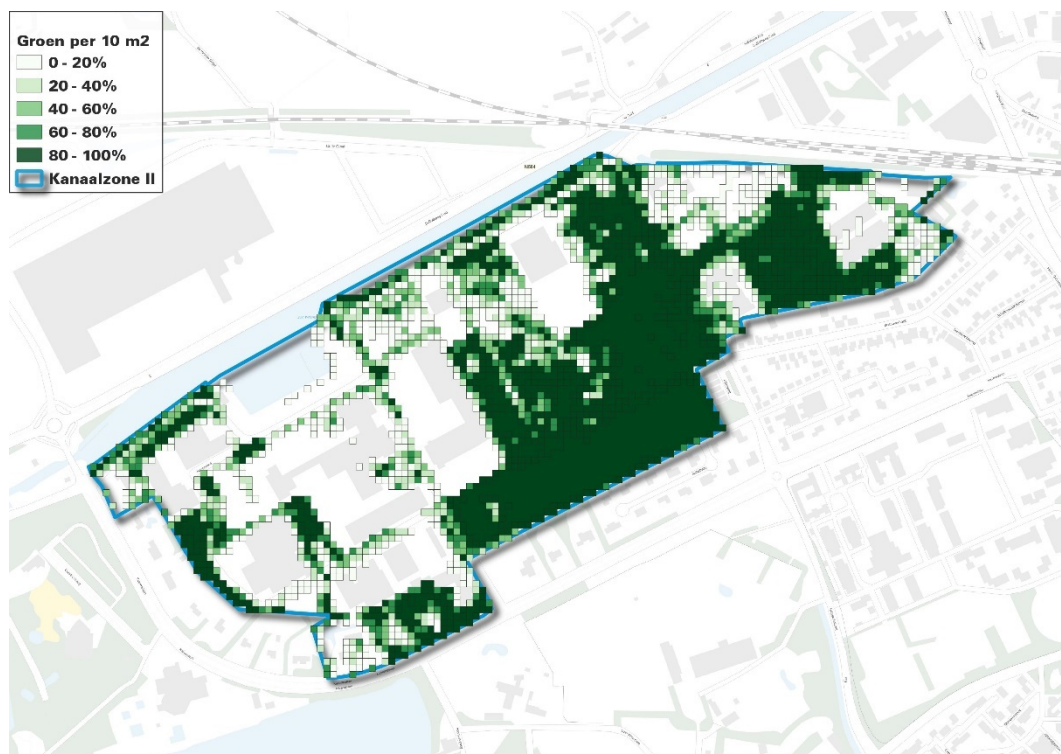
Kaartbeelden

**Figuur 18: Vastgoedleeftijd Kanaalzone II**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

**Figuur 19: Aandeel groen Kanaalzone II**



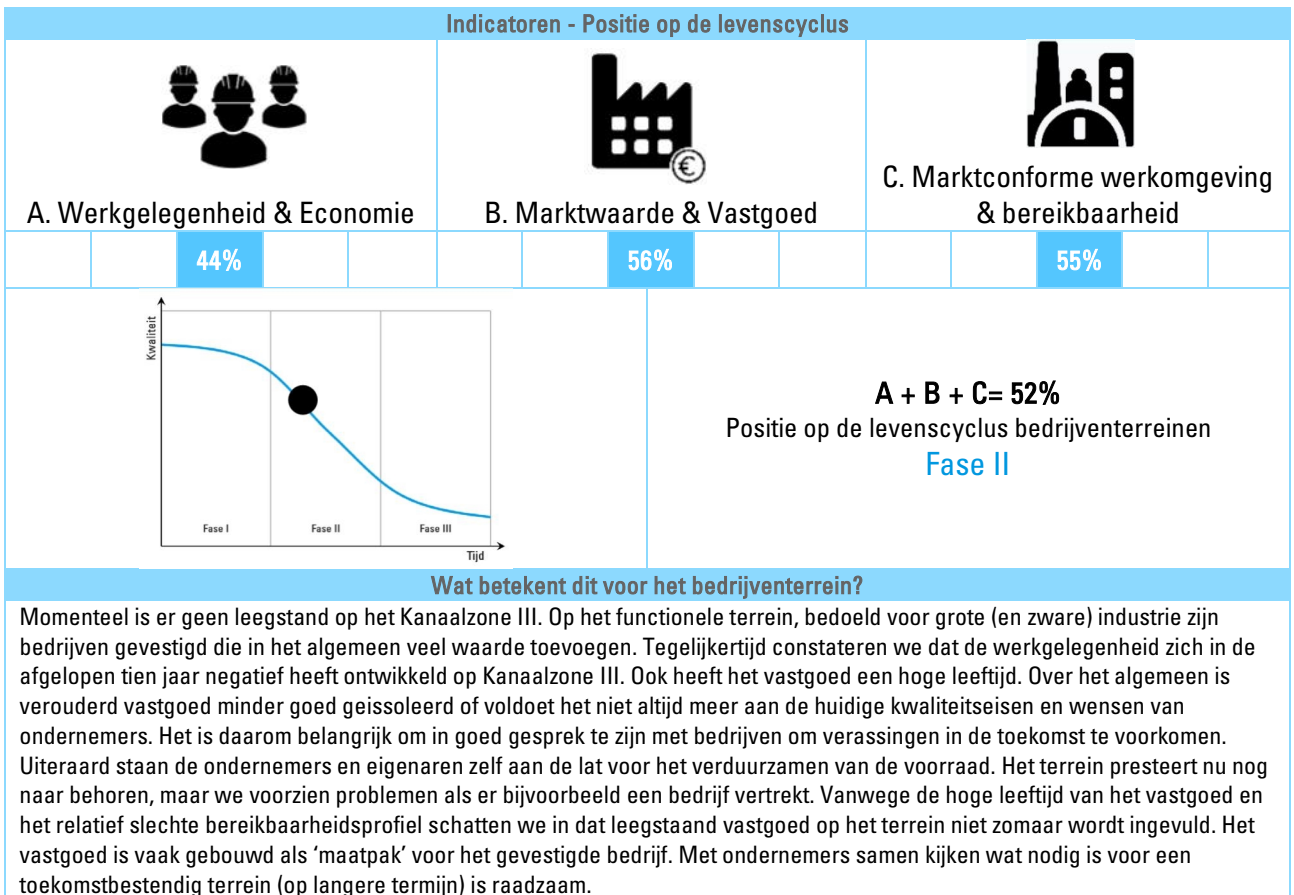
Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

## Kanaalzone III




### Locatieprofiel

Kanaalzone III – Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>23,0 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>22,9 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
Vastgoed	Omvang: 78.560 m <sup>2</sup>					Leegstand: 0 m <sup>2</sup> (0% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 330					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 16			
Sectorverdeling en profilering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw, handel en reparatie</li> <li>Consumentendiensten</li> <li>ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> <li>Industrie</li> <li>Logistiek en groothandel</li> </ul>								
	Typologie terrein					Cluster aanwezig?			
	Midden Niet-Stedelijk					Ja: industriecluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 4.2 (twee bedrijven met 5.2)			15 meter			80%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		





Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'












Toelichting op scores

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 Werkgelegenheid & economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op het bedrijventerrein zijn de afgelopen 10 jaar meer banen verloren gegaan (-15%). Het gaat vooral om een afname in industriebanen. De banen in de handel, bouw en dienstverlening zijn gestaagd gegroeid.</li> <li>Kanaalzone III kent een lage banendichtheid (ruim 14 banen per hectare). Dit kan verklaard worden door het grote aandeel van werkgelegenheid in de industriële sector. De industrie wordt als sector gekenmerkt door een relatief laag aantal werknemers per oppervlakte bedrijfsgrond. De bedrijven hebben relatief veel buitenopslag nodig voor de bedrijfsvoering.</li> <li>Het bedrijventerrein scoort hoger op het gebied van arbeidsproductiviteit ten opzichte van de regio (29% hoger). Dit komt doordat de industrie sterk vertegenwoordigd is op het terrein en over het algemeen veel waarde per arbeidsplaats toevoegt.</li> </ul>
 Marktwaarde & vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op het terrein zijn vanaf 2011 geen verhuisbewegingen geweest. Industriële bedrijven zijn vaak honkvast door grote investeringen in vastgoed en apparatuur, en functioneren goed op de huidige locatie.</li> <li>Er is geen leegstand op Kanaalzone III.</li> <li>De leeftijd van de voorraad vastgoed die aanwezig is op het bedrijventerrein is erg oud. De volledige vastgoedvoorraad is gebouwd voor 1986.</li> </ul>
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bereikbaarheid met de auto is gemiddeld. Kanaalzone III is hoofdzakelijk via de N564 ontsloten. De ligging ten opzichte van de snelweg is in vergelijking met andere terreinen minder gunstig. Bedrijven op het terrein kunnen wel gebruik maken van ontsluiting via water.</li> <li>Het terrein is slecht bereikbaar met andere vervoersmiddelen. Er is geen aansluiting op het openbaar vervoer. Passend bij een functioneel (industrie)terrein zijn er geen voet- en fietspaden aanwezig.</li> <li>De arbeidsmarkt voor Kanaalzone III is zeer krap. Dit komt door een hoog aantal vacatures in verhouding tot het aantal werklozen. Dit betreft veel banen die doorgaans op een bedrijventerrein gevestigd zijn (monteurs, metaalbewerkers, vrachtwagenchauffeurs, etc.).</li> </ul>

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's									
 D. Energietransitie en duurzaamheid			 E. Automatisering en digitalisering				 F. Circulaire economie		
26%			60%				46%		
					<p style="text-align: center;"><b>D + E + F = 44%</b> Next economy kansen op bedrijventerrein <b>Hoog</b></p>				
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?									
<p>Vanwege de gebruiksmogelijkheden, de sectoren en de ligging van bedrijventerrein Kanaalzone III aan het water zien we vooral aanknopingspunten voor twee trends: automatisering en digitalisering en de circulaire economie. Momenteel is er bijvoorbeeld al een afvalverwerker op het bedrijventerrein gevestigd en zijn er industrie- en bouwbedrijven gevestigd. Deze bedrijvigheid laat zich goed lenen voor een circulaire bedrijfsvoering. Bovendien beschikken industriebedrijven doorgaans over een groot innovatief vermogen. Net als De Kempen heeft de Kanaalzone III ruime gebruiksmogelijkheden. Dit is belangrijk voor de circulaire economie en de ligging aan het water komt hier ook ten goede aan. Veel materialen en afvalstromen hebben namelijk onvoldoende volume en waarde om ze direct te hergebruiken. Door stromen te verenigen ontstaat volume en krijgt een materiaalstroom waarde. Dit geldt met name voor de bouw (beton, grind, zand, etc.). Het vervoer over water is voor grote volumes efficiënt. Kanaalzone III kan een circulaire hub worden waar materiaalstromen verzameld en verenigd worden dichtbij het stedelijk gebied van Weert.</p>									

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatdaptatie	Uitgangssituatie	 <b>Klimaatadaptatie</b> 9% terrein is groen Langs het kanaal	 <b>energieverbruik</b> Hoog gasverbruik	 <b>Duurzaam vastgoed</b> Geen zonnepanelen
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat betreft klimaatadaptatie is op het bedrijventerrein zelf nog wel wat te verbeteren. Tegelijkertijd is het terrein omgeven door groen en water en is er geen directe urgentie.</li> <li>• Er valt veel winst te behalen op het relatief hoge gasverbruik op het terrein.</li> <li>• Er wordt nog geen gebruik gemaakt van dakoppervlaktes voor zonnepanelen. Vanwege de hoge leeftijd van het vastgoed twijfelen we aan de draagcapaciteit van de daken. Met eventuele verstevigingen zijn er wel grote oppervlaktes geschikt te maken.</li> </ul>		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 <b>Innovatief vermogen</b> 5x zo groot in vergelijking met landelijk gemiddelde	 <b>Digitale infrastructuur</b> Glasvezel is aanwezig Problemen met netcapaciteit	 <b>Robotisering</b> Robots worden in 9% van de bedrijven gebruikt
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is relatief veel innovatief vermogen aanwezig op het bedrijventerrein.</li> <li>• In combinatie met glasvezel zien we kansen voor automatisering en digitalisering.</li> <li>• Slimme toepassingen (big data) ten behoeve van efficiëntie en verduurzaming.</li> </ul>		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 <b>Circulaire banen (potentie)</b> 7%	 <b>Circulaire initiatieven</b> Niet bekend	 <b>Bestemmingsplanruimte</b> Milieucategorie: 4.2 Bouwhoogte: 15 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De 7% van de werknemers met een circulaire baan kunnen hun potentie op meer circulaire initiatieven beter benutten.</li> <li>• De maximale bouwhoogte en de milieucategorie kunnen verhoogd worden om meer ruimte te geven voor circulaire economie.</li> </ul>		

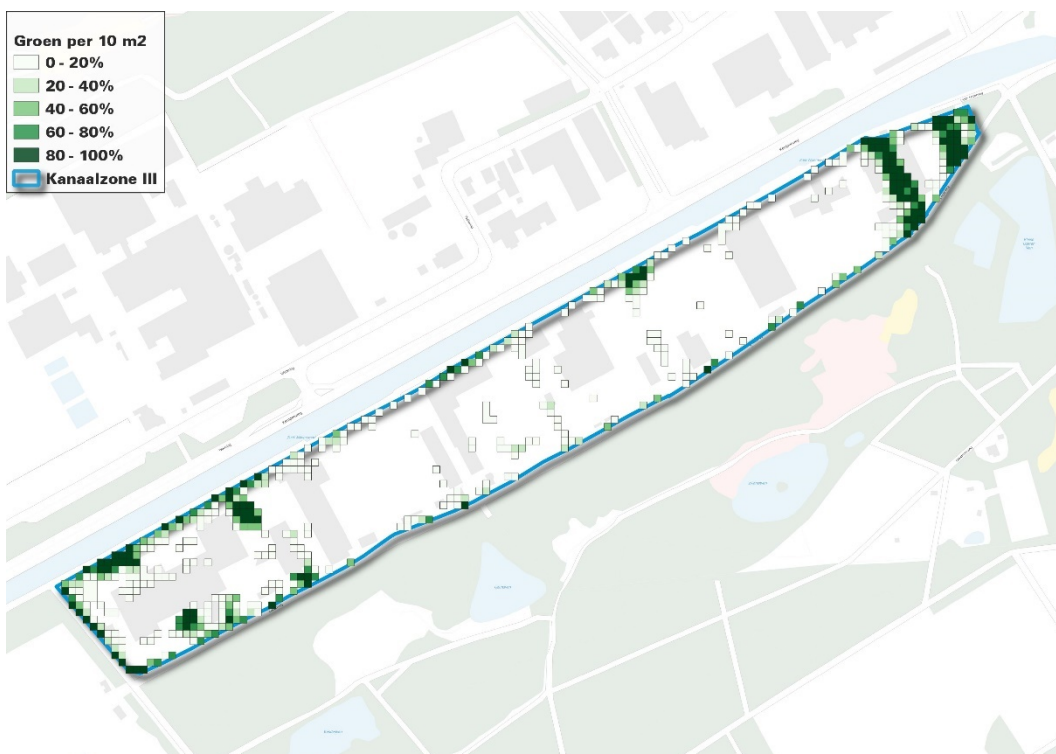
**Kaartbeelden**

**Figuur 20: Vastgoedleeftijd Kanaalzone III**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

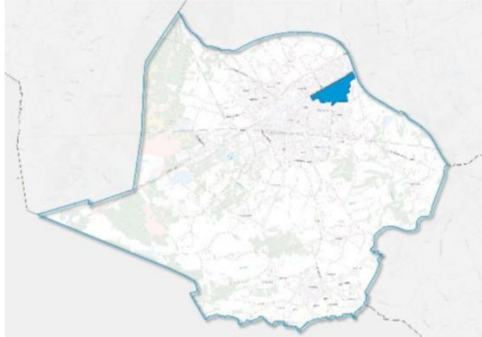
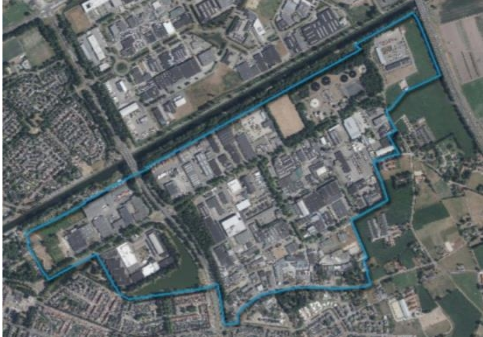






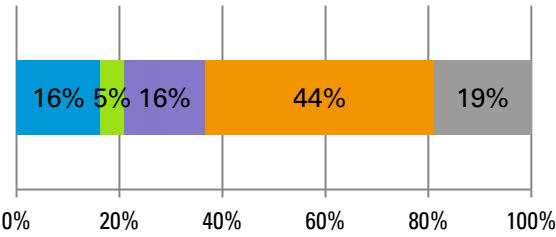






**Figuur 21: Aandeel groen Kanaalzone III**



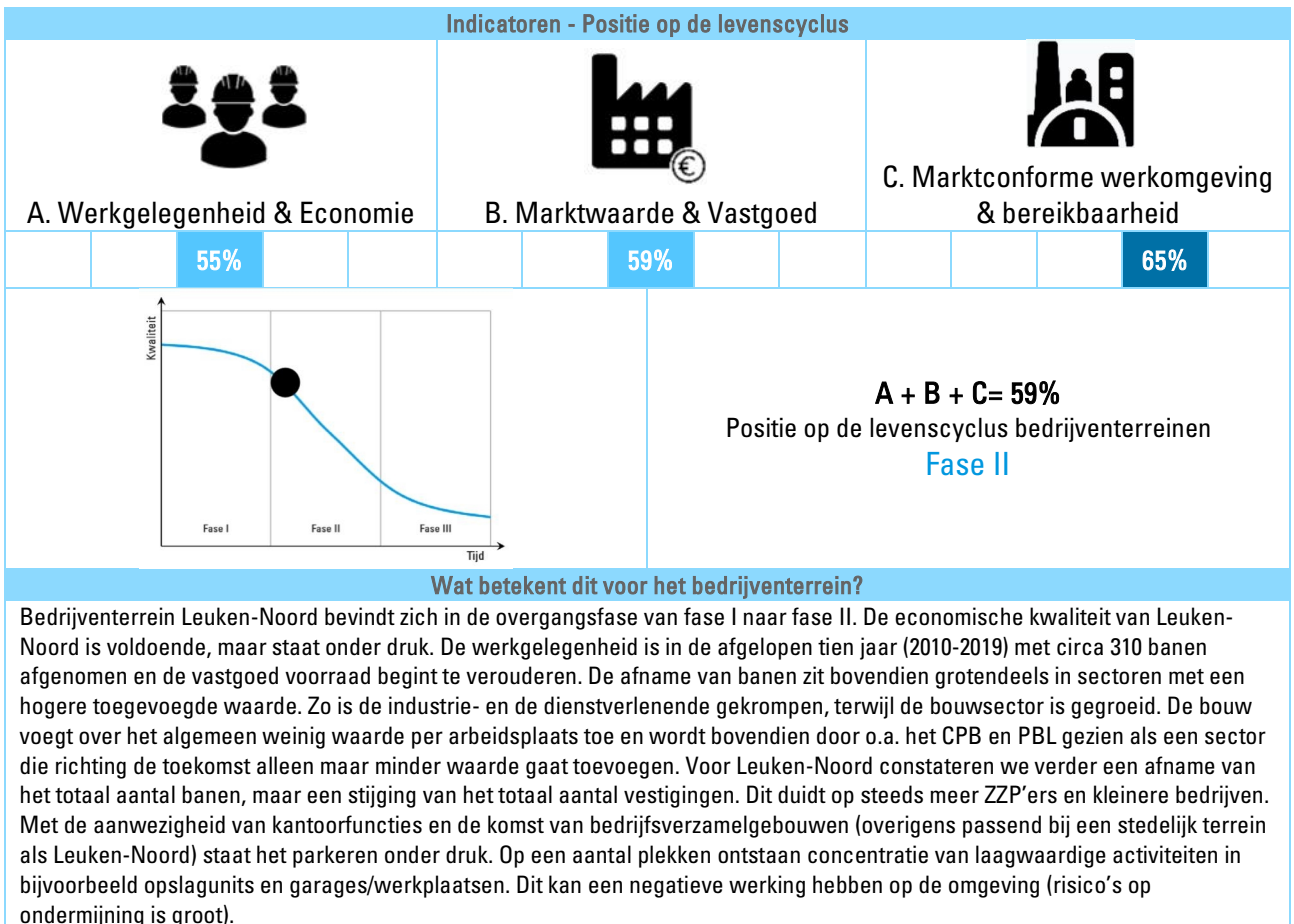
Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

## Leuken-Noord




### Locatieprofiel

Leuken-Noord – Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>98,1 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>76,7 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
									
Vastgoed	Omvang: 341.880 m <sup>2</sup>					Leegstand: 12.800 m <sup>2</sup> (3,7% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 2.060					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 214			
Sectorverdeling en profilering	 <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Bouw, handel en reparatie</li> <li><span style="color: green;">■</span> Consumentendiensten</li> <li><span style="color: purple;">■</span> ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Industrie</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Logistiek en groothandel</li> </ul>								
	Typologie terrein					Cluster aanwezig?			
	Groot Stedelijk					Ja: handels- en industriecluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 5.1			12 meter			70%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		
									

Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'




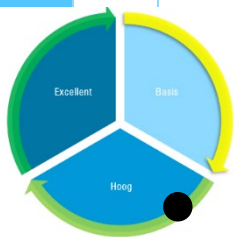


Toelichting op scores

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 <b>Werkgelegenheid &amp; economie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De afgelopen 10 jaar zijn op Leuken-Noord flink meer banen verloren gegaan (-13%) dan gemiddeld genomen op bedrijventerreinen in gemeente Weert (-8%). In totaal gaat het om circa 310 banen waarbij de industrie met circa 200 banen het hardst is gekrompen.</li> <li>Leuken-Noord kent een relatief lage banendichtheid (circa 27 banen per hectare) voor een modern-gemengd tot functioneel bedrijventerrein.</li> <li>Er zijn meerdere grote werkgevers op het bedrijventerrein gevestigd. De Risse Groep (sociale werkvoorziening) is één van de grootste met meerdere locaties op het bedrijventerrein.</li> <li>Het bedrijventerrein scoort flink hoger op het gebied van arbeidsproductiviteit ten opzichte van de regio (26% hoger). Dit komt doordat de industrie als sector sterk vertegenwoordigd is op Leuken-Noord.</li> </ul>
 <b>Marktw waarde &amp; vastgoed t</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op totaalniveau is het verhuissaldo Leuken-Noord vanaf 2011 met één bedrijf negatief. Het gaat over 19 verhuizingen (dit bijna 9% van het totaal aantal vestigingen). Dit laat zien dat op het terrein dynamiek aanwezig is.</li> <li>De leegstand op het terrein is betrekkelijk laag. Ruim 3,7% van de voorraad wordt aangeboden, dit is onder het frictieniveau en onder het gemeentelijke gemiddelde van zo'n 7%.</li> <li>De leeftijd van de voorraad vastgoed die aanwezig is op het bedrijventerrein is vrij oud. Circa 83% van de vastgoed is gebouwd voor 1995.</li> </ul>
 <b>Marktconforme werkomgeving &amp; bereikbaarheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is uitstekend, zowel een goede en snelle verbinding op het wegennet (waaronder de A2) als met het openbaar vervoer.</li> <li>De arbeidsmarkt voor Leuken-Noord kent een hoge spanning en is hiermee krap.</li> <li>De omgeving kent een hoge mate van stedelijkheid (en een marktconforme werkomgeving is daardoor wenselijk. Dit is niet in zijn geheel het geval, door onder andere het ontbreken van voorzieningen op het terrein (horeca, gedeelde faciliteiten, beperkt aantal oplaadpunten, etc.). Ook de (verkeers)veiligheid is een aspect om aan te werken.</li> </ul>









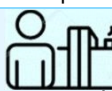


Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's											
 <b>D. Energietransitie en duurzaamheid</b>				 <b>E. Automatisering en digitalisering</b>				 <b>F. Circulaire economie</b>			
43%				40%				50%			
						<p><b>D + E + F = 44%</b> Next economy kansen op bedrijventerrein <b>Hoog</b></p>					

Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?

Leuken-Noord biedt aanknopingspunten voor meerdere next economy investeringsthema's. Tegelijkertijd moet er nog wel het een en ander gebeuren op het bedrijventerrein. Het is belangrijk om hier te zoeken naar verbinding. De ruimtelijk economische waarde kan verbeterd worden en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan duurzame ambities van gemeente Weert. Zo zijn grote delen van het bedrijventerrein nog steeds verhard en wordt er slechts door een aantal bedrijven gebruik gemaakt van zonnepanelen. Het is raadzaam om het oor te luister te leggen bij ondernemers en samen het ambitieniveau te bepalen. Voor veel opgaven staan ondernemers aan de lat, maar het is belangrijk om private en publieke investeringen parallel aan elkaar te laten lopen. Zo versterken ze elkaar en kan een vliegwieleffect ontstaan. Het terrein kan daarnaast een rol spelen in de transitie naar een circulaire economie. Bijna 25% werkgelegenheid zit in sectoren die zich goed laten lenen voor circulaire businessmodellen.

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 <b>Klimaatadaptatie</b> 23% terrein is groen 2% terrein is water	 <b>energieverbruik</b> Laag energieverbruik Zeer hoog gasverbruik	 <b>Duurzaam vastgoed</b> Zonnepanelen aanwezig
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grote delen van het bedrijventerrein zijn verhard en geven kansen voor vergroening.</li> <li>Er valt veel winst te behalen op het zeer hoge gasverbruik op het terrein.</li> <li>Op het terrein kan veel meer gebruikt gemaakt worden van zon op dak.</li> </ul>		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 <b>Innovatief vermogen</b> 3x zo groot in vergelijking met landelijk gemiddelde	 <b>Digitale infrastructuur</b> Glasvezel is aanwezig Problemen met netcapaciteit	 <b>Robotisering</b> Robots worden in een klein deel van de bedrijven gebruikt
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is relatief veel innovatief vermogen aanwezig op het bedrijventerrein.</li> <li>In combinatie met glasvezel zien we kansen voor automatisering en digitalisering.</li> <li>Slimme toepassingen (big data) ten behoeve van efficiëntie en verduurzaming.</li> </ul>		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 <b>Circulaire banen (potentie)</b> 23%	 <b>Circulaire initiatieven</b> Niet bekend	 <b>Bestemmingsplanruimte</b> Milieucategorie: 5.1 Bouwhoogte: 12 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ongeveer een kwart van de werkgelegenheid zit in sectoren die zich over het algemeen laten lenen voor een circulaire bedrijfsvoering.</li> <li>In combinatie met de ruime gebruiksmogelijkheden op het terrein liggen hier kansen.</li> <li>Met name voor lokale businessmodellen (repareren en reviseren) zien we mogelijkheden. Deze activiteiten zijn ook goed te mengen met andere functies (waaronder wonen). Aan de randen van het bedrijventerrein biedt dit mogelijkheden.</li> </ul>		

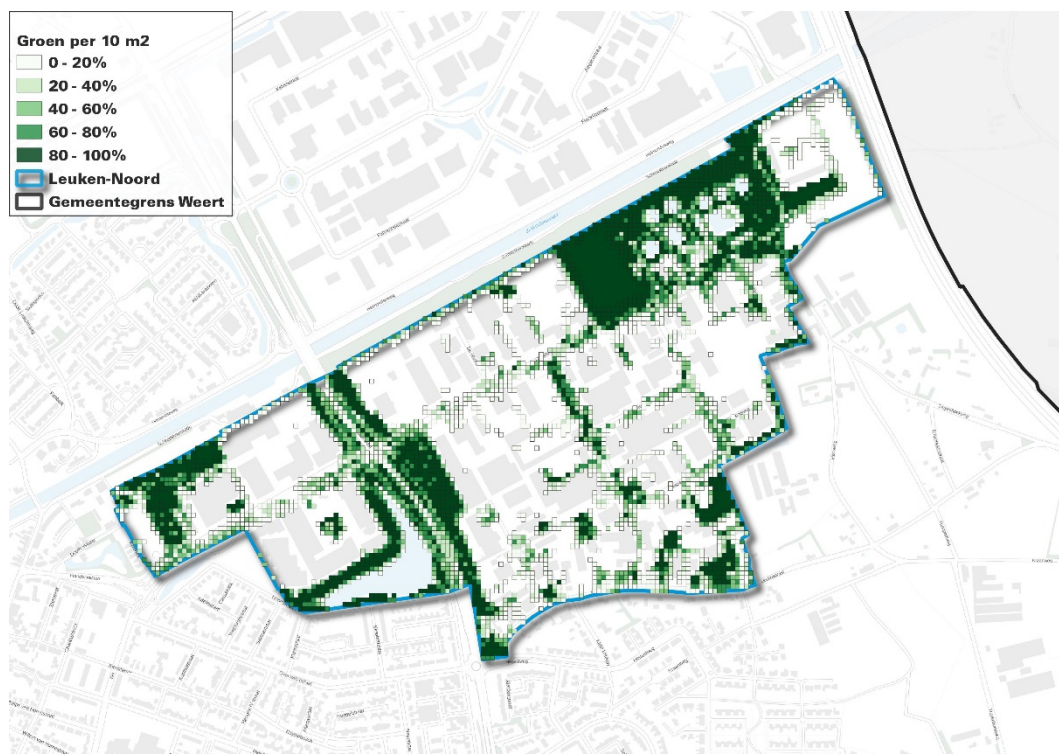
Kaartbeelden

**Figuur 22: Vastgoedleeftijd Leuken-Noord**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

**Figuur 23: Aandeel groen Leuken-Noord**



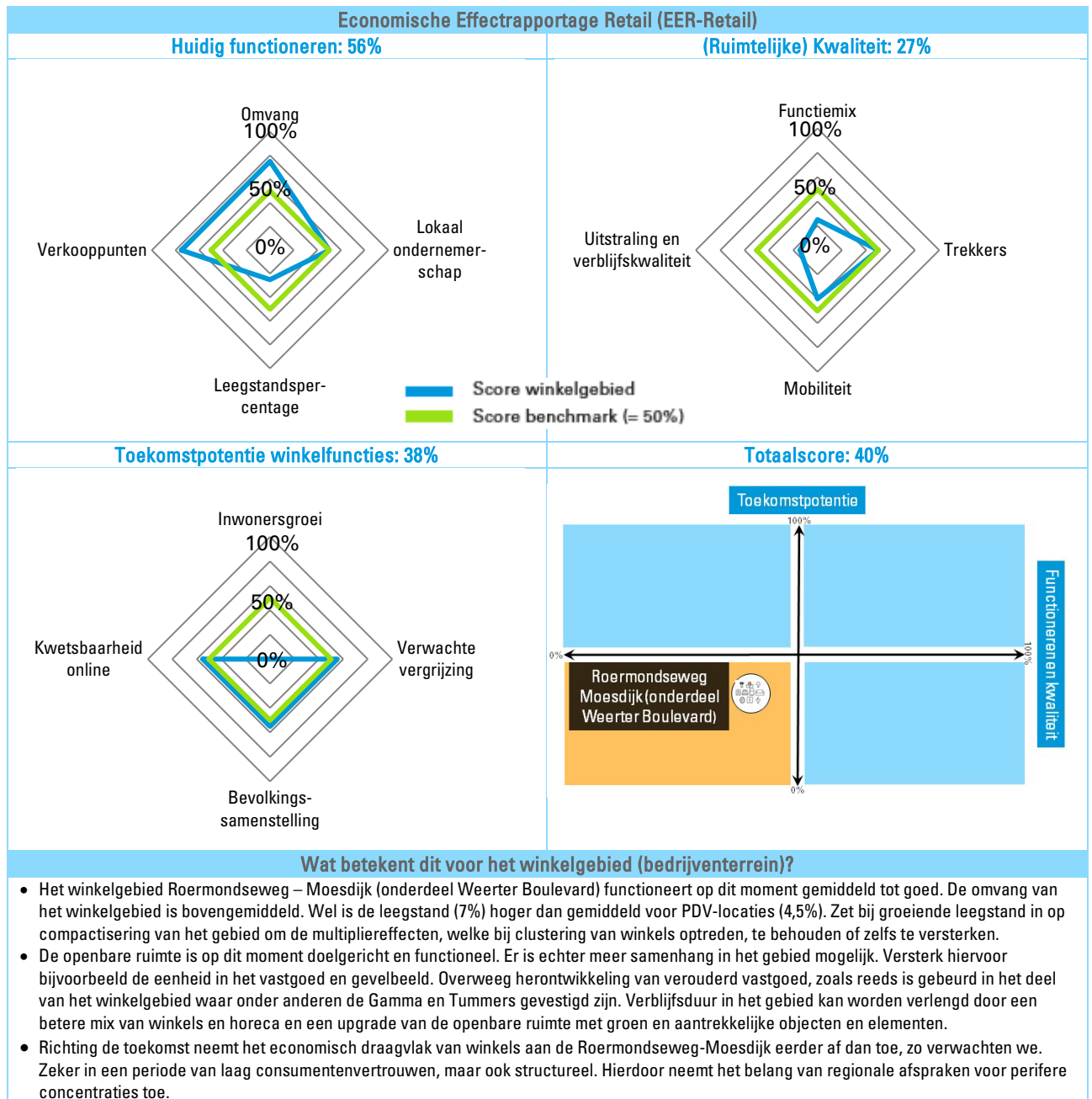
Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

## Roermondseweg – Moesdijk

### Locatieprofiel

Roermondseweg – Moesdijk (onderdeel Weerter Boulevard) - Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>17,8 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>13,8 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 Bebouwingspercentage		
	3,2			15 meter			80%		
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
Vastgoed	Omvang: 76.200 m <sup>2</sup>					Leegstand: 5.200 m <sup>2</sup> (6,8% totale voorraad; 13% aantal verkooppunten)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 540					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 38 (23 verkooppunten detailhandel)			
Sectorverdeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Industrie</li> <li>■ Bouw, handel en reparatie</li> <li>■ Logistiek &amp; groothandel</li> <li>■ Consumentendiensten</li> <li>■ ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> </ul>								
Opmerking	De sectoren consumentendiensten en overige dienstverlening zijn zeer sterk vertegenwoordigd								
Typologie terrein Kenmerken	<b>Winkellocatie: Grootschalige concentratie (PDV)</b>								
	Omvang in m <sup>2</sup> vwo dagelijks <b>75 m<sup>2</sup></b>					Omvang in m <sup>2</sup> vwo Niet dagelijks: <b>28.205 m<sup>2</sup></b>			
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		
				In oprichting					

EER-Retail Roermondseweg - Moesdijk<sup>4</sup>



**Toelichting op scores**

Indicatoren	Wat valt op?
Hoe scoort de locatie op huidig functioneren, (ruimtelijke) kwaliteit en toekomstpotentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De leegstand WVO ligt iets hoger dan gemiddeld is voor PDV-locaties van een vergelijkbare grootte</li> <li>• Er is relatief weinig functiemix aanwezig in het winkelgebied (m.u.v. een enkele horecagelegenheid).</li> <li>• Het winkelgebied is goed bereikbaar met de auto (N280, Roermondseweg) op vijf minuten reisafstand van de A2. Ook de interne ontsluiting en parkeergelegenheid (op eigen terrein) zijn aantrekkelijk voor de autobezoeker. Voor fietsers en voetgangers zijn er daarentegen weinig tot geen faciliteiten.</li> <li>• De (sterk wisselende) kwaliteit van winkelpanden en openbare ruimte maakt dat de verblijfskwaliteit van het winkelgebied niet optimaal is.</li> <li>• De winkelbranche 'In en om huis' is sterk vertegenwoordigd op de Roermondseweg – Moesdijk. Producten binnen deze branche worden veelal fysiek aangeschaft (denk aan bouwmarkten en woonwinkels). Dit maakt het gebied relatief minder kwetsbaar voor het sterk opkomende online winkelen.</li> </ul>

<sup>4</sup> Bedrijventerrein Roermondseweg – Moesdijk (onderdeel van Weerter Boulevard) is beoordeeld als PDV-winkelgebied. Alleen detailhandelsvestigingen zijn meegenomen in de locatiebeoordeling. Het winkelgebied is hierbij vergeleken met PDV-locaties van vergelijkbare grootte.

Kaartbeelden

**Figuur 24: Vastgoedleeftijd Roermondseweg - Moesdijk**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

**Figuur 25: Aandeel groen Roermondseweg - Moesdijk**



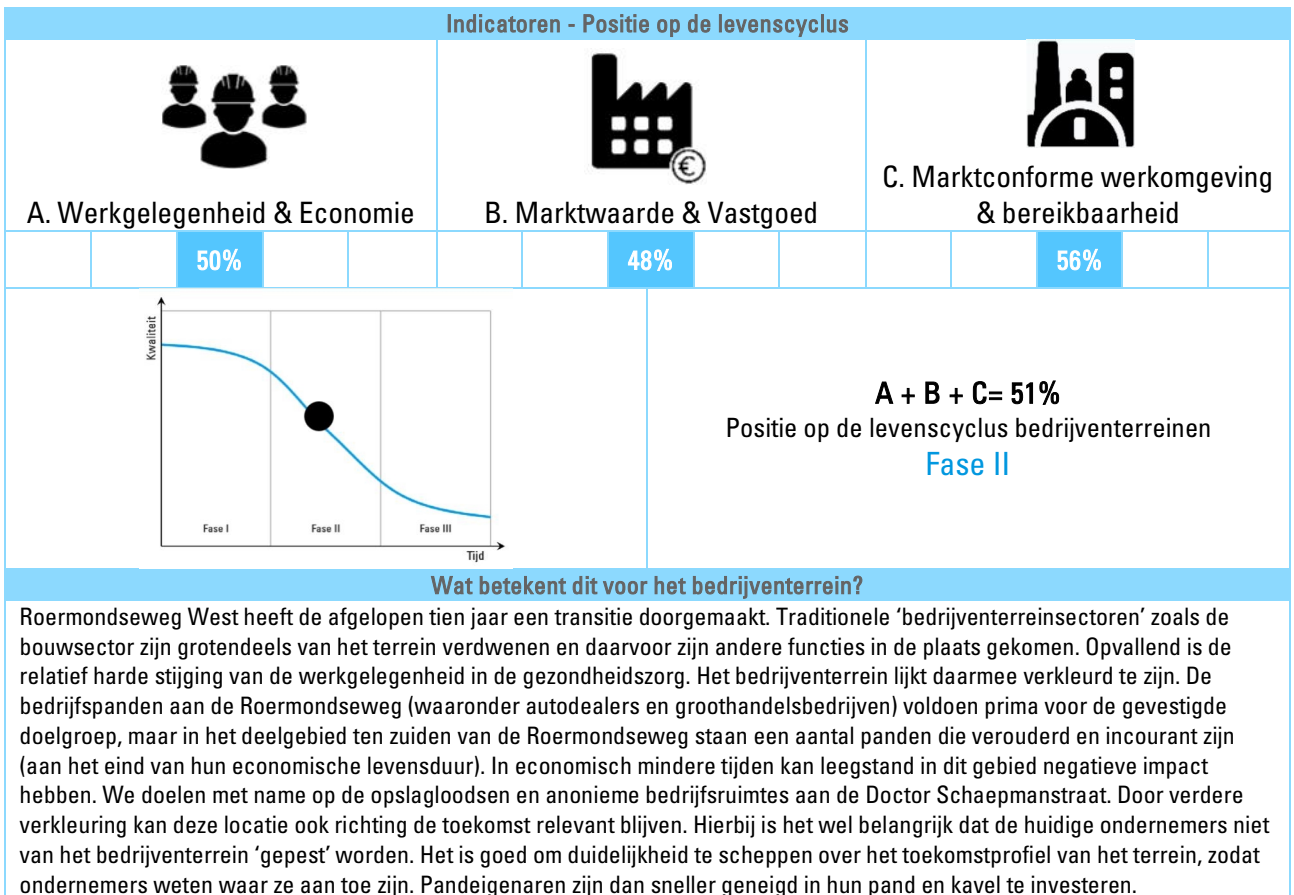
Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

## Roermondseweg West




### Locatieprofiel

Roermondseweg West (onderdeel Weerter Boulevard)– Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>13,3 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>10,4 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
Vastgoed	Omvang: 69.700 m <sup>2</sup>					Leegstand: 5.000 m <sup>2</sup> (7,2% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 495					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 46			
Sectorverdeling en profilering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw, handel en reparatie</li> <li>Consumentendiensten</li> <li>ICT, zakelijke en overige dienstverlening</li> <li>Industrie</li> <li>Logistiek en groothandel</li> </ul>								
	Typologie terrein					Cluster aanwezig?			
	Klein Stedelijk					Ja: gezondheidszorg- en handelscluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 3.1			8 meter (voor één bedrijf 10 meter)			80%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		
				In oprichting					





Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'









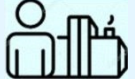


Toelichting op scores

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 Werkgelegenheid & economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatie Roermondseweg-West kende de afgelopen tien jaar een lichte stijging van het aantal banen (circa +1,5%), dit terwijl op gemeentelijk niveau het aantal banen afnam (-8%).</li> <li>• Roermondseweg-West kent een hoge banendichtheid (48 banen per hectare) doordat het bedrijventerrein relatief veel arbeidsplaatsen per hectare heeft. Dit kan verklaard worden door het grote aandeel van de werkgelegenheid dat zich in de gezondheidszorg en handel bevindt. Dit zijn sectoren met een relatief hoge arbeidsintensiviteit.</li> <li>• Het bedrijventerrein scoort lager op het gebied van arbeidsproductiviteit ten opzichte van de regio (4% lager). Dit komt door bedrijven in sectoren als zorg, handel en overheidsdiensten, waarbij over het algemeen minder waarde per arbeidsplaats wordt toegevoegd.</li> </ul>
 Marktwaarde & vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanaf 2011 zijn er géén verhuizingen geregistreerd van en naar Roermondseweg West. Dit lijkt vanwege de transitie die het terrein heeft doorgemaakt geen volledige informatie. Kleinschalige dynamiek wordt niet geregistreerd.</li> <li>• De leegstand is met 7,2% op een gezond frictieniveau en in lijn met het gemeentelijk gemiddelde van 7%. Het betreft één pand en op basis van de transitie die het terrein heeft doorgemaakt, concluderen we dat het terrein nog prima in de markt ligt.</li> <li>• De leeftijd van de voorraad vastgoed die aanwezig is op het bedrijventerrein is relatief oud. 89% van de totale voorraad vastgoed op Roermondseweg-West is gebouwd voor 1986.</li> </ul>
 Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent een prima autobereikbaarheid (N280, Roermondseweg en ook op gepaste afstand &gt; 5 minuten van de A2) en de OV-bereikbaarheid is op orde.</li> <li>• De omgeving van Roermondseweg-West kent een hoge mate van stedelijkheid en op het terrein is een mix van economische functies. Het terrein is aantrekkelijk voor doelgroepen die nabij het stedelijk gebied gehuisvest zijn. Denk aan fitness en sportscholen (Loods 37 fitness Weert, Anytime Fitness en Zelfregiecentrum).</li> </ul>

Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's									
 <b>D. Energietransitie en duurzaamheid</b>			 <b>E. Automatisering en digitalisering</b>				 <b>F. Circulaire economie</b>		
24%			31%				22%		
					<p><b>D + E + F = 26%</b> Next economy kansen op bedrijventerrein <b>Basis</b></p>				
Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?									
<p>Bedrijventerrein Roermondseweg heeft een basis potentie voor bovenstaande next economy trends. Dit is het gevolg van het ontbreken van de 'traditionele bedrijventerreinsectoren'. We constateren in de afgelopen tien jaar een duidelijke verkleuring van het bedrijventerrein. Wat betreft de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein zien we weinig aanknopingspunten voor bovenstaande trends, maar wel potentie in bijvoorbeeld verdere verkleuring. Het bedrijventerrein huisvest momenteel al meer maatschappelijke functies (gezondheidszorg en sport/ontspanning). Lichtere bedrijfsfuncties (maatschappelijk, cultuur en dienstverlening) laten zich over het algemeen beter mengen met een woonomgeving. Ook een combinatie van wonen-werken (gemengd stedelijk terrein) kan passend aan de randen van Roermondseweg West.</p>									

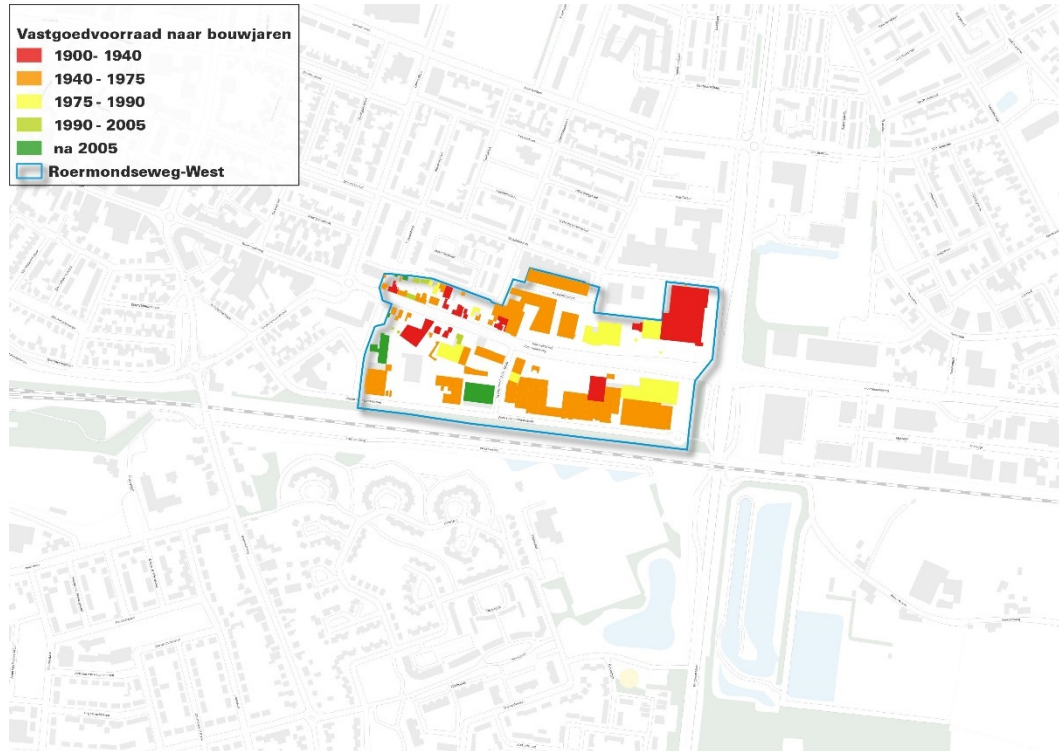
Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 <b>Klimaatadaptatie</b> 12% terrein is groen Geen water	 <b>energieverbruik</b> Laag energieverbruik Zeer laag gasverbruik	 <b>Duurzaam vastgoed</b> Zonnepanelen aanwezig
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grote oppervlakte van het bedrijventerrein zijn verhard. Er is veel potentie om het terrein te vergroenen en daarmee te verkoelen en aantrekkelijker te maken. Een aantrekkelijke, groene omgeving past ook beter bij de functies die het terrein huisvest.</li> <li>Er zijn geen directe mogelijkheden voor zonnepanelen. We schatten in dat het huidige vastgoed niet voldoende draagcapaciteit heeft.</li> </ul>		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 <b>Innovatief vermogen</b> Half keer zo klein als landelijke gemiddelde	 <b>Digitale infrastructuur</b> Glasvezel is aanwezig Problemen met netcapaciteit	 <b>Robotisering</b> Er wordt nauwelijks gebruik gemaakt van robots
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze trend is door het ontbreken van traditionele bedrijventerreinsectoren niet heel relevant voor het bedrijventerrein Roermondseweg.</li> <li>We zien vooral mogelijkheden in slimme toepassingen (big data) ten behoeve van verduurzaming en efficiëntie. Dit betreft grotendeels potentie voor de bedrijven zelf.</li> </ul>		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 <b>Circulaire banen (potentie)</b> 2%	 <b>Circulaire initiatieven</b> Niet bekend	 <b>Bestemmingsplanruimte</b> Milieucategorie: 3.1 Bouwhoogte: 10 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze trend is door het ontbreken van sectoren die zich over het algemeen goed laten lenen voor circulaire economie niet relevant voor het bedrijventerrein Roermondseweg. In gemeente Weert zijn andere terreinen die zich hier veel beter voor laten lenen.</li> </ul>		



Kaartbeelden

**Figuur 26: Vastgoedleeftijd Roermondseweg West**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

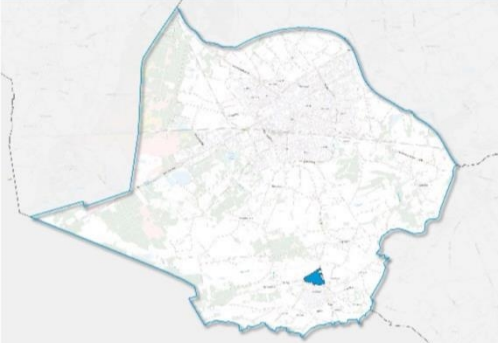




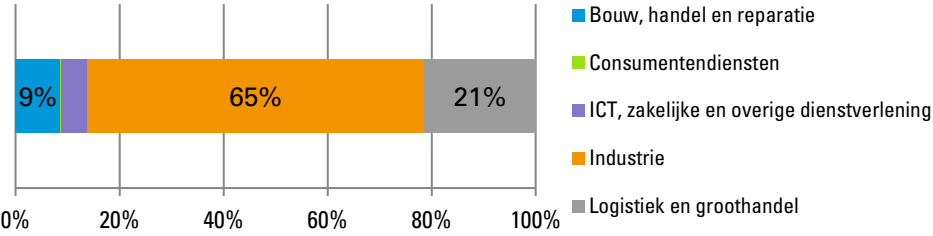



**Figuur 27: Aandeel groen Roermondseweg West**



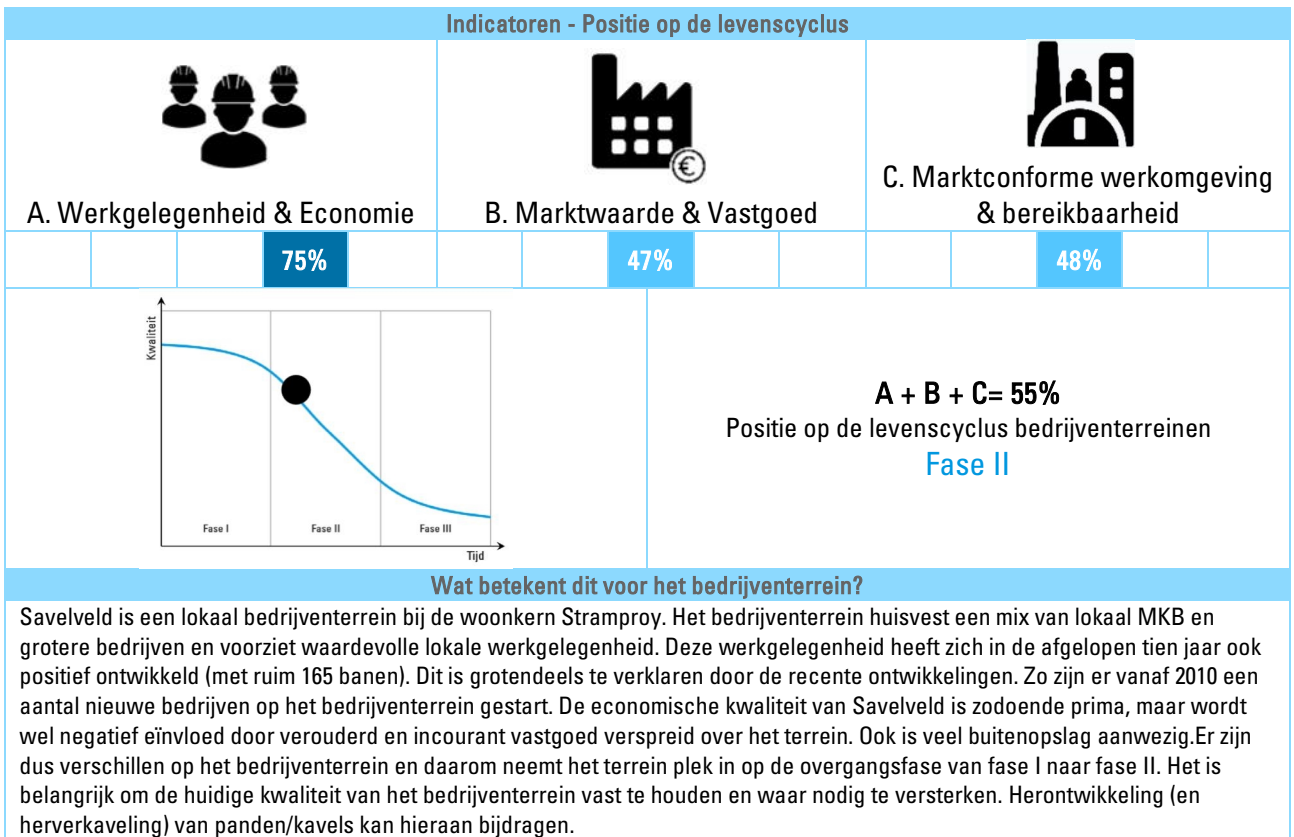
Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020

## Savelveld

### Locatieprofiel

Savelveld – Weert									
Locatie									
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte <b>24,8 hectare</b>					Netto uitgegeven <b>23,5 hectare</b>			
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Multimodaliteit			 OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Barge	Rail	Niet aanwezig	Bus	Trein
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd			Hoogwaardig		
	★			★★			★★★		
Vastgoed	Omvang: 60.100 m <sup>2</sup>					Leegstand: 0 m <sup>2</sup> (0% van de totale voorraad)			
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2019) 605					Aantal bedrijfsvestigingen (2019) 29			
Sectorverdeling en profilering									
	Typologie terrein					Cluster aanwezig?			
	Midden Niet-Stedelijk					Ja: industriecluster			
Bestemmingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie			 Bouwhoogte			 bebouwingspercentage		
	t/m 4.1			15 meter			80%		
Organisatiegraad	Ondernemersvereniging			Ondernemersfonds of Bedrijven Investerings Zone			Keurmerk veilig ondernemen		
	✓			✗			✓		





Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'



Toelichting op scores

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 <b>Werkgelegenheid &amp; economie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal banen is de afgelopen tien jaar (periode 2010-2019) hard gestegen op Savelveld (+38%), terwijl op gemeentelijk niveau er sprake is van een daling van 8%. In totaal gaat het over circa 165 banen waarbij sector logistiek het hardst is gegroeid (met circa 165 banen).</li> <li>• Het bedrijventerrein scoort flink hoger op het gebied van arbeidsproductiviteit ten opzichte van de regio (26% hoger). Dit komt doordat de industrie als sector sterk vertegenwoordigd is op De Kempen met een clustering van 65%.</li> </ul>
 <b>Marktw waarde &amp; vastgoed</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn nauwelijks verhuisbewegingen geregistreerd op Savelveld, wat een degelijke mate van honkvastheid weergeeft.</li> <li>• Het bedrijventerrein Savelveld kent geen geregistreerde leegstand.</li> <li>• De leeftijd van de voorraad vastgoed die aanwezig is op het bedrijventerrein is relatief oud. 72% van het totaal is gebouwd voor 1995. Daar staat tegenover dat 17% is gebouwd na 2010.</li> </ul>
 <b>Marktconforme werkomgeving &amp; bereikbaarheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is ondergemiddeld in vergelijking met andere bedrijventerreinen in Weert. Het terrein ligt ongunstig ten opzichte van de snelweg, maar de locatie is goed ontsloten via de N292. Het terrein is niet goed bereikbaar per openbaar vervoer.</li> <li>• De arbeidsmarkt voor Savelveld kent een hoge spanning en is hiermee krap. Dit komt door een hoog aantal vacatures in verhouding tot het aantal werklozen.</li> <li>• Op Savelveld is veel te doen om het huisvesten van arbeidsmigranten. Vanuit beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten (2018) is huisvesting op bedrijventerreinen voor maximaal 10 jaar toegestaan. Bedrijven zijn bang dat de gebruiksmogelijkheden (met name voor hogere milieucategorie activiteiten) door de huisvesting worden aangetast of belemmerd.</li> </ul>







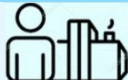


Next-economy investeringsthema's

Next-economy thema's								
 D. Energietransitie en duurzaamheid			 E. Automatisering en digitalisering			 F. Circulaire economie		
29%			66%			43%		
					<p><b>D + E + F = 46%</b> Next economy kansen op bedrijventerrein <b>Hoog</b></p>			

Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?

Wat betreft energietransitie heeft bedrijventerrein Savelveld een basispotentie. Er zijn grote dakoppervlaktes beschikbaar op het bedrijventerrein, maar het vastgoed is relatief oud. Het is dus de vraag of de daken over voldoende draagcapaciteit beschikken om grote hoeveelheden zonnepanelen te kunnen dragen, dit vraagt om een verdiepend onderzoek. Vanwege de sectoren die aanwezig zijn op het terrein zien we vooral kansen voor automatisering en digitalisering. Industriebedrijven geven gemiddeld meer uit aan R&D en zijn constant bezig met product- en procesinnovaties. Een gemeentelijk platform voor het delen van ervaringen, kennis, producten, personeel en faciliteiten hieraan positief bijdragen. Voor de circulaire economie zien we vooral kansen voor kleinschalige circulaire ketens. Op kleine schaal kan de levensloop van veel producten namelijk ook verlengd worden. Te denken valt aan repareren en reviseren. Deze circulaire activiteiten zouden vanwege de ligging bij de woonkern Stamproy goed op Savelveld kunnen plaatsvinden.

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energietransitie en klimaatadaptatie	Uitgangssituatie	 <b>Klimaatadaptatie</b> 24% terrein is groen Geen water	 <b>energieverbruik</b> Gemiddeld energieverbruik Zeer laag gasverbruik	 <b>Duurzaam vastgoed</b> Zonnepanelen aanwezig
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is geen water in de buurt van op of het bedrijventerrein zelf. Waterpartijen toevoegen is goed voor de klimaatadaptatie van het bedrijventerrein.</li> <li>Het aantal zonnepanelen kan uitgebreid worden. Indirect zijn er mogelijkheden voor zonnepanelen die tot 55% van het totale energieverbruik kunnen opwekken.</li> </ul>		
Automatisering en digitalisering	Uitgangssituatie	 <b>Innovatief vermogen</b> 4x zo groot in vergelijking met landelijk gemiddelde	 <b>Digitale infrastructuur</b> Glasvezel is aanwezig Problemen met netcapaciteit	 <b>Robotisering</b> Robots worden in een 11% van de bedrijven gebruikt
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is relatief veel innovatief vermogen aanwezig op het bedrijventerrein.</li> <li>In combinatie met glasvezel zien we kansen voor automatisering en digitalisering.</li> <li>Slimme toepassingen (big data) ten behoeve van efficiëntie en verduurzaming.</li> </ul>		
Circulaire economie	Uitgangssituatie	 <b>Circulaire banen (potentie)</b> 8%	 <b>Circulaire initiatieven</b> Niet bekend	 <b>Bestemmingsplanruimte</b> Milieucategorie: 4.1 Bouwhoogte: 15 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>We zien vooral kansen voor kleinschalige circulaire ketens. Op kleine schaal kan de levensloop van veel producten namelijk ook verlengd worden. Denk aan repareren en reviseren. Deze activiteiten zouden vanwege de ligging bij de woonkern Stamproy goed op Savelveld kunnen plaatsvinden.</li> </ul>		

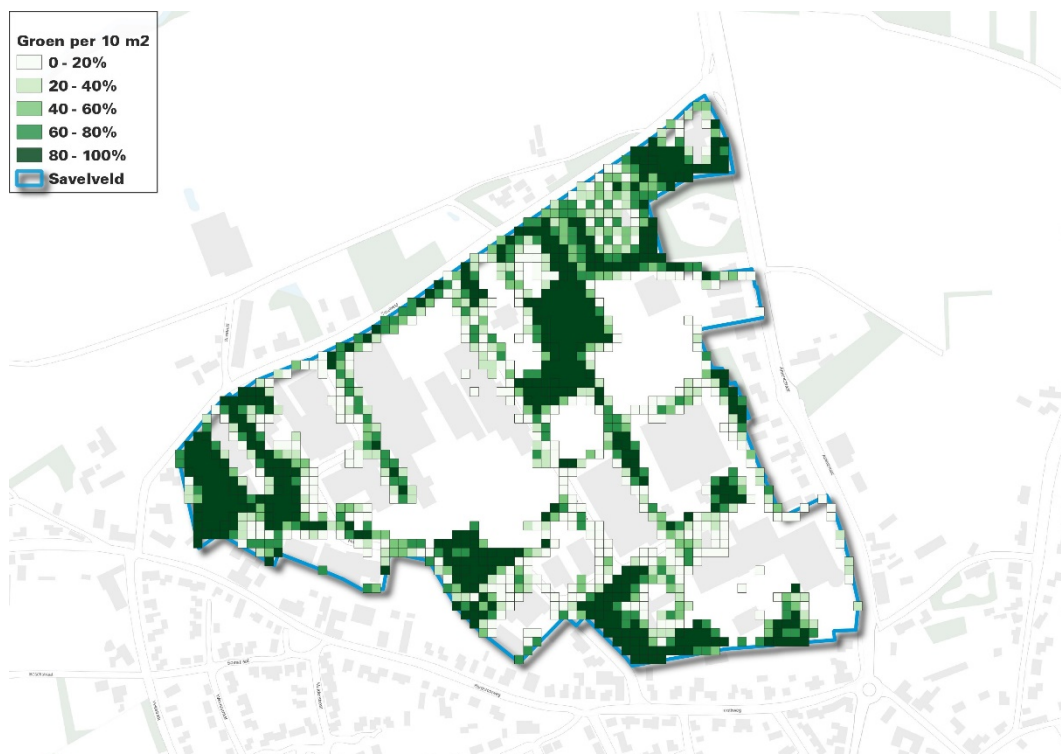
Kaartbeelden

**Figuur 28: Vastgoedleeftijd Savelveld**



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020

**Figuur 29: Aandeel groen Savelveld**



Bron: RIVM, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2020



# Ruimtebehoefte onderzoek bedrijventerreinen

Prognose ruimtevraag in Weert /  
Nederweert

Stec Groep aan gemeenten Weert en Nederweert

**5 januari 2021**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Aanpak onderzoek.....	3
1.3	Leeswijzer rapport.....	3
<b>2</b>	<b>Conclusies &amp; knoppen om aan te draaien</b>	<b>5</b>
2.1	Conclusies.....	5
2.2	Knoppen om aan te draaien.....	7
<b>3</b>	<b>Adviezen</b>	<b>10</b>
3.1	Zet in op het versterken en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen.....	10
3.2	Houd aanbod beschikbaar voor eigen ondernemers.....	11
3.3	Denk nu alvast na over de periode na 2030.....	12
3.4	Jaarlijks monitoren van en aandacht voor uw bedrijfsruimtemarkt.....	12
<b>4</b>	<b>Uitgangssituatie</b>	<b>13</b>
4.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied bedrijventerreinenmarkt.....	13
4.2	Historische ontwikkeling voorraad en uitgifte.....	16
4.3	Industrie sterk vertegenwoordigd.....	17
<b>5</b>	<b>Ruimte vraag naar bedrijventerrein</b>	<b>19</b>
5.1	Uitbreidingsvraag lokale bedrijven.....	19
5.2	Vervangingsvraag door transformatie.....	21
5.3	Inschatting (boven)regionaal georiënteerde vraag.....	23
<b>6</b>	<b>Aanbod op bedrijventerrein</b>	<b>26</b>
6.1	Uitgeefbaar aanbod.....	26
6.2	Aanbod bedrijfsruimte.....	27
6.3	Potentiële ruimtewinst.....	29
	<b>Bijlage A: Prognose ruimte vraag</b>	<b>33</b>
	<b>Bijlage B: Kwalitatieve vraagprofielen</b>	<b>37</b>
	<b>Bijlage C: Marktscan uitgeefbaar aanbod</b>	<b>41</b>
	<b>Bijlage D: Intensiteit ruimtegebruik</b>	<b>43</b>
	<b>Bijlage E: Interviews bedrijfsleven</b>	<b>44</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### **Uitgifte bedrijventerreinen Weert en Nederweert verloopt voorspoedig**

De uitgifte van bedrijventerreinen is de afgelopen jaren in Weert en Nederweert voorspoedig verlopen. Gemeente Weert beschikt nog over uitgeefbaar aanbod, maar beschikbare kavels zijn in toenemende mate onder optie of onder contract. Gemeente Nederweert heeft daarentegen geen uitgeefbaar planaanbod meer. Weert en Nederweert vormen (o.a. vanwege de gezamenlijke ligging aan de A2) samen één subregio in Midden-Limburg en willen in de toekomst over voldoende ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden beschikken om te voorkomen dat bedrijven de gemeente (moeten) verlaten. Voldoende ruimte is belangrijk voor de groei en bloei van lokale bedrijven, maar ook om nieuwe, passende bedrijven een plek te geven om te innoveren en ondernemen. Daarmee willen de gemeenten de werkgelegenheid op peil houden.

### **Ruimtebehoefte Weert en Nederweert in beeld en opstellen strategische toekomstvisie**

In deze rapportage is daarom onderzoek gedaan naar de ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Weert en Nederweert. Hiermee is inzicht gecreëerd in de omvang (kwantiteit) en samenstelling (kwaliteit) van de ruimtevraag van bedrijven in de gemeenten. Ook is het bestaande aanbod (publiek en privaat uitgeefbaar, inclusief mogelijkheden in de bestaande voorraad) doorgelicht. Vervolgens zijn vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. Op basis hiervan kunnen keuzes gemaakt worden over de te voeren strategie en verdere (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Het onderzoek is daarmee belangrijke input voor de (strategische) toekomstvisie bedrijventerreinen die een plek kan krijgen in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Het onderzoek is daarnaast een stevige bouwsteen voor afstemming en overleg met regio Midden-Limburg.

## 1.2 Aanpak onderzoek

Om tot een compleet beeld te komen zijn diverse kwantitatieve en kwalitatieve (data-)analyses uitgevoerd. Voor het onderzoek zijn daarnaast verdiepende interviews gehouden met het bedrijfsleven. Gesproken is met ondernemers, waarvan bekend is dat zij (op korte termijn) een ruimtebehoefte hebben of recent zijn verhuisd en een intermediair met lokale kennis van de bedrijfsruimtemarkt. De interviews zijn benut voor het ophalen van informatie en ter verificatie en verdere duiding van de resultaten.

Samengevat voorziet dit onderzoek in:

- Een robuuste inschatting van de ruimtevraag, van zowel de uitbreidingsvraag van bestaande bedrijven in Weert en Nederweert, vervangingsvraag door transformatie, als vraag van buiten de gemeenten.
- Een analyse van de marktgeschiktheid van het uitgeefbaar aanbod bedrijventerreinen en de mogelijkheden in de bestaande voorraad. Vanuit marktperspectief worden ook de verbeter-, herontwikkeling/- en intensiveringsmogelijkheden in beeld gebracht.
- Een confrontatie van vraag en aanbod, waarbij uitdrukkelijk wordt gekeken naar de mogelijke opvang van de vraag in het bestaande aanbod. En daarmee een advies over het mogelijk ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein om te voorzien in de eventuele ruimtebehoefte van bedrijven.

## 1.3 Leeswijzer rapport

Hoofdstuk 2 start met de belangrijkste conclusies uit het onderzoek, gevolgd door knoppen waar de gemeente aan kan draaien. Hoofdstuk 3 geeft adviezen voor belangrijke vervolgstappen. Hierna volgen de achterliggende analyses. Hoofdstuk 4 beschrijft de uitgangssituatie. Hoofdstuk 5 gaat in op de verwachte ruimtevraag naar bedrijventerreinen. In hoofdstuk 6 wordt het uitgeefbaar planaanbod en de bestaande voorraad bedrijventerreinen geanalyseerd. De bijlagen geven een nadere verdieping: Bijlage A: prognose ruimtevraag, Bijlage B: kwalitatieve vraagprofielen, Bijlage C: marktscan uitgeefbaar aanbod, Bijlage D: intensiteit ruimtegebruik en Bijlage E: overzicht personen uit het bedrijfsleven die zijn geïnterviewd.



## IMPACT CORONA OP UITGIFTE BEDRIJFSGROND

Corona heeft impact op bedrijventerreinen. Hierin speelt ook de lokaal en regionaal economische structuur mee: enkele sectoren worden zwaarder getroffen dan andere. Bedrijventerreinen vormen het brandpunt van sectoren die hard worden geraakt door de coronacrisis, zoals de industrie, groothandel en de bouw. Veel bedrijven zijn de komende tijd bezig met overleven. Er zijn bedrijventerreingebruikers die te maken hebben met een forse krimp. In de eerste plaats in productie/orders, maar niet lang daarna ook in werkgelegenheid. Dit kan doorwerken op de investeringsbereidheid van bedrijven in de periode tot en met 2025 (en mogelijk zelfs langer). Toch zijn er zeker groeiers. Denk aan handels- en vervoersbedrijven gericht op voedingsmiddelen en e-commerce.

### *Op korte termijn: uitstel van investeringen, dalende uitgaves*

Veel bedrijven zitten in onzekerheid. Niet alleen over de vraag naar en de afzet van hun eigen producten, maar ook doordat ze zelf in de problemen komen (door ziekte personeel of leveringsproblemen). Onzekerheid en vervlogen vertrouwen remmen investeringen. Bedrijven zetten uitbreiding of verplaatsing in de ijskast en maken een pas op de plaats als het gaat om investeringen in pand en productieproces. We voorzien, afhankelijk van hoe lang dit duurt, een dip in transacties, snelheid van gronduitgifte en aanvragen voor verbouwing. Dit werkt uiteraard door in de keten. Ook zullen er ongetwijfeld bedrijven zijn die het niet redden. Hierdoor komen bedrijfspanden leeg te staan.

### *Situatie in Nederweert en Weert*

De gemeenten zien een aantal trends die in de afgelopen periode duidelijk zijn geworden:

- Lopende opties/reserveringen van bedrijven op bedrijfskavels worden in de huidige coronatijd mogelijk minder snel verzilverd. Gemeente Weert merkt dat met name de interesse en opties op kantoor kavels (Centrum Noord) is getemporiseerd.
- De vraag naar logistieke kavels is ook in de huidige tijd groot, evenals de vraag naar hele kleine kavels (tot 1.500/2.000 m<sup>2</sup>). De verschijningsvorm van panden/kavels waarnaar bedrijven op zoek zijn is vooral functioneel en weinig esthetisch. Dus een eenvoudig, recht toe recht aan pand. Bedrijven geven aan dat relatief veel geld gaat zitten in de bouwkosten (gasloos en goed geïsoleerd bouwen) en dat ziet de gemeente terug in de plannen (sober en doelmatig);

### *Bevindingen Stec Groep*

In de afgelopen jaren zijn veel verkopen op de bedrijventerreinenmarkt geweest. Corona heeft echter effect op kaveluitgifte op bedrijventerreinen. Uit onze eigen monitoring van de locatiedynamiek op bedrijventerreinen blijkt dat in 2020 de omvang van locatiekeuzes van bedrijven ongeveer 20% lager lag dan in het jaar 2019.

# 2 Conclusies & knoppen om aan te draaien

In dit hoofdstuk beschrijven we op basis van het onderzoek de belangrijkste conclusies. Uit ons onderzoek blijkt dat de vraag-aanbod situatie in subregio Weert-Nederweert nagenoeg in balans is. We zien wel diverse knoppen om aan te draaien.

## 2.1 Conclusies

### Weert en Nederweert sterk in maakindustrie en aanverwante logistiek

Bedrijventerreinen zijn van groot economisch belang voor Weert en Nederweert: ze zijn goed voor meer dan 40% van de werkgelegenheid. Gemiddeld ligt dit in Nederland op zo'n 30%. Het hoge aandeel heeft te maken met het sterke industriële cluster dat in Weert en Nederweert aanwezig is. De industriële sector heeft hier een aandeel van 22% in de totale werkgelegenheid, ten opzichte van 9% landelijk. Er is een solide basis van grote industriebedrijven als Trespas en Perfetti van Melle, aangevuld met aanverwante (logistieke) partijen als Moonen Packaging, Wetrans, HC Distributie en Thijs Logistiek. Het gaat veelal om bedrijven die van oudsher in de omgeving zijn gevestigd, en sterk verbonden zijn aan de regio.

### Vraag en aanbod nagenoeg in balans in scenario hoog

Uit de verkenning van de ruimtevrage en bestaande voorraad bedrijventerreinen blijkt dat vraag en aanbod nagenoeg in balans is in scenario hoog. In scenario laag is er een overaanbod. De confrontatie is gemaakt op subregioniveau (dus voor gemeente Weert en Nederweert samen).

**Tabel 1: Vraag-aanbod confrontatie**

		Aantal hectare	Opmerking
Vraag	I. Uitbreidingsvraag	13 tot 35 hectare	Berekening: 17 tot 39 hectare – 4,1 hectare uitgifte 2020 (excl. bijna 26 hectare uitgifte bovenregionale segment)
	II. Vervangingsvraag	0 hectare	Geen concrete vervangingsvraag ob.v. huidige situatie
	<b>Totaal</b>	<b>13 tot 35 hectare</b>	
Aanbod	Hard planaanbod	32,5 hectare	Waarvan 3 á 4 hectare onder optie
Confrontatie		<b>-19,5 (overaanbod) tot +2,5 hectare (tekort)<sup>1</sup></b>	

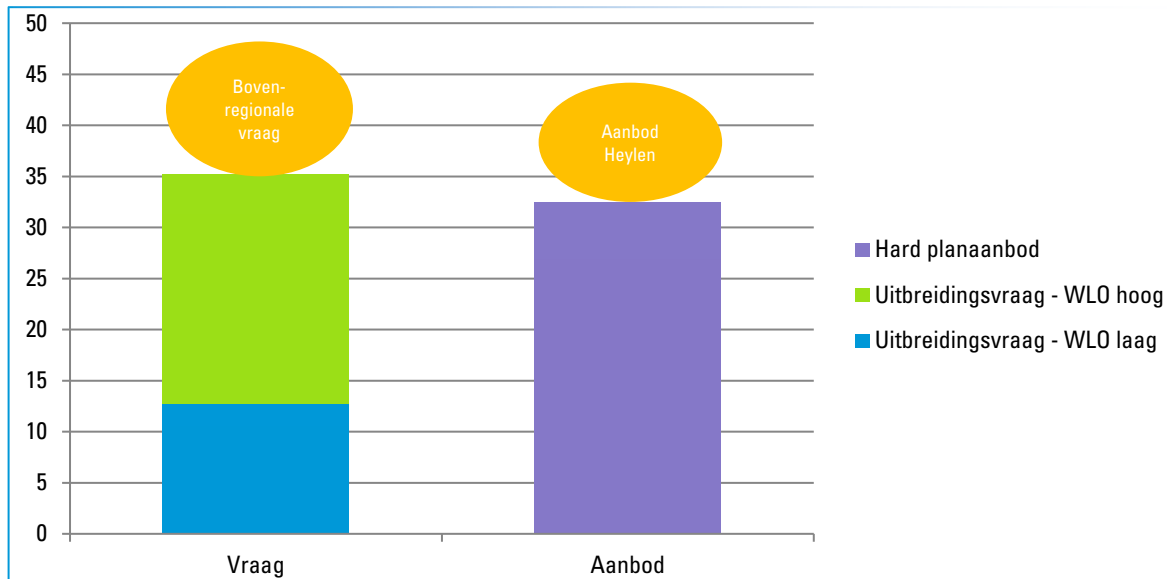
Bron: Stec Groep, 2021

### Huidige planaanbod kwantitatief voldoende voor ruimtevrage tot 2030

De prognose laat een uitbreidingsvraag van circa 17 hectare (scenario laag) tot maximaal 39 hectare (scenario hoog) voor Weert en Nederweert zien in de periode 2020 tot 2030. Deze ruimtevrage is afkomstig van bedrijfssectoren met een gunstig groeiperspectief. Het gaat dan met name om bedrijven actief in logistiek (en groothandel), industrie en regulier-gemengd lokaal midden- en kleinbedrijf. Op basis van de huidige situatie verwachten we geen vervangingsvraag. Met Kampershoek 2.0 heeft gemeente Weert de potentie om enkele bovenregionale vestigers aan te trekken, die zorgen voor een additionele ruimtevrage bovenop de geraamde uitbreidingsvraag. Het recente nieuws van de komst van een mega distributiecentrum van DHL Supply Chain onderschrijft dit.

<sup>1</sup> Confrontatie van vraag en aanbod is exclusief potentiële ruimtewinst als gevolg van intensivering (3,5 tot 7,5 hectare) en exclusief bovenregionaal georiënteerde vraag.

**Figuur 1: Confrontatie vraag-aanbod per 1-1-2021**



Bron: Stec Groep, 2021

Tegenover de uitbreidingsvraag van maximaal zo'n 35 hectare staat een hard planaanbod van 32,5 hectare. In het aanbod zit bovendien nog ruimte voor het huisvesten van logistiek. Heylen (warehouses) heeft nog ruimte beschikbaar, geschikt voor het huisvesten van een of meer (boven)regionale speler(s). Daarmee zijn vraag en aanbod in het hoge scenario min of meer in evenwicht. Kortom, kwantitatief gezien kunt u met het huidige aanbod tot 2030 uit de voeten.

### **Kwalitatief ligt meest geschikte uitgifbare aanbod op Kampershoek 2.0**

Gemeente Nederweert heeft met het uitverkopen van Pannenberg-West geen planaanbod meer binnen de gemeentegrenzen (terwijl er wel uitbreidingsvraag kan worden verwacht). Echter, deze ruimtevrage kan ook landen op een bedrijventerrein in Weert. Bijna de helft van het planaanbod in Weert bevindt zich op Kampershoek 2.0. Het gaat om markttechnisch geschikt aanbod voor zowel regulier-gemengde, industriële en logistieke ruimtevrage. Overige gemeentelijke kavels bevinden zich op De Kempen, Leuken Noord, Kanaalzone I, Centrum Noord. Op verschillende van deze kavels rust een optie of zijn verkoopgesprekken gaande (circa 3 á 4 hectare is onder optie). Niet al het aanbod is even courant voor de markt. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aanbod op Leuken Noord, maar ook voor de circa 10 hectare privaat aanbod op Kanaalzone II. Hier gaat het feitelijk om een kwalitatieve mismatch. Deze uitgifbare kavels sluiten niet altijd goed aan bij de locatiewensen- en eisen van bedrijven.

### **Leegstand net boven frictieniveau en potentiële ruimtewinst op bestaande terreinen**

Het gemiddelde leegstandspercentage op uw bedrijventerreinen ligt net boven een gezond frictieniveau, maar op sommige locaties ligt deze daar net onder. Uit onze analyse blijkt dat op de bedrijventerreinen intensiveringsmogelijkheden aanwezig zijn. De potentiële ruimtewinst als gevolg van intensivering kan circa 3,5 tot 7,5 hectare opleveren. De huidige planologische mogelijkheden maken dit mogelijk, maar kunnen op locatieniveau nog verder verruimd worden. Verder stellen we vast dat er inbreidingslocaties (strategische reserves en onbenutte bouw kavels) en mogelijke herontwikkelingslocaties aanwezig zijn. Hiermee is ook veel potentiële ruimtewinst te behalen.

Een maximale inzet op intensivering kan in de praktijk betekenen dat ook na 2030 (minder of) helemaal géén nieuwe bedrijventerreinplannen/ontwikkelingen nodig zijn. Deze beleidskeuze heeft een positieve uitwerking op het aanjagen van 'brownfield' ontwikkelingen ten faveure van 'greenfield' ontwikkelingen.

Deze conclusies zorgen ervoor dat de gemeenten een zorgvuldige afweging moeten maken indien wordt gekozen voor het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein.

## 2.2 Knoppen om aan te draaien

We zien een aantal 'knoppen om aan te draaien' om te werken aan sterke bedrijventerreinen en in de toekomst kunnen bijdragen aan een onderbouwing voor de uitbreiding van uw bedrijventerreinen (lees: een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling).

### Inzet op intensivering en het benutten van onbenutte bouwgronden

We verwachten dat intensiever ruimtegebruik op de bestaande vestigingslocatie voor veel bedrijven een serieuze en reële optie is (om de ruimtebehoefte van bedrijven op korte termijn op te vangen). De Floor Space Index (FSI) van de meeste bedrijventerreinen is vrij laag. Hetzelfde geldt voor de banendichtheid in Weert. Een hogere FSI en banendichtheid op uw bestaande bedrijventerreinen kan in de toekomst een extra onderbouwing leveren bij het aantonen van de behoefte aan nieuw areaal bedrijventerrein.

We berekenen een (theoretische) potentiële ruimtewinst van 3,5 tot 7,5 hectare. Door intensivering (hogere bouwen en intensiever en efficiënter ruimtegebruik) kan bestaande ruimte voor bedrijvigheid beter en slimmer benut worden. Denk in oplossingen als meerlaags bouwen of herschikking van kavels, zodat bedrijven ruimte-efficiënter gaan opereren<sup>2</sup>. Aanvullend is ruimtewinst te behalen door een invulling te geven aan strategische reserves en onbenutte private bouw kavels.

Intensivering op bestaande kavels is een goede manier om een deel van de ruimtebehoefte van bedrijven op te vangen. Door intensief ruimtegebruik wordt de ruimtelijke druk immers verlaagd. Dit leidt ook tot meer investeringen in de bestaande voorraad.

### Goed blijven monitoren van de vraag-aanbodssituatie

De vraag naar bedrijventerrein kan in de praktijk ook hoger (of lager) uitpakken. De snelste manier om de ruimtebehoefte aan een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling te verhogen is het planaanbod verminderen. Indien opties worden verzilverd kan het beschikbaar kavelaanbod voor een doelgroep snel opdrogen. Maar wanneer opties (door corona) niet verzilverd worden blijven kavels beschikbaar op de markt. Zeker niet alle dynamiek is op voorhand te voorspellen. De bedrijfsruimtemarkt is grillig en beweegt zich met golven door de tijd heen. De Nederlandse economie bevindt zich momenteel in een recessie door de coronacrisis en dit heeft in de komende jaren ook impact op de bedrijventerreinenmarkt. Desondanks zijn er ook bedrijven waar de bedrijfsactiviteiten sterk zijn gegroeid (dankzij corona).

Juist daarom is het belangrijk om een vinger aan de pols te houden door goed in gesprek te blijven met bedrijven die zijn gevestigd op de bedrijventerreinen. We zien in de praktijk ook regelmatig een relatie tussen bedrijven op solitaire locaties (in de kern of het buitengebied) en bedrijventerreinen. Bij groei van deze bedrijven kan het logisch of wenselijk zijn om in te zetten op verplaatsing naar een bedrijventerrein. Dit kan ruimtebehoefte opleveren. Steek dus eens de thermometer in het lokaal bedrijfsleven (bijvoorbeeld met behulp van een bottom-up online marktpeiling). Peilen van de uitbreidings- en verhuisbehoefte geeft u meer inzicht krijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte op korte termijn (0-5 jaar). Hierdoor krijgt u nog scherper in beeld wat er speelt onder het lokale bedrijfsleven. Waar staan lokale ondernemers voor een majeure investeringsbeslissing, zoals verhuizing, uitbreiding, et cetera? Dit geeft u gevoel ('namen en rugnummers') bij lokale initiatieven.

### Onttrek plekken zonder toekomst (actief) aan het aanbod

In Weert en Nederweert zijn locaties/deelgebieden op bedrijventerreinen die u actief zou kunnen onttrekken van het aanbod. Na functiewijziging van (delen) van bestaande bedrijventerreinen ontstaat zo aanvullende vervangingsvraag. Enkele locaties in gemeente Weert lenen zich in de nabije toekomst mogelijk goed voor transformatie. Bijvoorbeeld delen van Roermondseweg West (in het stedelijk weefsel) van Weert of delen van de Kanaalzone. Mogelijk zijn eveneens locaties/deelgebieden in gemeente Nederweert in de huidige vorm niet toekomstbestendig en ligt transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw voor de hand.

---

<sup>2</sup> Meerlaags bouwen is in de praktijk eenvoudiger toe te passen op (meer) hoogwaardige bedrijvenparken dan op (monofunctioneel) industrieterrein: gelijkvormige bedrijfsruimte laat zich makkelijk stapelen in tegenstelling tot specifieke bedrijfsruimte in de industrie.

Op dit moment heeft u wellicht weinig ‘last’ van kavels in privaat eigendom: het aanbod op deze plekken zit uitgifte en ontwikkeling van uw eigen terreinen beperkt in de weg. Mocht u echter overwegen om (op termijn) een nieuw bedrijventerrein in ontwikkeling te brengen, dan kunnen privaat aanbod en resterende incurante kavels en strategische reserves (braakliggende kavels) wel een risico vormen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op Kanaalzone II ligt nog bijna 10 hectare in uitgeefbaar aanbod, en gebeurt in het recente verleden erg weinig. Op termijn kan dit harde aanbod voor uw eigen plannen een knelpunt vormen. Gedeeltelijke transformatie van incurante kavels op Kanaalzone II naar een andere functie kan extra ruimtebehoefte opleveren. Let wel: we weten uit ervaring dat bij het opstellen van een Laddertoets de concreetheid van transformatie essentieel is. Een idee of planvoornemen is te zacht.

### Benutten van kwalitatieve kansen (sterke Ladderonderbouwing nodig)

In de praktijk kan het voorkomen dat ruimtevragers een specifieke behoefte hebben (denk aan omvang of vorm kavel, milieucategorie, bereikbaarheid, nabijheid van afnemers of toeleveranciers, et cetera). Deze ruimtevraag hoeft niet altijd aan te sluiten bij het bestaande aanbod. Als een ruimtevraag om aantoonbare redenen niet past binnen het bestaande aanbod, kan dit een kwalitatieve onderbouwing opleveren voor het toevoegen van bedrijventerreinareaal. Een van die redenen kan zijn dat het aanbod dat resteert niet kan voorzien in de gewenste kavelomvang voor lokaal gevestigde bedrijven. Dit terwijl ruimtevragers een aantoonbare reden hebben om in gemeente Nederweert of Weert gevestigd te blijven. U kunt hiermee de kwalitatieve kansen van de Ladder voor duurzame verstedelijking in uw voordeel benutten.

Kortom, wanneer u kunt onderbouwen dat een plan voorziet in een (lokale) behoefte, het strategische uitplaatsen/verplaatsen van solitaire bedrijvigheid en/of een kwalitatieve toevoeging is op het bestaande aanbod, dan kan het zeker gewenst zijn om een nieuw plan in procedure te brengen. Belangrijk is wel dat kan worden onderbouwd dat de ontwikkeling (of het bedrijf) niet op een bestaand bedrijventerrein in de marktregio gefaciliteerd kan worden. Het helpt als duidelijk naar voren gebracht kan worden waarom er kwalitatief onvoldoende geschikte aanbod beschikbaar is.

Hieronder een opsomming van een aantal risico’s en succesfactoren die van belang achten bij het realiseren van een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling in de toekomst.

**Tabel 2: Risico’s en succesfactoren nieuwe ontwikkeling**

Risico’s	Succesfactoren
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toets aan Ladder voor duurzame verstedelijking. Kwantitatief is er voldoende planaanbod. Hoe meer een onderbouwing is gestoeld op een kwalitatieve behoefte, hoe groter het risico.</li> <li>• Impact coronacrisis (op investeringen, gronduitgifte). Corona had in 2020 impact op transacties op de bedrijfsruimtemarkt.</li> <li>• Verdwijnen prikkel voor investeringen in bestaande voorraad. Bedrijven kunnen gaan wachten op nieuw kavelaanbod.</li> <li>• Minder aandacht voor intensivering op bestaande terreinen (heeft een relatie met verdwijnen prikkel).</li> <li>• Mogelijk toename leegstand (door verhuisbewegingen).</li> <li>• Stikstofuitstoot in relatie tot Natura 2000-gebieden. Vervallen uitspraak PAS heeft verstrekken gevolgen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijke segmentering (kwalitatief) op basis van ruimtelijke kenmerken (zoals kavelgrootte, ligging) en programma van eisen doelgroep.</li> <li>• Gezamenlijke propositie Weert en Nederweert. Aanvulling op bestaande bedrijventerreinenmarkt.</li> <li>• Regionale afstemming. Afspraken over het ontwikkelen van nieuw bedrijventerreinareaal.</li> <li>• Vraaggericht en gefaseerd ontwikkelen (bijvoorbeeld deel van het plan in een wijzigingsbevoegdheid opnemen).</li> <li>• Prijs- en uitgiftebeleid (marktconform en duurzaam). Hanteren van een uitgifteprotocol.</li> <li>• Koppelen ‘nieuw’ aan ‘bestaand’ (bijvoorbeeld in een ontwikkel- of investeringsfonds. Aanpak van bestaande achterblijvende locaties. Zie box op de volgende pagina.</li> </ul>

Bron: Stec Groep, 2021

## OVERWEGING: ZET EEN ONTWIKKEL- OF INVESTERINGSFONDS OP VOOR EEN SUCCESVOLLE AANPAK VAN ACHTERGEBLEVEN LOCATIES

Het is van belang om de bestaande bedrijventerreinenvoorraad op peil te houden. Overweeg daarom om een deel van de opbrengsten van gronduitgifte van een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling te storten in een ontwikkel- of investeringsfonds dat aangewend kan worden voor het opnieuw invullen en geschikt maken van achtergebleven plekken.

Kenmerken ontwikkel- en investeringsfonds:

- Een ontwikkelfonds gaat ervan uit dat een deel van de baten van de ontwikkeling worden afgeroomd naar een fonds die bijdraagt aan de bredere doelstelling om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Een dergelijk fonds (Regionaal Fonds Werklocaties) wordt in Stedelijk Gebied Eindhoven al enkele jaren succesvol geëxploiteerd.
- Een investeringsfonds houdt concreet in dat een marktpartij bij de koop van een bedrijfskavel een extra bedrag op de grondprijs betaalt. Dat bedrag wordt gestort in een fonds. Het geld in het fonds wordt gebruikt om op andere bedrijventerreinen verouderde, incurante panden en kavels te herontwikkelen of om duurzaamheidsinvesteringen aan te jagen.

We merken daarbij op dat een dergelijk investerings-/ of ontwikkelfonds ook gepaard moeten gaan met inspanningen om herontwikkelingstrajecten te begeleiden. Houd dus rekening met een aanzienlijke tijdsinspanning vanuit de ambtelijke capaciteit.

Een belangrijke overweging bij het opzetten van een ontwikkelfonds is dat ofwel de grondprijzen omhoog moeten om voldoende marge op de grondexploitatie te behouden, ofwel dat de ontwikkelende partijen akkoord moeten gaan met een lagere marge of zelfs verliesgevende exploitatie op voorhand, waarbij het financieel-economische aspect ondergeschikt wordt gemaakt ten opzichte van bredere maatschappelijke baten. In het investeringsfonds wordt geld uit het fonds ingezet om kansrijke herontwikkelingen door marktpartijen (mede) te financieren.

# 3 Adviezen

In dit hoofdstuk geven een aantal adviezen voor vervolgstappen op bedrijventerreinen. Deze adviezen (strategie) is gebaseerd op het behoefteonderzoek. In het vervolg van deze rapportage leest u onze analyses.

## 3.1 Zet in op het versterken en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen

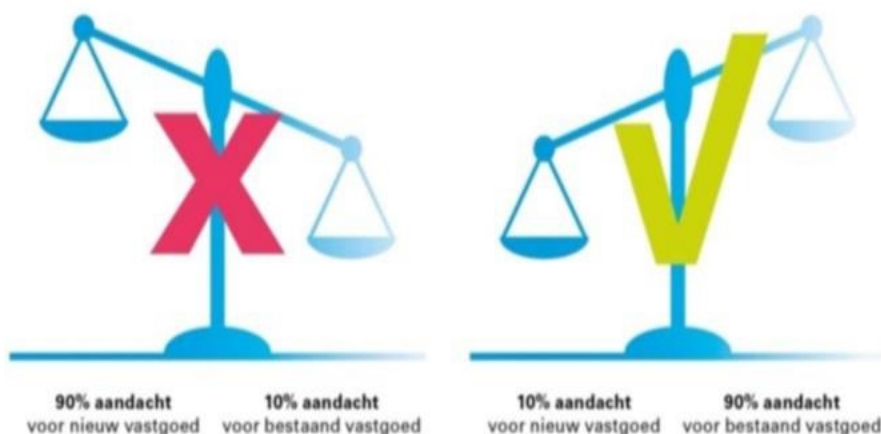
### Verleg uw focus de komende jaren naar de bestaande voorraad

De bedrijfsruimtemarkt in Nederweert en Weert lijkt op het eerste oog goed te functioneren. Dit betekent niet dat de bestaande voorraad vergeten mag worden. Het gros van de (locatie)dynamiek vindt namelijk plaats binnen bestaand vastgoed. U doet er goed aan om de komende jaren actief in te zetten op het versterken en intensiveren van de bestaande voorraad.

Kanttekening hierbij is dat intensivering moeilijk door de overheid te sturen waar het gaat om private kavels. Intensivering moet in beginsel opgepakt worden door eigenaren van bedrijfstvastgoed. U kunt als overheid intensivering wel aanjagen door bedrijven te helpen en meet te denken bij het in kaart brengen van de mogelijkheden en/of door het verhogen/verruimen van de planologische mogelijkheden. Vanuit dit perspectief kan ook gedacht worden aan een beperking van de open buitenruimte. Zo is bij de ontwikkeling van Panneweg-West een minimaal bebouwingspercentage toegepast. Verder kunnen kansrijke plekken in beeld gebracht worden (en dit meegenomen worden in gesprekken met bedrijven).

Dit betekent een transitie in het denken van ontwikkelaar en grondexploitatie-machine (van overheid en projectontwikkelaars) naar het denken vanuit bestaande locaties en bestaand vastgoed, zoals een belegger dat doet. Voorkomen moet worden dat er naar de toekomst een grote herstructureringsopgave ontstaat. Een kwalitatief sterke en toekomstbestendige voorraad (helemaal up-to-date en met aandacht voor thema's als de energietransitie, circulaire economie, digitalisering, klimaatadaptatie, biodiversiteit, intensief ruimtegebruik, et cetera) zal uw kansen verhogen op een uitbreidingslocatie in de toekomst.

**Figuur 2: Transitie in denken van ontwikkelaar naar belegger**



Bron: Stec Groep, 2021

### Ga aan de slag met locaties waar de kwaliteit afneemt

De meeste bedrijventerreinen functioneren goed, maar er zijn ook locaties in de portefeuille waar de kwaliteit voor de doelgroepen en gebruikers langzaam onder druk komt te staan. Voor gemeente Weert zijn dit in ieder geval: Leuken-Noord, Kanaalzone I (vanwege Roto Smeets locatie), Roermondseweg West en Savelveld (Stramproy), zie hiervoor vooronderzoek 'Beoordeling marktkwaliteit en potentie werklocaties' (Bron: Stec Groep, 2020). Het gaat om bedrijventerreinen in Fase II van de levenscyclus bedrijventerreinen.

Voor gemeente Nederweert is dit nog niet nader onderzocht, maar speelt dit mogelijk voor Aan Veertien, Panneweg-Oost, Hulsenweg (Budschop) en Ketelaarsweg (Ospel). Om hierin meer inzicht te krijgen is een separaat onderzoek naar het huidige ruimtelijk economisch functioneren (0-meting kwaliteit) en de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen aan te bevelen.

Per terrein kan een andere opgave spelen, maar gemeenschappelijk zien we dat deze bedrijventerreinen langzaam achteruit gaan. Denk aan verouderde (incourante) bedrijfspanden, parkeerproblematiek en een matige kwaliteit (versteend/weinig groen) van de openbare ruimte en private kavels. Tegelijk zien we ook enkele (deels) braakliggende kavels die beschikbaar of uitgeefbaar zijn (in publiek en privaat eigendom). Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de eigenaar/gebruikers, naast een herstructurerings- of revitaliseringsplan voor de openbare ruimte en infrastructuur (op locaties waar dit nodig is), een private investeringsagenda (en/of kanskaart) op te zetten. Waarbij kan worden ingezet op een gezamenlijke inspanning (ook private investeringen) en samenwerking/organisatie op het terrein een vereiste is.

### **Zet bij revitalisering/herstructurering een combinatie van rollen en middelen in**

Hierbij is primair de economische courantheid van private kavels/panden van belang. Vastgoedeigenaren hebben hierin zelf een sterke verantwoordelijkheid. U moet dus vooral inzetten op een private aanpak die in de basis gericht is op investeringen door ondernemers/vastgoedeigenaren. U kunt als gemeente een combinatie van rollen en middelen inzetten. Denk aan een faciliterende rol van verbinder-kennismakelaar en een aanjagende rol in de vorm van voorkantsamenwerkingen en financiële ondersteuning bij projecten. Een courante voorraad bedrijventerreinen is belangrijk voor de sociaaleconomische kracht (arbeidsmarkt, sponsoring verenigingsleven, et cetera). Op bedrijventerreinen zijn banen voor praktisch geschoolden én hoger opgeleiden.

We adviseren u om intensivering en herontwikkeling/inbreiding op bedrijventerreinen aan te jagen. Een publiek-private aanpak zal leiden tot meer investeringen in uitstraling van vastgoed, duurzaamheid en uiteindelijk meer banen en toekomstwaarde. Selectief kan een aanvalsplan op pandniveau of deelgebied slim zijn. Bijvoorbeeld waar het gaat om grootschalige leegstand (zoals een herontwikkeling van de voormalige Roto Smeets locatie en omgeving) of in gebieden waar het vastgoed sterk verouderd is. Vooral herontwikkeling van grootschalige bedrijfsruimte kan leiden tot waardecreatie, want kleinschalig tot middelgroot vastgoed geschikt voor lokaal midden- en kleinbedrijf en de doorgroeende zzp'ers heeft in het algemeen een hogere commerciële waarde. Het is dus kansrijk om bestaand (incourant) vastgoed te (her)ontwikkelen naar kleinere bedrijfsruimte(n). Dit leidt tot doorstroming, nieuwe investeringen en waardecreatie.

## **3.2 Houd aanbod beschikbaar voor eigen ondernemers**

### **Behoud op Kampershoek 2.0 ruimte voor doorgroei van lokale spelers**

Met Kampershoek 2.0 beschikt u over een toplocatie aan de A2. De aantrekkingskracht van deze locatie reikt verder dan alleen Weert en Nederweert. Op Kampershoek 2.0 is in de afgelopen jaren zo'n 35 hectare verkocht aan partijen van buiten de regio (Heylen Warehouses en DHL Supply Cain). Dit kan zeker een boost geven aan de lokale economie en werkgelegenheid. Echter, het is van groot belang om voldoende ruimte te behouden voor doorgroei van uw bestaande bedrijven. We ramen nog maximaal zo'n 35 hectare aan uitbreidingsvraag tot en met 2030. Er blijft nog circa 32,5 hectare aan planaanbod over (in gemeente Weert). We adviseren u daarom om dit resterende aanbod zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor uw eigen bedrijven.

### **Blijf in gesprek met eigenaren over ontwikkeling van Kanaalzone II**

Een relatief groot deel van het planaanbod is gelegen op Kanaalzone II, bijna 10 hectare. Dit terwijl de locatie qua bereikbaarheid en milieucategorie niet de best beschikbare locatie is in Weert. De grond is in particulier eigendom, waardoor uw sturingsmogelijkheden beperkt zijn. We adviseren u daarom in gesprek te blijven met de eigenaren van deze locatie, om zo maximaal invloed uit te oefenen op de invulling van dit terrein. Gedeeltelijke transformatie van incurante kavels op Kanaalzone II naar een andere functie kan daarbij een optie zijn. Dit kan u namelijk ontwikkelruimte geven op kwalitatief betere locaties.



### 3.3 Denk nu alvast na over de periode na 2030

#### Onderzoek of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein mogelijk is

Ook in de periode na 2030 kan er sprake zijn van ruimtevraag. Wel verwachten we, gezien de werkgelegenheidsprognoses, dat dit op een lager niveau zal zijn dan tot 2030. Echter, de toekomst is onzeker. Om tijdig te kunnen schakelen in de periode na 2030 vinden we het verstandig om alvast na te denken over geschikte locaties voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. We adviseren u nader te onderzoeken of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein of een uitbreiding in de directe nabijheid mogelijk is, mede in verband met stikstofproblematiek (Natura 2000 gebied). Gelet op de signatuur van uw bedrijventerreinenmarkt gaat het dan bij voorkeur om een gezamenlijke ontwikkeling voor doorgroeiende Weerter en Nederweerder bedrijven. De mogelijkheden hiervoor zijn aanwezig door het optuigen van een gemeenschappelijke regeling, waarin dan zowel Weert als Nederweert participeren.

#### Neem (indien mogelijk) een zoekgebied op in uw nieuwe omgevingsvisie

Uit de huidige vraag-aanbodconfrontatie voor sec de gemeenten Weert/Nederweert concluderen we dat een uitbreiding op dit moment niet urgent en eenvoudig is. Tegelijkertijd zijn er altijd onzekerheden in de precieze ontwikkeling van de vraag en wilt u in ieder geval ook op langere termijn, in de ruimtevraag van uw bedrijfsleven kunnen voorzien. Op basis van de onderzoeksresultaten is het opstarten van een nieuwe ontwikkeling op korte termijn onverstandig en moeilijk te onderbouwen met een actuele behoefte. Echter, in de aankomende jaren kan er wel een kwalitatieve behoefte ontstaan aan nieuw bedrijventerrein<sup>3</sup>. We vinden het daarom zinvol dat u zoeklocatie(s)/-gebied(en) in kaart te brengt en deze indien mogelijk opneemt in uw Omgevingsvisie. Het is sowieso verstandig om te benoemen dat u (al dan niet gezamenlijk) wilt onderzoeken/afwegen voor welke doelgroep (en op welke plek) een nieuw bedrijventerrein gewenst is. Hiermee geeft u aan of en (indien mogelijk) waar u een eventuele uitbreiding wilt realiseren. Immers, de ontwikkeling van nieuw terrein bedraagt al snel 2 tot 5 jaar en u heeft op dit moment geen zachte planlocaties aangewezen.

### 3.4 Jaarlijks monitoren van en aandacht voor uw bedrijfsruimtemarkt

#### Zorg voor een jaarlijkse monitoring en zet deze in als sturingsinstrument

Bedrijventerreinen in Nederweert en Weert zijn samen goed voor ruim 40% van de totale werkgelegenheid en daarmee van cruciaal belang voor het economisch functioneren. Gelet op de recente gronduitgiftes en in aanbouw zijnde bedrijfsgebouwen verwachten we dat dit aandeel in de toekomst nog iets verder kan toenemen. Het goed faciliteren en actief volgen van bestaande bedrijven is veel laagdrempeliger dan later acteren op behoefte en eventuele tekorten in het aanbod. We adviseren u om goed in gesprek te blijven met het bedrijfsleven en het lokale/regionale marktbeeld op jaarlijkse basis te monitoren. Monitoring is belangrijk om goed in te kunnen spelen op wijzigingen in de marktdynamiek. Het is relevant om het lokale/regionale marktbeeld op jaarlijkse basis te monitoren. Het is daarbij ook zinvol om ook zicht te hebben op de aard en omvang van leegstand op bedrijventerreinen: courant/niet-courant, het economisch presteren van de bedrijventerreinen (in termen van aantal, banen/vestigingen, dynamiek/transacties, waardeontwikkeling, investeringen) en waar herontwikkelingsplekken (herstructurering of transformatie) zijn of kunnen ontstaan. Monitoring is voor u een sturingsinstrument.

#### Ken uw (belangrijke) bedrijven en werk samen met marktpartijen

De bedrijfsruimtemarkt beweegt zich met (conjunctuur)golven door de tijd heen. Het is daarom van belang goed in gesprek te blijven met bedrijven op de bedrijventerreinen, maar ook met ontwikkelaars en andere (vastgoed)marktpartijen. Welke partijen hebben bijvoorbeeld interesse in (her)ontwikkelen van verouderd incourant vastgoed naar kleinschalige tot middelgrote bedrijfsruimte? Tegen welke (mogelijke) blokkades lopen zij? Samenwerking is van groot belang, omdat marktpartijen beschikken over lokale marktkennis. Door (sleutel)ondernemers en vastgoedpartijen tijdig te betrekken boort u als gemeente veel kennis aan en creëert u ook meer draagvlak voor keuzes in gemeentelijk beleid. Maak dus ook vooral samen met de markt een gebiedsvisie voor (toekomstige) herontwikkeling- of transformatielocaties.

<sup>3</sup> Wanneer er kwantitatief geen ruimte is, of zelfs wanneer er sprake is van een kwantitatief teveel, betekent dit niet vanzelfsprekend dat er helemaal geen nieuwe plannen meer onderbouwd kunnen worden. Wel dan een sterke kwalitatieve onderbouwing nodig.

# 4 Uitgangssituatie

In dit hoofdstuk brengen we allereerst de uitgangssituatie van Weert en Nederweert in beeld. Hiermee schetsen we de context voor de volgende hoofdstukken. We gaan in op:

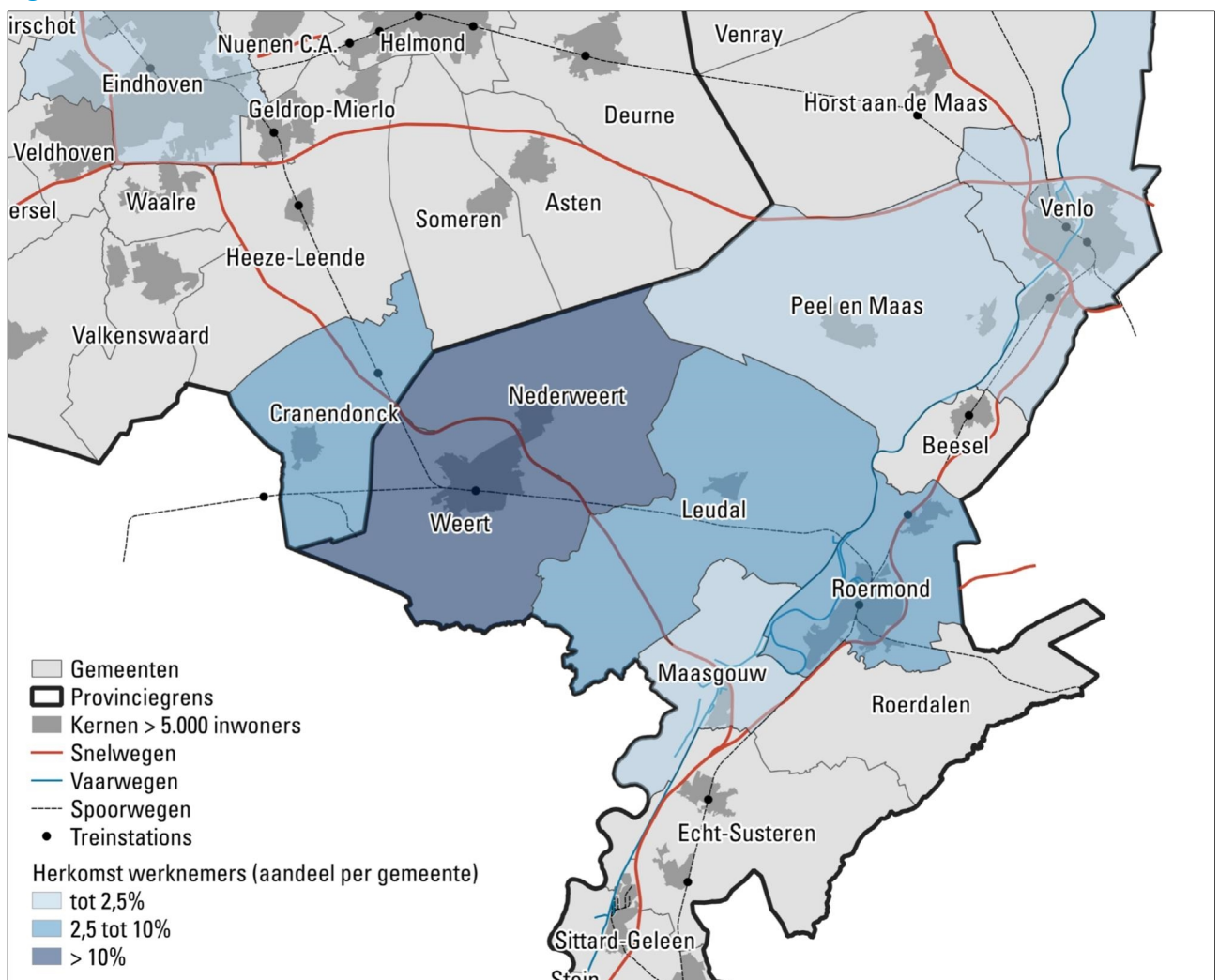
1. Ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) bedrijventerreinenmarkt
2. De historische ontwikkeling van de voorraad en uitgifte
3. Typering bedrijvigheid in Weert en Nederweert

## 4.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied bedrijventerreinenmarkt

### Meer dan helft van werknemers afkomstig uit eigen gemeente

We zien dat werknemers die in gemeente Weert en/of gemeente Nederweert werken, voor circa 57% in de gemeenten zelf woonachtig zijn<sup>4</sup>. De rest van de werknemers woont veelal in de regio Midden-Limburg (en deels in Zuidoost-Brabant). In totaal is bijna driekwart in regio Midden-Limburg woonachtig.

**Figuur 3: Herkomst werknemers in Weert en Nederweert**



Bron: CBS, cijfers per december 2018 (meest recent beschikbaar).

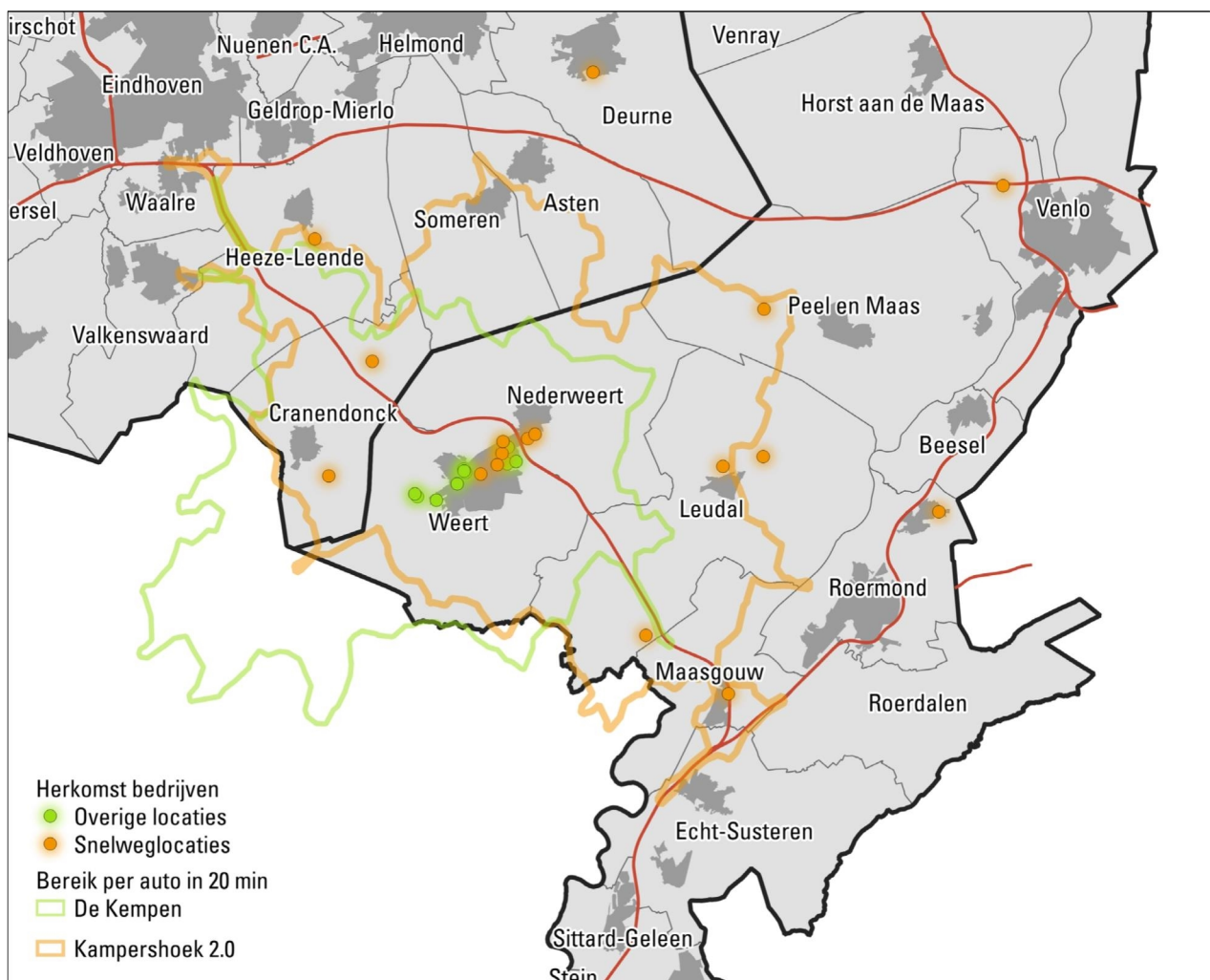
<sup>4</sup> Bron: CBS. Deze cijfers hebben niet alleen betrekking op bedrijventerreinen.

### Verzorgingsgebied bedrijventerreinen afhankelijk van propositie

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Uit onze eigen monitoring van locatiedynamiek<sup>5</sup> blijkt dat het grootste deel van de bedrijven bij verplaatsing of uitbreiding kiest voor vestiging binnen de eigen gemeente. Gemiddeld genomen gaat het om circa 75% van de bedrijven. Zo'n 90% van de locatiedynamiek vindt binnen de regiogrenzen plaats. De gemiddelde afstand tot de nieuwe locatie is bij verhuizing zo'n 7 kilometer. Bijna 90% verhuist binnen een straal van 15 kilometer. Deze cijfers worden onderstreept door eerder onderzoek van het CBS en PBL<sup>6</sup>.

Het verzorgingsgebied van een bedrijventerrein is primair afhankelijk van de propositie van de locatie, de kwaliteiten die aangeboden worden. Denk aan bereikbaarheid, kavelomvang, gebruiksmogelijkheden en uitstraling/kwaliteitsniveau. Dit zien we ook terug in de herkomst van bedrijven die in recente jaren een kavel kochten en/of nieuw bouwden op een bedrijventerrein in Weert en Nederweert. We zien dat bedrijven die een kavel kochten op zicht- en snelweglocaties als Pannenweg-West en Kampershoek uit een bredere regio vandaan komen. De herkomst van bedrijven die een kavel kochten op de overige terreinen zoals in de Kanaalzone, op bedrijventerrein De Kempen en Leuken-Noord was veelal lokaal. We concluderen dan ook dat de potentiële reikwijdte van het aanbod op Kampershoek 2.0 sterk verschilt van het aanbod op een locatie als de Kanaalzone.

**Figuur 4: Herkomst van bedrijven die in recente jaren een kavel kochten in Weert en Nederweert**



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep.

<sup>5</sup> Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep.

<sup>6</sup> Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>; CBS, 2013.

### Verzorgingsgebied bedrijventerreinen: overwegend (boven)lokaal

Een vergelijkbaar beeld zien we terug, wanneer we naar de geregistreerde verhuisbewegingen kijken. We hebben geregistreerde verhuisbewegingen op, naar en van bedrijventerreinen in de gemeenten vanaf 2015 geanalyseerd<sup>7</sup>. We concluderen als volgt:

#### Gemeente Nederweert:

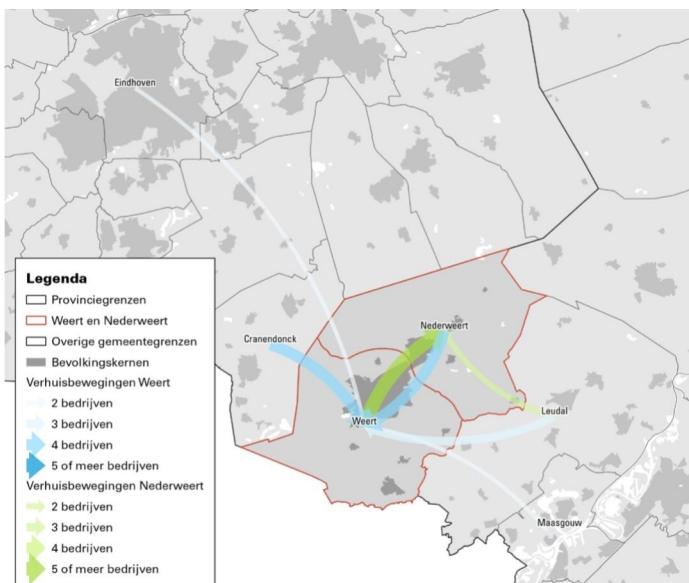
- In totaal ging het om 34 inkomende en/of interne verhuizingen naar bedrijventerreinen. In deze periode vertrokken 10 bedrijven van een bedrijventerrein in Nederweert naar een andere gemeente.
- Ruim 40% van de inkomende verhuisbewegingen (gemeten in aantal bedrijven) is vanuit Nederweert zelf afkomstig. Dit is relatief weinig, maar te verklaren door de uitgifte van Pannenberg-West (waar in de afgelopen jaren marktgeschikte lokale/regionale kavels uitgifbaar waren). Deze locaties heeft een gunstige ligging aan de A2 (inclusief zichtlocaties). In de afgelopen vijf jaar is daarmee ook relatief veel werkgelegenheid van buiten de gemeente ingestroomd. Overigens gaat het meestal om bedrijven uit de directe regio. Zo waren er acht inkomende verhuisbewegingen uit gemeente Weert, drie uit gemeente Leudal en individuele verplaatsingen uit Heeze-Leende, Cranendonck en Maasgouw.

#### Gemeente Weert:

- In totaal ging het om 66 inkomende en/of interne verhuizingen naar bedrijventerreinen. In deze periode vertrokken 18 bedrijven van een bedrijventerrein in Weert naar een andere gemeente.
- Ruim 60% van de inkomende verhuisbewegingen (gemeten in aantal bedrijven) en ongeveer 85% (in werkgelegenheid) is vanuit de gemeente Weert zelf afkomstig is. De bedrijventerreinenmarkt in Weert heeft daarmee overwegend een (boven)lokaal karakter. De inkomende verplaatsingen zijn afkomstig uit de direct omgeving, te weten: Nederweert (5 verhuizingen), Cranendonck (5 verhuizingen), Leudal (4 verhuizingen), Eindhoven (3 verhuizingen). De hiervoor genoemde gemeenten zijn samen goed voor 65% van alle inkomende verhuizingen. Vanuit gemeente Weert zijn uitgaande verhuisbewegingen naar Nederweert en Maasgouw.

Het verzorgingsgebied van de bedrijventerreinen is daarmee in het algemeen (boven)lokaal. De verhuisdynamiek is vooral afkomstig van lokaal midden- en kleinbedrijf (tot circa 50 werkzame personen). We constateren een relatie tussen Nederweert en Weert. Het valt voor beide gemeenten op dat de inkomende stroom groter is dan de uitgaande stroom.

**Figuur 5: Verhuisbewegingen naar de bedrijventerreinen**



Bron: Vastgoeddata, 2020; Bewerking Stec Groep, 2020

<sup>7</sup> Bron: Vastgoeddata.nl, op basis van Kamer van Koophandel. Gecorrigeerd op administratieve verplaatsingen.

## 4.2 Historische ontwikkeling voorraad en uitgifte

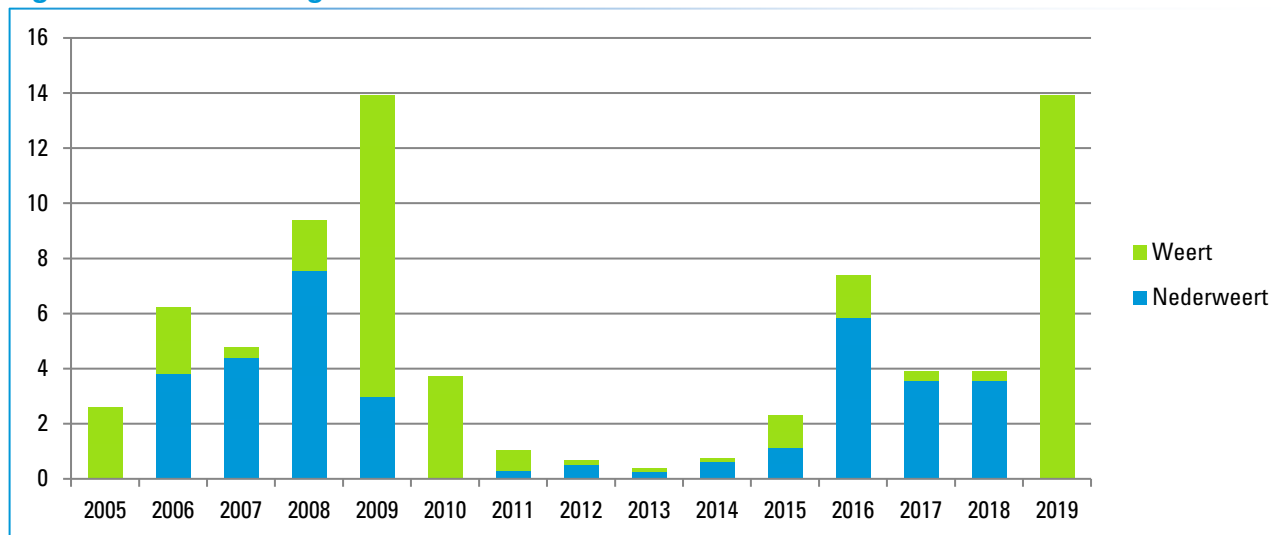
De prognose van de ruimtevraag in hoofdstuk 5 geeft een beeld van de omvang van de bedrijventerreinvorraad die in de toekomst nodig is om bedrijven in Weert en Nederweert te laten (door)groeien. We geven in dit hoofdstuk daarom eerst een beeld van de ontwikkeling van de voorraad in historisch perspectief.

We zien dat de ontwikkeling van de uitgegeven voorraad in regio Midden-Limburg in de afgelopen tien jaar min of meer gelijk is aan de uitgifte. Dat betekent dat er niet of nauwelijks (delen van) terreinen zijn onttrokken aan de voorraad (door bijvoorbeeld transformatie). De historische uitgifte geeft daarmee een goed beeld van de ruimtebehoefte in het verleden.

### Langjarig: tussen 3,5 en 4 hectare ruimtevraag in Weert en Nederweert

In de afgelopen vijftien jaar werd bijna 75 hectare bedrijventerrein verkocht in Weert en Nederweert. Dat betekent langjarig gezien (waarin we over conjunctuurgolven heen kijken) een gemiddelde jaarlijkse uitgifte<sup>8</sup> van zo'n 5 hectare.

**Figuur 6: Historische uitgifte Weert en Nederweert**



Bron: Provincie Limburg

Opvallend daarin zijn de pieken in 2009 en 2019. In beide jaren werd een grootschalige kavel verkocht aan een logistieke partij: 10 hectare aan Lidl op De Kempen in 2009 en bijna 10 hectare aan ontwikkelaar Heylen Warehouses op Kampershoek 2.0 in 2019. Deze uitgiftes kunnen gezien worden als incidentele, additionele ruimtevraag van buiten de regio. Bovendien is Heylen Warehouses een ontwikkelaar en is er op dit moment nog geen concrete eindgebruiker voor deze grond bekend. De prognose in hoofdstuk 5 raamt de uitbreidingsvraag als gevolg van groei van bedrijven uit Weert en Nederweert. Wanneer we deze incidentele ruimtevragers buiten beschouwing laten, zien we dat de gemiddelde jaarlijkse uitgifte op circa 3,6 hectare ligt in Weert en Nederweert.

### Laatste jaren veel ruimtevraag, met name vanuit industriële bedrijven

In figuur 3 is duidelijk zichtbaar dat de vraag naar bedrijfskavels in de afgelopen vijf jaar een vlucht heeft genomen. Daarbij valt op dat een groot deel van de uitgifte plaats vond in Nederweert. Alle uitgegeven kavels in Nederweert in die jaren zijn gelegen op Pannenberg-West. In 2019 heeft op Pannenberg-West geen uitgifte plaatsgevonden. In maart 2020 is de laatste publiek uitgeefbare kavel verkocht. Nog onbebouwde kavels zijn in eigendom van bedrijven of ontwikkelaars/beleggers. De kavelverkoop op Pannenberg West is daarmee erg hard gegaan in de afgelopen jaren.

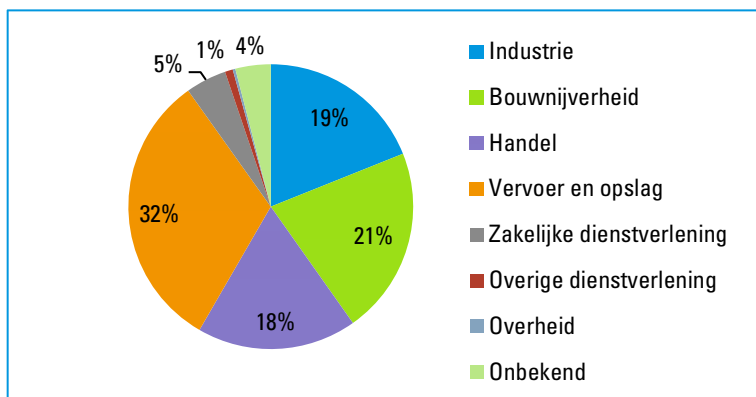
<sup>8</sup> Zowel verkoop als erfpacht

**Figuur 7: Snelle ontwikkeling van Pannenweg-West in beeld**



Bron: Sattelietdataportaal.nl

**Figuur 8: Uitgifte 2010-2019 naar sector in Midden-Limburg**



Op Pannenweg-West vestigden zich met name industriële bedrijven, zoals VDL Kunststoffen, Geris Dairy Solutions en BMO Automation. Dit past ook binnen het beeld van de uitgifte naar sector in de regio Midden-Limburg: bijna 20% van de ruimtevrage in de afgelopen tien jaar komt voor rekening van de industrie. De grootste ruimtevrager in de regio is de logistiek; goed voor ongeveer een derde van de ruimtevrage.

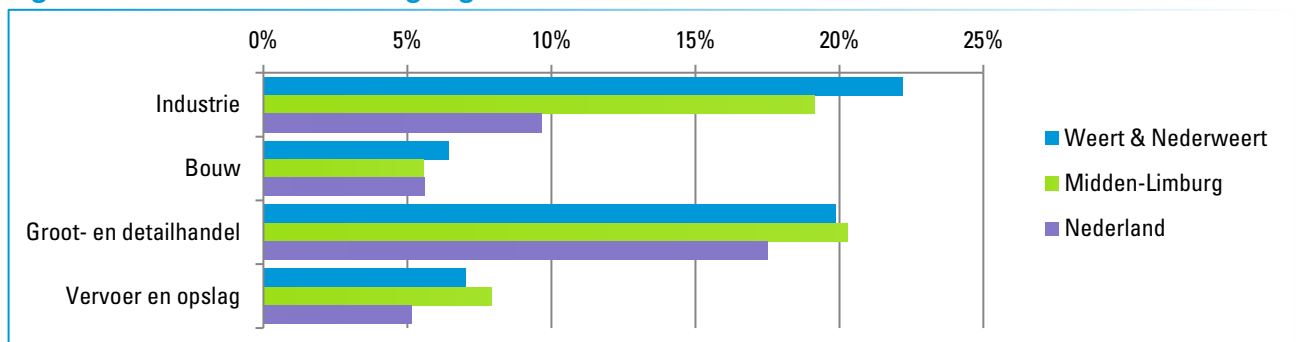
Bron: Provincie Limburg (2020), Werklocaties Limburg 2019.

### 4.3 Industrie sterk vertegenwoordigd

#### De industriële signatuur van Weert en Nederweert

De industriële signatuur van Weert & Nederweert zien we duidelijk terug in de werkgelegenheidsverdeling. De sector industrie is in Weert en Nederweert goed voor 22% van de banen. Ter vergelijking: in Nederland als geheel is dit aandeel nog geen 10%.

**Figuur 9: Aandeel in totale werkgelegenheid**



Bron: VRL/Etil (Vestigingenregister Limburg), 2019. *Selectie van sectoren die veelal dominant zijn op bedrijventerreinen*

Kenmerkend daarbij is dat Weert en Nederweert geen dominante speler kennen, zoals de Brainportregio met ASML of Chemelot in Zuid-Limburg. Grote werkgevers in de industrie in Weert en Nederweert zijn Nukamel Productions, Mademoiselle Dessert Weert, Syntegon Packaging Solutions, Trespa International, Verzinkerij van Aert en Perfetti van Melle (Fruitella). Uit interviews met het bedrijfsleven in Weert en Nederweert blijkt dat de regio van oudsher sterk is in de productie en bewerking van metaal, hout en beton, in combinatie met fijnmazige distributie. De ligging ten opzichte van Brainportregio Eindhoven draagt bij aan de economische positie van Weert en Nederweert.

In één van de interviews met bedrijven werd deze relatie als volgt omschreven: “In Eindhoven bedenken ze het, in Weert maken ze het”. Opvallend is wel dat er in de industrie in de laatste tien jaar zo’n 2.000 banen zijn verdwenen in Weert en Nederweert. Dat de industrie toch goed was voor een aanzienlijk deel van de ruimtevrage is tekenend voor deze sector: door investeringen in machines en robotisering stijgt de toegevoegde waarde per werknemer, maar ook het ruimtegebruik per werknemer.

### Logistiek een groeimotor voor Weert en Nederweert

Qua logistiek huisvesten Weert en Nederweert op dit moment met name (regionale) transporteurs en logistiek dienstverleners, zoals Wetrion, HC Distributie, Thijs Logistiek en Snel Logistics Solutions. Daarnaast is het eerder genoemde distributiecentrum van Lidl in Weert gevestigd, van waaruit Zuidoost-Brabant en Limburg worden bevoorrad. Zeer recent is ook de komst van een XXL-dc van DHL Supply Chain naar Kampershoek 2.0 bekend geworden. De logistiek bleek in de afgelopen jaren al een enorme groeimotor voor Weert en Nederweert. De werkgelegenheid steeg in de afgelopen vijf jaar met 32%.

### Bedrijventerreinen goed voor ruim 40% van de banen

De bedrijventerreinen in Weert en Nederweert zijn goed voor meer dan 40% van de banen; in Weert ligt dit percentage hoger dan in Nederweert. Gemiddeld ligt dit aandeel op ongeveer 30% in Nederland. Het (sociaal-)economische belang van bedrijventerreinen is daarmee groot.

**Tabel 3: Banen op bedrijventerreinen**

	Nederweert	Weert	Gezamenlijk
Werkgelegenheid	4.200	22.600	26.800
% van totale werkgelegenheid	30%	45%	41%

Bron: VRL/Etil (Vestigingenregister Limburg), 2019.

# 5 Ruimte vraag naar bedrijventerrein

In dit hoofdstuk brengen we de ruimte vraag naar bedrijventerreinen in gemeenten Weert en Nederweert in beeld. Deze kwantitatieve en kwalitatieve analyse bestaat uit een aantal componenten:

1. Lokale autonome uitbreidingsvraag ('thuismarkt'): modelmatige macro-economische prognose
2. Vervangingsvraag: onttrekking/transformatie van de bedrijfsbestemming en/of incourant aanbod
3. Potentiële (boven)regionaal georiënteerde vraag: bedrijven die *kunnen* instromen van buiten de regio

## Waaruit bestaat de ruimte vraag naar bedrijventerrein?

De ruimte vraag op de bedrijventerreinenmarkt bestaat uit (1) de lokale autonome uitbreidingsvraag, (2) de eventuele vervangingsvraag en (3) potentiële vraag vanuit bedrijven met een (boven)regionale oriëntatie (niet gevestigd in de regio, maar de regio *kunnen* instromen). Zie figuur hieronder.

**Figuur 10: Drie componenten ruimte vraag bedrijventerreinen**



Bron: Stec Groep, 2020

We leggen in de volgende paragrafen per vraagcomponent uit waar deze uit bestaat. We geven inzicht in de omvang (kwantiteit) en samenstelling (kwaliteit) van de vraag. We vertalen de vraag in een aantal kwalitatieve vraagprofielen per doelgroep.

## 5.1 Uitbreidingsvraag lokale bedrijven

### Waaruit bestaat component I. Uitbreidingsvraag?

De uitbreidingsvraag wordt geraamd met een modelmatige macro-economische benadering. De prognose geeft aan hoeveel ruimte (in netto hectares) voor bedrijventerreinen in de toekomst nodig is ten opzichte van nu. We maken hierbij gebruik van de BLM-methode van het CPB/PBL. Aan de basis van de prognose liggen de WLO-toekomstscenario's (hoog en laag)<sup>9</sup> voor werkgelegenheid. Zie **bijlage A** voor een nadere toelichting op de methodiek.

De modelmatige prognose berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Regio Midden-Limburg hanteren we als het relevante schaalniveau. We maken vervolgens een vertaling van de regionale ruimte vraag naar Weert en Nederweert, op basis van het marktaandeel van de gemeenten in locatiedynamiek, werkgelegenheid en voorraad. Hiermee geven we een betrouwbare inschatting van de autonome uitbreidingsvraag van bedrijven op de 'thuismarkt' in Weert en Nederweert. Deze ruimte vraag heeft meestal een (boven)lokaal ruimtelijk verzorgingsgebied.

<sup>9</sup> 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's - Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving' (CPB & PBL, 2015)



### VERTALING MODELMATIGE PROGNOSE NAAR GEMEENTENIVEAU GEEFT GOEDE INDICATIE

De prognose ruimtevraag is opgesteld op het niveau van regio Midden-Limburg. Op dit schaalniveau zijn data (werkgelegenheid, invloed trends/ontwikkelingen sectoren, etc.) robuust genoeg om een macro-economische modelmatige, langjarige prognose te maken. Op een lager schaalniveau worden cijfers minder betrouwbaar, omdat incidenten en uitschieters uit het verleden (in bijvoorbeeld ontwikkeling van sectoren of ruimtegebruik) een onwaarschijnlijke verwachting richting de toekomst kunnen opleveren. Een lokale vertaling van een prognose op regioniveau naar een lager schaalniveau, zoals het gemeenteniveau, moet daarom altijd worden gezien als een indicatie.

Zie **Bijlage A** voor een toelichting op het prognosemodel, de parameters en de resultaten op regioniveau, de vertaling naar Weert en Nederweert en meer achtergrond. En zie **Bijlage B** voor het ruimtelijk programma van eisen (kwalitatieve vraagprofielen) van de ruimtevraag.

#### Prognose lokale uitbreidingsvraag in periode 2020 tot 2030 indicatief 17 tot 39 hectare

De ruimtevraag in Midden-Limburg in de periode 2020 tot 2030 ligt tussen de 50 en 118 hectare. De toekomstige kwantitatieve ruimtevraag in Weert en Nederweert is berekend op basis van (een gemiddelde van) drie verdeelsleutels. Op basis van het gemiddeld marktaandeel komen we tot een uitbreidingsvraag van circa 17 hectare in scenario laag en 39 hectare in scenario hoog voor Weert en Nederweert.

Voor een juiste interpretatie van de uitkomsten plaatsen we de prognose in perspectief:

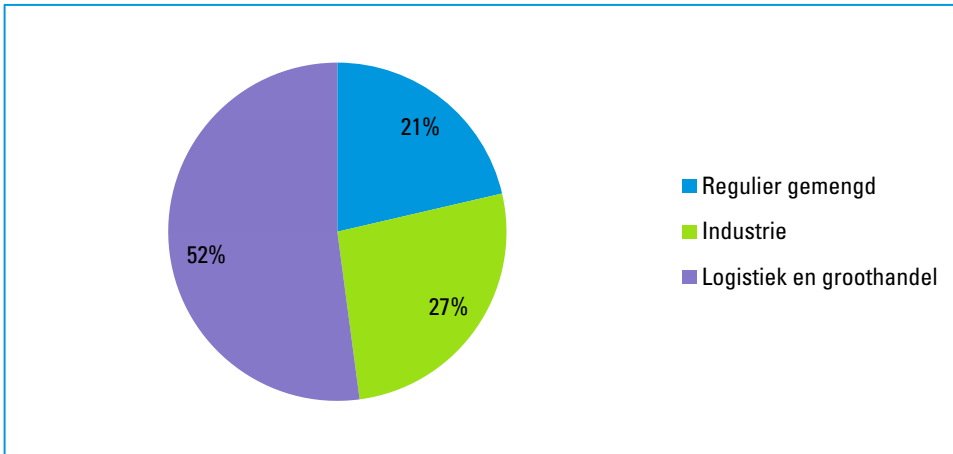
- De basis voor de prognose is werkgelegenheid. Het prognosemodel gaat ervan uit dat elke extra baan (bij een gelijkblijvende locatievoorkeur en terreinquotiënt) ook extra ruimte oplevert. Andersom geldt hetzelfde: als er een baan verdwijnt, is er sprake van ruimtekrimp. Belangrijk is dan ook om te realiseren dat de werkgelegenheidsscenario's voor Midden-Limburg uitgaan van een afname van het aantal banen in de regio, zelfs in het hoge scenario. Dat er alsnog sprake is van uitbreidingsvraag komt doordat de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt (gemiddelde ruimtegebruik per werknemer) in een aantal sectoren stijgt, onder andere onder invloed van trends als robotisering en circulaire economie. Minder banen betekent dus niet minder ruimte.
- De uitgangspunten en verwachtingen van het WLO laag scenario liggen in lijn met de prognose van de beroepsbevolking voor Midden-Limburg (provinciale bevolkingsprognose Progneff, Etil). Vanaf 2025 wordt een relatief sterke krimp van de beroepsbevolking verwacht in de regio. Dit betekent niet dat het WLO hoog scenario niet realistisch is. Wel lijkt het dat de groei in het WLO hoog scenario niet volledig ingevuld kan worden met behulp van de 'eigen' beroepsbevolking. Om de groei in dit scenario te realiseren zullen bedrijven naar verwachting andere oplossingen gaan zoeken, zoals het invullen van arbeidsvraag met internationale medewerkers/arbeidsmigranten of het automatiseren en robotiseren van productieprocessen. Het WLO hoog scenario houdt ook rekening met een sterkere instroom van buiten de regio (zoals arbeidsmigranten).
- De prognose in het hoge scenario ligt met 3,9 hectare per jaar redelijk in lijn met de gemiddelde uitgifte (publiek en privaat) in de afgelopen tien jaar (2010 t/m 2019) in Weert en Nederweert, namelijk 3,8 hectare. Daarbij merken we op dat in de uitgiftecijfers ook verkopen aan ontwikkelaars (Heylen) zijn opgenomen. Tenzij deze ruimtes ingevuld worden door lokale bedrijven, worden dit soort verkopen niet tot de lokale uitbreidingsvraag gerekend. Dit zien we als additionele (bovenregionale) ruimtevraag. Laten we deze bovenregionale vestigers buiten beschouwing, dan lag de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag in Weert en Nederweert langjarig op zo'n 3,7 hectare.

#### Meer dan helft van de vraag vanuit logistiek en groothandel

We verdelen de uitbreidingsvraag in drie hoofdsegmenten: logistiek en groothandel, industrie en regulier gemengd. De logistiek en groothandel is verantwoordelijk voor meer dan de helft van de verwachte ruimtevraag in Weert en Nederweert. Denk daarbij aan logistiek dienstverleners en transporteurs, maar ook aan groothandels zoals Moonen Packaging. Ruim 20% van de ruimtevraag komt vanuit het regulier gemengde segment (lokaal mkb in sectoren als verhuur, bouw, handel en reparatie, zakelijke en overige dienstverlening, etc.).

Tot slot verwachten we dat ruim een kwart van de ruimtevrage vanuit industriële bedrijven komt. Weert en Nederweert kennen een sterke basis van industriële bedrijven, zoals ook in hoofdstuk 4 beschreven.

**Figuur 11: Uitbreidingsvraag naar drie hoofdsegmenten**



Bron: Stec Groep, 2020

## 5.2 Vervangingsvraag door transformatie

### Waaruit bestaat component II. Vervangingsvraag?

Vervangingsvraag ontstaat als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Vervangingsvraag wordt niet geraamd in een macro-economische prognose en is dus een additionele ruimtevrage. De modelmatige prognose gaat er namelijk vanuit dat het bestaande bedrijventerreinareaal intact blijft.

In onze analyse kijken we ook naar eventuele *vervangingsvraag vanuit incourant vastgoedaanbod*. Dit is het 'vrijvallen' van de ruimtebehoefte doordat bedrijfsruimte in de loop der tijd niet meer aansluit bij de locatiewensen- en eisen van bedrijven. Kortom, een kwalitatieve mismatch. Feitelijk is dit een herontwikkelingsopgave (herstructurering of transformatie).

### Geen concrete vervangingsvraag op bedrijventerrein door transformatie

In de gemeenten Weert en Nederweert zijn geen concrete plannen voor onttrekking/transformatie van sec bedrijventerrein op basis van een inventarisatie bij de gemeenten. Wel zijn er een aantal plannen of planvoornemens om locaties mogelijk in de toekomst te transformeren. Zeker niet alle dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt is op voorhand te voorspellen. Indien er in de komende jaren meer plannen ontstaan voor transformatie, dan kan dit invloed hebben op vervangingsvraag. Monitoring is gewenst om deze aanvullende ruimtevrage vast te stellen. Vervangingsvraag is in de meeste gevallen afhankelijk van private initiatieven. In de vigerende structuurvisies voor Weert en Nederweert is geen transformatie van bedrijventerreinen geagendeerd.

In Weert wordt op bedrijventerreinen binnen de Ringbaan wel de mogelijkheid tot 'verkleuring' geboden. Hier kunnen werklandschappen, maatschappelijke functies en leisureachtige functies gevestigd worden<sup>10</sup> (Bron: Structuurvisie Weert 2025). Gemeente Nederweert wil vooral inzetten op behoud en modernisering van bestaande terreinen en een beperkte uitbreiding voor eigen ondernemers. Transformatie is dus niet aan de orde. Zekerheid, dynamiek en het optimaliseren van revitalisering zijn centrale begrippen (Bron: Strategische Agenda Nederweert 2020).

<sup>10</sup> In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2013 is een 'wro-zone – afwijkingsgebied 1' opgenomen voor het toestaan van functies voor cultuur en ontspanning, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Waaronder: geen bedrijfsvoering bestaande bedrijven in de omgeving en geen onevenredige afbreuk/aantasting van aan de verkeersveiligheid, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de milieusituatie. Voorbeeld is de vestiging van De Brouwschuur (Parralelweg 143-145) op bedrijventerrein Kanaalzone I.

### Concrete onttrekking van kantoorland (0,63 ha) door beoogde transformatie

In Weert is wel sprake van een onttrekking/transformatie op de kantorenmarkt. Op kantoorlocatie Centrum Noord (SD<sup>11</sup>) wordt een transformatie beoogd naar wonen. Het betreft één kavel van circa 0,63 hectare met de enkelbestemming Kantoor. Op regionaal niveau geldt dat de marktverhouding in de kantorenmarkt ruim is (Bron: Regionaal Beleidskader werklocaties Midden-Limburg). Het aanbod aan locaties is groter dan de vraag. De beoogde transformatie leidt naar verwachting niet tot een ongezonde kantorenmarkt in Weert.

**Tabel 4: Beoogde transformatie Beekpoort Noord**

Gemeente	Kantoorlocatie	Omschrijving locatie/plan	Status	Omvang in netto hectare
Weert	Centrum Noord	Transformatie richt zich op het gebied (hoeklocatie) "Beekpoort Noord". Het gaat om een kavel die in de huidige vorm is bestemd met de functie Kantoor. De kavel is gesitueerd op de hoek Oude Suffolkweg/ Eindhovenseweg. Beoogde nieuwe bestemming voor de locatie is wonen.	In 'Stedenbouwkundige Visie Beekpoort – Noord' worden op de 'Stadsbrug locatie' appartementen beoogd. De visie is op 5 februari 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.  Deze stedenbouwkundige visie wordt op dit moment verder uitgewerkt.	0,63 ha 

Bron: REBIS, 2020, CroonenBuro5, 2019 en informatie gemeente Weert, 2020

### Vervangingsvraag vanuit incurant vastgoedaanbod: herontwikkelingsopgave

Het 'vrijvallen' van de ruimtebehoefte – met name op verouderde terreinen – doordat bedrijfsruimte in de loop van de tijd niet meer aansluit bij de locatiewensen- en eisen van bedrijven (kwalitatieve mismatch) leidt niet per definitie tot extra vervangingsvraag. We zien dit vooral als een herontwikkelingsopgave (revitalisering of herstructurering). Pas wanneer er sprake is van transformatie naar een niet-bedrijfsfunctie ontstaat vervangingsvraag. Op basis van het vooronderzoek (rapport 'Beoordeling marktkwaliteit en potentie werklocaties' voor gemeente Weert) weten we dat enkele locaties in Weert verouderd raken. Het gaat om de oudere bedrijventerreinen: delen van Kanaalzone I, Kanaalzone II, Kanaalzone III, Leuken Noord en Roermondseweg West. Voor gemeente Nederweert is dit niet nader onderzocht.

Concrete voorbeelden van industriële panden die verouderd en zonder grootschalige ingegrepen kwalitatief niet geschikt zijn voor het huisvesten van bedrijven:

- het voormalige bedrijfspand van Roto Smeets (Straevenweg 7 op Kanaalzone I, 39.500 m<sup>2</sup>) en
- de voormalige Verkadefabriek (Industrieweg 46 op Kanaalzone II, verborgen leegstand).

### Aanvullende vervangingsvraag sterk afhankelijk van beleidsmatige keuzes

Vervangingsvraag is beleidsarm en houdt geen rekening met het actief en strategisch ver-/ of uitplaatsen van bedrijven. Beleidsmatige keuzes met betrekking tot (1) het transformeren van bedrijventerrein ofwel (2) het beleidsmatig sturen op het verplaatsen<sup>12</sup> van bedrijven uit het buitengebied, of bedrijvigheid op (kleine) bedrijfslocaties in kernen naar een bedrijventerrein kunnen richting de toekomst invloed hebben op de omvang van de ruimtebehoefte naar bedrijventerrein. Concreet moet het gaan om transformaties waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt en het vertrekkende bedrijf op een bedrijventerrein in de gemeente wordt gefaciliteerd. Monitoring is gewenst om aanvullende ruimtebehoefte (door vervanging) vast te stellen.

#### WEERT EN NEDERWEERT HEBBEN GEEN TRANSFORMATIEBELEID OP BEDRIJVENTERREINEN

De gemeenten Weert en Nederweert hebben in hun huidige structuurvisies geen beleidskeuzes gemaakt over transformatie van werklocaties en bedrijventerreinen in het bijzonder. Beide structuurvisies zijn wel gedateerd. De Structuurvisie Weert 2025 is vastgesteld in 2013. De Structuurvisie Nederweert 2010-2020 is vastgesteld in 2010.

<sup>11</sup> SD: stedelijk dienstterrein kantoren.

<sup>12</sup> Dit kan wenselijk zijn, wanneer (solitaire) bedrijven op een voor de gemeente ongewenste plek gehuisvest zijn.

### 5.3 Inschatting (boven)regionaal georiënteerde vraag

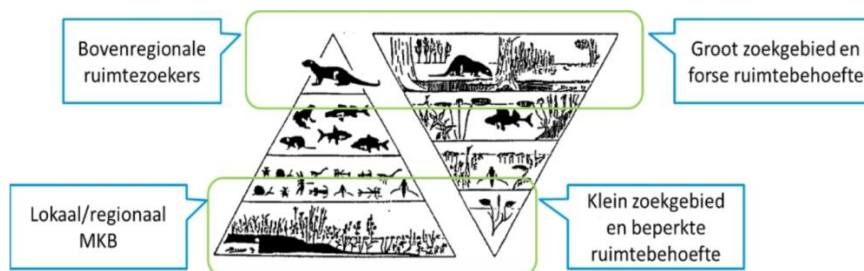
#### Waaruit bestaat component III. (Boven)regionaal georiënteerde vraag?

(Boven)regionaal georiënteerde vraag is de ruimtevraag vanuit bedrijvigheid die buiten de regio gevestigd is. Hierbij geldt in het bijzonder dat grootschalige bedrijven (denk aan hoofdkantoren en grote bedrijven in de industrie en logistiek) vaker een locatiekeuze maken op een hoger schaalniveau. Deze bedrijven nemen vaak meerdere regio's mee in hun locatieoverweging.

#### (BOVEN)REGIONALE GEORIËNTEERDE RUIMTEVRAAG LAAT ZICH NIET GOED VOORSPELLEN

Het is mogelijk dat bedrijven die nu buiten de regio gevestigd zijn in de toekomst interesse hebben in vestiging in de gemeente Weert en Nederweert. Dergelijke ruimtevraag laat zich echter moeilijk voorspellen, omdat het in de kern uitbreidingsvraag betreft van bedrijven die door hun specifieke locatie-eisen overwegend op een regionaal tot bovenregionaal niveau oriënteren bij de locatiekeuze. Voor de locatiekeuze zijn de ligging aan belangrijke vervoerscorridors (weg, spoor, water, lucht) relevant, maar bijvoorbeeld ook de omvang en kwaliteit van het arbeidspotentieel in de regio (en gemeente).

#### Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar



Er is landelijk sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een lokale marktregio, behoort het

gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het MKB. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, zakelijk dienstverleners, autogarages, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld. Het aantal bedrijven met een bovenregionale oriëntatie en een groot zoekgebied is relatief klein in aantal maar fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of grote logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het midden- en kleinbedrijf – een (zeer) grote ruimtevraag en/of zeer specifieke vestigingseisen. Dit soort bedrijven kan zich op een daarvoor geschikte locatie in de regio willen vestigen, maar kan tegelijkertijd de regio ook verlaten. De economische impact is vaak groot, denk alleen al aan de komst of juist het verlies van directe en indirecte werkgelegenheid. Of bovenregionale vestigers zorgen voor extra ruimtevraag bovenop de geraamde uitbreidingsvraag is daarom altijd maatwerk<sup>13</sup>.

#### Bovenregionaal georiënteerde vraag: ruimtevraag van bedrijven die van buitenaf instromen

We maken een inschatting van potentiële (sub)regionale vraag voor Weert en Nederweert. Het gaat daarbij om de ruimtevraag van bedrijvigheid die buiten regio Midden-Limburg gevestigd is, maar wil landen op een locatie in de (sub)regio<sup>14</sup>. Hierbij gaat het in het bijzonder om kansen op de logistieke markt en mogelijk incidenteel partijen uit de (maak)industrie.

Regelmatig zien we dat deze bedrijven daadwerkelijk over een grotere afstand verhuizen en dus van buitenaf in kunnen stromen. Dit baseren we onder andere op gegevens van Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN, Stec Groep, 2000-heden). We benoemen hierbij ook de effecten van een mogelijke strakkere sturing van provincie Limburg op het clusteren van XXL-logistiek (in lijn met advies van College van Rijksadviseurs<sup>15</sup>).

<sup>13</sup> Grootschalige, veelal incidentiele, ruimtevraag is niet of nauwelijks te prognosticeren en maakt dan ook geen onderdeel uit van de modelmatige macro-economische ruimtevraag prognose.

<sup>14</sup> Gemeenten Weert of Nederweert of directe omliggende gemeenten aan de A2.

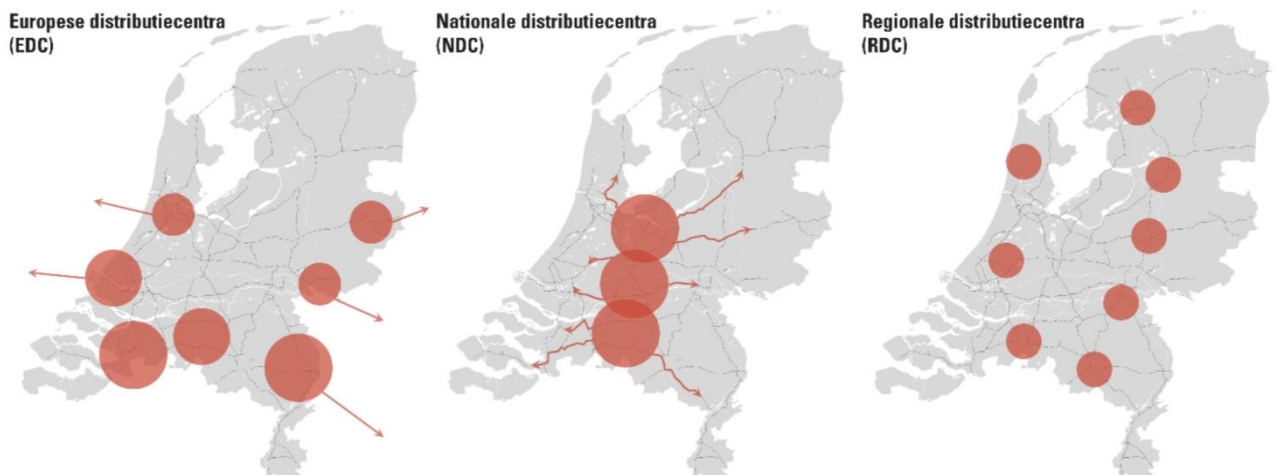
<sup>15</sup> Te raadplegen via: <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2019/10/29/xxl-verdozing>

Jaarlijks vinden in Nederland minimaal 25 bovenregionale (> 25 km) locatiebeslissingen plaats. Hiervan vinden er circa 8 á 15 verplaatsingen plaats in de logistieke sector<sup>16</sup>. Het gaat om grote logistieke bedrijven, zoals DPD Parcel, XPO Logistics, CEVA Logistics en diverse distributiecentra van supermarkten of andere retailers (Jumbo, Lidl, Action, etc.). In de afgelopen jaren heeft het gunstige marktperspectief voor het grotere segment geleid tot de ontwikkeling van veel nieuwe distributiecentra verspreid over Nederland, maar vooral in logistieke hotspotlocaties West-Brabant, Venlo-Venray, Midden-Brabant en de regio Groot-Rijnmond. Sterke uitdagers van deze traditionele hotspots in recente jaren zijn Rivierenland, de A12-zone en Almere-Lelystad.

### Marktorientatie logistieke bedrijven sturend in regiovoorkeur

Binnen Nederland is een duidelijk beeld te herkennen in regiovoorkeuren van logistieke bedrijven met een bepaalde marktorientatie. Deze oriëntatie hangt samen met de functie van het distributiecentrum. Waar moeten de opgeslagen spullen naar toe? In de basis gaat het om een (Noordwest-)Europese, een nationale (tot Benelux) oriëntatie of regionale oriëntatie. Weert en Nederweert zijn vanuit dat perspectief met name interessant voor Europese en/of regionale distributiecentra, gezien de ligging aan de A2 en richting het Duitse en Europese achterland.

**Figuur 12: Regiovoorkeuren van logistieke partijen**



Bron: Stec Groep, 2020

### Vier bovenregionale logistieke locatiebeslissingen in Midden-Limburg (periode 2000-2019)

In de periode 2000 tot en met 2019 (20 jaar) zien we in regio Midden-Limburg slechts vier bovenregionale locatiebeslissingen<sup>17</sup>. Het gaat om de vestiging van het Lidl distributiecentrum op De Kempen (gemeente Weert), het Action distributiecentrum op Businesspark Midden-Limburg (gemeente Echt-Susteren), UPS Supply Chain Solutions en het distributiecentrum van Aldi op Roerstreek Zuid (gemeente Roermond). Zie figuur 12 voor het aantal bovenregionale locatiebeslissingen (distributiecentra) per Corop-gebied. Het gaat in Midden-Limburg stuk voor stuk om bedrijven met een grote kavel (veelal > 10 hectare) en Europese en regionale distributiecentra. De bedrijven hebben, Action uitgezonderd, van oorsprong buitenlandse roots (Duitsland en Verenigde Staten). De belangrijkste locatiemotieven zijn: geografische ligging (t.o.v. verzorgingsgebied of België, Frankrijk en Duitsland) en de bereikbaarheid en infrastructuur.

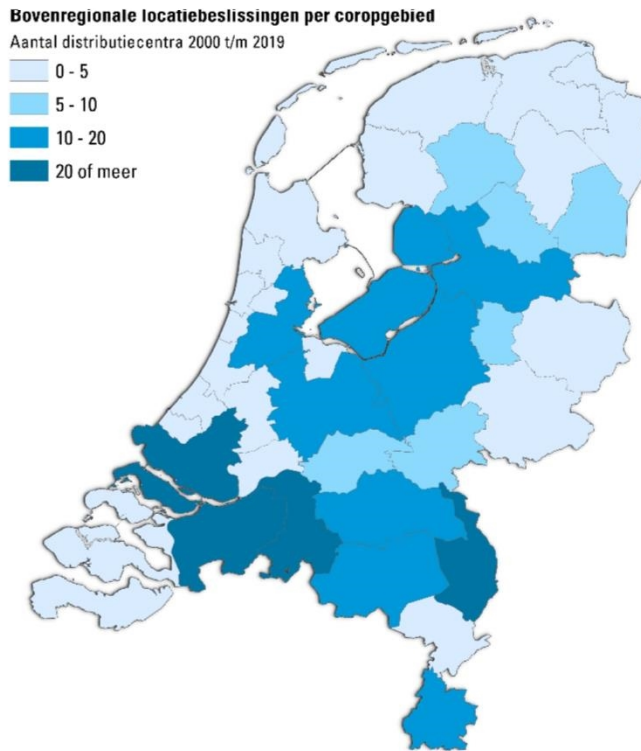
### Kampershoek 2.0 aantrekkelijk voor opvang (boven)regionale logistieke ruimtevrage

We verwachten dat met name gemeente Weert (vanwege beschikbaar en markttechnisch geschikt planaanbod op Kampershoek 2.0) een aantrekkelijke locatie kan zijn om een of enkele (boven)regionale ruimtevragers te huisvesten. Naar verwachting gaat het dan om bedrijven met een (grote) logistieke component. Vanuit de logistiek wordt ook vanuit de prognose (voor regio Midden-Limburg) de meeste ruimtevrage verwacht.

<sup>16</sup> DLN (2000-heden). Database Locatiebeslissingen Nederland.

<sup>17</sup> DLN (2000-2019). Database Locatiebeslissingen Nederland.

**Figuur 13: Bovenregionale locatiebeslissingen (distributiecentra)**



Bron: Stec Groep, 2020

### Gunstige ligging en multimodaliteit draagt bij aan logistieke propositie

Weert en Nederweert hebben vanwege de gunstige ligging aan de A2 (westelijke richting naar Eindhoven en oostelijke richting naar A73) een prima wegbereikbaarheid. Ook de verdere (door)ontwikkeling van de multimodale inland terminal De Kempen op korte afstand van Weert draagt bij aan de logistieke propositie<sup>18</sup>. Gunstig voor het perspectief van Weert/Nederweert is verder dat het aanbod aan grootschalige kavels voor logistiek beperkt is aan de A2 corridor (Eindhoven-Maastricht). We zien dan ook dat ontwikkelaars mogelijkheden zoeken in de bestaande voorraad, denk aan de plannen voor een distributiecentrum aan de A2 bij Wessem op de plek van een voormalige steenfabriek<sup>19</sup>.

We concluderen al met al dat er in potentie aanvullende ruimtevrage vanuit bovenregionale vestigers mogelijk is voor Weert en Nederweert. We verwachten dat de vraag naar grootschalige logistieke kavels ook in de komende jaren aanhoudt, en in Weert zijn op Kampershoek 2.0 grootschalige kavels aanwezig die kwalitatief gezien geschikt zijn. Door de vestiging van bovenregionale logistieke speler (DHL Supply Chain, 16 ha) droogt het aanbod wel op.

Het concurrerende aanbod langs de A2 is zeer beperkt. Tegelijkertijd zal een deel van deze potentiële ruimtevrage, met name waar het gaat om Europese distributiecentra, ook omliggende regio's overwegen in hun locatiekeuze. Vooral bewezen logistieke hotspots als Tilburg en Venlo/Venray zijn daarbij stevige concurrentie voor Weert/Nederweert. Tegelijkertijd bewijst de recente bekendmaking van de vestiging van DHL Supply Chain op Kampershoek 2.0 de logistieke propositie van Weert/Nederweert en natuurlijk bedrijventerrein Kampershoek 2.0<sup>20</sup>.

### STRAKKERE STURING EN CLUSTERING VAN NIEUWE GROOTSCHALIGE LOGISTIEK

Landelijk wordt gepleit voor een strakkere sturing op nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen. De Rijksoverheid geeft in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aan te willen inzetten op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Provincie Limburg beschrijft in haar concept Omgevingsvisie dat voor het realiseren/uitbreiden van de logistieke vestigingsmogelijkheden gemeenten in eerste instantie aan zet zijn, maar verwijst gelijktijdig naar de voorkeursvolgorde volgens de NOVI. De provinciale focus ligt op de Limburgse multimodale hotspots die zich bevinden in Venlo-Venray en Sittard-Geleen/Stein/Beek. Hier komen meerdere vervoersmodaliteiten (spoor, weg, water, lucht) bij elkaar en is overslag mogelijk.

<sup>18</sup> De Limburger: Containerhaven Budel-Dorplein wil uitbreiden op Weerter grondgebied (06-06-2019): [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20190606\\_00109004](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20190606_00109004)

<sup>19</sup> De Limburger: Steenfabriek tussen Wessem en Panheel tegen de vlakte voor nieuw distributiecentrum (08-04-2019): [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20190408\\_00100282](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20190408_00100282)

<sup>20</sup> De Limburger: Vergunning voor DHL: tweede megaloads op bedrijventerrein nabij de A2 in Weert (27-10-2020): [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20201027\\_94649957](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20201027_94649957)

# 6 Aanbod op bedrijventerrein

In dit hoofdstuk brengen we het aanbod op bedrijventerreinen in beeld. We kijken in onze analyse naar drie vormen van aanbod:

1. Uitgeefbaar aanbod bedrijventerreinen (dit betreft aanbod aan bedrijfskavels).
2. Aanbod bedrijfsruimte (aanbod en leegstand van vastgoed) op bedrijventerreinen.
3. Ruimtelijke winst door intensiveringsmogelijkheden en eventuele herontwikkelingslocaties.

## 6.1 Uitgeefbaar aanbod

### Uitgeefbaar aanbod van bijna 68 hectare naar circa 32,5 hectare in jaar tijd

Voor het faciliteren van ruimtevragers is per 31-12-2019 nog een aanbod van bijna 68 hectare beschikbaar (zie tabel). Na uitgifte en beoogde onttrekkingen van kantoor kavels (op Centrum Noord) en Kampershoek 2.0 is het aanbod in 2020 sterk afgenomen. Per 1-1-2021 is nog bijna 32,5 hectare beschikbaar.

**Tabel 5: Hard planaanbod bedrijventerreinen Nederweert en Weert per 31-12-2019 en 31-12-2020**

Bedrijventerrein	Uitgeefbaar 31-12-2019	Uitgeefbaar 31-12-2020	Eigendom	Milieucategorie	Bouwhoogte
<b>Gemeente Nederweert</b>					
Bedrijvenpark Panneweg-West	0,8 ha	uitgegeven <sup>21</sup>	Gemeente	Categorie t/m 3.2	Max. 25 meter
<b>Gemeente Weert</b>					
Centrum Noord (SD)	2,5 ha	1,2 ha <sup>22</sup>	Gemeente	Bestemd voor kantoren (milieucategorie 1 en 2)	Max. 15 meter
De Kempen	4,5 ha	1,2 ha	Gemeente	Categorie t/m 3.2	Max. 15 meter
Kampershoek 2.0	44,7 ha	15 ha <sup>23</sup>	Gemeente/privaat	Categorie minimaal 3.2 en maximaal 4.2	Max. 15 meter
Kanaalzone I	1,7 ha	1,5 ha	Gemeente	Categorie t/m 4.1 (specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – grote lawaaimaker)	Max. 12 meter
Kanaalzone II	9,7 ha	9,7 ha	Privaat	Categorie t/m 3.2	Max. 15 meter
Leuken Noord	2,7 ha	2,7 ha	Gemeente	Categorie t/m 3.2 (kavels die grenzen aan de A2) Categorie t/m 3.1 (kavels Graafschap Hornelaan)	Max. 15 meter
Savelveld	1,1 ha <sup>24</sup>	1,1 ha	Privaat	Categorie 2 (kavel ten zuiden van Savelveld) Categorie 3.1 (kavel aan de Hoverveld)	Max. 8 meter
<b>Eindtotaal</b>	<b>67,7 ha</b>	<b>32,4 ha</b>			

Bron: Werklocaties Limburg 2019, Provincie Limburg; REBIS 2020, informatie gemeenten & ruimtelijkeplannen.nl

<sup>21</sup> Noot: laatste kavel is maart 2020 uitgegeven. Akte gepasseerd bij de notaris in september 2020.

<sup>22</sup> Noot: nog uitgeefbaar na uitgifte en onttrekking (kavel ruim 0,6 ha) beoogd voor transformatie van de functie kantoor naar wonen.

<sup>23</sup> Noot: nog uitgeefbaar na uitgifte en onttrekking (kavel ruim 1,2 ha) beoogd voor transformatie van de functie kantoor naar recreatie.

<sup>24</sup> Noot: 0,62 hectare wordt privaat aangeboden. (bron: Funda In Business, 2020). Het overige deel is niet direct uitgeefbaar.

### Nederweert uitverkocht en grootschalige logistieke uitgifte op Kampershoek 2.0

In deze lijst van 31-12-2019 is de laatst beschikbare kavel op Bedrijvenpark Pannenweg-West nog opgenomen. Inmiddels is deze kavel uitgegeven, waardoor in Nederweert geen beschikbaar planaanbod meer is. In Weert is de situatie ook sterk gewijzigd in 2020. Zo is voor circa 26 hectare op Kampershoek 2.0 bedoeld voor grootschalige (boven)regionale logistiek uitgegeven. Contracten zijn getekend en erfpacht is notarieel gevestigd. Ook op andere bedrijventerreinen was veel interesse in de nog uitgifbare kavels. Op een aantal kavels rust een optie.

### Markttechnische beoordeling beschikbaar aanbod

In Weert zijn op verschillende bedrijventerreinen nog kavels beschikbaar in 2021. Voor een marktscan (beoordeling) van uitgifbaar aanbod op basis van ruimtelijk relevante locatiefactoren zie **bijlage C**. De meeste gronden bevinden zich op Kampershoek 2.0 (circa 15 hectare), gevolgd door Kanaalzone II (9,7 hectare). Het gaat verder veelal om restkavels. Vooral voor de kavels op Leuken Noord is weinig interesse gebleken vanwege de ligging (ontsluiting naar de snelweg is met ruim 5 minuten niet optimaal en hoewel gelegen aan de A2 wordt niet geprofiteerd van zicht) en beperkte bebouwingsmogelijkheden op de kavel vanwege de Hoogspanningsverbinding en vrijwaringszone van de snelweg.

We constateren dat het planaanbod is verspreid over verschillende type terreinen. Zo is er kleinschalig (privaat) aanbod op een lokaal terrein als Savelveld, is er kavelaanbod met een meer stedelijke ligging op Kanaalzone I. Met de recente transacties op De Kempen en Kampershoek 2.0 zijn grotere kavels (vanaf 2 hectare) alleen terug te vinden op Kanaalzone II. In Nederweert is geen aanbod meer. Wel blijkt uit een analyse via Funda In Business dat in Nederweert braakliggende private kavels worden aangeboden<sup>25</sup>. Zie ook paragraaf 6.3.

### Geen zacht planaanbod in Weert en Nederweert

Naast 'hard' planaanbod (plannen met een onherroepelijk bestemmingsplan) kunnen gemeenten ook beschikken over 'zachte' plannen (plannen zonder een formele bestemmingsplanstatus). Dit zijn potentiële plannen die nog in de ideeënfase zitten. In sommige gevallen staat het plan al genoemd als zoeklocatie in de gemeentelijke structuur-/omgevingsvisie. In andere gevallen is het een planvoornemen, zonder vooraf gedefinieerde locatie. Voor zachte plannen moet nog een planologische procedure worden doorlopen. Gemeente Weert en gemeente Nederweert beschikken momenteel niet over dit soort 'zachte' plannen.

## 6.2 Aanbod bedrijfsruimte

### Leegstand in bestaande voorraad net boven frictieniveau

Uit onze eigen monitoring van aanbod op bedrijventerreinen blijkt dat het aanbodpercentage in Weert en Nederweert vanaf begin 2019 tot medio 2020 rond het frictieniveau ligt (bron: Funda in Business). Het aanbodpercentage is een weergave van de aangeboden vierkante meters vastgoed ten opzichte van de totale voorraad aan vastgoed op de bedrijventerreinen. Dit is niet per se hetzelfde als leegstand. Immers, een pand dat aangeboden wordt kan in de praktijk nog in gebruik zijn. Medio 2020 werd er in totaal ruim 118.000 m<sup>2</sup> aangeboden op de bedrijventerreinen in Weert en Nederweert. Dat is een aanbodpercentage van zo'n 6,6%. Daarin zit ook het incurante pand van de voormalige vestiging van Roto Smeets op Kanaalzone I van circa 39.500 m<sup>2</sup>. Ter illustratie: zonder dit pand is het leegstandsniveau gezond met ongeveer 4,5%.

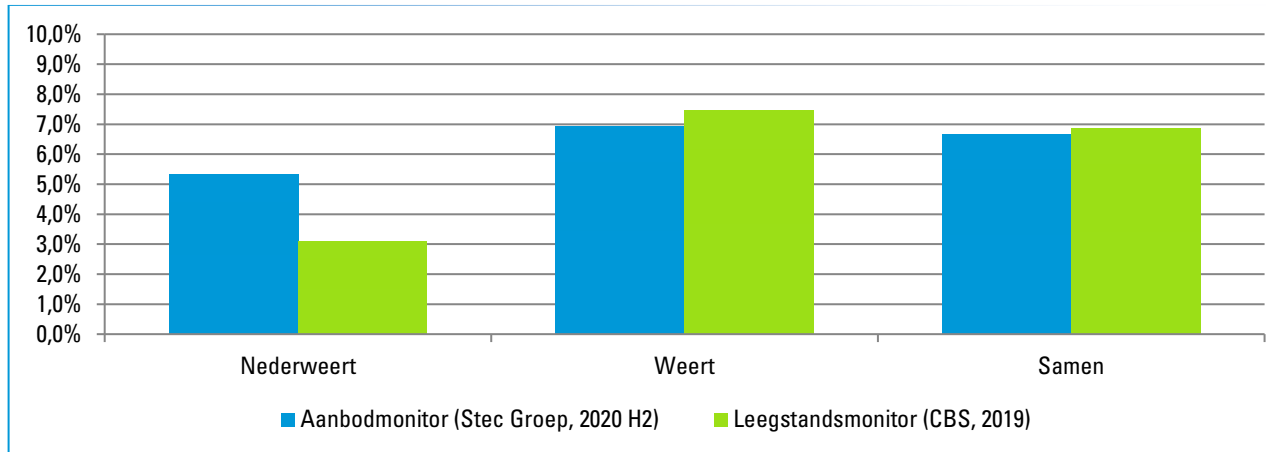
Naast onze eigen monitoring van aanbod maken we ook gebruik van de leegstandsmonitor van het CBS. Deze monitor heeft een afbakening op bedrijventerreinen. De gerapporteerde leegstand voor 2019 op bedrijventerreinen voor de gemeente Weert en Nederweert samen toont een leegstandspercentage van circa 6,8%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Hierdoor kan het natuurlijk voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

<sup>25</sup> In eigendom bij ontwikkelaars/beleggers of ondernemers.



Onze ervaring leert dat de combinatie van onze aanbodmonitor en de leegstandsmonitor van het CBS elkaar complementeren. Dit leidt tot een realistisch beeld van leegstand op bedrijventerreinen.

**Figuur 14: Aanbod en leegstand in Weert en Nederweert (% t.o.v. de voorraad)**



Bron: Aanbodmonitor Bedrijventerreinen Stec Groep o.b.v. Funda in Business, 2020 (H2); Leegstandsmonitor CBS, 2019.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand in Weert en Nederweert aan de bovenkant van frictieleegstand zit. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. De bedrijfsruimtemarkt lijkt op het eerste oog goed te functioneren.

**Grote verschillen per bedrijventerrein**

We zien echter (grote) verschillen tussen de bedrijventerreinen. Op een tweetal terreinen wordt geen vastgoed aangeboden. Dit zijn Kanaalzone III en lokaal bedrijventerrein Savelveld. Op vier terreinen ligt het aanbodpercentage boven/rond de 10%. Dit zijn de kleinere terreinen Hulsenweg en Ketelaarsweg in de gemeente Nederweert en Kampershoek en Kanaalzone I in Weert. Het betreft een momentopname. Zo wordt momenteel geen vastgoed aangeboden op bedrijventerrein Ketelaarsweg. Op Kampershoek wordt naast bedrijfsruimte ook multi-tenant kantooruimte op zichtlocaties aan de A2 aangeboden. Op de overige terreinen bevindt het aanbod/leegstand zich op of onder een gezond frictieniveau.

**Tabel 6: Aanbodpercentage per bedrijventerrein<sup>26</sup>**

Gemeente	Bedrijventerrein	Aanbodpercentage (afgerond)
Nederweert	Aan Veertien	2%
	Panneweg West	5%
	Panneweg Oost	5%
	Hulsenweg (Budschop)	14%
	Ketelaarsweg (Ospel)	10%
Weert	Cerntrum Noord (SD)	1%
	De Kempen	2%
	Kampershoek	11%
	Kanaalzone I	30%
	Kanaalzone II	3%
	Kanaalzone III	0%
	Leuken-Noord	4%
	Roermondseweg - Moesdijk (SD)	1%
	Roermondseweg West	7%
	Savelveld (Stramproy)	0%

Bron: BAG & Aanbodmonitor Bedrijventerreinen Stec Groep o.b.v. Funda in Business, 2020 (H2).

<sup>26</sup> Het in ontwikkeling zijnde Kampershoek 2.0 is buiten beschouwing gelaten.

### Voldoende schuifruimte belangrijk voor bedrijventerreinenmarkt

Wanneer een leegstandspercentage langere tijd onder frictieniveau (circa 5%) ligt, kan dit een bedreiging vormen voor de ruimtevrage. Als een bedrijf zich wil (her)vestigen, dan is daarvoor passende ruimte nodig. De ruimtewens sluit niet altijd naadloos aan op de verhuizing van een ander bedrijf. Met andere woorden: op de kavel van een vertrekkend bedrijf, is niet altijd direct vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk. Er is dus ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijven die vertrekken en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen. Enige schuifruimte op de bedrijfsruimtemarkt wenselijk. Dit werd ook benoemd door ondernemers.

### Aandacht nodig voor bedrijventerreinen met hoge leegstand

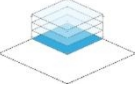

Tegelijkertijd is teveel aanbod niet goed voor het functioneren van de bedrijfsruimtemarkt omdat dit effect heeft op onder andere de uitstraling van een terrein en vastgoedwaarden (die onder druk komen te staan). Vooral nog is vooral de hoge leegstand op Kanaalzone I problematisch. De leegstand wordt veroorzaakt door één groot leegstaand pand (circa 39.500 m<sup>2</sup>, Straevenweg 7 op Kanaalzone I). Zonder grote ingrepen is dit pand markttechnisch niet geschikt voor een nieuwe bedrijfsruimtegebruiker. Naast dit leegstaande pand is tijdens de schouw en verdiepende interviews naar voren gekomen dat in de bestaande voorraad meer potentiële herontwikkelingslocaties aanwezig zijn. In de volgende paragraaf gaan we hier op in.

## 6.3 Potentiële ruimtewinst

### Ruimtewinst door zorgvuldig ruimtegebruik

Het beter benutten van de bestaande ruimte op bedrijventerreinen kan mogelijk ruimtewinst opleveren (zogenaamde intensiveringsmogelijkheden). In onderstaande tabel hebben we de Floor Space Index en arbeidsintensiteit in beeld gebracht voor de totale bedrijventerreinenportefeuille van Weert en Nederweert. Dit geeft een eerste beeld van de huidige intensiteit van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen. Voor de situatie per individueel bedrijventerrein zie **bijlage D**.

**Tabel 7: Indicatoren intensiteit ruimtegebruik op bedrijventerreinen<sup>27</sup>**

	Gemeente Nederweert	Gemeente Weert
Floor Space Index (FSI) 	32%	41%
Arbeidsintensiteit (banen per ha) 	41	31

Bron: IBIS, BAG, 2020, VRL/Etil, 2020, REBIS, 2019; bewerking Stec Groep, 2020

### Panneweg West en Kampershoek ruime opgezette bedrijventerreinen

We zien, aan de netto-bruto verhouding (zie bijlage D)<sup>28</sup> dat met name bedrijventerrein Panneweg West (0,71) en Kampershoek (0,75) wat ruimer opgezette bedrijventerreinen zijn. De terreinen kennen relatief gezien een groter aandeel infrastructuur en openbare ruimte (publieke ruimte) ten opzichte van het aandeel uitgeefbare kavels. Overige bedrijventerreinen hebben een groter aandeel uitgeefbare kavels. Op basis van de huidige Floor Space Index (verhouding tussen bebouwd vloeroppervlak en de netto uitgegeven omvang van de locatie) en de locatieschouw van deze terreinen verwachten we dat hier beperkte ruimtewinst te behalen is op bestaande kavels. Op deze terreinen liggen nog wel kansen in het invullen van (strategische) reserves. Dit is grondvoorraad die wel is uitgegeven aan een eindgebruiker of een ontwikkelende belegger en in de toekomst nog benut kan worden voor een bedrijfspand.

<sup>27</sup> De indicatoren kunnen een (licht) vertekend beeld geven. Op een aantal bedrijventerreinen zijn recent nog kavels uitgegeven. Deze kavels zijn vaak nog onbebouwd en er zijn zodoende ook nog geen vestigingen/arbeidsplaatsen geregistreerd. De intensiteit van het ruimtegebruik op locaties met recent uitgegeven kavels en/of uitgeefbaar planaanbod kan dus (licht) stijgen.

<sup>28</sup> Netto / Bruto verhouding is de factor tussen de bruto omvang (totale bedrijventerreincontour inclusief ontsluiting, interne infrastructuur, groen, water, etc) en de netto omvang (uitgeefbare kavels) van een bedrijventerrein.

### Aanknopingspunten voor ruimtewinst op basis van Floor Space Index

Op basis van de Floor Space Index (FSI) is er nog substantiële ruimtewinst te behalen op het gros van de bedrijventerreinen in Weert en Nederweert. Een lage FSI houdt in dat bedrijfskavels relatief extensief bebouwd zijn. De gemiddelde FSI op de bedrijventerreinenvoorraad van Weert en Nederweert is 0,39. Landelijk zien we een FSI van 0,5 tot 0,7 op modern gemengd bedrijventerrein. Voor meer industriële en logistieke locaties ligt dit vaak (fors) lager. Voor de regulier-gemengde terreinen waar de FSI zich onder de ondergrens van 0,5 bevindt, verwachten we dat intensivering een reëel en haalbare optie is.

De bedrijventerreinen in gemeente Weert zijn meer bebouwd dan de terreinen in gemeente Nederweert<sup>29</sup>. Dit is overigens vooral te verklaren doordat bedrijventerrein Aan Veertien (ruim 36 hectare netto) zeer ruimte-extensief is bebouwd. Dit is niet bijzonder, omdat de FSI vaak lager is voor bedrijventerreinen met een groot aandeel (HMC)-bedrijvigheid en/of logistiek en groothandel. Ook gemeente Weert beschikt over dergelijke terreinen. Denk aan: De Kempen, Kanaalzone II en Kanaalzone III. De bedrijven op deze terreinen hebben ruimte nodig voor (buiten)opslag, interne logistiek en parkeerruimte op de bedrijfskavel.

### Banendichtheid op bedrijventerreinen is vooral in Weert wat aan de lage kant

De bedrijventerreinenportefeuille in Weert en Nederweert telt respectievelijk zo'n 31 en 41 banen per uitgegeven hectare. De resultaten per bedrijventerreinen tonen een sterke verschillen. Dat is verklaarbaar, aangezien het gemiddeld aantal banen per hectare wisselt sterk per type bedrijventerreinen:

- Landelijk is de arbeidsintensiteit op regulier-gemengde bedrijventerreinen zo rond de 30 tot 60 personen per hectare. Dit aantal banen per hectare is vanzelfsprekend lastiger te behalen op logistieke en industriële locaties (monofunctioneel), omdat deze functies zich moeilijk lenen voor het stapelen en hier ook voldoende buitenruimte nodig is voor de bedrijfsvoering.
- Voor secundaire logistieke terreinen hanteren we een bandbreedte van 25 tot 40 banen per hectare en zien we in het algemeen dat het gemiddeld aantal banen per hectare afneemt wanneer de kavelomvang van een bedrijf toeneemt. Kleine logistiek is in het algemeen arbeidsintensiever dan XXL-logistiek.
- Op meer industriële en watergebonden locaties (inclusief locaties met een hogere milieucategorie) is de arbeidsintensiteit doorgaans altijd lager. Zo'n 20 tot 40 banen per uitgegeven hectare is haalbaar.
- Voor bedrijventerreinen/werklocaties met meer hoogwaardiger/kantoorachtig vastgoed en op PDV-locaties is de arbeidsintensiteit hoger. Dit is hangt sterk samen met het aandeel banen in de diensten (ICT, zakelijke en overige dienstverlening en consumentendiensten). Landelijk zien we op deze locaties een arbeidsintensiteit tussen de 50 en 100 banen per hectare (en in specifieke situaties nog hoger).

De gemiddelde arbeidsintensiteit is met 31 banen per hectare vrij laag op de bedrijventerreinen in de gemeente Weert. Hierbij moet overigens wel in ogenschouw genomen worden dat op De Kempen, Kanaalzone II en Kanaalzone III veel ruimte-extensieve industriële en logistieke bedrijvigheid gevestigd. In Nederweert ligt de arbeidsintensiteit met ongeveer 40 banen per hectare op een gezond niveau.

### Ruimtewinst als gevolg van intensivering indicatief circa 3,5 tot 7,5 hectare

Met een inzet op intensivering/verdichten en herontwikkeling kan ruimtewinst behaald worden. De ruimteclaim van bedrijven kan voor een deel in de bestaande voorraad worden gefaciliteerd, waardoor de groene omgeving in de stad en regio wordt gespaard. Met een ambitieniveau waarbij de bebouwing op huidige kavels toeneemt met 5% becijferen we dat (indicatief) een ruimtewinst voor Nederweert en Weert samen te behalen is van circa 3,5 hectare. En bij een maximaal ambitieniveau van 10% stijging gaat het om zo'n 7,5 hectare ruimtewinst. Deze theoretische ruimtewinst zal met name behaald moeten worden door de planologische ruimte te benutten en meer gebruik te maken van de mogelijkheden om in de hoogte te bouwen.

Praktisch gezien is het intensiveren/verdichten van de volledige bestaande voorraad aan bedrijventerreinen op korte termijn niet realistisch. Een dergelijke nieuwe aanpak kost namelijk tijd/inzet bij gemeenten en bewustwording bij ondernemers/vastgoedeigenaren. Vastgoedeigenaren en bedrijfsruimtegebruikers zullen vooral bij een concrete en actuele uitbreidingswens de mogelijkheden tot intensivering verkennen.

<sup>29</sup> Mede ook door de aanwezigheid van bedrijfswoningen op Aan Veertien, Pannenweg-Oost en Ketelaarsweg.

Ook bij herontwikkeling (van verouderd vastgoed) of revitalisering/herstructurering op bedrijventerreinen is doorlooptijd een belangrijke factor (naast de inzet van financiële middelen om tot herontwikkeling te komen). Een publiek-private aanpak is hierbij verstandig, omdat nieuwe investeringen in bestaand bedrijfsvastgoed niet zomaar van de grond komt. In de praktijk is vooral sloop/nieuwbouw ofwel vernieuwbouw kansrijk zijn, maar daarbij verlangen eigenaren en ondernemers ook een lange termijn toekomstperspectief op de locatie. Dit wordt onderkend door Saelmans Bedrijfsmakelaardij.

### Planologische mogelijkheden maken ruimtewinst mogelijk

Bestemmingsplannen stellen bepaalde limieten: maximale bouwhoogte, bebouwingspercentage van een kavel en de toegestane maximale milieucategorie. Er is geen ruimtewinst te behalen met het verhogen van de maximale milieucategorie van bedrijven, maar wel met het verhogen en/of beter benutten van de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage.

**Tabel 8: Bestemmingsplanmogelijkheden per bedrijventerrein**

Gemeente	Bedrijventerrein	Max. bouwhoogte	Max. bebouwingspercentage
Nederweert	Aan Veertien	10 meter <sup>30</sup>	75%
	Panneweg West	15 meter <sup>31</sup>	80%
	Panneweg Oost	13 meter	80%
	Hulsenweg (Budschop)	13 meter	50%
	Ketelaarsweg (Ospel)	13 meter	80%
Weert	Centrum Noord (SD)	15 meter	55%
	De Kempen	15 meter	80%
	Kampershoek	25 meter	80%
	Kanaalzone I	12 meter <sup>32</sup>	80%
	Kanaalzone II	15 meter	80%
	Kanaalzone III	15 meter	80%
	Leuken-Noord	12 meter	70%
	Roermondseweg - Moesdijk (SD)	15 meter	80%
	Roermondseweg West	8 meter <sup>33</sup>	80%
	Savelveld (Stramproy)	15 meter	80%

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2020

In Nederweert is winst te behalen door de maximale bouwhoogte (en goothoogte<sup>34</sup>) te verhogen. Dit geeft bedrijven meer planologische ruimte. Op enkele terreinen (Aan Veertien en Hulsenweg) is ook winst te boeken door het maximale bebouwingspercentage te verruimen. De maximale toegestane bouwhoogte in Weert (overwegend 15 meter en in enkele gevallen hoger) en het toegestane bebouwingspercentage (overwegend 80%) beoordelen we als marktconform.

Op de Weerter terreinen is voldoende ruimtewinst te behalen met behulp van bestaande planologische mogelijkheden. Enkel op Leuken Noord zou een hoger bebouwingspercentage meer mogelijkheden kunnen bieden. Tegelijkertijd moet ook de extra parkeerproblematiek die kan ontstaan bij een hoger maximaal bebouwingspercentage niet uit het oog worden verloren.

### (Toekomstige) herontwikkeling om ruimte te bieden aan lokaal gewortelde bedrijven

Herontwikkeling van sommige kavels of panden kan een alternatief bieden aan verplaatsende of nieuwe lokale bedrijvigheid. De noodzaak tot herontwikkeling (revitalisering/herstructurering) wordt op de meeste terreinen mogelijk niet gevoeld, mede doordat op de meeste terreinen geen sprake is van problematische leegstand. Toch is op verschillende terreinen een relatief groot aandeel van verouderd of incurant vastgoed. Deze terreinen hebben op korte tot middellange termijn een kwaliteitsimpuls nodig.

<sup>30</sup> Op één kavel tot 15 meter.

<sup>31</sup> Op enkele kavels hoger (tot 25 meter).

<sup>32</sup> Op één kavel tot 20 meter en op één kavel tot 30 meter.

<sup>33</sup> Op één kavel tot 10 meter.

<sup>34</sup> Huidige goothoogten: Panneweg Oost: 10 meter, Hulsenweg (Budschop): 7 meter, Ketelaarsweg (Ospel): 10 meter.



Voor gemeente Nederweert geldt dit vooral voor de locaties Pannenweg-Oost<sup>35</sup>, Hulsenweg (Budschop)<sup>36</sup> en Ketelaarsweg (Ospel)<sup>37</sup>. Daarnaast is op Aan Veertien nog voldoende onbebouwde ruimte beschikbaar voor inbreiding (private kavels die ingevuld kunnen worden door kleine tot middelgrote bedrijvigheid). De meest voor de hand liggende terreinen voor vernieuwingen zijn zonder een nadere analyse te hebben uitgevoerd de locaties Pannenweg-Oost en Hulsenweg. Dit vanwege de ligging (nabij A2, Randweg en kanalen). Op deze bedrijventerreinen is in de huidige situatie nauwelijks ruimte voor uitbreiding.

In de gemeente Weert zijn ook herontwikkelingslocaties aanwezig. We denken vooral aan de Roto Smeets locatie en omgeving (Kanaalzone I), de voormalige Philips locatie en de oude Verkadefabriek (Kanaalzone II) en verouderde panden/kavels op Roermondseweg West. Ook Leuken-Noord en Savelveld (Stramproy) kan een upgrade (kwaliteitsimpuls) gebruiken. De economische kwaliteit is hier momenteel nog voldoende, maar staat onder druk. We verwachten dat herontwikkeling op genoemde locaties een goed alternatief kan zijn voor lokaal gewortelde kleine tot middelgrote bedrijvigheid.

### Grote potentiële ruimtewinst door invullen strategische reserves en private aangeboden bouwkvavels

Daarnaast is ook veel potentiële ruimtewinst te behalen door onbenutte bouwgronden te benutten voor bedrijvigheid. Denk aan (strategische) reserves en private bouwkvavels. Deze gronden zijn met name terug te vinden op Pannenweg-West en Kampershoek, maar ook elders in de gemeenten zijn kavels aanwezig (strategische reserves) die uitgegeven zijn, maar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd<sup>38</sup>. Bijvoorbeeld op Savelveld (Stramproy) en Aan Veertien. Het gaat om onbebouwde kavels met wisselende omvang (van 0,5 ha tot 4 hectare). In onderstaande tabel een lijstje met actueel bouwgrond aanbod (*alleen aanbod welke wordt aangeboden via Funda in Business*), welke reeds als uitgegeven staan geregistreerd in REBIS<sup>39</sup>.

**Tabel 9: Bouwkvavels op bedrijventerreinen**

Gemeente	Bedrijventerrein	Omschrijving locatie	Omvang in netto hectare
Nederweert	Aan Veertien	Bouwperceel beschikbaar voor realiseren nieuwbouw aan de Winnerstraat.  De bestemming op deze locatie is Bedrijventerrein (bedrijf in categorie 3 en 4). Maximale bouwhoogte: 10 meter.	0,8 ha 
	Pannenweg-West	Bouwperceel beschikbaar voor realiseren nieuwbouw aan de Plantinastraat.  De bestemming op deze locatie is Bedrijventerrein (zone b: bedrijf tot en met categorie 3.2). Maximale bouwhoogte: 10 meter.	0,6 ha 
Weert	Kanaalzone II	Braakliggende kavel van voormalige dakpannenfabriek aan de Hoolstraat/Boshoverbeek.  De bestemming op deze locatie is Bedrijventerrein (bedrijf tot en met categorie 3.1/3.2). Maximale bouwhoogte: 15 meter.	2,6 ha 

Bron: Funda in Business, november 2020 & informatie gemeenten Weert en Nederweert, 2020

<sup>35</sup> Verouderd bedrijventerrein met een mengeling aan bedrijven, al of niet met bedrijfswoningen. Het terrein heeft een wat onlogische indeling qua infrastructuur en kavels. Het terrein is grotendeels verhard en heeft weinig groen.

<sup>36</sup> Verouderd kleinschalig bedrijventerrein met veel verouderd vastgoed.

<sup>37</sup> Verouderd kleinschalig bedrijventerrein met bedrijfswoningen.

<sup>38</sup> Saelmans Bedrijfsmakelaardij geeft aan bedrijven te adviseren om een ruimere kavel te kopen dan in eerste instantie noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Om hiermee te voorkomen dat het bedrijf te snel weer uit het jasje groeit en dan wederom de 'markt' op moet.

<sup>39</sup> REBIS staat voor: Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem. Deze wordt beheerd door provincie Limburg.

# Bijlage A: Prognose ruimtevrage

## Methodiek prognose bedrijventerreinen

### Modelmatige berekening van uitbreidingsvraag op regionaal niveau

De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen? Deze prognose voeren we uit op regionaal schaalniveau. Op dit schaalniveau zijn data (werkgelegenheid, ontwikkelingen van sectoren, et cetera) robuust genoeg om een modelmatige, langjarige prognose te maken. Op een lager schaalniveau worden cijfers minder betrouwbaar, omdat incidenten en uitschieters uit het verleden (in bijvoorbeeld ontwikkeling van sectoren of ruimtegebruik) verwachtingen richting de toekomst (te) sterk kunnen beïnvloeden. Om een indicatie te krijgen van de uitbreidingsvraag op gemeenteniveau maken we gebruik van marktaandeelen. Het rekenen met een marktaandeel is gebaseerd op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeente en regio voor de komende jaren. We spreken daardoor expliciet over een indicatieve verdeling. De bandbreedte geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

De huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen is op- en overgenomen vanuit de Monitor Limburgse Bedrijventerreinen die jaarlijks door de provincie wordt opgesteld, met peildatum 1-1-2020. Deze rapportages worden opgesteld op basis van het Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem (REBIS) van de provincie. In totaal bedraagt het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in regio Midden-Limburg (gemeten in uitgegeven bedrijventerrein) circa 1.403 hectare. Sinds 2010 is dit netto areaal jaarlijks met gemiddeld 0,7% toegenomen. Dat betekent een toename van bijna 100 hectare in de afgelopen tien jaar in de regio Midden-Limburg. De gezamenlijke netto uitgegeven voorraad van gemeenten Weert en Nederweert is 480 hectare.

De extra ruimte die nodig is ten opzichte van de huidige bedrijventerreinenvoorraad wordt ook wel de **uitbreidingsvraag** genoemd. De uitbreidingsvraag is het saldo van het ruimtebeslag aan bedrijventerreinen, door groei en krimp van bedrijven en door bedrijven die van en naar bedrijventerreinen verhuizen. Let op: de uitbreidingsvraag is niet hetzelfde als de behoefte. De behoefte aan bedrijventerreinen wordt bepaald door de geraamde uitbreidingsvraag te confronteren met het harde planaanbod. Dat zijn terreinen waarvoor een vastgesteld bestemmingsplan geldt en die dus ontwikkeld kunnen worden (of al in uitgifte zijn).

Er kan ook extra ruimtevrage ontstaan door transformatie: het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad. Deze extra ruimtevrage wordt ook wel **vervangingsvraag** genoemd. Dit brengen we in beeld door een inventarisatie van mogelijke transformatieplannen bij de gemeenten.

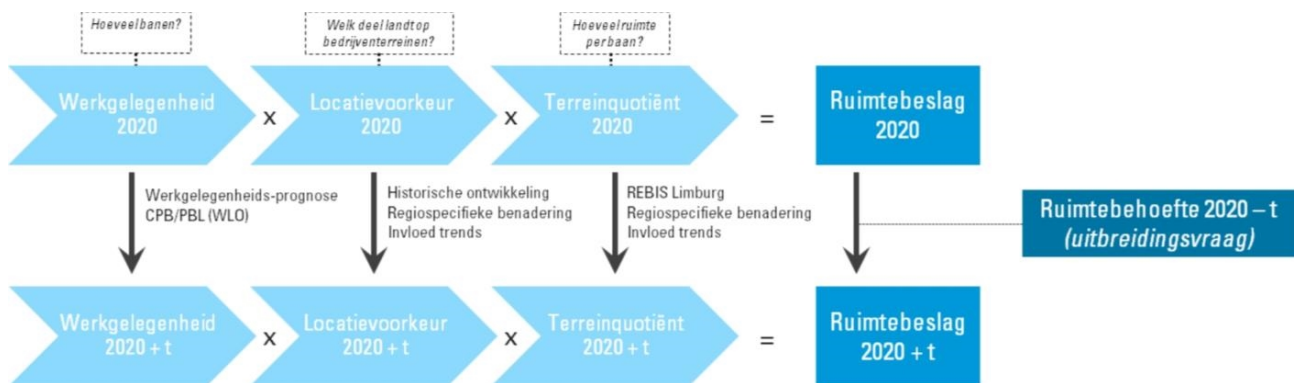
Belangrijk uitgangspunt bij zowel de uitbreidingsvraag als vervangingsvraag is dat de leegstand op een gezond frictieniveau ligt (circa 5%). Immers, als de leegstand boven frictieniveau ligt dan wordt de huidige voorraad aan bedrijventerreinen niet volledig benut. Dat zou in theorie betekenen dat een deel van de uitbreidingsvraag gefaciliteerd kan worden binnen de bestaande voorraad. Eerder concludeerden we al dat de leegstand met 6,8% boven een gezond frictieniveau zit. Echter, leegstand in het Roto Smeets pand levert in dit kader een vertekend beeld op. Dit betekent dat we de prognosecijfers vooralsnog niet extra hoeven te corrigeren voor een te hoge leegstand.

### Berekening uitbreidingsvraag met BLM-methodiek

De prognose van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevrage van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1. Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m<sup>2</sup> kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?

**Figuur 15: Schematische weergave methodiek prognose uitbreidingsvraag**



Bron: Stec Groep, 2020

We lichten hierna per parameter kort toe welke bronnen en cijfers we hanteren, en hoe we deze doorrekenen naar de toekomst.

Toelichting methodiek	
Werkgelegenheid	Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling maken we gebruik van de scenario's hoog en laag van de studie Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015). De groeivoet van de totale werkgelegenheidsontwikkeling uit de WLO gebruiken we om per regio de totale werkgelegenheidsontwikkeling door te rekenen. De WLO hanteert een grofmazige sectorindeling, die niet aansluit bij de sectorindeling voor deze bedrijventerreinenprognose (zie volgende paragraaf) en daardoor onvoldoende bruikbaar is. De ontwikkelingen per sector baseren we daardoor op de historische ontwikkeling, op basis waarvan het prognosemodel een voorspelling maakt voor de ontwikkeling naar de toekomst. Daarnaast houden we rekening met trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de werkgelegenheid per sector. Voor de specifieke uitgangspunten van de werkgelegenheidsramingen uit de WLO verwijzen we naar de uitgangspunten in de WLO-studie. Het hanteren van de WLO-prognose resulteert in twee scenario's van de prognose: WLO laag en WLO hoog.
Locatietypevoorkeur	De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van gegevens uit het Vestigingenregister Limburg (VRL/Etil, LISA) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De meest recente LISA-gegevens vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het prognosemodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.</li> <li>• Aan de hand van historische gegevens uit LISA analyseert het prognosemodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het prognosemodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.</li> <li>• Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevrage per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.</li> </ul>
Terrein-quotiënt	De terreinquotiënten baseren we op gegevens uit de rapportages werklocaties van provincie Limburg (monitor Limburgse bedrijventerreinen en dienstenlocaties). Door een koppeling van het vestigingenregister aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen heeft de provincie nauwkeurig in beeld wat het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer is in de verschillende sectoren. Deze cijfers zijn op regionaal niveau beschikbaar en kunnen dus direct als input worden gebruikt in deze prognose. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De historische ontwikkeling van de terreinquotiënten per sector en regio. Dit baseren we op de rapportages van de provincie uit het verleden.</li> <li>• Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.</li> </ul>

### Sectorindeling bedrijventerreinenprognose

We onderscheiden in de bedrijventerreinenprognose tien sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van sectoren en bijbehorende SBI-codes.

**Tabel 10: Sectorindeling prognose**

Sector	SBI-sectie
Landbouw	A
Afval, energie en water	B, D, E
Industrie	C
Bouwnijverheid	F
Groot- en detailhandel	G
Vervoer en opslag	H
Horeca, cultuur en sport	I, R
ICT en dienstverlening	J, K, L, M
Verhuur en overige diensten	N, S
Overheid, onderwijs en zorg	O, P, Q

Bron: Stec Groep, 2020

### Uitwerking prognose bedrijventerreinen

#### Uitbreidingsvraag in regio Midden-Limburg

In onderstaande tabel vindt u de verwachte ontwikkeling van de drie parameters uit het prognosemodel.

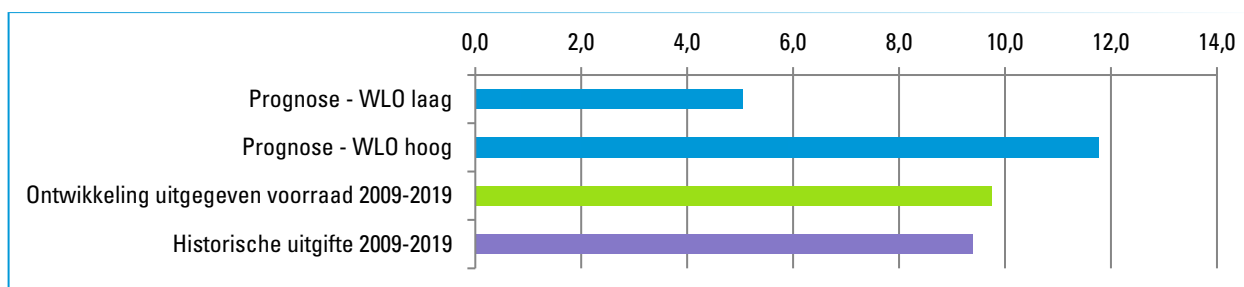
**Tabel 11: Ontwikkeling parameters prognose per sector**

	Aandeel in totale werkgelegenheid	Locatietypevoorkeur	Terreinquotiënt
Landbouw	--	0	++
Afval, energie en water	--	++	++
Industrie	-	++	++
Bouwnijverheid	-	++	++
Groot- en detailhandel	+	+	+
Vervoer en opslag	+	++	++
Horeca, cultuur en sport	+	0	0
ICT en dienstverlening	+	+	0
Verhuur en overige diensten	0	+	+
Overheid, onderwijs en zorg	0	0	0

-- = sterke afname, - = afname, 0 = neutraal, + = toename, ++ = sterke toename

Deze uitgangspunten leiden tot een totale uitbreidingsvraag in de periode 2020 tot 2030 in regio Midden-Limburg van circa 50 hectare (WLO laag) tot 118 hectare (WLO hoog). Dat betekent een jaarlijkse toename van de bedrijventerreinenvoorraad van 5,0 tot 11,8 hectare per jaar in regio Midden-Limburg. In de afgelopen tien jaar lag deze toename op 9,8 hectare per jaar. De uitgifte in de afgelopen tien jaar in de regio lag op 9,4 hectare.

**Figuur 16: Prognose 2020 tot 2030 in perspectief (in hectare per jaar)**



Bron: Stec Groep, 2020 & Provincie Limburg, 2020



### Vertaling regionale prognose naar Weert en Nederweert

De behoefte voor Midden-Limburg vertalen we, indicatief, naar gemeenten Weert en Nederweert. We gebruiken hiervoor drie indicatoren:

- 1. Aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen vijftien jaar.** Met behulp van de historische uitgifte in de afgelopen vijftien jaar bepalen we het indicatieve marktaandeel van de gemeente binnen de regio. We kiezen bewust voor een langjarige periode, om impact van conjunctuurgolven (zoals de economische crisis) te beperken.
- 2. Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.** De indicator geeft een beeld van de economische positie van de gemeenten binnen regio Midden-Limburg op bedrijventerreinen. Voordeel van de analyse van werkzame personen op bedrijventerreinen is dat, ook bij beperkte uitgifte (bijvoorbeeld als gevolg van beperkt uitgeefbaar aanbod), toch groei en daarmee marktdynamiek in beeld kan worden gebracht en vergeleken. Immers, het merendeel van de banen zit op bestaande bedrijventerreinen bij al gevestigde bedrijven. Daarnaast is werkgelegenheid ook de kernparameter van de prognose, en daarmee een eerlijke indicator. We controleren bij deze parameter ook de verdeling van de werkgelegenheid naar sectoren, in relatie tot de groeiverwachtingen per sector.
- 3. Aandeel in netto uitgegeven voorraad.** Tot slot kijken we naar de huidige uitgegeven voorraad bedrijventerreinen. De prognose raamt de toename van bedrijventerreinenvoorraad. Met deze indicator kijken we naar het aandeel dat de gemeenten hebben in de totale uitgegeven voorraad van de regio in de uitgangssituatie.

**Tabel 12: Marktaandeel Weert & Nederweert op basis van drie indicatoren**

Indicator	Weert & Nederweert	Midden-Limburg	Aandeel
1. Aandeel in uitgifte 2005 t/m 2019	74,8 ha	203,6 ha	37%
2. Aandeel in werkgelegenheid op BT	13.780 banen	45.110 banen	30%
3. Aandeel in netto uitgegeven voorraad	475 ha	1.403 ha	34%

Gemiddeld komt het marktaandeel van Weert en Nederweert daarmee op 33%. Dat betekent een uitbreidingsvraag in gemeenten Weert en Nederweert in de periode 2020 tot 2030 van circa 17 hectare (scenario laag) tot 39 hectare (scenario hoog).

**Tabel 13: Uitbreidingsvraag in gemeente Weert & Nederweert o.b.v. marktaandeel, 2020 tot 2030**


	WLO laag	WLO hoog
Weert en Nederweert, marktaandeel 33%	17	39

Indicatief kunnen we de uitbreidingsvraag voor Weert en Nederweert ook uitsplitsen naar de twee gemeenten. Let wel, hoe lager het schaalniveau hoe minder betrouwbaar de prognose. We gebruiken voor deze indicatieve verdeling dezelfde indicatoren als hierboven. Daarbij valt op dat Nederweert een relatief groot aandeel heeft in de uitgifte, ten opzichte van de voorraad en het aantal banen. Dit wordt onder andere verklaard doordat Pannenburg-West ook bedrijven uit Weert en daarbuiten heeft gehuisvest. Al met al vinden we een verdeling van 80%/20% voor Weert en Nederweert een reële marktverhouding. Dat betekent voor Weert een uitbreidingsvraag van circa 13,5 tot 31,5 hectare. Voor Nederweert betekent dit een uitbreidingsvraag van circa 3,5 tot 8 hectare.

# Bijlage B: Kwalitatieve vraagprofielen

## Kwalitatieve vraagprofielen hoofddoelgroepen

We zetten de belangrijkste vraagkenmerken van de bedrijven op een rij. We doen dit voor de belangrijkste hoofddoelgroepen: regulier gemengd, diensten (als specifiek profiel binnen regulier-gemengd), industrie en logistiek & groothandel. Zo komen we tot een programma van eisen (PvE) voor vier hoofddoelgroepen<sup>40</sup>. Dit geeft meer gevoel bij de kwalitatieve interpretatie van ruimtevraag. Daarnaast gebruiken we deze Programma's van Eisen om het huidige planaanbod te beoordelen.

Vraagprofiel doelgroep	Toelichting
	Het programma van eisen (PvE) beschrijft de belangrijkste vraagkenmerken, op basis van onder andere de recente uitgiftecijfers, transactiedata, verhuisgegevens en bureauexpertise (langjarige monitoring locatiedynamiek). In het overzicht is aandacht voor ligging, marktdynamiek en locatiefactoren.

## Programma van Eisen: Regulier gemengd

Impressie (recente voorbeelden Weert/Nederweert)	
Ligging (voorkeur)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In of nabij stedelijk gebied (dorp of stad).</li> </ul>
Marktgebied en -dynamiek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal.</li> <li>• Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.</li> <li>• Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, omdat deze doelgroep relatief weinig specifieke eisen heeft aan bedrijfspand en/of installaties. Landelijk constateren we dat bedrijven steeds meer aandacht aan een moderne uitstraling van het pand. Dit geldt echter niet voor ieder bedrijf. Kortom, een beperkt deel van de bedrijven in de bouw, handel en verhuur heeft behoefte aan een pand met representatieve uitstraling. Ook zichtlocaties kunnen van belangrijk zijn als visitekaartje naar klanten en in het aantrekken van personeel.</li> <li>• Transacties vinden voornamelijk plaats op toekomstbestendige bedrijventerreinen.</li> </ul>
<b>Locatiefactoren</b>	
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.
Omvang kavel en milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gros van de bedrijven gebruikt kleinschalige kavel tot 1 hectare.</li> <li>• Milieucategorie veelal t/m 3.2.</li> </ul>
Arbeidsmarkt-omvang	Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang.
Belang van interactie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie met andere bedrijven en omgeving is over het algemeen relatief laag.</li> </ul>

<sup>40</sup> Vanzelfsprekend hebben verschillende branches, zoals innovatie-/kennisclusters en campuslocaties, stadslogistiek en de creatieve sector eigen specifieke eisen. Deze nadere specificering is in dit overzicht buiten beschouwing gelaten.

**Programma van Eisen: Diensten**

<p>Impressie (recente voorbeelden Weert/Nederweert)</p>	
<p>Ligging (voorkeur)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In of dichtbij stedelijke centra en OV-knooppunten in een multifunctionele omgeving.</li> </ul>
<p>Marktgebied en - dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal.</li> <li>• Brede doelgroep met gevarieerde oriëntaties. Uiteenlopend van bedrijfsverzamelgebouwen en ICT-bedrijven tot grote kantoren en onderzoekscentra. De kleinere consumentendiensten en zakelijke/overige dienstverlening worden in Nederweert en Weert teruggevonden, terwijl grootschalige zakelijke dienstverlening en consumentendiensten als PDV/GDV vele malen selectiever zullen zijn in het voordeel van (sub)regionale centra, zoals de Weerter Boulevard (PDV) en Centrum Noord (zakelijke dienstverlening).</li> <li>• Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad op goed bereikbare locaties. De doelgroep heeft vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling. Transacties voor zakelijke en overige dienstverlening verwachten we richting de toekomst vooral nabij OV-knooppunten. Snelweglocaties nemen (landelijk) structureel af in de opnamedynamiek.</li> <li>• De voorkeur van eindgebruikers voor kantoren in dynamische gemengde gebieden neemt daarentegen juist steeds verder toe. Denk hierbij aan sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Ook corona heeft impact op de werkplek van de toekomst. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties hier op inspelen, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen.</li> </ul>
<p><b>Locatiefactoren</b></p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Voor deze doelgroep geen relevant criterium.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is van bovengemiddeld belang (en vrijwel essentieel). Een aantrekkelijk en goed bereikbare vestiging voor hoogopgeleide beroepsbevolking is een eis voor deze groep bedrijven. Een goede bereikbaarheid via een intercity station is een belangrijke pré (of eis) voor deze doelgroep)</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare, PDV af en toe in grotere omvang.</li> <li>• Milieucategorie veelal 2 en met uitzondering t/m 3.1.</li> </ul>
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Hoewel de doelgroep over het algemeen gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van een arbeidspool zeer belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie is relatief hoog, zowel tussen bedrijven als met omgeving.</li> <li>• Synergievorm tussen bedrijven is veelal rondom kennis, interactie met omgeving zit in het feit dat bedrijven uit deze doelgroep bovengemiddeld vaak behoefte hebben aan een multifunctionele omgeving (stedelijk gebied).</li> </ul>

**Programma van Eisen: Industrie**

<p>Impressie (recente voorbeelden Weert/Nederweert)</p>	
<p>Ligging (voorkeur)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan de rand van de stad of, voor grote bedrijven, perifeer en aan de belangrijkste vervoersassen.</li> </ul>
<p>Marktgebied en -dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaak regionaal tot (inter)nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd. In enkele gevallen primair een regionaal epicentrum van toeleveranciers en afnemers. Clustering aan de (inter)nationale vervoersassen. Voor Nederweert en Weert: op korte afstand van de A2.</li> <li>• Mits in Nederlands eigendom, in de regel in het geval van familiebezit, vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.</li> <li>• De industrie is een zeer kapitaalintensieve sector. Er wordt bovengemiddeld vaak gekozen voor een uitbreiding op of naast de bestaande kavel, vanwege reeds gedane investeringen in vaste activa (vastgoed 'op maat') en arbeidspotentieel. Verhuigeneidheid mede daardoor relatief laag. Dynamiek (ruimtevrage) in de gemeenten Nederweert en Weert wordt vooral verwacht vanuit de maakindustrie (in enkele gevallen HTSM: High Tech Systemen en Materialen), metaal en de voedingsmiddelenindustrie.</li> <li>• Wanneer verplaatst wordt over een grotere afstand (onder andere strategische relocatie; reshoring) of wanneer het gaat om nieuwvestiging, zijn de vestigingsmogelijkheden breed. Specifieke proposities rondom toeleveranciers, afnemers, bereikbaarheid, arbeidspotentieel en mogelijkheden voor circulaire ketens zijn dan voornamelijk relevant.</li> </ul>
<p><b>Locatiefactoren</b></p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een pré voor huidige of toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen, zoals specifieke recycling, beton/afval en veelal in de verwerkende procesindustrie (bijvoorbeeld een meelfabriek als Unicorn Grain Specialties) een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kavelomvang is zeer divers en sterk afhankelijk van positie in de productieketen (van R&amp;D tot volledige productie). Uitgifte in recente jaren veelal vanaf 0,5 tot 2 hectare.</li> <li>• Milieucategorie oplopend tot 4.2, in uitzonderingen tot 5.</li> </ul>
<p>Arbeidsmarkt omvang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant voor cases waar strategische relocatie, reshoring of nieuwvestiging een rol spelen. Voor de gehele industrie geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo-plus) arbeidsmarkt van relatief grotere waarde wordt. Specifieke gevallen, zoals locatie van de R&amp;D-activiteiten, daarbij in het bijzonder.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie is relatief hoog, met name tussen bedrijven in de keten.</li> <li>• Synergievorm is sterk afhankelijk van positie in productieketen. Bij bedrijven aan het begin van de productieketen (R&amp;D) vindt synergie plaats rondom kennis. In ontwikkel- en opschalingsfase vindt synergie veelal plaats rondom proces (delen van proefopstellingen, faciliteiten, et cetera). Bij volledige productie vindt synergie veelal plaats rondom product: door fysieke koppeling kunnen bedrijven gebruik maken van elkaars (bij)producten, en zo bijvoorbeeld circulaire ketens vormen.</li> </ul>

**Programma van Eisen: Logistiek & groothandel**

<p>Impressie (recente voorbeelden Weert/Nederweert)</p>	
<p>Ligging (voorkeur)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige (&lt; 2 hectare) logistiek gericht op regulier transport, kleinere dienstverlening en parcelbezorging aan de rand het stedelijk weefsel. Voor grotere logistiek (&gt; 2 hectare) is een centrale ligging aan de belangrijkste vervoersassen of verlaadcapaciteit (productie) relevant. Evenals een centrale ligging ten opzichte van de (bovenregionale) consumentenmarkt.</li> </ul>
<p>Marktgebied en - dynamiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaak regionaal tot (inter)nationaal, afhankelijk van corebusiness (bijvoorbeeld logistieke dienstverlening, e-commerce, of B2B) een regionaal epicentrum van verladingscapaciteit en/of distributie. Clustering nabij verlaadcapaciteit en primaire vervoersas in de regio (A2).</li> <li>• Het gros van de verhuisdynamiek betreft strategische relocatie (samenvoeging van meerdere locaties, of uitbreiding met nieuwe vestigingen), veelal ingegeven door omnichanneling en/of risicoreductie. Verplaatsing van één locatie naar een andere komt relatief weinig voor en betreft veelal kleinschalige en lokale vraag, een relatief kleiner deel van de totale locatiedynamiek.</li> <li>• In recente jaren wordt relatief vaak gekozen voor nieuwbouw (in plaats van verhuizing naar een ander pand in bestaande voorraad). De bestaande voorraad (aanbod) voldoet vaak niet aan eisen om schaalvergroting en efficiëntieslag te realiseren.</li> </ul>
<p><b>Locatiefactoren</b></p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Liefst een direct ontsluiting op A-weg, of minimaal bereikbaar binnen op 5 min reisafstand.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een grote pré voor sommige handelsondernemingen; er is een groeiend belang van multimodale ontsluitingsmogelijkheden.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grotere kavels (vanaf 2 hectare) domineren de ruimtevraag van deze doelgroep. In recente jaren oplopend tot ongeveer 10 hectare op Kampershoek 2.0. In het bijzonder kan bovenregionale ruimtevraag een nog grotere verschijningsvorm hebben.</li> <li>• Milieucategorie oplopend tot 4.2, gros heeft echter voldoende aan 3.2 of 4.1.</li> </ul>
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant. Voor de gehele logistiek geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo-plus) arbeidsmarkt van grotere waarde wordt.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie (met andere bedrijven) is gemiddeld.</li> <li>• Er liggen grote kansen op gebied van circulaire economie voor de logistiek. Met de transitie naar een circulaire economie ontstaan meer/grotere retourstromen, worden grondstoffen hergebruikt en is er een noodzaak voor logistiek met een lagere footprint. Logistiek (dienstverleners) en producenten zullen dichter op elkaar kruipen. Immers, goederen moeten voor hergebruik terug naar de oorspronkelijke/nieuwe schakel in de keten. Omdat de producenten en verwerkende bedrijven veel volumestromen (gaan) realiseren is het voor logistieke bedrijven van belang om in de directe nabijheid gevestigd te zijn. Dit is een trend die we nu bijvoorbeeld al zien bij grote e-commerce distributiecentra. Post- en pakketbedrijven zijn graag in de direct omgeving gevestigd gelet op het volume en cut-off tijden.</li> </ul>

# Bijlage C: Marktscan uitgeefbaar aanbod

## Beoordeling uitgeefbaar aanbod

Relevant is natuurlijk of het planaanbod ook kwalitatief past op de ruimtevraag. Waar moeten locaties aan voldoen om in de vraag te voorzien? We baseren ons op de huidige trends en ontwikkelingen, een actuele marktanalyse (recente uitgifte en transacties op de lokale bedrijfsruimtemarkt) en onze eigen langjarige monitoring van locatiedynamiek. We onderscheiden daarbij enkel ruimtelijk relevante factoren, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf. Dit zijn namelijk ook factoren waarop we het aanbod zo objectief mogelijk kunnen beoordelen. We onderscheiden de volgende locatiefactoren.

Tabel 14: Locatiefactoren marktscan

1. Bereikbaarheid	2. Gebruiksmogelijkheden	3. Arbeidsmarkt	4. Omgevingskwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autobereikbaarheid</li> <li>• Multimodaliteit (spoor, water)</li> <li>• OV-bereikbaarheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Milieucategorie</li> <li>• Kavelomvang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikbaarheid beroepsbevolking</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van stedelijkheid</li> </ul>

## Beoordeling op basis van vraagprofielen

Het belang van deze locatiefactoren brengen we in beeld voor een aantal doelgroepen. We voegen de sectoren uit de prognose samen tot vier onderscheidende doelgroepen: (1) regulier gemengd (2) diensten, (3) industrie en (4) logistiek & groothandel. We beoordelen het uitgeefbaar (hard) planaanbod vanuit de vraagprofielen per doelgroep. In de **bijlage B** is het vraagprofiel per doelgroep (Programma van Eisen) weergegeven, waarbij de ruimtelijk relevante locatiefactoren zijn toegelicht. De vraagprofielen geven ook meer duiding over oriëntatie en marktdynamiek.

De marktscan/beoordeling vindt plaats voor alle bedrijventerreinen met minimaal één hectare uitgeefbaar planaanbod. Van de bedrijventerreinen hebben we de relevante kenmerken (zoals in de tabel hierboven weergegeven) in beeld gebracht. De kenmerken van de bedrijventerreinen worden geconfronteerd met ruimtelijk relevante locatiefactoren per doelgroep. Elk bedrijventerrein krijgt op deze manier per doelgroep een score tussen 0 en 100%. De score van de terreinen is ingedeeld in vier categorieën.

Tabel 15: Score bedrijventerreinen in vier categorieën

Categorie	Toelichting
Rood (< 30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Oranje (30% - 59%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Groen (60% - 84%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
Donkergroen (85% - 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

De score groen of donkergroen betekent dat locaties, puur vanuit ruimtelijk relevante factoren, markttechnisch voldoen om het deelsegment (doelgroep) te huisvesten. Daarbij houdt dit model geen rekening met bijvoorbeeld het beoogd profiel of imago van een locatie. In de praktijk kan het voorkomen dat verschillen tussen locaties kleiner zijn dan de score doet voorkomen. Deze beoordeling geeft een objectief beeld van de markttechnische kwaliteiten van de locaties en in hoeverre deze in de kwalitatieve vraag kunnen voorzien.

**Tabel 16: Uitkomsten marktscan uitgifbaar aanbod**

Hoofdsectoren			Regulier gemengd	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag tot 2030 (WLO laag / WLO hoog)			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgifbaar ▼	3,5 tot 8 ha		4,5 tot 10,5 ha	9 tot 20 ha
Nederweert	-	-				
Weert	Centrum Noord (SD)	1,2 ha	75%	70%		
	De Kempen	1,2 ha	88%	30%	82% *	58%
	Kampershoek 2.0	15 ha	81%	50%	82% *	85%
	Kanaalzone I	1,5 ha	75%	40%	64%	38%
	Kanaalzone II	9,7 ha	75%	20%	64%	62%
	Leuken Noord	2,7 ha	75%	30%	64%	38%
	Savelveld	1,1 ha	63%	30%	36%	23%

\* (Grotendeels) ook geschikt voor hogere milieucategorieën (HMC), gedefinieerd als milieuhindercategorie 4 en hoger.

**KANTTEKENINGEN:**

1. Met een rood kruis (of diagonaal) is aangegeven wanneer een doelgroep niet (of niet volledig) op het bedrijventerrein gefaciliteerd kan worden, vanwege beperkingen en/of specifieke functieaanduidingen in het bestemmingsplan (ongeacht of het terrein markttechnisch geschikt is voor de doelgroep).
2. Het planaanbod concurreert met elkaar. Dus hectares die geschikt zijn voor industrie kunnen ook geschikt zijn voor regulier-gemengde vraag of ruimtevrage vanuit logistiek en groothandel.

**Conclusies marktscan uitgifbaar aanbod**

We concluderen op basis van de marktscan uitgifbaar aanbod dat:

- Er géén uitgifbaar planaanbod meer is in gemeente Nederweert. Het uitgifbaar aanbod in gemeente Weert is geografisch verspreid over de gemeente. Op zeven bedrijventerreinen zijn uitgifbare kavels.
- Op basis van de kenmerken van het aanbod constateren we dat Weert in potentie beschikt over ruim voldoende geschikt aanbod om de lokale mkb-doelgroepen bouw, handel en reparatie en industrie te faciliteren, zowel in de stad als in de kern Stramproy. In Nederweert is geen uitgifbaar kavelaanbod.
- Nieuwe vestigers vanuit het dienstenprofiel (zoals zakelijke en overige dienstverlening) kunnen op Centrum Noord terecht. Dit aanbod haalt niet de maximale score. De OV-bereikbaarheid is namelijk niet optimaal. Het station van Weert ligt op circa 2 kilometer. Wel is de autobereikbaarheid sterk en is het centrum van Weert op loofafstand bereikbaar (direct over de Stadsbrug).
- Het aanbod geschikt voor de industrie verspreidt zich over meerdere terreinen, maar met name De Kempen en Kampershoek 2.0 zijn markttechnisch geschikt. De private kavels op Kanaalzone II zijn minder geschikt voor alle type industrie/productiebedrijven, vanwege de lagere milieucategorie (overwegend t/m 3.2). Op Leuken-Noord is het planaanbod minder interessant vanwege ligging, (vrachtauto)bereikbaarheid en de aanwezigheid van een vrijwaringszone voor de snelweg A2.
- Het aanbod geschikt voor logistiek en groothandel is te vinden op Kampershoek 2.0. Het planaanbod op Kanaalzone II voldoet ook aan de primaire eisen van de doelgroep, echter is hier de ontsluiting en daarmee de bereikbaarheid van de locatie ondermaats. Zo kunnen er opstoppingen ontstaan rond de sluis en de Kazernelaan is niet toegankelijk voor vrachtverkeer. Dit zorgt feitelijk voor een kwalitatieve mismatch. Het aanbod sluit niet aan op belangrijke locatiewensen- en eisen van deze doelgroep.


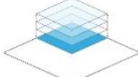

We concluderen verder dat het grootste deel (bijna de helft) van het kwantitatief planaanbod zich bevindt op Kampershoek 2.0, op korte reisafstand van de belangrijke vervoersas (A2). Dit aanbod past vanuit kwalitatieve aspecten als ligging, bereikbaarheid en arbeidsmarkt ook goed bij de geprognoseerde uitbreidingsvraag. Zowel logistieke, industriële als regulier-gemengde ruimtevrage kan hier gehuisvest worden.

# Bijlage D: Intensiteit ruimtegebruik

## Analyse intensiteit ruimtegebruik

Voor de analyse van de intensiteit van het ruimtegebruik zijn de bedrijventerreinen in Weert en Nederweert met een netto oppervlakte van vijf hectare en groter geanalyseerd. We kijken hierbij naar de Netto / Bruto verhouding, Floor Space Index (FSI) en arbeidsintensiteit. De indicatoren kunnen een (licht) vertekend beeld geven. Op een aantal bedrijventerreinen zijn recent kavels uitgegeven. Deze kavels zijn vaak nog onbebouwd en er zijn zodoende ook nog geen vestigingen/arbeidsplaatsen geregistreerd. De intensiteit van het ruimtegebruik op locaties met (recent) uitgegeven kavels kan dus aanzienlijk stijgen.

Tabel 17: Toelichting indicatoren

Analyse	Toelichting	Berekening
<p>Netto / Bruto verhouding</p> 	<p>Netto / Bruto verhouding is de factor tussen de bruto omvang (bedrijventerreincontour inclusief ontsluiting, interne infrastructuur, groen, water, etc) en de netto omvang (uitgeefbare kavels) van een bedrijventerrein.</p>	<p>De Netto / Bruto verhouding is de factor tussen bruto omvang van het bedrijventerrein en het netto uitgeefbaar deel van de locatie.</p>
<p>Floor Space Index (FSI)</p> 	<p>De floor space index (FSI) geeft inzicht in de bebouwingsdichtheid (inclusief verdiepingen) op een bedrijventerrein.</p>	<p>De floor space index (FSI) is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven oppervlakte van de locatie.</p>
<p>Arbeidsintensiteit</p> 	<p>De arbeidsintensiteit maakt het gemiddelde aantal arbeidsplaatsen per uitgegeven hectare op een bedrijventerrein inzichtelijk.</p>	<p>De arbeidsintensiteit wordt bepaald door het totaal aantal werkzame personen op de locatie te delen door de netto uitgegeven oppervlakte.</p>

Tabel 18: Indicatoren intensiteit ruimtegebruik op bedrijventerrein<sup>41</sup>

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto / Bruto verhouding	Floor Space Index	Arbeidsintensiteit
Nederweert	Aan Veertien	0,91	0,17	onbekend
	Pannenberg West	0,71	0,44	onbekend
	Pannenberg Oost	0,76	0,38	onbekend
	Hulsenweg (Budschoop)	0,93	0,37	onbekend
	Ketelaarsweg (Ospel)	0,88	0,32	onbekend
Weert	Centrum Noord (SD)	0,79	0,57	158 / ha
	De Kempen	0,78	0,26	16 / ha
	Kampershoek	0,74	0,49	46 / ha
	Kanaalzone I	0,8	0,66	37 / ha
	Kanaalzone II	0,84	0,34	18 / ha
	Kanaalzone III	1	0,34	14 / ha
	Leuken-Noord	0,78	0,47	28 / ha
	Roermondseweg - Moesdijk	0,78	0,58	41 / ha
	Roermondseweg West	0,78	0,67	48 / ha
	Savelveld (Stramproy)	0,95	0,27	27 / ha

Bron: IBIS, BAG, 2020, VRL/Etil, 2020, REBIS, 2019; bewerking Stec Groep, 2020

<sup>41</sup> Het in ontwikkeling zijnde Kampershoek 2.0 is buiten beschouwing gelaten.



# Bijlage E: Interviews bedrijfsleven

## Verdiepende interviews bedrijfsleven over conceptresultaten

Voor dit onderzoek zijn verdiepende individuele interviews afgenomen met bedrijven (en intermediairs) ter verificatie en verdere duiding van de resultaten.

De volgende personen hebben hieraan deelgenomen:

- [redacted] van **Sealmans bedrijfsmakelaardij**, gevestigd te Weert
- [redacted] **HC Distributie**, gevestigd op Kampershoek (Weert)
- [redacted] van **Dercks Staalbouw**, gevestigd op De Kempen (Weert)
- [redacted] van **VDL Staalservice**, gevestigd op Kampershoek (Weert)
- [redacted] van **Medicura**, gevestigd op Pannenweg West (Nederweert)
- [redacted] van **Weko Group**, gevestigd op Aan Veertien (Nederweert)