

Optimalisatie ruimtegebruik werklocaties Westelijke Mijnstreek

Hoeveel ruimtevraag kan op bestaande bedrijventerreinen terecht? En welke maatregelen zijn daarvoor nodig?





Inleiding

Deze notitie geeft uitleg over de wijze waarop dit onderzoek heeft geleid tot de inzichten voor potentiële ruimtewinst per werklocatie in Westelijke Mijnstreek. De kaarten die hiervan het resultaat zijn vormen het hoofdproduct van deze analyse. Deze notitie dient ter toelichting en duiding van de resultaten.

Behoefteraming Westelijke Mijnstreek 2021-2030

In de behoefteraming voor werklocaties in de Westelijke Mijnstreek in de periode 2021-2030 is een aanzienlijke opgave geconstateerd om het vestigingsklimaat in de regio aantrekkelijk te houden. Op de bedrijventerreinen mag voor die periode een extra ruimtebehoefte van 26 tot 62 hectare¹ verwacht worden. Op kantoorlocaties is daarentegen juist een overschot aan ruimte geconstateerd.

Uit de behoefteraming komt tevens een algehele opgave voor verduurzaming en een kwaliteitsslag aan de orde. Deze conclusies zijn doorvertaald naar de volgende drie opgaven voor de gehele regio:

1. Behoud en versterk de kwaliteit van de werklocaties;
2. Voorzie in voldoende en geschikte ruimte op bedrijventerreinen;
3. Breng vraag en aanbod op de kantorenmarkt in balans.

¹ Dit is het resultaat van de vraag-aanbod confrontatie in de Behoefteraming Westelijke Mijnstreek 2021-2030 (Ecorys, 2021). Het is de resultante van de vraag

Vraagstelling

Op basis van de drie opgaven werkt Westelijke Mijnstreek een regionaal uitvoeringsprogramma uit, waarin gezamenlijke prioriteiten worden gesteld en gezamenlijk een aanpak voor de drie opgaven wordt uitgewerkt. Om dat uitvoeringsprogramma op te stellen heeft de regio behoefte aan inzicht in:

1. De ruimtewinst die te behalen valt op de bestaande bedrijventerreinen en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.
2. Binnen welke termijn deze maatregelen uitvoerbaar zijn.
3. Welke investeringen nodig zijn om de maatregelen uit te voeren.

Bij deze analyse is ook rekening gehouden met de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Deze verdiepingsslag heeft het doel inzicht te verschaffen in de haalbaarheid van de maatregelen door de kosten en potentiële opbrengsten tegen elkaar af te zetten. Dat inzicht ondersteunt de regio Westelijke Mijnstreek bij de keuze op welke maatregelen zij zich op korte termijn het beste kan inzetten om te voorzien in voldoende geschikte ruimte op de bedrijventerreinen in de regio. De uitkomsten vormen de onderlegger voor de prioritering van acties in het regionale uitvoeringsprogramma dat in 2022 wordt opgesteld.

minus het beschikbare aanbod: de extra benodigde ruimte om de volledige vraag te kunnen faciliteren.

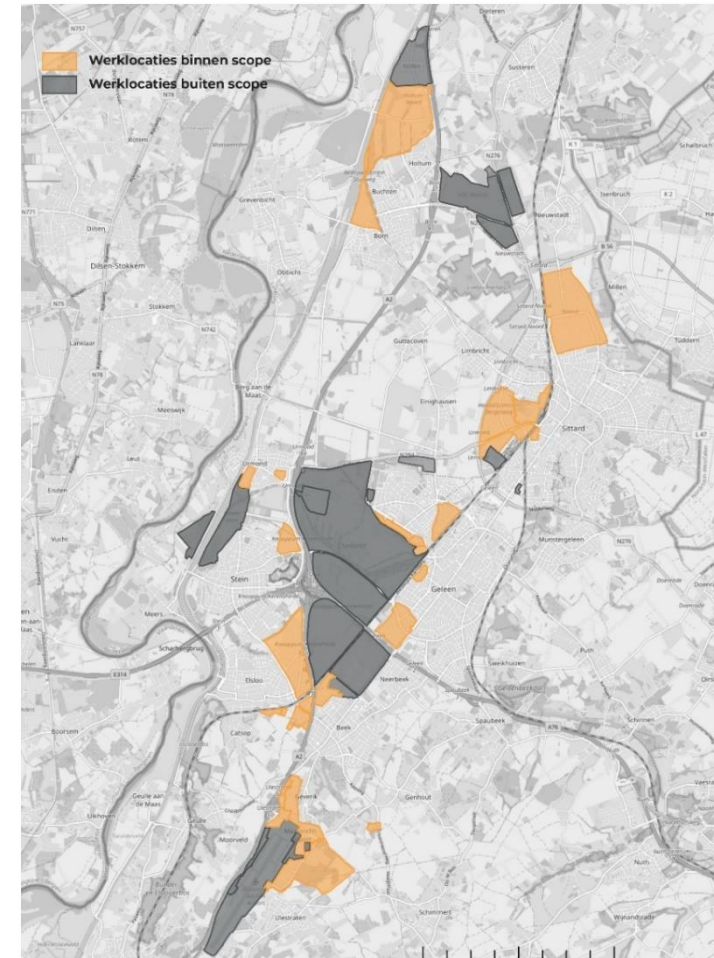
Scope van onderzoek (terreinen)

Net als in de behoefteanalyse blijven enkele bedrijventerreinen buiten beschouwing in deze analyse. Dit zijn de bedrijventerreinen met een bovenregionale uitstraling en specifieke thematisering:

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

De kaart hiernaast toont de scope van dit onderzoek . De terreinen die wel binnen de scope van het onderzoek vallen zijn oranje gekleurd. De terreinen buiten de scope grijs zijn gemaakt. In figuur 1 is een vergelijking te vinden van de oppervlakte van de bedrijventerreinen ten opzichte van de totale oppervlakte van de regio.

Figuur 1 Terreinen binnen en buiten de scope van het onderzoek





Werkwijze

De analyse om de vraagstelling te beantwoorden bestaat uit drie stappen: de eerste is het letterlijk in kaart brengen van de mogelijkheden voor ruimtewinst. De tweede stap resulteert in een indicatie van de kosten en opbrengsten van de ingreep die nodig is om de ruimtewinst te behalen. In de derde stap zijn de ingrepen uitgezet in de tijd.

Verschillende mogelijkheden voor ruimtewinst

Om de potentiële ruimtewinst op de terreinen in kaart te brengen is het van belang inzicht te krijgen in welke terreinen of percelen beter benut kunnen worden en op welke manier.

Hiervoor zijn samen met de gemeente de volgende stappen doorlopen:

1. Een inventarisatie van luchtfoto's en kadastrale gegevens om on(der)benutte percelen op een rij te zetten;
2. Een inventarisatie van langdurige leegstand² om panden te identificeren kansrijk voor herprofilering.
3. Een toets op de bij de gemeente bekende plannen van de eigenaren met de betreffende percelen.
4. Deze informatie is vervolgens ingetekend op kaartbeelden, zodat een overzicht is ontstaan van de (on)mogelijkheden.
5. De ingetekende kaartbeelden zijn tot slot voorgelegd aan de werkgroep van de gemeente, waarna een definitief beeld van redelijkerwijs beschikbare kavels resulteert.

De beschikbare kavels zijn ingedeeld in de volgende vijf categorieën:

- **Aanbod**: het perceel is nog beschikbaar voor de markt. Beschikbaar aanbod leidt dus niet tot ruimtewinst³.

De volgende vier categorieën kunnen wel leiden tot ruimtewinst:

- **Verkocht, maar onbebouwd**: dit kan leiden tot ruimtewinst indien de eigenaar geen concrete plannen heeft om het perceel te ontwikkelen.
- **Te herontwikkelen locaties onbebouwd**: nog beschikbare percelen, waarvoor een bestemmingswijziging wenselijk is. Een voorbeeld hiervan zijn de beschikbare kavels op Kantorenpark Sittard. Een bestemmingswijziging leidt tot ruimtewinst voor de nieuwe bestemming.
- **Te herontwikkelen locaties bebouwd**: reeds bebouwde percelen, waarvan herontwikkeling wenselijk is. Dit betreft zowel herontwikkeling van leegstaande kantoren als van bedrijventerreinen, waarvan de doelgroep wijzigt. Dit levert ruimtewinst op voor de functie die herontwikkeld wordt.
- **Onbenutte delen van percelen**: zijn er percelen die weliswaar deels in gebruik zijn, maar waarvan een deel onbenut wordt? Indien de eigenaar geen plannen heeft met het onbenutte deel levert dit in potentie ruimtewinst op.

² Langdurige leegstand: langer dan drie jaar

³ Dit betreft het beschikbaar aanbod op bedrijventerreinen op peildatum 1 april 2022.



Business case voor potentiële ruimtewinst

Voor de resulterende kansrijke locaties is een indicatie opgesteld van de kosten en potentiële opbrengsten: de business case.

De vier categorieën van potentiële ruimtewinst vragen verschillende ingrepen. Dat betekent dat de ene mogelijkheid meer kost of opbrengt dan de andere. In dit onderzoek brengen we de **totale financiële opgave** in kaart. Hiermee creëren we een uitgangspunt, waarmee de regio Westelijke Mijnstreek in het uitvoeringsprogramma zelf kan bepalen welke ingrepen zij zelf uitvoert en voor welke ingrepen samenwerking met private partijen wordt gezocht.

Voor de indicatie van de kosten onderscheiden we per categorie de volgende ingrepen:

- **verkocht maar onbebouwd**: grondverwerving (indien niet in eigendom van gemeente), bouwrijp maken en verkopen;
- **te herontwikkelen locatie, onbebouwd**: grondverwerving (indien niet in eigendom van gemeente), bouw- en eventueel woonrijp maken, bestemmings-planwijziging indien nodig en verkoop;
- **te herontwikkelen locatie, bebouwd**: verwerving grond en opstallen, sloop en sanering, bestemmingsplanwijziging indien nodig en verkoop;
- **onbenut (deel van) perceel**: grondverwerving, bouwrijp maken, verkoop.

Daarbij onderscheiden we inzet in tijd en inzet van financiële middelen. De indicatie van de inzet van financiële middelen is gebaseerd op een bandbreedte van beschikbare kosten-

kengetallen per type ingreep. Door een bandbreedte te hanteren, houden we rekening met marktontwikkelingen en de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover onder andere ondernemers en ontwikkelaars.

Voor de kostenkengetallen gebruiken we de volgende bronnen:

- **grondprijs**: Rebis;
- **agrarische grondprijs**: ASR Real Estate;
- **prijs grond met opstallen**: wegens gebrek aan lokale data afgeleid van WOZ-waardes Zuid-Holland, gecorrigeerd voor Zuid-Limburg;
- **sloop- en saneringskosten**: Bouwkostenkompas;
- **civieltechnische kosten**: SPRYG Real Estate Academy;
- **plankosten**: Bouwkostenkompas;
- **overige kosten**: vastgesteld op 5% tot 10% van civieltechnische kosten plus plankosten.

De **potentiële opbrengsten** bestaan kwantitatief gezien uit de opbrengst uit verkoop of verhuur van het perceel of pand waarmee ruimtewinst geboekt is (met een bandbreedte om rekening te houden met marktontwikkelingen). In de indicatie is aangenomen dat de opbrengsten bestaan uit de verkoop van de grond, inclusief overige opbrengsten van 5% tot 10% van de totale kosten (o.a. subsidies en andere bijdragen).

Fasering van ingrepen

Als laatste stap is het van belang de fasering van de ingrepen in kaart te brengen. Het heeft altijd de voorkeur om met het laaghangend fruit te beginnen, alvorens met de meer ingewikkelde ingrepen aan te vangen.



Voor de fasering onderscheiden we de korte termijn (t/m 2025), middellange termijn (2026-2030) en lange termijn (na 2030). Dit betreft fasering om te starten met de ingrepen. Deze hoeven niet binnen dezelfde termijn ook afgerond te zijn. De fasering van de voorgestelde ingrepen is bepaald op basis van een aantal criteria:

- Is het perceel wel/geen eigendom gemeente?
- Is het perceel bebouwd/onbebouwd?
- Is er wel/geen sprake van aankoop van gronden en/of opstallen?
- Wat is de omvang van de ingreep per bedrijventerrein (aantal percelen / eigenaren)?
- De urgentie van de ingreep (afhankelijk van de prioriteiten van de regio, bijvoorbeeld het type werkmilieu of een belangrijke locatie).

Werkmilieus

Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het type werkmilieu waarvoor de vrijkomende ruimte geschikt is. Wanneer ergens ruimtewinst kan worden behaald betekent dit namelijk niet automatisch dat ieder type bedrijf daar kan landen.

Om die reden onderscheiden we dezelfde werkmilieus als in de behoefteraming⁴:

- kantoren,
- logistiek,
- industrie, en
- klassiek-gemengd.

⁴ Voor meer informatie over de werkmilieus verwijzen we naar de Behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren 2021-2030.



Kansen voor ruimtewinst

De analyse levert in totaal een potentiële ruimtewinst op van 65 hectare. Dit hoofdstuk geeft per werkmilieu een overzicht van de potentiële ruimtewinst, die in de kaarten per bedrijventerrein is aangeduid. Op de terreinen waar geen kaarten van zijn getoond, zijn geen mogelijkheden voor ruimtewinst

Ruimtewinst te behalen in verschillende ingrepen

Tabel 1 toont het totaaloverzicht van de potentiële ruimtewinst per categorie, onderverdeeld naar werkmilieu. De totale ruimtewinst van 65 hectare bestaat voor de helft uit herontwikkeling van bebouwde percelen.

Tabel 1 Ruimtewinst en aanbod per categorie, onderverdeeld naar werkmilieu (in hectare)

| | Kan- toren | Logis- tik | Klassiek- gemengd | Industrie | Overig | Totaal |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|---------------|----------------|
| Verkocht, onbebouwd | 1,4 ha | 5,0 ha | 2,1 ha | 0,8 ha | Geen | 9,3 ha |
| Herontwikkeling, onbebouwd | 5,7 ha | 9,0 ha | 1,4 ha | 0,3 ha | Geen | 16,2 ha |
| Herontwikkeling, bebouwd | 2,9 ha | Geen | 16,7 ha | 8,5 ha | 3,9 ha | 31,9 ha |
| Onbenutte delen | 1,5 ha | 0,1 ha | 1,3 ha | 4,6 ha | Geen | 7,5 ha |
| Ruimtewinst | 11,4 ha | 14,1 ha | 21,4 ha | 14,2 ha | 3,9 ha | 65,0 ha |

Ambitie: veel ruimtewinst op de korte en middellange termijn

Tabel 2 toont een totaaloverzicht van de potentiële ruimtewinst, onderverdeeld naar de categorieën en termijnen waarin de ruimtewinst behaald kan worden. In de daaropvolgende

Tabel 2 Ruimtewinst per categorie, onderverdeeld naar termijnen (in hectare)

| | Korte termijn (tot 2025) | Middellange termijn (2025- 2030) | Lange termijn (na 2030) | Totaal |
|-------------------------------|--------------------------------|--|----------------------------|----------------|
| Verkocht, onbebouwd | 8,8 ha | Geen | 0,5 ha | 9,3 ha |
| Herontwikkeling, onbebouwd | 12,2 ha | 4,0 ha | Geen | 16,2 ha |
| Herontwikkeling, bebouwd | 13,5 ha | 13,4 ha | 5,0 ha | 31,9 ha |
| Onbenutte delen | 4,8 ha | 0,9 ha | 1,8 ha | 7,5 ha |
| Ruimtewinst | 39,4 ha | 18,3 ha | 7,2 ha | 65,0 ha |

Dit is een ambitieuze doelstelling, die ook op korte termijn enkele uitdagende ontwikkelingen omvat. Dit zijn locaties met een grote omvang, die onmisbaar zijn om te zorgen voor balans tussen vraag en aanbod. Dit zijn urgente ontwikkelingen van bijvoorbeeld grote oppervlakte of binnen een werkmilieu met een grote mismatch tussen vraag- en aanbod.



Daarmee is niet gezegd dat al deze ontwikkelingen op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. In de korte termijn zitten vooral de grootschalige, maar ook de relatief eenvoudigere ingrepen. In de lange termijn zitten met name de kleinere en complexe ingrepen, die relatief weinig ruimte opleveren.

Grootste ruimtewinst te behalen binnen klassiek-gemengd

Tabel 3 toont het resultaat van de potentiële ruimtewinst per werkmilieu. Een van de manieren om ruimtewinst te behalen is het omzetten van een kantoorbestemming naar een bedrijfsbestemming. Deze locaties worden daarmee geschikt voor het klassiek-gemengd werkmilieu. Er is geen behoefte aan nieuwe ruimte voor kantoren. Om die redenen is er geen ruimtewinst ten behoeve van kantoren.

In potentie is de grootste ruimtewinst, ruim de helft van het totaal, te behalen voor het klassiek-gemengd werkmilieu. Binnen dit werkmilieu is het grootste deel te behalen op de korte termijn (tot 2025). Dit is een trend die ook binnen de andere werkmilieus speelt. Het overgrote deel van de potentiële ruimtewinst binnen alle werkmilieus is binnen de korte en middellange termijn te behalen.

Tabel 3 Ruimtewinst per werkmilieu, onderverdeeld naar termijnen (in hectare)

| Werkmilieu | Korte termijn (tot 2025) | Middellange termijn (2025-2030) | Lange termijn (na 2030) | Totaal |
|--------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------|
| Kantoren | Geen | Geen | Geen | Geen |
| Logistiek | 14,0 ha | Geen | 0,1 ha | 14,1 ha |
| Industrie | 3,4 ha | 8,4 ha | 2,4 ha | 14,2 ha |
| Klassiek-gemengd | 18,2 ha | 9,9 ha | 4,8 ha | 32,8 ha |
| Overig | 3,9 ha | Geen | Geen | 3,9 ha |
| Ruimtewinst | 39,4 ha | 18,3 ha | 7,2 ha | 65,0 ha |



Business case potentiële ruimtewinst

Dit hoofdstuk biedt een indicatie van business case voor de ingrepen ten behoeve van mogelijke ruimtewinst op de bedrijventerreinen en kantoorlocaties in Westelijke Mijnstreek.

Indicatie van het financieel resultaat

Bij berekening van kosten en opbrengsten is onderscheid gemaakt tussen een laag en een hoog scenario (zie hoofdstuk Werkwijze).

Tabel 4 toont de totale kosten en opbrengsten per werkmilieu. In de kaarten zijn de kosten en opbrengsten per werklocatie te vinden.

Tabel 4 Kosten en opbrengsten, verdeeld naar werkmilieus (x € 1 miljoen)

| Werkmilieu | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Kantoren | -20 | -27 | +20 | +29 | 11,4 ha |
| Logistiek | -19 | -27 | +19 | +27 | 14,1 ha |
| Industrie | -22 | -32 | +19 | +28 | 14,2 ha |
| Klassiek-gemengd | -38 | -55 | +31 | +45 | 21,4 ha |
| Overig | -6 | -9 | +6 | +8 | 3,9 ha |
| Totaal | -105 | -149 | +94 | +136 | 65,0 ha |
| Netto | -56 - +32 | | | | - |

In Tabel 5 zijn de totale kosten en opbrengsten per termijn weergegeven.

Tabel 5 Kosten en opbrengsten, verdeeld naar termijnen (x € 1 miljoen)

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|---------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Korte termijn (tot 2025) | -56 | -78 | +57 | +82 | 39,4 ha |
| Middellange termijn (2025-2030) | -33 | -48 | +27 | +39 | 18,3 ha |
| Lange termijn (2030-2035) | -16 | -23 | +11 | +15 | 7,2 ha |
| Totaal | -105 | -149 | +94 | +136 | 65,0 ha |
| Netto | -56 - +32 | | | | - |

In Tabel 6 zijn de kosten per ingreep weergegeven voor de gehele regio Westelijke Mijnstreek.

Tabel 6 Kosten en opbrengsten gehele regio Westelijke Mijnstreek, verdeeld naar ingrepen (x € 1 miljoen)

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -17 | -23 | +13 | +19 | 9,3 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -18 | -24 | +24 | +34 | 16,2 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -57 | -84 | +46 | +67 | 31,9 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -13 | -18 | +11 | +16 | 7,5 ha |
| Totaal | -105 | -149 | +94 | +136 | 65,0 ha |
| Netto | -56 - +32 | | | | - |



Financieel resultaat per gemeente

Tot slot zijn in Tabel 7, Tabel 8 en Tabel 9 de kosten nog onderverdeeld naar de verschillende ingrepen, uiteengezet per gemeente. In Bijlage II is deze indeling ook nog per terrein te vinden.

Tabel 7 Kosten en opbrengsten gemeente Beek, verdeeld naar ingrepen (x € 1 miljoen)

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|-----------------|------------|-------------|------------|----------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -4 | -5 | +3 | +4 | 1,7 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -2 | -3 | +2 | +3 | 1,2 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -12 | -18 | +9 | +14 | 6,3 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -2 | -3 | +2 | +2 | 1,2 ha |
| Totaal | -20 | -29 | +16 | +23 | 10,5 ha |
| Netto | -13 - +3 | | | | - |

Tabel 8 Kosten en opbrengsten gemeente Sittard Geleen, verdeeld naar ingrepen (x € 1 miljoen)

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|------------------|-------------|-------------|------------|----------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -12 | -16 | +10 | +14 | 7,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -15 | -20 | +21 | +31 | 14,7 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -35 | -51 | +28 | +41 | 19,6 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -10 | -14 | +8 | +12 | 5,8 ha |
| Totaal | -72 | -102 | +67 | +98 | 47,0 ha |
| Netto | -34 - +27 | | | | - |

Tabel 9 Kosten en opbrengsten gemeente Stein, verdeeld naar ingrepen (x € 1 miljoen)

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|----------------|------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -1 | -1,5 | +1 | +1,5 | 0,6 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -0,5 | -0,5 | +0,5 | +0,5 | 0,3 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -10 | -15 | +9 | +12 | 6,0 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -1 | -1,5 | +1 | +1 | 0,6 ha |
| Totaal | -12 | -18 | +11 | +15 | 7,4 ha |
| Netto | -8 - +3 | | | | - |



Aandachtspunten bij de indicatie van het financieel resultaat

De hier genoemde bedragen betreffen indicaties op basis van normatieve kengetallen tegen het huidige prijspeil. Effecten van rente en inflatie zijn niet meegenomen in de getallen.

We presenteren een indicatie die bedoeld is om de omvang van de investering en de potentiële opbrengsten (in aantal hectaren en financieel) inzichtelijk te maken. Aan deze indicatie kunnen geen rechten worden ontleend. De daadwerkelijke kosten en opbrengsten dienen per project nader onderzocht te worden.

De gepresenteerde bandbreedtes zijn gehanteerd om de effecten van verschillende variabelen (o.a. de marktontwikkeling en de onderhandelingspositie) mee te nemen in de analyse. Hoewel het meest wenselijk, is het scenario met de laagste kosten en hoogste opbrengsten niet het meest realistische scenario om vanuit te gaan. Vandaar dat een bandbreedte gepresenteerd wordt tussen het meest wenselijke scenario en een scenario met lage opbrengsten en juist hoge kosten.

Op een aantal locaties levert het omzetten van een kantoorbestemming naar een bedrijfsbestemming in potentie ruimtewinst op. Grotendeels zijn die gronden reeds in handen van de gemeente, waardoor geen grondverwerving hoeft plaats te vinden. Een functiewijziging van kantoor naar bedrijf kan echter wel leiden tot een afwaardering van de grondprijs en daarmee van de opbrengsten in de gemeentelijke grondexploitatie. Deze mogelijke afwaardering is geen onderdeel van de business case die hier gepresenteerd wordt.

Conclusie

Onder de streep komen wij in onze analyse uit op een totale potentiële ruimtewinst van 65 hectare. De indicatie van de totale kosten komt uit op ca. 105 tot 149 miljoen euro. Daar staan opbrengsten van ca. 94 tot 136 miljoen euro tegenover. Dit is de totale gezamenlijke opgave voor alle stakeholders.

In het regionaal uitvoeringsprogramma werkt Westelijke Mijnstreek nader uit hoe ze de onderverdeling van de investeringsopgave en daarmee de risico's over de verschillende stakeholders, waaronder ondernemers, ontwikkelaars en overheid, ziet.



Conclusie

In dit onderzoek is letterlijk in kaart gebracht in hoeverre de ruimtebehoefte van 26 tot 62 hectare voor de periode tot 2030 op bestaande bedrijventerreinen kan landen. In totaal resulteert de analyse in een potentiële ruimtewinst van 65 hectare. Daarbij is onderscheid gemaakt naar werkmilieu en de termijn waarop realisatie mogelijk is.

Een belangrijke bevinding van deze analyse is het hoge bebouwingspercentage en hoge mate van verstening op veel van de grote bedrijventerreinen in Westelijke Mijnstreek, zoals Handelscentrum Bergerweg, Industriepark Noord, Beekerhoek, Holtum Noord I, Sluisweg en Krawinkel.

Dit werd reeds in de behoefte-raming geconstateerd en wordt door de analyse van potentiële ruimtewinst op deze terreinen nogmaals bevestigd. Zowel de private percelen als de openbare ruimte zijn in hoge mate bebouwd en versteend. Dit leidt tot de conclusie dat er, behoudens enkele leegstaande panden, slechts beperkt ruimtewinst te behalen valt op deze terreinen zonder daar grootschalige en kostbare schuifoperaties voor op touw te zetten.

Er is dringend behoefte om de mate van verstening aan te pakken om schade door hittestress en wateroverlast te voorkomen. Daarmee is tevens de wisselwerking aangestipt van dit stuk met de Uitvoeringsagenda Strategische Gebiedsvisie, die door de regio in samenwerking met Chemelot

is opgesteld. Hierin zijn meerdere opgaven opgenomen die betrekking hebben op bedrijventerreinen in de omgeving van Chemelot en de andere grootschalige bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek:

1. Op regionaal niveau is een transformatieopgave bedrijventerreinen vastgesteld. In deze opgave gaat het om het optimaliseren van ruimtegebruik en kwaliteitsbehoud en -verbetering van bestaande bedrijventerreinen. Ook stimuleren en faciliteren van circulaire economie op de bedrijventerreinen behoort tot deze opgave. Daarom bevelen we aan om het feitelijk gebruik van locaties met een hoge milieucategorie (hmc-locaties, > 4.1) in kaart te brengen, met als doel het ruimtegebruik te optimaliseren.

Dit voornemen gaat gepaard met een verbetering van de omgevingskwaliteit waarbij (waar mogelijk) sprake is van een verbetering van de milieuoverlast op de (woon)omgeving, versterking van de groenstructuren en een goede aanhaking op het fietsroutenetwerk/duurzame mobiliteit.

2. Specifiek in Geleen wordt voor Business Park Geleen en de kleinschalige bedrijventerreinen die grenzen aan Chemelot ingezet op een geleidelijke transformatie van bedrijfspercelen naar een kwalitatieve ruimte waarin bedrijven in een groene omgeving meer en meer werken binnen de circulaire economie.



Het betreft die activiteiten in de keten die de minste milieu-overlast met zich meebrengen en geen externe veiligheidsrisico's kennen. Het betreft een extra uitbreidingsvraag van Chemelot, die voor een groot gedeelte buiten de behoefte-raming van Ecorys valt. Deze vraag kan nog een deel van het huidige aanbod en/of de potentiële ruimtewinst beslaan. Een plan van aanpak hiervoor wordt in 2022/2023 opgesteld.

3. Een aanpalende opgave is de Energieopwek en -infrastructuur, waarin daken en parkeerterreinen zoveel mogelijk benut worden voor zonnepanelen. De grootschalige daken op bedrijventerreinen zijn hiervoor bij uitstek geschikt. Belangrijke aandachtspunten zijn de netcapaciteit en de courantheid van de dakconstructie.

Ruimtetekort en potentiële ruimtewinst

Dit onderzoek is opgezet om inzichtelijk te maken in hoeverre de ruimtebehoefte in Westelijke Mijnstreek op bestaande bedrijventerreinen gefaciliteerd kan worden. Ook is onderzocht welke ingrepen daarvoor nodig zijn, wat de kosten en opbrengsten zijn en op welke termijn de ingreep uitgevoerd dient te worden.

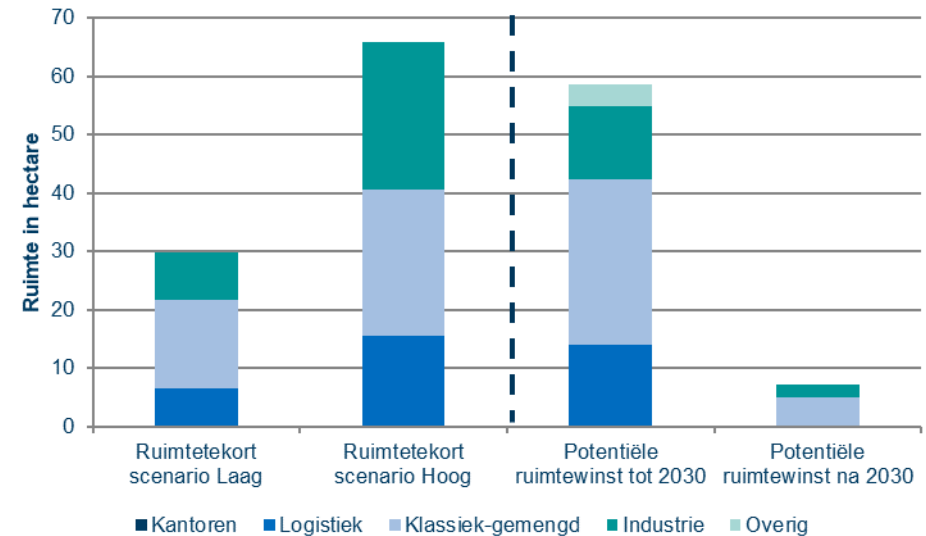
Om dit inzichtelijk te maken worden in Figuur 2 het ruimtetekort van 26 tot 62 hectare⁵ en de potentiële ruimtewinst met elkaar vergeleken.

⁵ Dit ruimtetekort is het resultaat van de vraag-aanbod confrontatie in de Behoefteraming Westelijke Mijnstreek 2021-2030 (Ecorys, 2021). Het is de resultante van vraag-aanbod: de extra benodigde ruimte. Het in dit voorliggende

Per werkmilieu volgt hieruit:

- De potentiële ruimtewinst voor het werkmilieu logistiek ligt tussen de behoefte in scenario Laag en Hoog;
- Voor klassiek-gemengde locaties is in potentie voldoende ruimtewinst te behalen.
- Voor industriële locaties ligt de potentiële ruimtewinst tussen scenario Laag en scenario Hoog in.

Figuur 2 Ruimtetekort en potentiële ruimtewinst.



Uit dit onderzoek blijkt dat er in theorie nog voldoende ruimte is op bestaande terreinen. Uit de woorden in potentie blijkt al dat dit niet noodzakelijk leidt tot daadwerkelijke ruimtewinst.

onderzoek vastgestelde nog aanwezige aanbod is een resultante van het in 2021 vastgestelde aanbod. Dit is al afgetrokken van de vraag en leidt derhalve niet tot ruimtewinst.



Zo spelen de financiële afwegingen ook sterk mee, sommige ingrepen vragen een forse investering. Ook opgaven als verduurzaming, klimaatadaptatie en biodiversiteit die een rol spelen in de strijd om ruimte.

Tot slot, in dit onderzoek zijn enkel de mogelijkheden rond potentiële ruimtewinst in kaart gebracht, met de bijbehorende totale kosten en opbrengsten. Dit betekent echter niet dat de gemeente per definitie het risico van de (her)ontwikkelingen volledig op zich hoeft te nemen. Er zijn verschillende publiek-private samenwerkingsvormen denkbaar om de opgaven uit te voeren.





Bijlage I

Verhouding van bedrijventerreinen (binnen scope en totaal) tot totale oppervlakte regio Westelijke Mijnstreek en individuele gemeenten.

Tabel 10 Omvang bedrijventerreinen binnen scope t.o.v. gemeenten en regio

| Locatie | Omvang bedrijventerreinen (bruto) in ha | Omvang gemeente/regio in ha (totaal) | Aandeel bedrijventerreinen |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------|
| Gemeente Sittard-Geleen | 497 ha | 8.058 ha | 6,2% |
| Gemeente Stein | 128 ha | 2.280 ha | 5,6% |
| Gemeente Beek | 200 ha | 2.103 ha | 9,5% |
| Regio Westelijke Mijnstreek | 825 ha | 12.441 ha | 6,6% |

Tabel 11 Omvang alle bedrijventerreinen t.o.v. gemeenten en regio

| Locatie | Omvang bedrijventerreinen (bruto) in ha | Omvang gemeente/regio in ha (totaal) | Aandeel bedrijventerreinen |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------|
| Gemeente Sittard-Geleen | 1.516 ha | 8.058 ha | 18,8% |
| Gemeente Stein | 218 ha | 2.280 ha | 9,6% |
| Gemeente Beek | 236 ha | 2.103 ha | 11,2% |
| Regio Westelijke Mijnstreek | 1.970 ha | 12.441 ha | 15,8% |

De terreinen binnen de scope van dit onderzoek (Tabel 10) beslaan binnen de gehele regio Westelijke Mijnstreek circa 6,6% van de ruimte. De gemeente Beek ligt hier wat boven met circa 9,5%. Alle bedrijventerreinen binnen de regio (binnen en buiten de scope, Tabel 11), nemen circa 15,8% van de ruimte in. Dit aandeel is het grootst in de gemeente Sittard-Geleen (18,8%) en het kleinst in de gemeente Stein (9,6%). Het veel hogere percentage in Tabel 11 ten opzichte van Tabel 10 voor de gemeente Sittard-Geleen is hier niet geheel verrassend. In dit onderzoek is het volledige Chemelot-terrein buiten beschouwing gelaten, welke in deze tabel juist wel wordt meegerekend.

In vergelijking met heel Nederland beschikt de Westelijke Mijnstreek over een aanzienlijk groter aandeel bedrijventerrein. Het gemiddelde ruimtegebruik van bedrijventerreinen in heel Nederland ligt tussen de 5% en 10% van de totale ruimte⁶.

⁶ Veranderend bodemgebruik Nederland 1996-2015, CBS (2019).



Bijlage II

Kosten en baten (in miljoenen euro's) per locatie, uiteengezet naar soort ingreep.

Tabel 12 Beek: Beeker Hoek

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -1,6 | -2,1 | 1,3 | 1,9 | 0,9 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -3,0 | -4,4 | 1,9 | 2,8 | 1,3 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -4,6 | -6,5 | 3,2 | 4,7 | 2,2 ha |
| Netto | -3,3 – +0,1 | | | | - |

Tabel 13 Beek: Stationsstraat Zuid

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -2,1 | -2,9 | 1,7 | 2,5 | 1,2 ha |
| Totaal | -2,1 | -2,9 | 1,7 | 2,5 | 1,2 ha |
| Netto | -1,2 – +0,4 | | | | - |

Tabel 14 Beek: Technoport Europe

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -0,5 | -0,7 | 0,4 | 0,6 | 0,3 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -0,6 | -0,9 | 0,5 | 0,7 | 0,4 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -1,1 | -1,6 | 0,9 | 1,3 | 0,7 ha |
| Netto | -0,7 – +0,2 | | | | - |

Tabel 15 Beek: Kantorenzone Luchthaven

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -3,1 | -4,2 | 2,5 | 3,6 | 1,4 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -0,7 | -1,0 | 0,6 | 0,9 | 0,3 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -2,3 | -3,4 | 1,4 | 2,0 | 0,8 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -6,1 | -8,6 | 4,5 | 6,5 | 2,5 ha |
| Netto | -4,1 – +0,4 | | | | - |



Tabel 16 Beek: Gelissen Beton

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -6,3 | -9,4 | 5,5 | 8,0 | 3,9 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -6,3 | -9,4 | 5,5 | 8,0 | 3,9 ha |
| Netto | -3,9 – +1,7 | | | | - |

Tabel 17:Stein: Paalweg

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -1,1 | -1,5 | 0,9 | 1,3 | 0,6 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -0,6 | -0,9 | 0,4 | 0,6 | 0,3 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -1,7 | -2,4 | 1,3 | 1,9 | 0,9 ha |
| Netto | -1,1 – +0,2 | | | | - |

Tabel 18 Stein: Kerensheide

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -9,4 | -13,9 | 8,1 | 11,8 | 5,7 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -9,4 | -13,9 | 8,1 | 11,8 | 5,7 ha |
| Netto | -5,8 – +2,4 | | | | - |

Tabel 19 Stein: Business Park Stein

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -0,4 | -0,6 | 0,4 | 0,5 | 0,3 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -0,9 | -1,3 | 0,8 | 1,1 | 0,6 ha |
| Totaal | -1,3 | -1,9 | 1,2 | 1,6 | 0,9 ha |
| Netto | -0,7 – +0,3 | | | | - |



Tabel 20 Sittard-Geleen: Kantorenpark Sittard

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|-------------|------|-------------|------|-------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -3,7 | -3,9 | 8,9 | 12,9 | 5,3 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -6,5 | -9,5 | 3,8 | 5,5 | 2,1 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -3,3 | -4,4 | 2,7 | 3,9 | 1,5 ha |
| Totaal | - | - | 15,4 | 22,3 | 8,9 ha |
| Netto | -2,5 – +8,8 | | | | - |

Tabel 21 Sittard-Geleen: Holtum Noord I

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|-------------|-------|-------------|------|-------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -8,4 | -11,4 | 6,8 | 9,8 | 5,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -3,5 | -5,3 | 4,0 | 5,9 | 3,1 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -11,9 | -16,7 | 10,8 | 15,7 | 8,1 ha |
| Netto | -5,9 – +3,8 | | | | - |

Tabel 22 Sittard-Geleen (Born): Sluisweg

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|-------------|-------|-------------|------|-------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -6,8 | -10,2 | 7,8 | 11,3 | 5,9 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -0,2 | -0,3 | 0,2 | 0,3 | 0,1 ha |
| Totaal | -7,0 | -10,5 | 8,0 | 11,6 | 6,0 ha |
| Netto | -2,5 – +4,6 | | | | - |

Tabel 213 Sittard-Geleen: Handelscentrum Bergerweg

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|-------------|------|-------------|------|-------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -0,8 | -1,1 | 0,7 | 1,0 | 0,5 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -0,1 | -0,1 | 1,2 | 1,8 | 1,0 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -1,7 | -2,4 | 1,4 | 2,0 | 1,0 ha |
| Totaal | -2,6 | -3,6 | 3,3 | 4,8 | 2,5 ha |
| Netto | -0,3 – +2,1 | | | | - |





Tabel 24 Sittard-Geleen: Industriepark Noord

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -11,9 | -17,7 | 9,7 | 14,1 | 7,2 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -4,4 | -6,0 | 3,6 | 5,2 | 2,7 ha |
| Totaal | -16,3 | -23,7 | 13,3 | 19,3 | 9,9 ha |
| Netto | -10,4 – +3,0 | | | | - |

Tabel 25 Sittard-Geleen: Krawinkel

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -0,6 | -0,8 | 0,5 | 0,7 | 0,3 ha |
| Totaal | -0,6 | -0,8 | 0,5 | 0,7 | 0,3 ha |
| Netto | -0,3 – +0,1 | | | | - |

Tabel 26 Sittard-Geleen: Businesspark Geleen

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | -2,5 | -3,5 | 2,1 | 3,0 | 1,5 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Onbenutte delen van percelen | -0,2 | -0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,1 ha |
| Totaal | -2,7 | -3,8 | 2,3 | 3,2 | 1,6 ha |
| Netto | -1,5 – +0,5 | | | | - |

Tabel 27 Sittard-Geleen: Groenseykerstraat

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -5,9 | -8,8 | 6,8 | 9,9 | 4,8 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -5,9 | -8,8 | 6,8 | 9,9 | 4,8 ha |
| Netto | -2,0 – +4,0 | | | | - |



Tabel 28 Sittard-Geleen: IJzeren Brug

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | -0,8 | -1,9 | 0,7 | 0,9 | 0,5 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -3,4 | -5,2 | 2,1 | 3,1 | 1,5 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -4,2 | -6,1 | 2,8 | 4,0 | 2,0 ha |
| Netto | -3,3 – -0,2 | | | | - |

Tabel 22 Sittard-Geleen: Kampstraat

| Termijn | Kosten | | Opbrengsten | | Ruimtewinst |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|-------------|------------|---------------|
| | Laag | Hoog | Laag | Hoog | |
| Verkocht maar onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties onbebouwd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Te herontwikkelen locaties bebouwd | -6,9 | -10,3 | 4,5 | 6,5 | 3,1 ha |
| Onbenutte delen van percelen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 ha |
| Totaal | -6,9 | -10,3 | 4,5 | 6,5 | 3,1 ha |
| Netto | -5,8 – -0,4 | | | | - |

