

Bedrijventerreinvisie Heerlen

Gemeente Heerlen

6 februari 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Proces en participatie	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Uitgangssituatie	5
2.1 Perspectief op bedrijventerreinen in Heerlen	5
2.2 Relevante beleidskaders	7
3. Visie op bedrijventerreinen	9
3.1 Bestaande ruimte op bedrijventerreinen optimaal benutten	9
3.2 Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen verkennen	12
3.3 Streven naar bedrijventerreinen met een duidelijk profiel	14
3.4 Werk maken van toekomstbestendigheid en transities	16
3.5 Hoge organisatiegraad op bedrijventerreinen	19
4. Uitvoeringsprogramma	20
4.1 Gemeente brede acties	20
4.2 Koers per bedrijventerrein in Heerlen	24
Bijlage 1 Participatie	27
Bijlage 2 Analyse bedrijventerreinen	29
2.1 Ruimtelijk perspectief op de Heerlense bedrijventerreinen	29
2.2 Economisch perspectief op de Heerlense bedrijventerreinen	32
2.3 Maatschappelijk perspectief op de Heerlense bedrijventerreinen	35
Kerncijfers bedrijventerreinen Heerlen	37
Bijlage 3 Vraagaming	38
Methode 1: Vraagaming op basis van historische uitgifte	38
Methode 2: Vraagaming op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling	39
Bijlage 4 Trends	44
Bijlage 5 Kaarten	47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen zijn van groot belang voor Heerlen en haar omgeving. De bedrijventerreinen zijn goed voor circa een kwart van het totaal aantal banen in de gemeente. Heerlen is een echte werkstad, te zien aan de inkomende pendelstromen en het hoge aantal banen per 1.000 inwoners in vergelijking met andere gemeenten in Zuid-Limburg. De bedrijventerreinen in Heerlen hebben dus een belangrijke rol in de economie van Parkstad Limburg. Bovendien heeft Heerlen in de propositie Heerlen in 2050; een oude stad met een jong hart! de ambitie uitgesproken om te groeien naar een stad met 100.000 inwoners en een gemiddeld sociaaleconomisch profiel in 2050. In het kader van onze doelstellingen is het van belang om hoger opgeleid personeel in Heerlen te behouden en aan te trekken door hen een aantrekkelijk woonprogramma aan te bieden.

Voor de economische vitaliteit van de stad is het noodzakelijk dat de bedrijventerreinen in Heerlen aantrekkelijk blijven, maximaal aansluiten op kansrijke economische clusters en aansluiten op de steeds veranderende trends, ontwikkelingen en (ruimte)behoeften vanuit de markt. Tegelijkertijd wordt in Nederland, maar ook in Heerlen de ruimte steeds schaarser; de druk op de ruimte neemt toe. Ook de bedrijventerreinen komen hierdoor ruimtelijk onder druk te staan. Het aanbod (uitgeefbaar en in de bestaande voorraad) is zeer beperkt.

Heerlen in 2050: een nieuw narratief

In 2023 is een propositie opgesteld en daarmee is een perspectief op Heerlen in 2050 opgesteld. Deze propositie wordt door de gemeente gebruikt als input voor de Omgevingsvisie. Samengevat wordt hierin beschreven dat Heerlen in 2050 een stad in balans is, waar natuur en stedelijke ontwikkeling hand in hand gaan. De stad heeft zich ontwikkeld tot een groen, sociaal en economisch knooppunt in de Euregio. De historische identiteit van Heerlen wordt zichtbaar in het culturele erfgoed en de moderne architectuur. Dankzij een sterke regionale samenwerking zijn de grensoverstijgende bedrijventerreinen uitgegroeid tot bloeiende economische clusters.

Heerlen investeert in onderwijs en innovatie, met een focus op technologie en medische logistiek. De economische as van de stad herbergt grote bedrijven, onderwijsinstellingen en duurzame productiecentra. De woningvoorraad is divers, inclusief en duurzaam, met ruimte voor iedereen. De wijken zijn sociaal gemengd en bieden een hoogwaardige leefomgeving. Nieuwe fysieke en sociale netwerken zorgen voor een verbonden stad zonder barrières. Door innovatie, duurzaamheid en samenwerking heeft Heerlen zich ontwikkeld tot een toekomstbestendige stad met een stevige positie in de regio en ver daarbuiten.

De gemeente Heerlen wil aan de slag met haar bedrijventerreinen. Hoe kan de stad haar bedrijventerreinen toekomstbestendig houden? Welke (onbenutte) kansen liggen er op de bedrijventerreinen? Bovendien wil de gemeente sturen op 'het juiste bedrijf op de juiste plek' en daarmee sturen op de verschillende terreinen. Om dit te kunnen bereiken is een visie op de bedrijventerreinen noodzakelijk, passend bij lokaal en regionaal beleid op gebied van bedrijventerreinen.

Doel van deze visie: sterke economische clusters

De gemeente Heerlen wil een welvarende stad zijn, waar iedereen een goed bestaan voor zichzelf kan opbouwen. Daarvoor werkt de gemeente Heerlen onder andere aan sterke economische clusters, waar ondernemingen goed kunnen gedijen (ondernemerschap) en die een goede voorzieningenstructuur vormen (leefbaarheid). Een gezonde economische structuur bestaat uit sterke, aantrekkelijke voorzieningencusters en werklocaties (bedrijventerreinen). De bedrijventerreinen vormen de economische motor van Heerlen en bieden werk aan circa 14.500 mensen. De bedrijven bieden naast directe banen ook indirecte werkgelegenheid. Dit zijn banen bij toeleveranciers, maar ook dienstverleners die vanuit kantoorgebouwen of vanuit huis werken.

Met deze visie wil de gemeente Heerlen haar bedrijventerreinen versterken, verduurzamen en economisch positioneren tot toekomstbestendige bedrijventerreinen met een aantrekkelijk vestigingsklimaat, zodat de bedrijventerreinen die sterke economische motor kan blijven. Daarnaast is de bedrijvigheid die plaatsvindt op de bedrijventerreinen van belang voor het realiseren van de Heerlense (groei)ambitie en het behouden en creëren van banen, nu en in de toekomst. Deze doelen zijn verweven in voorliggende visie.

1.2 Proces en participatie

Intern zijn diverse overleggen gevoerd met verschillende ambtelijke disciplines van de gemeente Heerlen om een integraal beeld op te halen van de bedrijventerreinen in de stad. Ook zijn een aantal (vertegenwoordigers van) ondernemers, ondernemerscollectieven, en ontwikkelaars door de gemeente uitgenodigd om te reflecteren op de belangrijkste thema's die spelen op de bedrijventerreinen. In bijlage 1 is een verslag van de bijeenkomst toegevoegd. De uitkomsten van de bijeenkomst hebben voor aanscherpingen in de formulering van de opgaven, de visie en de uiteindelijke uitvoeringsprogramma gezorgd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u de huidige stand van zaken vanuit ruimtelijk, economisch en maatschappelijk perspectief. Op basis van diverse analyses (bijlage) is een beeld gevormd van de Heerlense bedrijventerreinen. Het gaat om feiten en cijfers over bedrijventerreinen, werkgelegenheid en vestigingen, maar ook om diverse ruimtelijke en maatschappelijke aspecten die een rol spelen op bedrijventerreinen. Deze uitgangssituatie is vertaald in een visie en vijf pijlers voor bedrijventerreinen in Heerlen (hoofdstuk 3). Het laatste hoofdstuk beschrijft het uitvoeringsprogramma op gemeentelijk niveau en per terrein.

2. Uitgangssituatie

De gemeente Heerlen kent zeventien formele bedrijventerreinen. Alle bedrijventerreinen die als zodanig in SVREZL gedefinieerd zijn, worden in de analyse meegenomen. Stedelijk dienstenterreinen worden niet meegenomen, met uitzondering van Coriopolis. Dit terrein wijkt af van de andere stedelijke dienstenterreinen omdat een groot deel van dit terrein functioneert als een regulier bedrijventerrein. In totaal hebben deze zeventien terreinen een netto uitgegeven oppervlakte van circa 343 hectare (circa 1/3^e van het totaal areaal bedrijventerrein in Parkstad Limburg).

Vanuit drie invalshoeken zijn de bedrijventerreinen in Heerlen onderzocht. Het ruimtelijk, economisch en maatschappelijk perspectief. In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies over de Heerlense bedrijventerreinen samen. Deze analyses staan uitgebreider beschreven in bijlage 2. Daarnaast zijn in paragraaf 2.2 de belangrijkste opgaven samengevat waar de Heerlense bedrijventerreinen voor staan.



2.1 Perspectief op bedrijventerreinen in Heerlen

In bijlage 2, 3 en 4 zijn de belangrijkste feiten, cijfers en kenmerken over de Heerlense bedrijventerreinen beschreven.

De bedrijventerreinen in Heerlen zijn van groot sociaaleconomisch belang voor de gemeente. Ongeveer een kwart van de banen in de gemeente is op een bedrijventerrein te vinden. Aanvullend daarop is een aanzienlijk deel van de banen indirect gebonden aan de bedrijventerreinen in de gemeente. Denk aan banen van mensen die bijvoorbeeld (deel)producten leveren, machines onderhouden en/of repareren of boekhouding doen voor bedrijven op bedrijventerreinen. Daarnaast bieden de bedrijventerreinen ruimte aan innovatieve en succesvolle bedrijven, onder andere vanuit de maakindustrie, bouw, logistiek en consumentendiensten.

De bedrijven op de Heerlense bedrijventerreinen hebben vaak een lange historie binnen Heerlen en/of Parkstad Limburg. Dit zien we aan de verhuisbewegingen van bedrijven van en naar de bedrijventerreinen in de gemeente en in Parkstad Limburg. De bedrijven op bedrijventerreinen bieden bovengemiddeld veel banen aan praktisch geschoolde mensen, blijkt uit de analyses naar banen en bijbehorende opleidingsniveau in de gemeente. Ook zijn er diverse bedrijven met een hoogwaardig arbeidsprofiel (HBO+ of technisch) aanwezig op de bedrijventerreinen. De bedrijven op de bedrijventerreinen zijn een banenmotor voor de inwoners van Heerlen en Parkstad Limburg.

In onderstaande tabel staan op hoofdlijnen de conclusies per perspectief opgesomd.

Ruimtelijk perspectief
• Heerlen kent 17 (formele) bedrijventerreinen. Deze zijn voornamelijk gelegen in het noorden, oosten en zuiden van de gemeente. Een derde van de totale bedrijventerreinenvoorraad van Parkstad Limburg is gelegen in Heerlen. Het gaat om 343 hectare aan uitgegeven voorraad. • Op de grote (industriële) bedrijventerreinen is er sprake van extensief ruimtegebruik. Dit past bij het type activiteiten die hier gevestigd zijn. Op de meer stedelijke werklocaties is het ruimtegebruik intensiever. Hier zijn de bedrijven vaak ook kleinschaliger van aard. • Leegstand in bedrijfsvastgoed is de afgelopen jaren licht gestegen (frictieleegstand van 6,3% in begin van 2024) na een lange periode van zeer lage leegstand in Heerlen en Parkstad Limburg. • De vastgoedvoorraad op de bedrijventerreinen in Heerlen is relatief oud. Op een aantal locaties heeft nieuwbouw plaatsgevonden, maar op hoofdlijn is het bedrijfsvastgoed al enkele decennia oud. • De bereikbaarheid en verkeersveiligheid van bedrijventerreinen is cruciaal voor het vestigingsklimaat van de locaties.
Economisch perspectief
• Bij ondernemers op bedrijventerreinen in Heerlen is 25% van de totale werkgelegenheid actief. Van de 55.500 banen in de gemeente gaat het in totaal om zo'n 14.500 banen. Wanneer we hier ook indirecte werkgelegenheid bij optellen – die bijvoorbeeld voortkomt vanuit allerlei (facilitaire) dienstverlening – loopt het economisch belang van de bedrijventerreinen nog verder op. Op basis van kengetallen is de inschatting dat de banen op de Heerlense bedrijventerreinen jaarlijks circa € 1,35 miljard toegevoegde waarde genereren. • Het aantal banen redelijk is constant, wel is een verschuiving zichtbaar (meer logistiek en groothandel, minder industrie). • Arbeidsintensiteit op grotere (industriële) bedrijventerreinen relatief laag. Dit heeft ook ten dele te maken met het type activiteiten; een recyclingbedrijf heeft een andere arbeidsintensiteit dan een kantoorachtige bedrijfsruimtegebruiker. Juist op de grotere (industriële) bedrijventerreinen zijn – conform de mogelijkheden in juridisch planologische kaders – veel ruimte-extensieve bedrijven gevestigd. • Heerlen heeft aantrekkingskracht op bedrijven. Er is een verhuisdynamiek vanuit overige gemeenten in Parkstad Limburg en/of Zuid-Limburg naar bedrijfslocaties in Heerlen. Dit versterkt het economisch belang van de bedrijventerreinen in Heerlen • Ruimte vraag en uitbreidingsbehoefte bij bedrijfsleven in de toekomst. Tot 2030 verwacht Stec Groep een vraag in Parkstad Limburg van circa 50 tot 70 hectare, waarvan waarschijnlijk een deel in de bestaande voorraad geacommodeerd kan worden. Na 2030 valt de vraag niet geheel weg. De verwachting voor de periode 2031-2040 is een additionele 40 hectare aan ruimte vraag. De vraag is opgebouwd uit zowel een lokale/regionale component alsmede vraag van 'buiten'. Bedrijven uit Heerlen groeien door en/of hebben behoefte aan aanvullende bedrijfsruimte. • Tegenover deze vraag staat beperkt hard (plan)aanbod van uitgeefbare kavels bedrijventerrein in zowel Heerlen als in Parkstad Limburg. Afgelopen jaren heeft Heerlen diverse bedrijfskavels uitgegeven en er is nog maar beperkt grond beschikbaar. Op die beschikbare ruimte gelden vaak specifieke eisen waardoor een deel van de markt hier niet gefaciliteerd kan worden. • Binnen de grenzen van Heerlen is ruimte nauwelijks nog beschikbaar. Hierbij heeft de herontwikkeling (inbreiding) van locaties voorrang op uitbreiding. Daarom ligt de opgave in het versterken van bestaande bedrijventerreinen. Wanneer herontwikkeling en uitbreiding op de bestaande terreinen niet mogelijk kan ook elders in de regio gezocht worden naar een geschikte oplossing.

Maatschappelijk perspectief

- Bedrijven op bedrijventerreinen bieden relatief veel werk aan praktisch geschoolden. Deze banen worden vervuld door de inwoners van de gemeente Heerlen en buurgemeenten (Parkstad Limburg), theoretisch geschoold werk (vaak met een link met de medtech-sector) wordt vaker uitgevoerd door personen die niet in Parkstad wonen.
- Bedrijventerreinen nog niet goed voorbereid op energietransitie en klimaatadaptatie. Groen is vaak beperkt, gebieden zijn stenig en kampen daardoor met hittestress en bij hevige regenval zijn er enkele risicolocaties. Omdat een deel van de bedrijventerreinen aan de rand van de gemeente gelegen zijn en ook op de overgang naar landelijk of bosrijk gebied, liggen hier wel kansen voor versterking. Denk aan het laten doorlopen van groenstructuren op een bedrijventerrein, het vergroenen van kavels en openbare ruimte.
- Tegelijkertijd zijn er lokale initiatieven die inspelen op de transities. Op De Beitel loopt nu een verkenning naar een smart energy hub om de problematiek rondom netcongestie te verzachten. Ook zijn er ideeën voor het versterken van de circulaire ambities.
- Op de bedrijventerreinen zien we een lokaal tot regionaal verzorgingsgebied op de arbeidsmarkt.

2.2 Relevante beleidskaders

Het borgen van kwalitatieve ruimte voor economie en bedrijventerreinen staat hoog op de agenda, zowel op nationaal, provinciaal, regionaal als lokaal schaalniveau. In de afgelopen jaren zijn verschillende relevante beleidstukken, programma's, (structuur)visies en onderzoeken gepubliceerd die samen de beleidskaders vormen voor deze bedrijventerreinvisie.. Onderstaand de meest relevantste beleidsdocumenten.

Programma Ruimte voor Economie – Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (2023)

Het nationale programma Ruimte voor Economie legt de basis voor ruimtelijk economisch beleid als onderdeel van de nieuwe Nota Ruimte. Het is één van de nationale programma's onder de Nationale Omgevingsvisie. Kern van het programma is dat voor een dynamische, veelzijdige en weerbare economie betere, andere en meer ruimte voor verschillende bedrijfsactiviteiten nodig is. Economie en ruimte zijn namelijk onafscheidelijk verbonden.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) (2017) en addendum (2024)

De SVREZL vormt het beleidskader voor de aanpak van de thema's retail, kantoren en bedrijventerreinen. De beleidsuitgangspunten en doelstellingen van de SVREZL blijven daarbij onverkort overeind voor de segmenten Winkels, Kantoren en Bedrijventerreinen:

- Een kwalitatief hoogwaardig leef-, werk- en vestigingsklimaat bieden, nu en in de toekomst.
- Behoud van het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid door het vastleggen van toekomstbestendige hoofdstructuren, het versterken van deze hoofdstructuren en het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen.
- Verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad daar waar sprake is van een overschot en het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur.
- Afhankelijk van vastgelegde drempelwaarden initiatieven afstemmen met de (sub)regio.

De SVREZL vat de belangrijkste vraagstukken samen op onder andere de bedrijventerreinenmarkt in de regio. In de visie op de bedrijventerreinenmarkt wordt gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad en het voorkomen van overaanbod. De SVREZL omvat onder andere spelregels over hoe om te gaan met nieuwe initiatieven.

Er hebben in de tussenliggende periode evaluaties plaatsgevonden en in 2024 zijn wijzigingen gemaakt in de uitvoeringsafspraken (addendum). De beleidsuitgangspunten blijven onverkort overeind. Gemeenten verwerken de gewijzigde uitvoeringsafspraken in haar omgevingsvisies.

Uitvoeringsprogramma Bedrijventerreinen Parkstad Limburg (2020-2024)

Dit programma met een doorlooptijd van vier jaar vormt de aanpak voor zowel de bestaande bedrijventerreinen als de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in de regio. De regio maakt kwalitatieve afspraken over het meer toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en stemt af hoe en waar er nieuw aanbod wordt toegevoegd.

Potentie Beter Benutten Bedrijventerreinen Limburg (2024)

Dit document geeft analyse weer over de potentie tot optimalisering van het ruimtegebruik, zowel vanuit ruimtelijk perspectief (planologische ruimte beter benutten) als vanuit economisch perspectief (juiste bedrijf op de juiste plek).

Daarnaast zijn er nog diverse andere beleidskaders die betrekking hebben op bedrijventerreinen, de ruimtelijke structuur op die terreinen en/of de toekomstbestendigheid. Zonder compleet te willen zijn noemen we hier de beleidsvisie Waardevolle buitenruimte, de Hemelwaterverordening, nota mobiliteitsnormen en de transitievisie warmte.



Ter illustratie: herontwikkeling op bedrijfskavel in Heerlen (bedrijventerrein In de Cramer)

3. Visie op bedrijventerreinen

Visie en ambitie voor bedrijventerreinen in Heerlen

De gemeente Heerlen streeft naar bedrijventerreinen die toekomstbestendig zijn. Dit betekent dat de juiste randvoorwaarden gecreëerd moeten worden om bedrijven te laten groeien en verduurzamen met als doel behoud en aantrekken van (nieuwe) werkgelegenheid. De bedrijventerreinen in Heerlen zullen economisch bloeien, waar de randvoorwaarden voor ondernemers op orde zijn, waar werknemers zich prettig voelen en waar een steentje wordt bijgedragen aan de grotere maatschappelijke opgaven waar we voor staan: in het bijzonder de circulaire transitie en de energietransitie. De eigenschappen die bij toekomstbestendige bedrijventerreinen passen zijn samengevat in vijf pijlers:

1. Bestaande ruimte op bedrijventerreinen optimaal benutten

2. Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen verkennen

3. Streven naar bedrijventerreinen met een duidelijk profiel

4. Werk maken van toekomstbestendigheid en transities

5. Hoge organisatiegraad op bedrijventerreinen

3.1 Bestaande ruimte op bedrijventerreinen optimaal benutten

Opgave om de bestaande voorraad bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken

De gemeente Heerlen heeft een groot aantal bedrijventerreinen. Op sommige van deze terreinen begint veroudering zichtbaar te worden. Het algemene beeld in Heerlen is dat op de meeste terreinen het gemiddelde bouwjaar van het vastgoed 1990 of eerder is. Op een groot deel van deze terreinen is kwaliteitswinst te behalen. Als er niks wordt gedaan aan veroudering van deze bedrijventerreinen zullen panden op het terrein het einde van hun economische levensduur naderen. Ze verliezen hiermee marktconformiteit en daarmee waarde. Dit kan leiden tot leegstand, verloedering en dalende werkgelegenheid op deze terreinen. Hierin worden al stappen gezet. Het terrein van C-Mill is bijvoorbeeld reeds verkocht, en de nieuwe eigenaar zal de panden verduurzamen en herontwikkelen.

Daarnaast wordt op sommige terreinen de ruimte niet optimaal benut. Op bijna twee derde van de terreinen is de verhouding kavel/gebouw circa 40% (of lager). Er is dus kwaliteits- en ruimtewinst te behalen op de bestaande bedrijventerreinen. Gelet op de beperkte uitbreidingsruimte voor nieuwe bedrijfslocaties kan (en misschien wel moet) een deel van de ruimte vraag naar bedrijventerreinen in de bestaande voorraad gefaciliteerd worden.

Bestaande planologische kaders laten nu vaak al intensivering toe

Bestaande bestemmingsplannen bieden vaak meer ontwikkelruimte dan op dit moment gebruikt wordt door bedrijven. Indicatief ligt er in Heerlen circa 20-30% aan extra ontwikkelpotentieel op

basis van vigerende regels.¹ Dit staat nog los van de mogelijk ‘verouderde’ regels en uitgangspunten in bestemmingsplannen die intensief en meervoudig ruimtegebruik beperken. Het is zaak kansen tijdig op te sporen en met private partijen aan de slag te gaan om de potentie te verzilveren. De grootste opgave (en daarmee kansen voor herontwikkeling en intensivering van het ruimtegebruik) zijn gelegen op de oudere en grotere bedrijventerreinen in Heerlen; De Beitel/Baaks Soureth, De Koumen en Wijngaardsweg.

Beleidskader om wildgroei kleinschalige bedrijfshuisvesting, garageboxen en dergelijke te voorkomen

Kleine units voorzien in vraag, maar botsen met andere opgaven op bedrijventerreinen (faciliteren van mkb bedrijven, bedrijven met een hindercirkel of veel transport). Ook in Heerlen zijn meer kleinschalige units en garageboxen op bedrijventerreinen ontwikkeld in de afgelopen tijd. De ruimte voor bedrijven op de Heerlense bedrijventerreinen is keihard nodig om grote transitities in de komende decennia mogelijk te maken en om wonen en werken in balans te houden. Gemeente Heerlen gaat daarom verkennen hoe een ‘wildgroei’ te voorkomen en meer te sturen op ontwikkelingen. Dit doet de gemeente Heerlen vanuit het kernprincipe: ‘beschermen van(milieu)ruimte voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers’ en daarbij invulling te geven aan een evenwichtige toedeling van functies op bedrijventerreinen. Hierbij wordt gedacht aan het opstellen van een beleidskader voor (diverse) bedrijventerreinen.

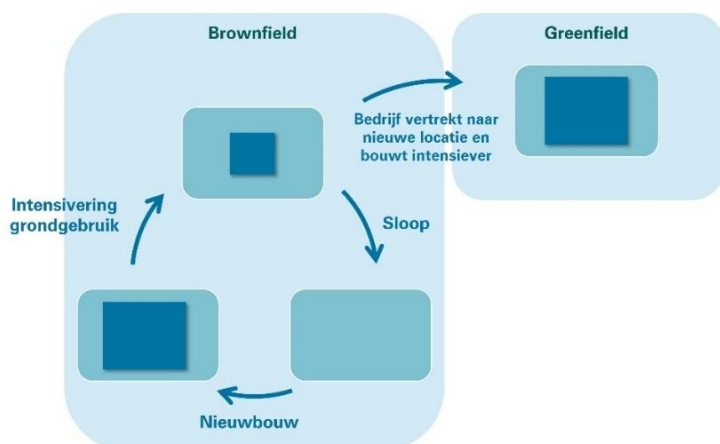
Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen is een *must*

Het uitbreiden van het beschikbare aanbod is in Heerlen geen sinecure. Verschillende functies zoals wonen, energietransitie en werken leggen de komende jaren een ruimteclaim op Heerlen. Ook zit Heerlen (letterlijk) aan de grens van haar ontwikkelmogelijkheden wil zij ook perspectief kunnen bieden voor andere ruimteclaims en transitities.

Van belang is om intensief en meervoudig ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen te stimuleren en stappen te zetten in het beter benutten van die ruimte. Uit recent onderzoek door de provincie Limburg – waar Heerlen ook aan heeft meegewerkt – blijkt dat er ook in Heerlen mogelijkheden liggen voor het intensiever gebruiken van bestaande bedrijfskavels. In veel gevallen worden de maximale planologische mogelijkheden niet benut. Uitdaging hierbij is wel dat vastgoed in Heerlen op diverse plekken dermate verouderd is dat verduurzaming van bestaand vastgoed vaak onrendabel is gelet op de investering die noodzakelijk is. Sloop-nieuwbouw is vaak een betere optie. Zaak is dergelijke plekken op te sporen en samen met private partijen (ondernemers en/of eigenaren) een plan te maken hoe dit opgepakt kan worden.

¹ De basis voor deze uitspraak ligt bij de analyse die Stec Groep in het kader van dit onderzoek maakte naar ruimtegebruik op de bestaande Heerlense bedrijventerreinen, maar ook kengetallen uit eerdere onderzoeken voor de provincie Limburg en Parkstad Limburg over intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Voor Heerlen zijn in het provinciale onderzoek de terreinen: Beitel/Baaks Soureth, Koumen-Wijngaardsweg en In de Cramer onderzocht op de intensiveringspotentie.

Figuur 1: Schematische weergave van schuifoperatie ten behoeve van intensivering



Bron: Stec Groep (2024)

In de recente dynamiek zijn al diverse vormen van hergebruik, beter benutten en intensivering zichtbaar. Denk bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van diverse kavels op De Beitel, maar ook op De Koumen en Wijngaardsweg. Nu is die herontwikkeling vaak ingegeven door privaat initiatief en is de gemeente pas later in het traject betrokken. Om de bestaande bedrijventerreinen te intensiveren is het noodzakelijk om eerder betrokken te raken bij herontwikkeling en intensivering en waar mogelijk ook ondernemers en eigenaren te stimuleren hier actie op te ontwikkelen.

Figuur 2: Voorbeeld herontwikkeling en intensivering in Parkstad Limburg

Voor	Na
	
Scheldebouw BV was gevestigd op Beitel 80 in Heerlen op een ruim kavel dat door het bedrijf niet geheel gebruikt werd	Opstallen gesloopt en gesaneerd en herontwikkeld ten behoeve van XXL logistiek (huurder GXO/JD sports)
	
Martin Braun (Delite) is gevestigd naast een installatiebedrijf op bedrijventerrein Dentgenbach in Kerkrade	Nadat het installatiebedrijf verhuist koopt Martin Braun het pand van de buurman, sloopt de bestaande opstallen en kan het eigen pand uitbreiden.

Stimuleren optimaal en meervoudig ruimtegebruik

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik is het stimuleren van meervoudig (collectief parkeren, energieopwekking) intensief ruimtegebruik wenselijk. Bijvoorbeeld door hoger te bouwen, dichter op elkaar te bouwen of door parkeren op het dak, onder de grond of op een centrale locatie te stimuleren. Bij bestaande bouw kan het meervoudig gebruiken van de ruimte door bijvoorbeeld daken te gebruiken voor zonnepanelen leiden tot een quickwin.

De uitdaging die bij bedrijven ligt is om na te denken over het optimale gebruik van de bestaande kavel, voordat nieuwbouw elders aan de orde is. Deze opgave vraagt om op alle bedrijventerreinen goed te kijken naar de mogelijkheden om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. Dat is een kwestie van maatwerk. Het is bijvoorbeeld logisch om op plekken nabij het centrum (of binnenstedelijk), een hogere dichtheid na te streven dan op (monofunctionele) bedrijventerreinen die aan de randen van de stad liggen. Bovendien wil de gemeente op sommige bedrijventerreinen functies blijven huisvesten die van zichzelf veelal extensiever zijn, zoals bepaalde vormen van industrie of circulaire bedrijvigheid. Het gaat er om dat iedere werklocatie binnen de mogelijkheden en het gekozen profiel optimaal wordt gebruikt.

Hoe gaat de gemeente Heerlen optimaler en meervoudig gebruiken van de ruimte stimuleren? Door de juiste randvoorwaarden te bieden voor ondernemers (planologische kaders op orde, denk aan bouwhoogte, bebouwingspercentage etc. & duidelijkheid bieden door het opstellen van een gebiedsvisie/perspectief), mogelijkheden tot medefinanciering verkennen (lokaal, regionaal, landelijk) en in algemene zin het contact met onze ondernemers versterken (accountmanagement intensiveren).

Herontwikkeling en intensivering kan ook uitstralingseffect hebben op de omgeving

Als gevolg van investeringen worden de bedrijventerreinen toekomstbestendiger en kan er dus langer gezond, veilig en duurzaam worden gewerkt. Ook opgaven als vergroening, klimaatadaptatie, energietransitie en hittestress zijn thema's die bij herontwikkeling en/of intensivering opgepakt kunnen worden. Het behalen van kwaliteits- en ruimtewinst is echter wél een relatief complex proces dat een lang tijdspad kan hebben. Dit ligt aan de eigendomssituatie, uiteindelijk is het al dan niet herontwikkelen of intensiveren van een locatie afhankelijk van de welwillendheid van de eigenaar/gebruiker. Daarnaast kan er voor een herontwikkeling een wijziging in de planologische mogelijkheden nodig zijn, dit kan een langdurig proces betekenen.

3.2 Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen verkennen

Druk op de ruimte neemt toe, ook in Heerlen

De druk op de ruimte is groot en neemt toe. Ten aanzien van de 'ruimte voor economie' en specifiek voor bedrijventerreinen in Heerlen constateren we dat de leegstand in bedrijfspandgoed (nog steeds) laag is (0-2%), uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw zeer beperkt zijn, maar dat de uitbreidingsvraag (van bedrijven) aanwezig blijft binnen Heerlen en Parkstad Limburg.

Op termijn (en nu ook al) kunnen huisvestingsvragen van ondernemers niet altijd in Heerlen geacommodeerd worden. Ook in de regio is niet onbeperkt ruimte beschikbaar. De mogelijke bedrijventerreinontwikkeling op de Oostflank in Brunssum kan een oplossing bieden voor de ruimtevraag die we verwachten in de regio (en vanuit Heerlense ondernemers). Echter, dit zal ook niet voor alle bedrijven (in de regio) een oplossing bieden.

Inzet op het behoud van ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers

Om in de behoefte aan ruimte voor bedrijven te voorzien, is het behoud van de huidige ruimte voor bedrijven van groot belang. Dit betekent dat plekken die momenteel overwegend worden

gebruikt als bedrijventerrein ook voor bedrijfsruimtegebruikers wordt behouden. Op de meer functionele bedrijventerreinen is transformatie van bedrijventerrein (en daarmee bedrijfsruimte) naar bijvoorbeeld wonen of andere functies, in principe onwenselijk tenzij de ruimte elders gecompenseerd kan worden.

Verkennen mogelijkheid om het aanbod aan bedrijventerreinen (beperkt) uit te breiden

Gezien de latente uitbreidingsbehoefte aan bedrijfsruimte en/of ontwikkelmogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinen, is het wenselijk om te verkennen welke mogelijkheden er binnen de gemeente Heerlen nog zijn voor die uitbreiding. Aangezien er in de gemeente nog beperkt ruimte 'over' is en het groen in de gemeente veelal onder Natura2000 en Natuur Netwerk Nederland valt is het herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied een logische volgende stap. Ook vanuit Ladder-perspectief is dit te prefereren.

Om locaties te vinden die geschikt zouden kunnen zijn voor bedrijventerreinontwikkeling wordt een ontwerpend onderzoek uitgevoerd (via bijvoorbeeld een multicriteria-analyse²) of er nog mogelijkheden zijn om bestaande bedrijventerreinen kleinschalig uit te breiden. Leidend hiervoor zijn enkele principes:

- Bij voorkeur sluit een nieuw bedrijventerrein aan bij een bestaand bedrijventerrein vanwege onder andere de al aanwezige (ondergrondse) infrastructuur.
- Bij het onderzoek moet rekening worden gehouden met de druk op de bereikbaarheid van de locatie op dit moment en de te verwachte ontwikkeling daarvan na bedrijventerreinontwikkeling.
- Fysieke belemmeringen voor bedrijventerreinontwikkeling in bijvoorbeeld het landschap (natuur, etc.) en uitstoot (stikstof) vormen een uitsluitende indicator tijdens het onderzoek.

Daarnaast blijft de gemeente in gesprek over de vestigingsruimte in andere gemeenten in Parkstad Limburg. De ontwikkelingen op de Oostflank in Brunssum zijn daarbij het meest in het oog springend en kunnen mogelijk ook voor bedrijven uit Heerlen een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn.

Schaarste dwingt ook tot kiezen

De beschikbare ruimte is schaars. Dit betekent dat gemeente Heerlen selectief is in het faciliteren van de ruimtevraag die bij bedrijven ontstaat. Door zoveel mogelijk aan te sluiten bij speerpuntsectoren (bijvoorbeeld medtech logistiek in plaats van alle logistiek of maakindustrie met een hoge toegevoegde waarde in plaats van opslag of laagwaardige productie) kan gestuurd worden op het faciliteren van bedrijven die waarde toevoegen aan de economie van Heerlen en de regio. Ook een beleidsregel voor kleinschalige units, bedrijfsverzamelgebouwen en garageboxen voor particulieren op de bedrijventerreinen kan helpen om bedrijfsgrond beschikbaar te houden voor die bedrijven die waarde toevoegen aan de economie. Overigens is het van belang om deze sturing op ruimtelijke criteria te baseren om te voorkomen dat sprake is van economische sturing.

² Multicriteria-analyse is een systematische procedure voor het ontwerpen, evalueren en selecteren van beslissingsalternatieven op basis van conflicterende en niet-overeenkomende criteria.

3.3 Streven naar bedrijventerreinen met een duidelijk profiel

Op dit moment is er in profiel weinig onderscheid te maken tussen de bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen in Heerlen 'lijken' vaak op elkaar. In feite zijn op de diverse locaties in Heerlen vergelijkbare mogelijkheden. Dit is vanuit de historie verklaarbaar: ze zijn na elkaar ontwikkeld en steeds is er gekozen om een brede doelgroep aan te spreken. Dit heeft ertoe geleid dat de locaties nu weinig onderscheidend van elkaar zijn.

Sturing op profiel helpt een innovatief werkmilieu floreren

De specifieke voordelen van locaties, voor diverse doelgroepen, worden maar beperkt onder het voetlicht gebracht. Individueel kunnen deze terreinen prima functioneren, maar er zit geen lijn in voor ondernemers waarom ze voor locatie A moeten kiezen in plaats van voor locatie B. Dit gaat ten koste van waardeontwikkeling van locaties. Bij de wens om een innovatief werkmilieu te creëren, waar kruisbestuiving tussen bedrijven kan optreden, is fysieke nabijheid voor de bedrijven daarbij behulpzaam.

Eerste contouren van zo'n profiel worden al duidelijk op de bestaande bedrijventerreinen. Het gaat dan met name over de wat grotere werklocaties in Heerlen en die met een specifieke doelgroep. Deze profilering (of hoofdstructuur) heeft zich min of meer gaandeweg ontwikkeld. Op Avantis en Trilandis is bijvoorbeeld een concentratie van bedrijven in de medtech zichtbaar. Op De Beitel treffen we vooral bedrijven in de maakindustrie aan en op De Koumen is vooral mkb gevestigd in diverse sectoren, waarbij op delen van het terrein ook een hoge milieucategorie mogelijk is.

Programma Medlands zorgt voor verdere versterking Medtech profiel op bedrijventerreinen

Op 12 december 2024 is Medlands Parkstad gelanceerd, een breed samenwerkingsverband tussen bedrijven, onderwijsinstellingen en overheden in de regio Parkstad. De bedrijven Medtronic, Boston Scientific, Doc Morris en Abbott richten zich, samen met de kennisinstellingen VISTA, Zuyd Hogeschool, Universiteit Maastricht en de gemeenten Heerlen en Kerkrade en Stadsregio Parkstad Limburg op het aantrekken, opleiden en behouden van talent in de Medtechsector. De medtech sector heeft in de regio nu al 6.000 arbeidsplaatsen, met een aanvullende groeiambitie van 3.000 nieuwe banen. Het programma omvat samenwerking op het gebied van imago, onderwijs, arbeidsmarkt en infrastructuur. Medlands Parkstad wordt gefinancierd vanuit de Regio Deal Parkstad, door de aangesloten bedrijven en door de gemeenten Heerlen en Kerkrade.

Door scherper te kiezen en de bedrijventerreinen afzonderlijk te positioneren is het mogelijk de locaties ten opzichte van elkaar te positioneren en een aantrekkelijke 'portefeuille' van bedrijventerreinen aan bedrijven aan te bieden. Indirect werkt een sterke profilering van locaties tot een beter imago van de plek. Deze locaties sluiten namelijk beter aan bij de markt en gaan langer mee. Omdat ondernemers er graag blijven zitten ontstaat er (extra toegevoegde) waarde, wat leidt tot nieuwe investeringen.

Sturing op profiel geeft duidelijkheid voor ondernemers en investeerders

Als ieder bedrijventerrein meer een eigen profiel krijgt en daar ook op gestuurd wordt, helpt dit om het totale palet aan bedrijventerreinen beter te segmenteren en ondernemers te sturen op gewenste locaties voor zover ze daar niet al zitten. Sommige terreinen zijn heel geschikt voor logistiek, anderen juist niet, sommigen voor industrie. Hoe meer Heerlen in staat is locaties te

profileren, hoe beter dit is voor de bedrijventerreinen omdat ze een eigen investeringsperspectief krijgen, een eigen waarde voor de bedrijven.

In Heerlen bestaan vier profielen van bedrijventerreinen, namelijk:

- Industrieel terrein
- Medisch logistiek terrein
- Regulier terrein
- Gemengd terrein

De bestaande bedrijventerreinen zijn in deze vier profielen in te delen. Onderstaande tabel geeft meer uitleg over de profielen en toont de indeling per terrein.

Industrieel terrein	(Medisch) logistiek terrein	Regulier terrein	Gemengd terrein
Bedrijventerrein waar bedrijven gevestigd zijn met hogere milieu-categorieën en/of ruimte voor circulaire activiteiten	Concentratie van grootschalige bedrijven in (medische) logistiek	Divers bedrijventerrein met hoofdzakelijk mkb	Bedrijventerrein / werklocatie in het stedelijk weefsel met een deel gemengde functies (zoals bedrijfswoningen, retail, kantoren)
• De Beitel/Baaks Soureth • De Koumen	• Avantis • Trilandis	• Emma/Nieuw Einde (Passartweg) • C-Mill • Wijngaardsweg • Ten Esschen • Coriopolis • Weggebekker	• In de Cramer • De Kissel • Litscherveld • Smitzerveld • Prinsenstraat

Profilering helpt bedrijven bij het kiezen van geschikte ontwikkellocaties

Vanwege het vigerende bestemmingsplan zijn de publiekrechtelijke mogelijkheden wanneer een bedrijfskavel eenmaal is uitgegeven beperkt. Het wijzigen van omgevingsplannen is doorgaans een kostbaar en langdurig proces, waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen ontstaan.

Algemene uitgangspunten – zoveel mogelijk te vertalen in planologische kaders – ten aanzien van de functionele invulling voor bedrijventerreinen in Heerlen:

- Geen zelfstandige detailhandel, kantoren, woningen, maatschappelijke functies (zoals zorg, scholen en opvang) en logiesvertrekking (zoals hotels), waarbij een uitzondering mogelijk is ten aanzien van eventuele te verkleuren locaties.
- Geen nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen en stedelijke werklocaties en in principe geen medewerking verlenen aan aanvragen voor splitsing van bedrijfswoning en bedrijfspand op de SVREZL-bedrijventerreinen in Heerlen.
- Geen nieuwe locaties voor auto- en motorenhandel, concentratie op Autoboulevard.
- Detailhandel in boten, kampeerwagens, landbouwwerktuigen en –machines en volumineuze bouwmaterialen (zoals zand, grind, stenen en hout) zijn in principe mogelijk op nu al toegewezen plekken.
- Verhuur (ook aan particulieren) van producten die qua aard en omvang niet passen in een winkelcentrum zijn in principe mogelijk (denk aan steigers, grof tuingereedschap etc.).
- Publieksaantrekkelijke activiteiten (zoals autowasstraten, verhuurbedrijven en self-storage) stimuleren tot vestiging op stedelijke werklocaties of aan de rand van bedrijvenparken.

In de uitvoeringsagenda (hoofdstuk 4) wordt nader ingegaan op de koers per bedrijventerrein om dit profiel te versterken en wat daarvoor nodig is en hoe dit concreet te vertalen naar omgevingsplannen.

3.4 Werk maken van toekomstbestendigheid en transitie

Een aantal belangrijke onderwerpen die een rol spelen bij toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn verduurzaming van het vastgoed, klimaatadaptiviteit, de energietransitie en een goede bereikbaarheid. Voor een sterke bedrijventerreinportefeuille is het wenselijk om ook op deze aspecten te investeren.

Verduurzaming van het vastgoed

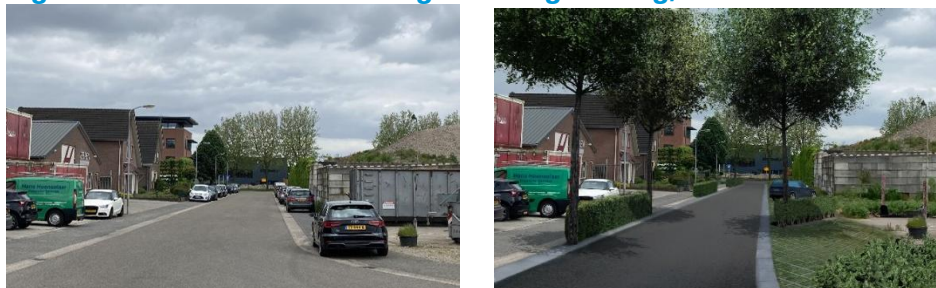
Het verduurzamen van vastgoed door vastgoedeigenaren en -gebruikers is een grote opgave. Op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing valt er nog veel winst te behalen bij bedrijfstvastgoed. Veel van deze gebouwen zijn bijvoorbeeld niet goed geïsoleerd of worden nog niet verlicht met ledverlichting. Dit is een laagdrempelige stap om energie te besparen. Veel van het bedrijfstvastgoed is al enkele decennia oud en vanuit duurzaamheidsperspectief aan een opknapbeurt toe. De stakeholders gaven aan dat de verduurzaming van bestaand vastgoed vaak niet rendabel blijkt, het vastgoed is vaak te zwaar verouderd. Sloop en nieuwbouw loont vaak meer. Up-to-date, duurzaam vastgoed draagt niet alleen bij aan de uitstraling van de bedrijventerreinen, maar is ook aantrekkelijker voor ondernemers om zich in te vestigen. De gemeente zit niet aan het 'stuur', maar kan ondernemers en eigenaren wel bewust maken van de opgave die er ligt en daarmee stimuleren dat verduurzaming van de grond komt. Ook kan de gemeente partijen aan elkaar verbinden, onder andere via accountmanagement.

Klimaatadaptieve bedrijventerreinen

De Heerlense bedrijventerreinen zijn over de gehele linie behoorlijk versteend. Een werklocatie met veel groen is niet alleen duurzamer, het zorgt ook voor een beter en mooier verblijfsklimaat en een gezonde omgeving voor de mensen die op de bedrijventerreinen werken. Bovendien helpt vergroening ook om wateroverlast bij piekbuien te voorkomen en hittestress te verminderen. Ook geeft het de biodiversiteit een impuls. Tot slot kan goed aangelegd groen de recreatieve functie van een gebied vergroten, wat mensen ruimte geeft voor een pauze-ommetje dat mensen ontspanning biedt en reuring op het terrein geeft. Dit draagt weer bij aan een aantrekkelijkere (werk)omgeving.

Een laagdrempelige manier om te vergroenen is het vergroenen van parkeerplaatsen. Deze zijn vaak grotendeels geasfalteerd of bestraat en de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater zijn beperkt. Half(open) verharding op parkeerplaatsen zorgt niet alleen voor betere infiltratiemogelijkheden, het vermindert ook de hittestress doordat groen minder warmte vasthoudt en sneller afkoelt. Vergroening kan ook plaats vinden in de private ruimte, op de bedrijfskavel of zelfs bovenop vastgoed. Een groen dak draagt bijvoorbeeld bij aan de isolatie van het pand en kan regenwater vasthouden voordat het in het afwateringssysteem stroomt en zorgt daarnaast voor een verlaging van de hittestress. Ook verticale begroeiing (groene gevels) is mogelijk. Naast dat dit een kwaliteitsimpuls geeft, draagt het bij aan verminderen van hittestress en kan het voor geluidsreductie zorgen.

Figuur 3: Voorbeeld uitstraling van vergroening, voor en na



Bron: Straatbeeld en inspiratiebeeld op bedrijventerrein (Stec Groep)

Ook op dit thema blijft de gemeente in gesprek met onze ondernemers en vastgoedeigenaren. Daar waar nodig faciliteren en verbinden we initiatieven met elkaar. Als we de openbare ruimte aanpakken op bestaande bedrijventerreinen, kijken we ook maximaal naar de mogelijkheden voor vergroening.

Energietransitie

Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol spelen in de energietransitie. De energiedichtheid is hoog en maatregelen hebben snel effect. Van belang is het stimuleren en benutten van de zonnepotentie en het verkennen van de mogelijkheid en kansrijkheid van bedrijventerreinen voor andere groene energiebronnen: windenergie (indien dit mogelijk is in relatie tot andere ontwikkelingen), restwarmte en geothermie. Om zo min mogelijk CO₂-uitstoot te realiseren zal niet-hernieuwbaar energieverbruik vervangen moeten worden met hernieuwbaar energieverbruik. Circa de helft van het energieverbruik (in Nederland) is afkomstig van bedrijven (waarvan een groot deel gevestigd is op werklocaties). Hier valt dus veel winst te behalen.

Voor het realiseren van verduurzamingsmaatregelen op bedrijventerreinen zijn ondernemers en gemeente samen aan zet. Tot het takenpakket van de gemeente kan behoren: ondernemers faciliteren bij de energietransitie door voorlichting over de verschillende opties, partijen bij elkaar te brengen en overige steun te bieden (in de vorm van onderzoek, subsidies of kortingen). Zo kunnen bij alternatieven voor aardgas gedacht worden aan een warmtenet, warmtelink, warmtekoude opslagsysteem of een warmtepomp. Een rol die goed past bij de gemeente is een stimulerende en faciliterende rol en het zoeken naar koppelingen tussen bedrijven met energie-excessen en bedrijven met energietekorten. Daarnaast fungeert de gemeente als spil richting provincie en de netbeheerders, zodat bijvoorbeeld opgewekte energie terug geleverd kan worden en er voor ondernemers een steeds aantrekkelijkere business case ontstaat. Netcongestie is in toenemende mate een probleem op bedrijventerreinen. Hierdoor zijn bedrijven op zoek naar alternatieven zoals opslag van energie of het opzetten van een lokaal slim energienet, waarbij bedrijven onderling stroom uitwisselen. Op dit moment zijn ondernemers op bedrijventerrein De Beitel bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden om een Smart Energy Hub op te zetten om de problematiek rondom netcongestie aan te pakken. Verder wordt ook op bedrijventerrein De Koumen aan de hand van het Energiekompas gewerkt aan het verduurzamen van het bedrijventerrein.

Transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie

Zowel in bedrijfsprocessen en vastgoed gaat de circulaire economie een rol spelen in het uiterlijk van bedrijventerreinen. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van een nieuwe generatie ondernemers (en/of de omslag die bestaande bedrijven moeten maken), maar ook het uitwisselen van goederenstromen op bedrijventerrein- of regioniveau en het hergebruik van bestaande bouwmaterialen. Opgaven waarmee je niet vroeg genoeg kan beginnen. Zaak is om dit nu al te gaan oppakken, zodat de transitie ingezet wordt in Heerlen. Op De Koumen worden eerste stappen gezet om te beoordelen welke circulaire kansen er zijn voor bedrijven. Op De Beitel is RD4 een belangrijk bedrijf van waaruit de circulaire transitie gestalte kan krijgen.

Circulaire economie is niet gelijk aan 'schoon' en 'stil'. Inzameling, reviseren en recyclen zijn activiteiten die cruciaal zijn om de circulaire economie vorm te geven en energie en CO2 te besparen. Maar deze activiteiten kunnen hinder voor de omgeving veroorzaken. Denk aan geur, stof en geluid. De verwachting is dat bedrijven steeds meer circulair gaan produceren/ondernemen. Dit kan tot meer ruimtevraag leiden vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage, waaronder 3D-printing) en logistiek (bijvoorbeeld voor transport van reststromen). Het belang van ruimte voor activiteiten in hogere milieucategorieën neemt hierdoor toe als spil van de circulaire economie. Vanuit deze gedachte is het behouden van milieuruimte op bedrijventerreinen als De Beitel/Baaks Soureth, De Koumen en Wijngaardsweg van belang om ook in de toekomst bedrijven te kunnen blijven faciliteren. Vanuit dit perspectief is het dus goed om de bestaande ruimte niet in te vullen met lichte(re) vormen van bedrijvigheid. Immers, nieuwe bedrijfslocaties met een hogere milieuruimte zijn niet een twee drie gevonden.

Goede bereikbaarheid en mobiliteit

Een goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen in Heerlen is van vitaal belang voor de bedrijven op de terreinen. Bedrijventerreinen zorgen voor logistiek en vrachtverkeer. Het doel is om dit verkeer zoveel mogelijk via het hoofdwegennet af te wikkelen en het onderliggende wegennet zo min mogelijk te belasten. Heerlen zet in op extra aansluitingen op de A76. Extra voordeel van meerdere nieuwe aansluitingen dragen bij aan het verbeteren van de huidige problematiek rondom Avantis-Trilandis-De Beitel. Een rechtstreekse aansluiting op de A76 richting Aachen vanaf Avantis kan hiervoor de oplossing zijn. Dit is momenteel onderdeel van de bereikbaarheidsstudie rondom deze bedrijventerreinen.

De gemeente Heerlen wil dat de bedrijventerreinen optimaal bereikbaar zijn per (vracht)auto, openbaar vervoer, fiets en te voet. Voor het investerings- en vestigingsklimaat van Heerlen is het van belang dat deze randvoorwaarde op orde is en hier blijvend geïnvesteerd wordt via lopend mobiliteitsbeleid. In het verkeersveiligheidsplan (en uitvoeringsprogramma) uit 2024 worden onder andere de Industriestraat en De Koumen genoemd als aandachtswegen ten aanzien van de hinder voor langzaam verkeer en het ontbreken van vrijliggende fietspaden.

Via mobiliteitsmanagement werknemers (of bezoekers) prikkelen gebruik te maken van andere modaliteiten zoals de fiets en het openbaar vervoer kan ook op bedrijventerreinen effect hebben. Mobiliteitsmanagement gaat dus over de beïnvloeding van de vraag naar mobiliteit. Dit kan gedaan worden door het verbeteren van faciliteiten (oplaadpunten, bushaltes, fietspaden, etc.), maar ook door het verbeteren van bewustwording (middels voorlichting, financiële prikkels, etc.).

Sociaal economisch belang bedrijventerreinen

Op de Heerlense bedrijventerreinen werken bijna 15.000 mensen. Het sociaal economisch belang is groot. Ook wordt geconstateerd dat banen van alle niveaus voorkomen op de bedrijventerreinen. Praktisch geschoold werk (bijvoorbeeld in de bouw, handel en logistiek) op de bedrijventerreinen wordt veelal uitgevoerd door inwoners van de regio Parkstad. Theoretisch geschoold werk (vaak met een koppeling met de medtech-sector) op de bedrijventerreinen wordt vaker uitgevoerd door mensen die buiten Parkstad wonen. Vanuit sociaal, maar ook economisch perspectief blijft de regio en gemeente investeren in de aansluiting van onderwijs en arbeidsmarkt op gevestigde (en nieuwe) bedrijven. Dit via diverse lopende programma's. In het bijzonder wordt ingezet op het behouden en binden van talent werkzaam in de medtech-sector in de regio. Via een meerjarig uitvoeringsprogramma Medlands wordt in een publiek private samenwerking gewerkt aan diverse thema's uit om dit te bewerkstelligen.

3.5 Hoge organisatiegraad op bedrijventerreinen

Goede organisatiegraad is randvoorwaardelijk voor samen aanpakken van opgaven

Bedrijventerreinen die over een ondernemerscollectief beschikken zijn veelal toekomstbestendiger. Het zorgt voor het verhogen van de innovatiekracht op bedrijventerreinen, draagvlak onder gezamenlijke opgaven en investeringen om de (ruimtelijke, economische en sociale) kwaliteit te waarborgen en verstevigen. Zo is het eenvoudiger maatregelen afstemmen met ondernemers. Dit is een randvoorwaarde voor een publiek-private investeringsgerichte aanpak van bedrijventerreinen.

De organisatiegraad is op veel Heerlense bedrijventerreinen al goed op orde, zo zijn er een aantal ondernemersverenigingen, bedrijventerreinmanagement en is er een ondernemersfonds. Parkmanagement, een BIZ, of een Ondernemersfonds zijn manieren om deze samenwerking vorm te geven, waarbij in Heerlen diverse bedrijventerreinen al op een manier samenwerken. In Heerlen gaat het onder andere om:

- De bedrijventerreinen worden vertegenwoordigd door een aantal ondernemersverenigingen zoals IKB (Industriële Kontaktgroep de Beitel) die ondernemers vertegenwoordigt die op de Beitel gevestigd zijn, en ON12 die als vereniging meerdere terreinen (o.a. De Koumen, Wijngaardsweg, Ten Esschen, Prinsenstraat e.o. en Litscherveld) vertegenwoordigt.
- Heerlen heeft een eigen Ondernemersfonds dat samenwerking faciliteert tussen alle ondernemers in de gemeente. Dit gaat breder dan sec de bedrijventerreinen.
- Op niveau van Parkstad Limburg is Bedrijventerrein Management Parkstad Limburg (BTM) actief. Vanuit de regio worden een aantal 'basisactiviteiten' uitgevoerd. Daarnaast kunnen ondernemersverenigingen aanvullende activiteiten laten uitvoeren.

Wel kunnen deze vormen van samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid verder verspreid worden over de bedrijventerreinen. De gemeente wil een vorm van organisatie op bedrijventerreinen niet afdwingen/opleggen, maar in het geval van herontwikkeling/herstructurering op een bedrijventerrein is dit uiterst wenselijk. Het is verstandig om op dit onderwerp klein te beginnen, bijvoorbeeld met een werkgroep. Ook het behouden van KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerrein of soortgelijk) is belangrijk om te werken aan meer gedeeld eigenaarschap op gebiedsniveau.

Samenwerking is nodig in het licht van de opgaven die spelen

Om in grote transitieopgaven stappen te zetten is samenwerking tussen gemeente, ondernemers en eigenaren noodzakelijk. De stakeholders noemen het verbeteren van onderlinge kennisuitwisselingen en samenwerkingen als expliciete succesfactor.

Een goede onderlinge samenwerking is randvoorwaardelijk voor het dragen van gedeelde verantwoordelijkheid over de kwaliteit van de bedrijventerreinen en de hiervoor geschetste opgaven. De hier boven genoemde organisatievormen fungeren namelijk als aanspreekpunt voor de gemeente.

4. Uitvoeringsprogramma

In dit hoofdstuk staan de eerste stappen die de gemeente de komende jaren op de agenda zet om de visie op bedrijventerreinen te realiseren beschreven. Het idee is dat met onderstaande acties een eerste stap wordt gezet om de uitvoering van de visie te realiseren en daarmee een bijdrage te leveren aan de economische structuurversterking. Over een aantal jaar kan dit uitvoeringsprogramma worden geëvalueerd en de vervolgstappen worden geformuleerd. Of eerder, als de situatie daarom vraagt. Op die manier blijft de visie staan, maar is het uitvoeringsprogramma dynamisch. Dat geeft ruimte om in te spelen op veranderende omstandigheden en de dagelijkse praktijk. Hierbij is rekening gehouden met relevante trends en ontwikkelingen (zie bijlage 4). De acties zijn onderverdeeld in acties die gemeentebreed opgepakt worden en acties die meer specifiek inspelen op individuele bedrijventerreinen(clusters).

4.1 Gemeente brede acties

Er gelden een aantal gemeente brede acties die de juiste randvoorwaarden bieden om te werken aan alle vijf de visiepijlers. Daarnaast zijn er een aantal gemeente brede acties die specifiek bij een pijler horen. Eerst worden de overkoepelende acties beschreven, daarna de acties per pijler.

Gelet op de bestaande capaciteit stellen we voor om als eerste aan de slag te gaan met het vertalen van de profielen in Omgevingsplannen (0.4), het opstellen van de beleidsregel voor garageboxen (0.5) en het verkennen van uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande bedrijventerreinen (2.1).

Actie	Gemeente brede acties
0.1	Intensiveren van het aantal bedrijfsbezoeken: ambtelijk en bestuurlijk Voor een goed, prettig, veilig en toekomstbestendig ondernemersklimaat is het belangrijk dat gemeente en ondernemers elkaar kennen en regelmatig spreken. Daarom is het van belang dat er voldoende capaciteit is bij de bedrijfscontactfunctionarissen van de gemeente. Proactief accountmanagement helpt om een sterke band met bedrijven in Heerlen op te kunnen bouwen en te onderhouden, investeringssignalen op te vangen en ondernemers daarbij te begeleiden. De uitgangssituatie in dit perspectief is goed en de gemeente is betrokken bij haar lokale bedrijfsleven. Belangrijk is om dit op orde te houden en waar nodig verder te verbeteren. Door het accountmanagement minimaal op niveau te houden en waar mogelijk te versterken.
0.2	Vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief monitoren Het monitoren van vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, is essentieel voor het begrijpen van de marktdynamiek. Door data te verzamelen en te analyseren, wordt inzicht verkregen in de huidige trends en toekomstige behoeften op de bedrijventerreinenmarkt. Dit stelt de gemeente in staat om proactief te reageren op veranderingen in de markt.
0.3	Randvoorwaarden (in Omgevingsplan) bieden Het bieden van de juiste randvoorwaarden is een belangrijk instrument om het ondernemers en/of eigenaren makkelijker te maken om transities te doorlopen of om de ruimte optimaler te benutten. Herontwikkeling en beter benutten is op veel bedrijventerreinen al zonder meer mogelijk. Denk dan aan het optimaal benutten van de geboden mogelijkheden in bestaande planologisch-juridische kaders (bouwvlak, bouwhoogte, milieucategorie). Op een aantal plekken knellen deze kaders mogelijk ook. De bouwhoogte of andere kaders geven dan onvoldoende ruimte voor een haalbare businesscase. In gesprek met ondernemers en eigenaren (individueel of op

bedrijventerreinniveau) kunnen de kaders en randvoorwaarden voor beter benutten worden aangepast en knelpunten opgelost.

0.4 Vertalen profielen naar Omgevingsplannen

Het vertalen van de gewenste profielen naar Omgevingsplannen is wenselijk om stappen te zetten en de profielen te 'doorleven'. Het gaat er om dat per profiel (en bedrijventerrein) meer gevoel ontstaat welke bedrijven en welke vestigingskenmerken daarbij horen. Dit kan vervolgens vertaald worden in de beleidsregels in het omgevingsplan. Dit kan niet tegelijkertijd per bedrijventerrein, maar zal stapsgewijs opgepakt worden, te beginnen met de omgevingsplannen voor De Koumen en C-Mill.

0.5 Opstellen beleidskader/verordening kleinschalige units

Kleine units voorzien in vraag, maar botsen met andere opgaven op bedrijventerreinen (faciliteren van mkb bedrijven, bedrijven met een hindercirkel of veel transport). Ook in Heerlen zijn meer kleinschalige units en garageboxen op bedrijventerreinen ontwikkeld in de afgelopen tijd. De ruimte voor bedrijven op onze bedrijventerreinen is keihard nodig om grote transities in de komende decennia mogelijk te maken en om wonen en werken in balans te houden. Gemeente Heerlen gaat daarom verkennen hoe een 'wildgroei' te voorkomen en meer te sturen op ontwikkelingen. Hiervoor wordt een beleidskader/verordening kleinschalige units opgesteld, waarbij beleidsregels ontwikkeld worden voor die bedrijventerreinen waar (nog meer) kleinschalige units in de toekomst ongewenst zijn.

1. Bestaande ruimte op bedrijventerreinen optimaal benutten

1.1 Aanwijzen prioritaire gebieden voor beter benutten

De aanpak van bestaande bedrijventerreinen heeft als doel om (kwalitatief) voldoende en geschikte locaties te bieden voor de vestiging van bedrijven. Hierbij is het optimaal benutten van de geboden planologische ruimte een must gelet op de beperkte uitbreidingsruimte voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen. Vanuit bestaande onderzoeken (provincie, regio, deze visie) is al redelijk overzicht van kansrijke gebieden voor intensivering. Voor plusminus vijf nader te bepalen gebieden kan vervolgens concreet actie ingezet worden om te komen tot randvoorwaarden, kansen en knelpunten voor investeringen.

1.2 Opstellen en beheren overzicht eigenaren (en toekomstplannen private kavels)

Investerings in vastgoed en/of op kavelniveau is vooral ook een zaak van eigenaren van vastgoed. Eigenaren kunnen meer of minder betrokken zijn bij de ontwikkeling van de bedrijfsomgeving. Nu is er vanuit accountmanagement wel contact met ondernemers, maar slechts beperkt met eigenaren. In beeld krijgen van toekomstplannen, mogelijke investeringsplannen en cetera helpt om sneller en adequater in te grijpen en bij te sturen. Waar mogelijk koppelen we de uitvoering van deze actie met de acties die we uitvoeren om vraag en aanbod te monitoren (actie 0.2).

2. Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen verkennen

2.1 Verkennen van de mogelijkheden tot het uitbreiden van bedrijventerreinen (via ontwerpend onderzoek)

Het verkennen van de mogelijkheden tot het uitbreiden van bedrijventerreinen is een belangrijke opgave voor de komende periode. De onbebouwde ruimte in de gemeente Heerlen is schaars, terwijl er wel ruimtevraag is vanuit bedrijven. Zowel voor economische groei als voor herontwikkeling is het hebben van schuifruimte wenselijk. Via ontwerpend onderzoek worden ruimtelijke mogelijkheden en de wenselijkheid vanuit integraal perspectief verkend en afgewogen.

3. Streven naar bedrijventerreinen met een duidelijk profiel

- | | |
|------------|--|
| 3.1 | <p>Toewijzen van een profiel per bedrijventerrein</p> <p>Samen met ondernemers aan de slag met het toewijzen van een profiel op de bestaande bedrijventerreinen. In dit profiel onder andere formuleren van het best passende type bedrijf (naar bijvoorbeeld omvang, sector, mate van milieuhinder, etc.). De bestaande organisch gegroeide profielen voor Avantis/Trilandis, De Beitel en De Koumen zijn hierbij het vertrekpunt. Hierbij ook de koppeling naar de omgevingsplannen (en actie 0.4).</p> |
|------------|--|

4. Werk maken van toekomstbestendigheid en transities

- | | |
|------------|--|
| 4.1 | <p>Samen met ondernemers een Smart Energy Hub opstarten</p> <p>Smart Energy Hubs (SEH) hebben potentieel om netcongestie te verminderen en de energietransitie op bedrijventerreinen te bevorderen. De gemeente Heerlen wil ondernemers ondersteunen bij verduurzaming en slimme oplossingen voor netcongestie. Hiervoor wordt (verkennend) onderzoek gefaciliteerd en worden hierdoor ondernemers bij elkaar gebracht. Vervolgstappen zijn nader te bepalen op basis van de uitkomsten van eerste inventarisaties. Ook kan dan uitrol naar andere bedrijventerreinen plaatsvinden.</p> |
| 4.2 | <p>Agenderen transities (informatiebijeenkomsten, workshops, expertmeeting)</p> <p>Voor ondernemers en eigenaren is niet altijd bekend welke ontwikkelingen er zijn op gebied van energie, klimaat, circulaire transitie et cetera. En vooral: welke initiatieven in Heerlen of 'bij de buurman' spelen. Om het informatieniveau en kennis te vergroten gaat gemeente Heerlen themabijeenkomsten en best practices onder de aandacht brengen bij ondernemers en eigenaren. Dit kan per bedrijventerreinclusters in de gemeente. Concreet kan het gaan om twee of drie thema's op jaarbasis.</p> |
| 4.3 | <p>Ruimte behouden voor circulaire transitie</p> <p>Voor de circulaire economie bestaan kansen/potentie op bedrijventerreinen. Om deze kansen te verzilveren gaat gemeente Heerlen zuinig om met de beschikbare (milieu)ruimte, zodat ruimtelijke clustering van bedrijven en (rest)stromen mogelijk blijft. Het beter inzichtelijk maken van goederen- en reststromen is een eerste stap.</p> |
| 4.4 | <p>Klimaatadaptatie en vergroening</p> <p>Groen biedt veel voordelen: het kan bijdragen aan minder wateroverlast, minder hittestress en een prettiger werkomgeving. Gemeente Heerlen zet daarom in op vergroening van de eigen openbare ruimte en helpt ondernemers met vergroenen van private kavels. Inzet op in beeld krijgen kansrijke plekken op bedrijventerreinen voor verdere vergroening en maatregelen voor klimaatadaptatie. Daar waar mogelijk worden ook (bestaande) subsidies (bij gemeente, provincie en rijk) ingezet om dit voor ondernemers betaalbaar te maken.</p> |
| 4.5 | <p>Bereikbaarheid (auto en fiets) blijven monitoren en verbeteren</p> <p>Inventariseren (per bedrijventerreincluster) welke knelpunten en mogelijke oplossingen er zijn ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren. Per casus bekijkt de gemeente hoe hier concreet actie op te ondernemen. Prioriteit ligt hierbij bij de bereikbaarheid van de grotere (industriële en logistieke) terreinen in Heerlen Zuid (Avantis, Trilandis, De Beitel) in relatie tot de bereikbaarheidsstudie die hiervoor wordt uitgevoerd en het verbeteren van de verkeersveiligheid op de in het verkeersveiligheidsplan genoemde Industriestraat (Wijngaardsweg) en Koumen (De Koumen).</p> |

5. Hoge organisatiegraad op bedrijventerreinen

- | | |
|------------|---|
| 5.1 | <p>Basis op orde: samenwerken, schoon, heel en veilig</p> <p>Toekomstbestendige bedrijventerreinen, die schoon, heel en veilig zijn, vraagt aandacht voor alle terreinen om de basis op orde te houden. Dat betekent het op orde hebben en houden van de openbare en private ruimte, maar ook aandacht voor de organisatiegraad en</p> |
|------------|---|

contact met ondernemers. Hierin pakken verschillende partijen (gemeente, BTM, ondernemers, vastgoedeigenaren en ondernemersverenigingen) gezamenlijk hun verantwoordelijkheid. De organisatiegraad die er op bedrijventerreinen in Heerlen is, is daarbij een sterk punt en belangrijke randvoorwaarde. Een groot aantal bedrijventerreinen in Heerlen is aangesloten bij BTM. Vanuit deze structuren zal door de verantwoordelijke partijen samen bekeken worden hoe de kwaliteit minimaal gelijk te houden en waar mogelijk te verbeteren.

4.2 Koers per bedrijventerrein in Heerlen

Op basis van de visie op bedrijventerreinen kan – naast enkele generieke acties – ook op niveau van een bedrijventerrein(cluster) een koers worden uitgezet. Deze koers is ambtelijk besproken en bouwt voort op de (voorgestelde) profilering van de terreinen, lokale opgaven en of kansen/knelpunten. De komende periode wordt werk gemaakt van de geformuleerde acties.

Aangezien er op 14 van de 17 bedrijventerreinen ook acties geformuleerd zijn is het van belang om te kiezen. Een deel van de acties kan geïntegreerd worden in reguliere werkzaamheden. Echter, het opstellen van een (gebieds)visie of het stimuleren/faciliteren van ontwikkelingen kan tijdrovend zijn. Gelet op de terreinen met de grootste opgave of het grootste potentiële effect (winst te behalen) wordt prioriteit gelegd bij het opstellen van plannen voor De Koumen en C-Mill. Gelet op het relatieve economische belang zou Avantis/Trilandis hier ook toe behoren. Echter, mede vanwege het specifieke Medlands-programma zal hier de komende jaren voldoende beleidsaandacht naartoe gaan. De koers zoals hierna opgesteld volgt ook deze lijn.

Tabel 1: Koers bedrijventerreinen met industrieel en (medisch) logistiek profiel

Bedrijventerrein (cluster)	Huidige situatie	Strategie/koers	Acties
De Beitel/Baaks Soureth	Industrieel bedrijventerrein met ruimte voor onder andere grotere en zwaardere bedrijvigheid, extensief ruimtegebruik	Behouden als terrein voor grote bedrijven en hoge milieucategorie. Opgave om te intensiveren en in te spelen op transities	• Herontwikkeling bestaande panden en kavels en intensivering ruimtegebruik stimuleren • Voorkomen logistieke herontwikkeling op ongewenste plekken • Profiel met hoge milieucategorie en circulaire economie versterken • Voorkomen strijdige ontwikkelingen die dit profiel in de weg zitten. In dit kader wordt beleidsregel opgesteld ter voorkoming van vestiging van kleinere bedrijfsunits, garageboxen e.d. • Vervolgstappen smart energy hub om netcongestie te verzachten
De Koumen	Bedrijven in maakindustrie, bouw en handel, deels ook hogere milieucategorie mogelijk	Behouden als industrieel bedrijventerrein met een gemengd profiel. Opgave om te intensiveren en in te spelen op transities	• Herontwikkeling bestaande panden en kavels en intensivering ruimtegebruik stimuleren via aanpassing planologische kaders • Profiel met industriële bedrijvigheid versterken • Voorkomen strijdige ontwikkelingen die dit profiel in de weg zitten. In dit kader wordt beleidsregel opgesteld ter voorkoming van vestiging van kleinere bedrijfsunits, garageboxen e.d. • Versterking samenwerking tussen bedrijven
Avantis/Trilandis	Grootschalige bedrijven in (medische) logistiek	Versterken medtech samenwerking en profilering hierop	• Medlands-programma uitvoeren, waaronder arbeidsmarkt, onderwijs en mobiliteit

- Acquisitie Value Added bedrijven voor nog resterende kavels, bij herontwikkeling en gemeentegrensoverschrijdend
- Verkennen van de potentie met betrekking tot medische productie
- Voorkomen strijdige ontwikkelingen die dit profiel in de weg zitten. In dit kader wordt beleidsregel opgesteld ter voorkoming van vestiging van kleinere bedrijfsunits, garageboxen e.d.

Tabel 2: Koers bedrijventerreinen met regulier profiel

Bedrijventerrein	Huidige situatie	Strategie/koers	Acties
Emma/Nieuw Einde (Passartweg)	Diversiteit aan mkb bedrijven. Gebied oogt rommelig	Behoud, gebiedsvisie opstellen	• Ontwikkelvisie opstellen voor bedrijventerrein(en) en omgeving vanuit een integraal perspectief • Voorkomen ongewenste ontwikkelingen. In dit kader wordt beleidsregel opgesteld ter voorkoming van vestiging van kleinere bedrijfsunits, garageboxen e.d.
C-Mill	Gemengde kleine en grote bedrijvigheid	Doorontwikkelen	• In goed contact blijven met de nieuwe eigenaar in verband met herontwikkeling en bereikbaarheid van de locatie
Wijngaardsweg	Diversiteit aan grotere en middelgrote mkb bedrijven	Behoud, intensiveren	• Herontwikkeling en intensivering op pand en kavelniveau stimuleren en faciliteren
Ten Esschen	Diverse groep bedrijven, recent enkele nieuwe ontwikkelingen	Behoud	• Nu geen actie vereist
Coriopolis	Hoogwaardig bedrijvenpark op korte afstand van centrum	Behoud, gebiedsvisie opstellen	• Opstellen gebiedsvisie in relatie tot onderwijsontwikkelingen naar het centrum • Als richtlijn en uitgangspunt van deze gebiedsvisie: bedrijvigheid in het hogere segment en/of hoogwaardige productie
Weggebekker	Autosloop/handel, goed ingepast	Behoud	• Vinger aan de pols door goed ondernemerscontact

Tabel 3: Koers bedrijventerreinen met gemengd profiel

Bedrijventerrein	Huidige situatie	Strategie/koers	Acties
In de Cramer	Reguliere bedrijvigheid, potentie tussen Woonboulevard en binnenstad wordt niet benut	Behoud en functieverbreiding	• Opstellen herinrichtingsvisie en visie op mogelijke functieverbreiding in relatie tot opgave Woonboulevard • Voorkomen ongewenste ontwikkelingen. In dit kader wordt beleidsregel opgesteld ter voorkoming van vestiging van kleinere bedrijfsunits, garageboxen e.d.
De Kissel	Rommelig gebied met diversiteit aan bedrijven	Behoud	• Vinger aan de pols door goed ondernemerscontact • Voorkomen ongewenste ontwikkelingen. In dit kader wordt beleidsregel opgesteld ter voorkoming van vestiging van kleinere bedrijfsunits, garageboxen e.d.
Litscherveld	Woon-werkgebied	Behoud	• Nu geen actie vereist
Smitzerveld	Diversiteit van bedrijven in bouw, (groot)handel, dienstverlening	? (afhankelijk van gebiedsvisie)	• Integrale gebiedsvisie opstellen
Prinsenstraat	Woon-werkgebied	Behoud	• Nu geen actie vereist

Bijlage 1 Participatie

Verslag stakeholdersessie 29 mei 2024

Op woensdag 29 mei 2024 vond een stakeholdersessie in het kader van het opstellen van de bedrijventerreinvisie voor de gemeente Heerlen plaats. Hierbij waren de volgende personen namens de volgende organisaties aanwezig:

Geerd Simonis	Ondernemer/ Ondernemersfonds Heerlen
Brad Jongen	Ontwikkelaar/ ON12
Leo Crombach	ON12
Ralf Steinbusch	Ondernemer/ IKB
Frank Jeuring	BTM
Ferdi Kirchheim	Ondernemershuis Heerlen
Marc Croijmans	Kwartiermaker Medlands
Taurean L'Ortye	Gemeente Heerlen
Astrid Driittij-Frederix	Gemeente Heerlen
Hub Ploem	Stec Groep
Anneloes Bouma	Stec Groep

Er is een presentatie gegeven waarin de belangrijkste bevindingen uit de analysefase toegelicht zijn. Deze analyse zoomt in op de ruimtelijke en economische kenmerken van bedrijventerreinen in Heerlen (denk aan: omvang, werkgelegenheid, type banen, ruimtevraag, vestigingsdynamiek). Daarnaast is ook stil gestaan bij enkele trends, ontwikkelingen en transities waar ondernemers en bedrijventerreinen mee te maken krijgen en is in het bijzonder ook gekeken naar het vraagstuk verduurzaming (energie, klimaat). We sommen de belangrijkste reacties vanuit de stakeholders op die tijdens de sessie naar voren kwamen. We geven aan welk op welk thema de reactie betrekking heeft:

- **Algemeen:** Stakeholders ervaren dat de onderlinge samenwerking tussen en met bedrijven op bedrijventerreinen beter kan. Over wat je buurondernemer doet en tegen welke problemen zij aanlopen, maar ook inhoudelijk over bijvoorbeeld trends en ontwikkelingen die op de eigen bedrijfsvoering van invloed zijn. Het is ook heel belangrijk voor bijvoorbeeld de circulaire economie om het bewustzijn over welke stromen er zijn in je omgeving te verhogen.
- **Algemeen:** Duidelijkheid over wat wel of niet mag in een gebied is heel belangrijk voor de markt. Dit biedt zekerheid voor investeringen.
- **Profiel:** Stakeholders geven aan dat voor het opstellen van een bedrijventerreinvisie het van belang is dat duidelijk is wat de economische koers van de gemeente Heerlen/Parkstad is voor de komende 15 tot 20 jaar. Welke regio/stad willen we over 15 tot 20 jaar zijn op economisch gebied? Als je weet wat je wel en niet wil qua bedrijvigheid kan je hier ook op sturen. De door Stec Groep geschetste ruimtevraag van zo'n 50 tot 95 hectare naar bedrijventerrein areaal wordt door de ondernemers herkend. Zonder sturing leidt dit mogelijk tot schaarste. De profilering van locaties kan hier dan vervolgens aan worden opgehangen. Welke instrumenten heeft de gemeente om een profiel op een bedrijventerrein te bewerkstelligen? Wanneer de gemeente eigendom heeft is sturing makkelijk(er). Een mogelijkheid om dit te bewerkstelligen is het voeren van actief grondbeleid door middel van het verwerven van strategische (grond)posities. De gemeente Maastricht wordt aangehaald als voorbeeld waar gestuurd is op profilering van enkele terreinen op basis van een Economische Visie op de gemeente en actieve grondpolitiek.
- **Profiel:** Op enkele bedrijventerreinen (bijvoorbeeld Trilandis en Avantis) is de profilering goed geslaagd. Niet ieder terrein hoeft een uitgekristalliseerd profiel te hebben.

- Ruimtegebruik en intensivering: Een groot voordeel van het beter benutten van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen: op die plekken zijn vaak al (grootverbruik) stroomaansluitingen. In Heerlen zijn ruimtelijk weinig mogelijkheden om nog nieuw bedrijventerrein toe te voegen. Wellicht dat de randen van bestaande bedrijventerreinen nog mogelijkheden hiertoe bieden. Intensivering van het ruimtegebruik is vaak wel mogelijk (en gebeurt ook veelvuldig), maar hierbij zijn er ook beperkingen in de bestemmingsplanregels. Verdringing van lokaal mkb wordt aangehaald als risico van herontwikkeling door marktpartijen. Er hebben diverse logistieke herontwikkelingen plaatsgevonden.
- Arbeidsmarkt en type banen: Naast de gepresenteerde statistieken ten aanzien van het opleidingsniveau van arbeidsplaatsen bij bedrijven op Heerlense bedrijventerreinen is het voor de (interne en externe) beeldvorming belangrijk om te weten en uit te dragen dat tot wel de helft van de banen binnen Medlands (zowel in Heerlen als in Kerkrade) hoogopgeleide banen zijn. Dit zijn functies in de volle breedte, denk bijvoorbeeld aan artificial intelligence, datascience, juristen, HR, marketing, sales, etc.. Veel van deze hoogopgeleiden die in Heerlen werken wonen in Maastricht of Sittard. Het aantal banen in de medtech sector zal in de komende periode (sterk) groeien. Nog beter gevoel krijgen bij het type banen bij bedrijven is noodzakelijk voor beleidskeuzes.
- Mobiliteit en bereikbaarheid: Er is aandacht gewenst voor en investeringen in de bereikbaarheid en mobiliteit van de gebruikers van de bedrijventerreinen in de bedrijventerreinstrategie. Dit thema is voor ondernemers heel belangrijk. Gelet op de groei van het aantal logistieke bewegingen en groei in personeel is dit een belangrijk aandachtspunt. Ook de OV-bereikbaarheid van de terreinen is een aandachtspunt.
- Verduurzaming: (Enkele) stakeholders zien een grote opgave om verouderd vastgoed uit de jaren 70 en 80 te verduurzamen. Het is vaak niet rendabel, men gaat vaker kiezen voor sloop-nieuwbouw. Het is moeilijk om te formuleren wat de gemeente daarin moet faciliteren, ondernemers pakken dit vaak zelf al op.
- Verduurzaming: Op de Beitel hebben een aantal ondernemers een samenwerkingsverband opgezet om samen te werken aan oplossingen in het kader van netcongestie en verduurzamen van dit bedrijventerrein. Het is vooral heel belangrijk dat de gemeente dus goed weet wat er speelt en bijvoorbeeld voldoende contact heeft met de netbeheerder en partijen dus met elkaar kan verbinden. Ook op De Koumen zijn initiatieven vanuit de markt om in te spelen op de circulaire transitie.
- Verduurzaming: De stakeholders geven aan dat bij ontwikkeling van een nieuw terrein (en/of herontwikkeling) je als gemeente best hoge eisen mag stellen over groen en blauw.

Bijlage 2 Analyse bedrijventerreinen

In deze bijlage beschrijven we de Heerlense bedrijventerreinen vanuit ruimtelijk, economisch en maatschappelijk perspectief. Dit doen we aan de hand van cijfers en kaartbeelden. Per onderwerp zijn relevante figuren toegevoegd. Aan het eind van deze bijlage een overzicht van de cijfers per onderwerp per bedrijventerrein.

2.1 Ruimtelijk perspectief op de Heerlense bedrijventerreinen

Circa 343 hectare bedrijventerrein in de gemeente Heerlen

De gemeente Heerlen telt 17 bedrijventerreinen, zie het overzicht in onderstaande tabel. Er zijn grofweg drie concentraties van verschillende bedrijventerreinen die op elkaar aansluiten. In het noorden van de gemeente zien we een cluster op de grens met Brunssum bestaande uit Nieuw Einde, Emma (grenzend aan Handelsterrein Emma in Brunssum) en Weggebekker. Een tweede cluster zien we in het oosten van de gemeente en bestaat uit De Koumen, Wijngaardsweg, Ten Esschen, Prinsenstraat e.o. en Smitzerveld. Verder is er een cluster in het zuiden van de gemeente bestaande uit Beitel, Baaks-Soureth, Trilandis en Avantis. Buiten deze clusters is er nog een aantal solitair gelegen terreinen. In totaal hebben de terreinen een netto uitgegeven oppervlakte van circa 343 hectare (circa 1/3^e van het totaal in Parkstad Limburg).

Tabel 4: Overzicht bedrijventerreinen in de gemeente Heerlen

Bedrijventerrein	Netto uitgegeven oppervlakte (in ha)	Bedrijventerrein	Netto uitgegeven oppervlakte (in ha)
Avantis	20,3	Litscherveld	1,3
Baaks-Soureth	7,7	Nieuw Einde	3,1
Beitel	118,0	Prinsenstraat e.o.	5,9
C-Mill	12,3	Smitzerveld	9,4
Coriopolis (SD)	8,2	Ten Esschen	11,1
De Kissel	12,8	Trilandis	39,4
De Koumen	49,9	Weggebekker	2,2
Emma (Heerlen)	6,0	Wijngaardsweg	20,3
In de Cramer	15,1	Totaal	342,8

Bron: REBIS (2023, peilmoment 31-12-2023) - afgerond op één decimaal

Ruimtegebruik op bedrijventerreinen niet altijd even intensief

De kaart hieronder geeft inzicht in de Floor Space Index (FSI) van de bedrijventerreinen in Heerlen. De FSI is een indicator voor de intensiteit van bebouwing. De FSI wordt berekend door de totale voorraad vastgoed te delen door het netto uitgegeven oppervlakte van het terrein. De gemiddelde FSI van alle bedrijventerreinen in de gemeente is 0,31. Deze gemiddelde FSI is

relatief laag, er komt dus naar verwachting relatief veel extensief ruimtegebruik voor op de bedrijventerreinen in Heerlen.

Over het algemeen zien we dat de FSI van de verschillende terreinen past bij de typering van de terreinen. We zien bij de logistieke terreinen dat de FSI relatief laag is. Bij terreinen waar verkleuring is toegestaan zien we een gemiddelde FSI. Ditzelfde geldt ook voor de industriële bedrijvenparken. We zien bij terreinen waar wonen en werken beiden is toegestaan dat de FSI relatief laag is. Dit komt omdat er in het geval van de Heerlense woon-werkgebieden geen sprake van hoogbouw is. Binnen de reguliere terreinen is er geen eenduidig beeld: hier is sprake van uiteenlopende waarden.

Terreinen met een lage FSI bieden mogelijk kansen tot intensiever ruimtegebruik, waardoor de daar beschikbare grond beter kan worden benut. Dit is dus van toepassing op de meeste terreinen in Heerlen. Dit kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld meerlaags te bouwen of voor meervoudig ruimtegebruik te kiezen (bijvoorbeeld parkeren op het dak). Daarbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat maatwerk essentieel is; voor logistieke en industriële bedrijven is hoogbouw bijvoorbeeld soms geen optie.

Een lage FSI hoeft niet altijd onwenselijk te zijn. De FSI is bijvoorbeeld laag op terreinen met een groene, parkachtige uitstraling. Dit komt omdat relatief veel grond daar voor groen en water wordt benut. Minder intensief ruimtegebruik draagt in deze gevallen bij aan een prettiger werk- en leefklimaat op het terrein.

In de eerste helft van 2024 sprake van frictieleegstand na een periode van te lage leegstand

De leegstand op de terreinen in de gemeente is al jaren lang laag. Bij de peiling van de leegstand in de eerste helft van 2024 zien we een momentopname van frictieleegstand (6,3%). Dit komt onder andere door het aanbod van een aantal grootschalige panden.

Het valt op dat de leegstand op meer dan drie kwart van de terreinen in Heerlen laag tot nihil (0%-2%) is, dit is in lijn met wat we momenteel in de rest van Nederland zien. C-Mill heeft daarentegen een uitzonderlijk hoge leegstand van circa 28%. Alleen Avantis (6,5%), Smitzerveld (6%) en De Beitel (6%) schommelen rond het zogeheten frictieniveau. Dat niveau wordt landelijk beschouwd als een gezond leegstandsniveau, waarin voldoende ruimte beschikbaar is voor verhuizing en oprichting van bedrijven, zonder dat er negatieve leegstandseffecten ontstaan.

De leegstand wordt uitgedrukt in het percentage m2 vastgoed dat op moment van registratie van de gegevens (in dit geval H1 2024) wordt aangeboden. Een te hoge mate van leegstand kan verkapt aanbod vormen of een indicatie zijn van niet-courant vastgoed. Leegstand kan verloedering en vermindering van de sociale veiligheid in de hand werken, wat het vestigingsklimaat op het terrein en de aantrekkelijkheid van een stad niet ten goede komt.

De over het algemeen zeer lage leegstand kan een teken zijn van krapte op de vastgoedmarkt. Het patroon is niet beperkt tot een bepaald type bedrijventerrein. Wat wel opvalt is dat de terreinen waar verkleuring is toegestaan de twee terreinen zijn met de hoogste leegstand. Vaak is verkleuring van een bedrijventerrein het gevolg van langdurige leegstand. Doordat er structurele leegstand ontstaat landen hier uiteindelijk afwijkende functies.

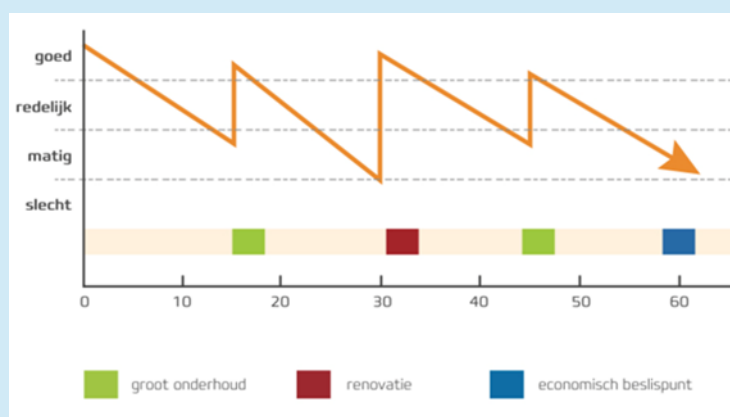
De vastgoedvoorraad is relatief oud en biedt daarom kansen voor modernisering

Onderstaande kaart laat het gemiddeld bouwjaar van het vastgoed zien per bedrijventerrein in Heerlen. Het boxplot hiernaast laat de spreiding zien van de gemiddelde vastgoedleeftijden op bedrijventerreinen. Het gemiddelde bouwjaar kan een indicatie geven van de staat, aantrekkingskracht, functionaliteit en prestatieniveau van het vastgoed. Grofweg kan uitgegaan worden van een levensduur van 25-35 jaar voordat bedrijfsvastgoed niet meer voldoet aan

moderne eisen. Bij deze analyse moet wel een belangrijke kanttekening geplaatst worden. Een pand kan bijvoorbeeld heel oud zijn, maar toch zeer goed onderhouden en gemoderniseerd zijn waardoor het pand alsnog voldoet aan moderne eisen.

Levenscyclus bedrijfspand

Over het algemeen zijn een aantal momenten in de tijd waarop investeringen in een pand aan de orde zijn. Deze momenten zouden benut kunnen worden om ook een stap te zetten in beter benutten. Onderstaande figuur laat de levenscyclus van een bedrijfspand zien. We zien dat na 10 tot 15 jaar het eerste groot onderhoud plaatsvindt. Na 30 jaar gaat het voornamelijk om renovatie. Vervolgens vindt er na 40 tot 45 jaar weer groot onderhoud plaats. Tot slot komt vaak na 50 tot 60 jaar de vraag of het vastgoed nog economisch courant en rendabel is. Deze termijnen kunnen natuurlijk anders zijn door maatschappelijke (denk aan druk op nieuwe terreinen aanleg), ruimtelijke (denk aan uitstraling onder de maat, hogere eisen aan uitstraling en inpassing), economisch (denk aan pand niet meer courant, andere sectoren die groeien) en technologische ontwikkelingen (denk aan digitalisering, robotisering). Desalniettemin geven deze termijnen wel een goed richtsnoer.



Bron: Berenschot Osborne (bouwkosten management)

Het algemene beeld in Heerlen, op te maken uit zowel de kaart als het boxplot, is dat op driekwart van de terreinen het gemiddelde bouwjaar van het vastgoed 1990 of eerder is. Daarmee is de genoemde levensduur van 25-35 jaar overschreden. Baaks-Soureth en Weggebekker, met een gemiddeld bouwjaar van respectievelijk 1995 en 1998, naderen ook dit punt. Alleen op de terreinen met een logistiek profiel, die relatief jong zijn, voldoet de vastgoedvoorraad naar verwachting aan de moderne eisen. Over het algemeen kan veel van het vastgoed op bedrijventerreinen in Heerlen door de leeftijd minder aantrekkelijk zijn om de hierboven genoemde redenen. Wij zien daarom dat er veel potentie is voor het moderniseren van het bestaande vastgoed. Bij modernisering van het vastgoed kan verder worden gekeken naar koppelkansen zoals intensivering van het ruimtegebruik of verduurzaming. Het bedrijventerrein C-Mill (een voormalig Philips-terrein) valt op als voorbeeld hiervan: het gemiddelde bouwjaar ligt tussen 1900 en 1950, maar het terrein is opgekocht door een nieuwe eigenaar die de panden gaat herontwikkelen en verduurzamen.

Hogere arbeidsintensiteit op centraal gelegen terreinen

De arbeidsintensiteit, ofwel het aantal werknemers dat per netto in gebruik zijnde hectare op een bedrijventerrein is gevestigd, laat een wisselend beeld zien. Doorgaans zien we dat de arbeidsintensiteit het hoogst is op locaties met veel kantoorruimte en hoogbouw. Vanuit

mobilitéitsperspectief kan het bovendien wenselijk zijn om zoveel mogelijk intensieve werkgelegenheid te huisvesten rondom de stations en nabij de woongebieden, zodat de trein of de fiets voor de werknemers die daar werken een aantrekkelijk(er) alternatief wordt voor de auto.

In Heerlen herkennen we dit beeld. De twee aan het centrum grenzende terreinen hebben de hoogste arbeidsintensiteit. Deze terreinen zijn ook dicht in de buurt van een treinstation. We zien op bedrijventerreinen aan de rand van het stedelijk weefsel vaker dat de arbeidsintensiteit lager is. De hoogwaardige terreinen hebben een relatief hoge arbeidsintensiteit, en hetzelfde geldt voor de terreinen waar verkleuring is toegestaan. Industriële en reguliere terreinen hebben daarentegen een relatief lage arbeidsintensiteit.

2.2 Economisch perspectief op de Heerlense bedrijventerreinen

Hoeveelheid werkgelegenheid in Heerlen zit sinds de crisis weer in de lift

De totale werkgelegenheid in de gemeente neemt na een dip in de periode na de kredietcrisis van 2008 weer toe. Waar er in 2013 nog circa 48.000 banen waren in de gemeente ligt het totaal aantal banen nu op circa 55.500 (bron: ETIL, 2022). De toename van het totaal aantal bedrijfsvestigingen in de gemeente die we in de periode 2008-2013 zagen heeft zich doorgezet. Tussen 2013 en 2023 is het totaal aantal vestigingen met circa 22% gestegen naar ruim 7.700 bedrijfsvestigingen.

Het belang van de bedrijventerreinen voor de gemeentelijke economie is groot

Van de 55.500 banen in de gemeente bevindt circa een kwart zich op één van de bedrijventerreinen. Het gaat in totaal om zo'n 14.500 banen, dit betreft echter alleen de directe werkgelegenheid. Wanneer we hier ook indirecte werkgelegenheid bij optellen die bijvoorbeeld voortkomt vanuit allerlei (facilitaire) dienstverlening loopt het economisch belang van de bedrijventerreinen nog verder op. Ook op het gebied van toegevoegde waarde die op de bedrijventerreinen wordt gegenereerd is het economisch belang van de bedrijventerreinen groot. Op basis van kengetallen van het EIB (2022) voor de COROP Zuid-Limburg schatten we in dat de banen op de Heerlense bedrijventerreinen jaarlijks circa € 1,35 miljard toegevoegde waarde genereren.

Groei in werkgelegenheid in met name de logistieke sector, afname in de zakelijke dienstverlening en industrie

Sinds 2013 is het aantal banen op de bedrijventerreinen ongeveer gelijk gebleven. Tussen de sectoren zijn wél aanzienlijke verschuivingen merkbaar. Onderstaand figuur laat de ontwikkeling per sector zien.

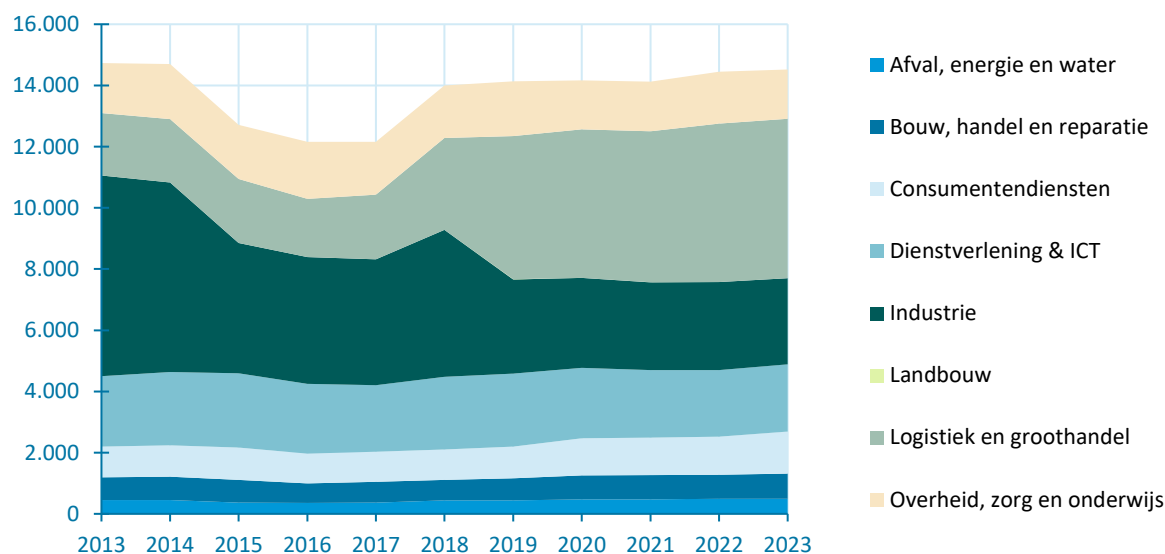
In de periode 2019 tot 2023 zien we een forse afname van werkgelegenheid in de industrie sector (-9%). Dit heeft een groot effect aangezien deze sector in 2013 goed was voor 45% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. In 2023 is dit aandeel nog maar 19%. Een fors deel van de afname is toe te wijzen aan de SBI-sectie 'Vervaardiging van overige goederen'. We zoomen in op deze ontwikkelingen door in onze eigen database (Database Locatiebeslissingen Nederland, 2000-heden) te zoeken naar ontwikkelingen op de bedrijventerreinen in Heerlen. De afname in werkgelegenheid in de vervaardiging van overige goederen kan bijvoorbeeld deels verklaard worden door de relocatie van WSP Parkstad Ondersteuning naar SD-terrein Zeswegen waardoor circa 1.500 banen zijn verdwenen van bedrijventerreinen. Een andere reden hiervoor is de drastische afname van Beschut WOZL (sociale werkplaats) van bijna 1.000 naar circa 300 banen. Dit laatste kan worden verklaard door de veranderde wetgeving rondom sociale werkplaatsen. Verder zien we een aanzienlijke afname in de vervaardiging van metalen, dat verklaard wordt door bijvoorbeeld het verdwijnen van Scheldebouw dat een afname van circa 250 banen heeft veroorzaakt. Dit bedrijf heeft hun fabriek op de Beitel gesloten en voert in Heerlen op het Shared

Services Campus nog haar R&D-werkzaamheden uit. Ook is er een afname bij VDL Castings geweest van ruim 200 banen.

Verder is werkgelegenheid in de sector Dienstverlening en ICT met 9% afgenomen. In onze database zien we dat ook hier een aantal grote spelers vertrokken is. VGZ heeft haar klantenservicewerkzaamheden uitbesteed aan een externe partij (Soleo, vestiging Deventer) waardoor hun callcenter van het terrein Coriopolis verdwenen, wat een daling van bijna 300 banen betekent. Verder is ook de vestiging van Nationale-Nederlanden Levensverzekeringen van Coriopolis vertrokken naar Rotterdam, resulterend in een afname van ruim honderd banen.

De hierboven beschreven afnames zijn echter op gemeentelijk niveau “gecompenseerd” door toenames in verschillende sectoren. Het meest opvallend is de grote groei van werkgelegenheid in de sector ‘Logistiek en groothandel’. Sinds 2013 nam daarin het aantal banen met ruim 1.000 toe (+54%). De komst van een CEVA Logistics vestiging naar Trilandis heeft hierin een zeer grote rol gespeeld door te zorgen voor 700 banen. Verdere verklaring hiervoor is de groei van online apotheker DocMorris van circa 530 banen naar circa 850 banen. Werkgelegenheid is ook toegenomen in de sectoren ‘Consumentendienstenverlening’ (+24%), ‘Afval, energie en water’ (+10%) en ‘Overheid, zorg en onderwijs’ (+4%).

Figuur 4: Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Heerlen naar sector

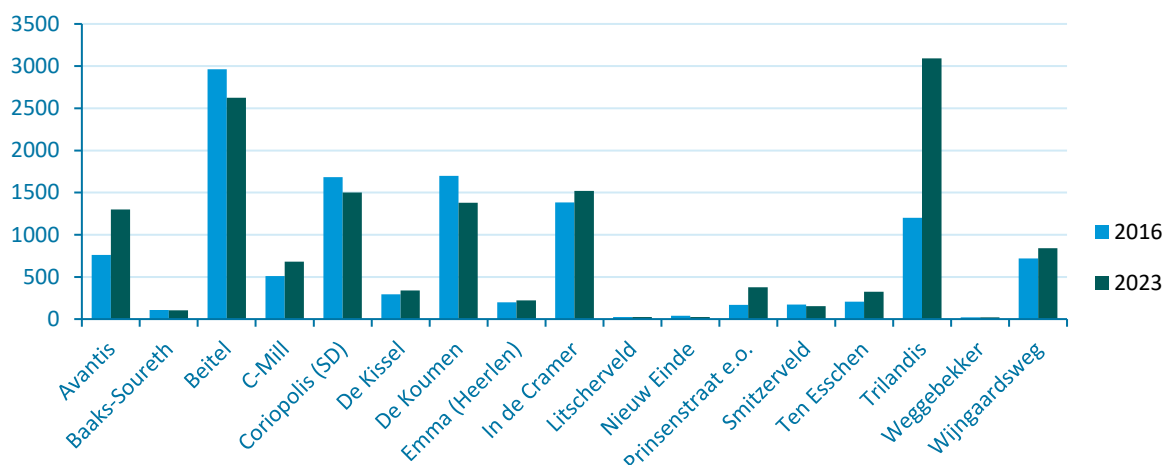


Bron: Etil (2023)

De ontwikkeling van de werkgelegenheid verschilt per bedrijventerrein

Het aantal banen in 2016 t/m 2023 is in zijn totaliteit toegenomen, maar we zien wel verschillen in de richting en snelheid van de ontwikkelingen. Logischerwijs zien we een toename in de werkgelegenheid op de nieuwere bedrijventerreinen in de gemeente, deze terreinen waren de afgelopen jaren deels nog in uitgave (denk aan Trilandis en Avantis). Andere terreinen lieten een afname van het aantal banen zien, dit zijn de meer industriële terreinen (denk aan Beitel en De Koumen).

Figuur 5: Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen 2016-2023



Bron: Etil (2023)

De geconstateerde afname van werkgelegenheid in de industriële sector zien we terug op kaart 5: de twee industriële terreinen laten beide een afname zien van het aantal arbeidsplaatsen.

Eveneens zien we de geconstateerde toename van werkgelegenheid in de logistieke sector terug op de kaart, aangezien de twee logistieke terreinen beide een forse positieve ontwikkeling laten zien.

De verhuizingsdynamiek laat een regionale aantrekkingskracht van de bedrijventerreinen zien

We zien voor de bedrijventerreinen in de gemeente voornamelijk een relatie met omliggende gemeenten. We zien in onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000 – heden) dat er een aantal grootschalige bedrijfsverplaatsingen tussen de gemeente Heerlen en omliggende gemeenten is voorgekomen de afgelopen 20 jaar. Denk bijvoorbeeld aan Interlinex uit Sittard, Raben uit Oss en J.H. Van der Heijden Internationale Transporten uit Wittem. We zien in de historische uitgiftecijfers dat er daarnaast meer dynamiek van kleinere bedrijven van en naar de gemeente Heerlen plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld komen doordat het personeel uit de omgeving komt en/of doordat belangrijke leveranciers of afnemers in de omgeving gevestigd zijn. We zien in dat verband enige verhuisdynamiek met gemeenten als Kerkrade, Sittard-Geleen, Landgraaf, Beekdaelen en Maastricht. Veruit de meeste verhuizingen van bedrijven vinden echter plaats binnen de gemeente Heerlen zelf.

Tabel 5: Top 5 gemeenten met de meeste verhuisdynamiek in 2011 t/m Q1 2024

Verhuizingen naar een bedrijventerrein in de gemeente Heerlen vanuit...	Aantal bedrijfsverplaatsingen	Verhuizingen vanuit een bedrijventerrein in de gemeente Heerlen naar...	Aantal bedrijfsverplaatsingen
Kerkrade	6	Kerkrade	11
Sittard-Geleen	7	Maastricht	4
Beekdaelen	6	Landgraaf	3
Landgraaf	4	Sittard-Geleen	3
Maastricht	3	Beekdaelen	3

Bron: Vastgoeddata.nl

Vraag naar circa 50 tot 70 hectare bedrijventerrein in Parkstad Limburg tot 2030

In bijlage 3 beschrijven we de vraagraming naar bedrijventerrein areaal in de gemeente Heerlen. Op basis van de twee methoden en rekening houdend met de dynamiek in Parkstad Limburg, verwachten we dat de vraag naar bedrijventerreinen in Parkstad Limburg tussen 40 en 50 hectare (methode 1) en 37 en 84 hectare (methode 2) ligt. Gelet op de uitgifte in de bestaande voorraad verwachten we dat de historische uitgifte een onderschatting geeft van de daadwerkelijke vraag naar bedrijventerrein in Parkstad Limburg. In de toekomst verwachten we dat een deel van de vraag opgevangen kan worden in die bestaande voorraad (intensivering, herontwikkeling, etc.). Tot 2030 verwacht Stec Groep een vraag in Parkstad Limburg van circa 50 tot 70 hectare, waarvan waarschijnlijk een deel in de bestaande voorraad geacommodeerd kan worden. Na 2030 valt de vraag niet geheel weg. We verwachten dat in de periode 2031-2040 een additionele 40 hectare ruimtevrage reëel is.

Het beperkte beschikbare aanbod resulteert in een resterende behoefte in de regio

Er was op 31 december 2021 regionaal nog circa 55,9 hectare terstond uitgeefbaar. De regionale vraag van circa 50 tot 70 hectare in de periode 2022 t/m 2030 overstijgt daarmee het totale oppervlakte dat er in Parkstad Limburg beschikbaar was op 31-12-2021. In Heerlen was op dat peilmoment nog circa 44 hectare bedrijfskavels uitgeefbaar op de bedrijventerreinen.

In onderstaande tabel zijn de meest recente aanbodcijfers naar terrein uitgesplitst. We zien dat het actuele totaalaanbod op de Heerlense bedrijventerreinen 22,7 hectare is. Ongeveer 35% daarvan is in optie vergeven. Daaruit maken we op dat het aanbod in de relatief korte periode sinds 31-12-2021 bijna gehalveerd is. De druk op de ruimte is nog groter geworden.

Tabel 6: Beschikbaar aanbod op de bedrijventerreinen op 31-12-2023

Bedrijventerrein	Terstond uitgeefbaar areaal...	...waarvan onder optie
Avantis	6,9	0
Coriopolis (SD)	6,3	3,9
De Kissel	0,1	0,1
Ten Esschen	0,9	0
Trilandis	6,8	4,0
Wijngaardsweg	1,7	0
Gemeente Heerlen	22,7	8,0

Bron: REBIS (2023)

2.3 Maatschappelijk perspectief op de Heerlense bedrijventerreinen

Veel praktisch geschoolden en middelbaar opgeleiden in Heerlen ten opzichte van nationaal gemiddelde

Op basis van cijfers van het CBS en het UWV kunnen we uitspraken doen over het opleidingsniveau van de inwoners van de gemeente Heerlen. Uit de cijfers blijkt dat de regio relatief veel praktisch geschoolden en middelbaar opgeleiden kent in verhouding met het landelijk gemiddelde. Landelijk is gemiddeld 28% van de beroepsbevolking praktisch geschoold, 34% middelbaar opgeleid en 38% hoogopgeleid.

Het beroepsniveau is niet in alle gevallen gelijk aan het opleidingsniveau van een werknemer. Doorgroei mogelijkheden of onder-gekwalificeerde arbeid kunnen ervoor zorgen dat het opleidingsniveau van een werknemer niet overeenkomt met het beroepsniveau. Een één op één match tussen deze gegevens is dan ook niet mogelijk, vanwege het ontbreken van statistische gegevens. Het opleidingsniveau van de bevolking geeft echter wel een goede indicatie van het type werkgelegenheid dat goed aan sluit bij de bevolking.

Twee derde van de werkenden in Parkstad Limburg woont er ook

Op basis van Microdata van het CBS is inzicht in de gemeente van de personen die in Parkstad Limburg werken inzichtelijk. Twee derde van deze personen woont ook binnen de regio Parkstad. Wanneer we specifiek naar deze gegevens kijken voor de sectoren die veel voorkomen op de bedrijventerreinen, in Parkstad en in de gemeente Heerlen, zien we dat dit aandeel vaak nog hoger ligt. In de industriële sectoren schommelt dit aandeel namelijk tussen de 60 en 80%. In de logistieke sector ligt dit aandeel iets lager, hier gaat het om 55% van de werkenden in Parkstad die ook in Parkstad wonen.

Ruimte voor verbetering van de klimaatadaptiviteit van de bedrijventerreinen

In de bijlage zijn kaarten opgenomen waarop het percentage groen, de gemiddelde hittestress en de infiltratiemogelijkheden bij hevige regenval zijn weergegeven. Wanneer je deze kaarten op elkaar zou leggen zie je dat de hoeveelheid groen en daarmee de mate van verstening en verharding direct invloed heeft op de hittestress en infiltratiemogelijkheden.

De groenkaart geeft het percentage vergroening weer per blok van 10 bij 10 meter (bron: RIVM). De hittestresskaart geeft het verschil in gevoelstemperatuur op een warme zomerdag weer (bron: Atlas van de Leefomgeving). De infiltratiemogelijkhedenkaart geeft de waterdiepte weer nadat er een intense regenbui valt, zoals die één keer per honderd jaar voorkomen (bron: Atlas van de Leefomgeving).

Het valt op de groenkaart op dat er een aantal intens groene vlakken aanwezig is op de bedrijventerreinen, dit zijn kavels die op moment van dataverzameling door het RIVM (2018) nog niet uitgegeven waren. Het groen dat verder aanwezig is op de terreinen bevindt zich voornamelijk in de openbare ruimte, met name langs wegen en in bermen. We zien nauwelijks bedrijfskavels waarop een vlak van 10 bij 10 meter met meer dan 10% groen is bedekt. Naast de gevolgen voor biodiversiteit en duurzaamheid heeft een laag groengehalte ook negatieve effecten op de kwaliteit van het terrein als verblijfs- en werkomgeving. Mensen werken graag op en bezoeken graag een groene, aantrekkelijke en schone plek.

Wanneer we kijken naar de hittestress in de gemeente Heerlen zien we dat die vooral prominent naar voren komt in de centra van de kernen. Op de bedrijventerreinen aan de rand van het stedelijk weefsel van Parkstad zien we dat de hittestress relatief laag is. Deze bedrijventerreinen lijken te profiteren van de groene wijdere omgeving.

Wat betreft infiltratiemogelijkheden lichten met name de wegen op de terreinen op, bij hevige regenval zullen die relatief snel blank komen te staan. Voor (met name logistieke) bedrijven die gebruik maken van een laadkuil kan dit al snel leiden tot overstromingen.

Kerncijfers bedrijventerreinen Heerlen

Bedrijventerrein /werklocatie	Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Netto uitgegeven oppervlakte	Werkgelegenheid 2023	Arbeidsplaatsen per hectare	Ontwikkeling banen per ha ('19-'23)	Gemiddeld bouwjaar	Leegstand (Q1 2024)	Floor Space Index
Avantis	46,0	27,2	20,3	1.299	48	58%	2006	6%	0,33
Baaks-Soureth	11,4	10,3	10,3	103	13	-23%	1995	0%	0,31
Beitel	136,2	118,0	118,0	2.624	22	-11%	1987	6%	0,32
C-Mill	14,8	14,5	14,5	683	58	-20%	1950	37%	0,27
Coriopolis (SD)	18,6	14,5	14,5	1.501	103	-5%	1984	2%	0,23
De Kissel	16,7	11,0	10,9	341	26	-17%	1974	7%	0,36
De Koumen	57,1	49,9	49,9	1.378	28	2%	1988	1%	0,36
Emma (Heerlen)	18,7	16,6	6,0	220	13	16%	1987	0%	0,15
In de Cramer	17,2	15,1	15,1	1.520	102	-1%	1983	16%	0,34
Litscherveld	1,4	1,3	1,3	24	19	0%	1978	12%	0,39
Nieuw Einde	3,5	3,1	3,1	25	8	108%	1948	19%	0,28
Prinsenstraat e.o.	6,7	5,9	5,9	377	64	-4%	1976	8%	0,21
Smitzerveld	13,5	9,4	9,4	154	17	-24%	1973	4%	0,40
Ten Esschen	12,8	12,0	11,1	326	27	17%	1983	0%	0,17
Trilandis	54,8	46,2	39,4	3.090	67	21%	2011	0%	0,31
Weggebekker	3,6	2,2	2,2	20	9	11%	1998	0%	0,33
Wijngaardsweg	25,0	22,0	20,3	840	38	3%	1972	13%	0,42

Bron: REBIS Werklocaties (2023, peilmoment 31-12-2023), ETIL (2023), BAG (2021), Aanbodmonitor Stec Groep (2024).

Bijlage 3 Vraagraming

Vraagraming voor Parkstad Limburg

In opdracht van Parkstad Limburg raamde Stec Groep in 2022 de vraag naar bedrijfskavels voor de regio. We maakten gebruik van meerdere rekenmethodes voor een betrouwbare inschatting van de toekomstige ruimtevraag in Parkstad Limburg. De eerste volgt de provinciale methode en berekent de toekomstige ruimtevraag op basis van de historische uitgifte. De tweede methode gebruikt de ontwikkelscenario's van het Centraal Planbureau: WLO Laag en WLO Hoog. Deze methode berekent de toekomstige ruimtevraag op basis van de ontwikkeling in werkgelegenheid, aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen en de terreinquotiënt (aantal vierkante meters bedrijventerrein per baan). In eerste instantie maken we een vraagraming voor de komende tien jaar, het gaat dus om de periode 2022 t/m 2031. Vervolgens bieden wij een inzicht in de periode daarna, het gaat om een doorkijk tot 2040.

Methode 1: Vraagraming op basis van historische uitgifte

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

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

Tabel 7: Uitgifte bedrijventerreinen in Parkstad Limburg (2011-2021) (in hectare)

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

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

Wanneer we inzoomen op de grootschalige (groter dan 3 hectare) uitgifte in Parkstad in de afgelopen tien jaar zien we dat deze uitsluitend in Heerlen en Kerkrade zijn opgetreden. In de

gemeente Heerlen zijn twee grootschalige uitgaven voorgekomen in de periode 2012 t/m 2021. In 2019 is een kavel van circa acht hectare uitgegeven op Trilandis ten behoeve van uitbreiding van Medtech Logistiek. OF Op bedrijventerrein Willem Sophia is een kavel verkocht (9 ha) aan Berner. Tevens werd in 2021 een kavel van ruim twee hectare uitgegeven aan Commaxx op Rodaboulevard in Kerkrade. Net over de grens vestigde Amazon zich op Avantis op een kavel van circa 3 hectare.

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

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

Methode 2: Vraagaming op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling

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

Werkgelegenheid

X

Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen

X

Ruimtegebruik per werknemer

Werkgelegenheid

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

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

Toelichting WLO scenario's Zuid-Limburg

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

Locatietypevoorkeur

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

Tabel 8: Ontwikkeling locatietypevoorkeur Parkstad Limburg

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

Bron: Parkstad Limburg aan het Werk (2021)

Terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer)

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

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

Tabel 9: Ontwikkeling terreinquotiënt in Parkstad Limburg

	2015	2021	Ontwikkeling 2015-2021
Banen op bedrijventerreinen	24.071	26.026	8,1%
Netto uitgegeven areaal (ha)	949	994*	4,7%
Terreinquotiënt (m²)	394	382	-3,2%

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

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

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

Tabel 10: Verwachte ruimtevraag bedrijventerreinen in Parkstad Limburg

Indicator	Raming 2030 horizon (WLO laag)	Raming 2030 horizon (WLO hoog)
Totale werkgelegenheid	100.570	105.210
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	26.150	27.350
Locatietype voorkeur (% werkgelegenheid op BT)	26%	26%
Terreinquotiënt BT-sectoren (ruimtegebruik per werknemer in m²)	394 m ²	394 m ²
Geschatte extra ruimtevraag op bedrijventerreinen	37 hectare	84 hectare

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

Logistiek vastgoed in Parkstad Limburg zit in de lift

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

Doorkijk naar 2040

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

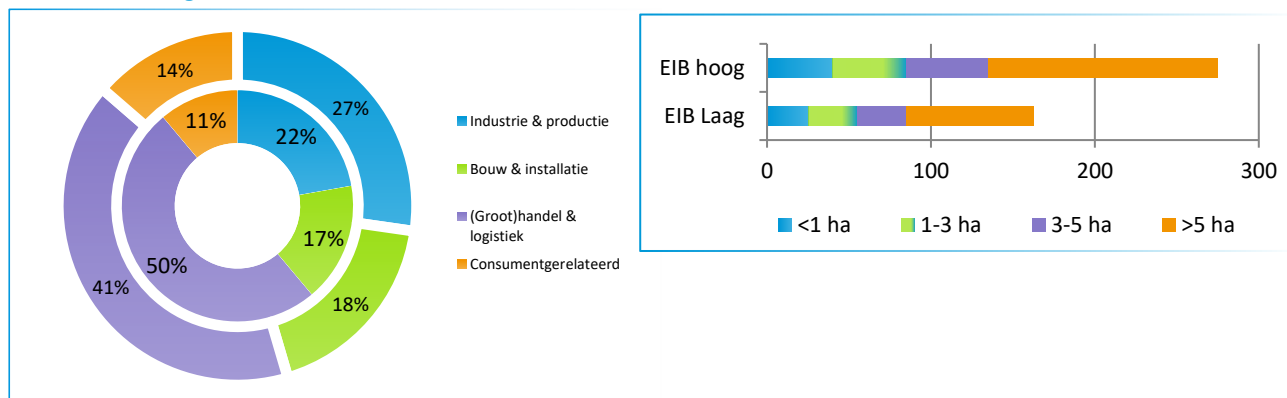
Rekening houdend met een beperkte afzwakking van de vraag, gaan we er voor de periode 2031 tot 2040 van uit dat een aanvullende behoefte van circa 40 hectare geacommodeerd moet worden in Parkstad Limburg, waarvan gezegd dat dit deels op bestaande bedrijventerreinen kan plaatsvinden.

Conclusie vraagraming

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

Op basis van de beleidsneutrale raming, is de regionale vraag (en daarmee ook grotendeels de vraag in Heerlen) te verdelen naar sector en grootteklasse. Zie onderstaande figuren.

Figuur: Indicatieve verdeling vraag naar sectoren (binnenring laag, buitenring hoog) en grootteklasse in Parkstad-Limburg



We verwachten dat circa 40-50% van de ruimtevrage in Parkstad afkomstig is van bedrijven in groothandel en logistiek. Circa 20-25% betreft de ruimtevrage van productiebedrijven en ook circa 15-20% afkomstig van bouw & installatiebedrijven. Een beperkte deel van de ruimtevrage (10%) is afkomstig van consumentgerelateerde bedrijven, zoals dienstverleners, (perifere) detailhandel en bedrijven in sport/recreatie. Vertalen we deze indeling naar grootteklasse van de bedrijven dan heeft het XXL segment de grootste groeiverwachting. Meer dan 50% van de ruimtevrage komt voor rekening van dit segment (>5 ha), een en ander ligt in lijn met de uitgifte in de afgelopen 10 jaar. Toch verwachten we ook ruimtevrage vanuit MKB (hier <5 ha).

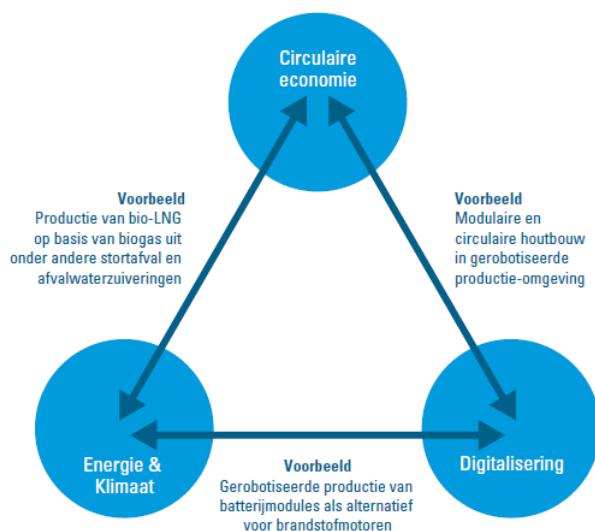
Indicatief vertalen we de ruimtevrage naar type werklocaties. Hierbij maken we onderscheid in hoogwaardige (kantoorachtige) bedrijventerreinen, modern gemengde bedrijventerreinen en grootschalige/functionele bedrijventerreinen. De basis voor de verdeling is gelegen in de sectorale verdeling van de prognose en het type werklocatie (omvang, uitstraling, bereikbaarheid) wat gezocht wordt. Het gros van de bedrijven zoekt een functionele tot modern gemengde uitstraling. De ruimtevrage vanuit een hoogwaardige uitstraling is beperkt.

Bijlage 4 Trends

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – technologisch-maatschappelijke megatrends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten in de komende jaren :

- Circulaire economie
- Energie & klimaat
- Digitalisering

Figuur 6: Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijven



Bron: Stec Groep, 2022. Zie ook ons whitepaper.

Circulaire economie

Landelijk doel is een 100% circulaire economie in 2050. Tussendoelstelling is 50% circulair in 2030. Er is nog een flinke weg te gaan; uit onderzoek van PBL (ICER 2021) blijkt nog maar 6% van de bedrijven in Nederland circulair. Het merendeel van de bedrijven richt zich daarbij nu op (down)recycling^{19F} of claimt zijn product of dienst nog te voorbarig als circulair^{20F}. Om flinke stappen te zetten in circulariteit moeten bedrijven en de samenleving als geheel hoger gaan opereren op de 'Trap tegen troep'^{21F}. Al met al staat de circulaire economie nog in de kinderschoenen, al zien we een duidelijke toename in het aantal circulaire activiteiten op bedrijventerreinen afgelopen paar jaar. We zien dat de transitie naar een meer circulaire bedrijfsvoering impact heeft op de ruimtevrage. De drie meest relevante voor de gemeente Heerlen zijn:

- Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen.
- Tot 2032 is er vooral vraag naar plekken om te experimenteren en op te schalen van bewezen circulaire toepassingen, daarna is er steeds meer ruimte nodig voor volledige circulaire productie en logistiek. Op bedrijventerrein In De Cramer is bijvoorbeeld het Green Transformable Building Lab (GTB Lab) in ontwikkeling. Het GTB Lab wordt gebruikt om een circulaire bouwmethodiek te ontwikkelen, testen en te demonstreren.

- Steeds meer concentratie van circulaire ruimte vraag gaat plaatsvinden op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit en hoge milieuruimte.

Digitalisering

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra boost. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. We zien tot nu toe dat dit leidt tot meer ruimte vraag op bedrijventerreinen. Voor de gemeente Heerlen zijn de drie meest relevante ontwikkelingen:

- We verwachten de komende jaren een sterke groei van robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. Logistiek en bouw kennen nog een lage robotdichtheid in Nederland, terwijl er een enorm potentieel is. Bovendien is krappe arbeidsmarkt een belangrijke versneller van deze trend. In Heerlen wordt op de Smart Services Campus digitalisering actief aangejaagd. Er is een digitaal loket en een fysieke werkplaats ingericht waar MKB'ers met al hun vraagstukken terecht kunnen.
- Toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker komende vijf tot tien jaar tot toenemende ruimte vraag. Zo ontwikkelen GXO en JD Sports een nieuw en grotendeels geautomatiseerd distributiecentrum op een brownfield op De Beitel. Op langere termijn verwachten we dat er minder uitbreidingsruimte nodig is. Na robotisering kunnen bedrijven immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan (mits planologisch mogelijk). Dit verhoogt de effectiviteit per kubieke meter in een pand en dus ook de effectiviteit van de operatie.
- Een groeiende groep bedrijven overweegt én besluit daadwerkelijk om een deel van hun productieketen terug te halen of dichterbij te organiseren om zo kosten en leveringsrisico's te reduceren^{22F}. Dit is vooral interessant voor activiteiten die door automatisering en robotisering beter, sneller en goedkoper in Nederland gemaakt kunnen worden en voor kritieke componenten en producten. Uiteindelijk gaat het om relatief kleine volumes en is reshoring een ingrijpende keuze die niet zomaar gerealiseerd is. Het grootste ruimtelijk effect verwachten we door het aanhouden van grotere voorraadbuffers en spreiding van toeleveranciers door bedrijven.

Energie & klimaat

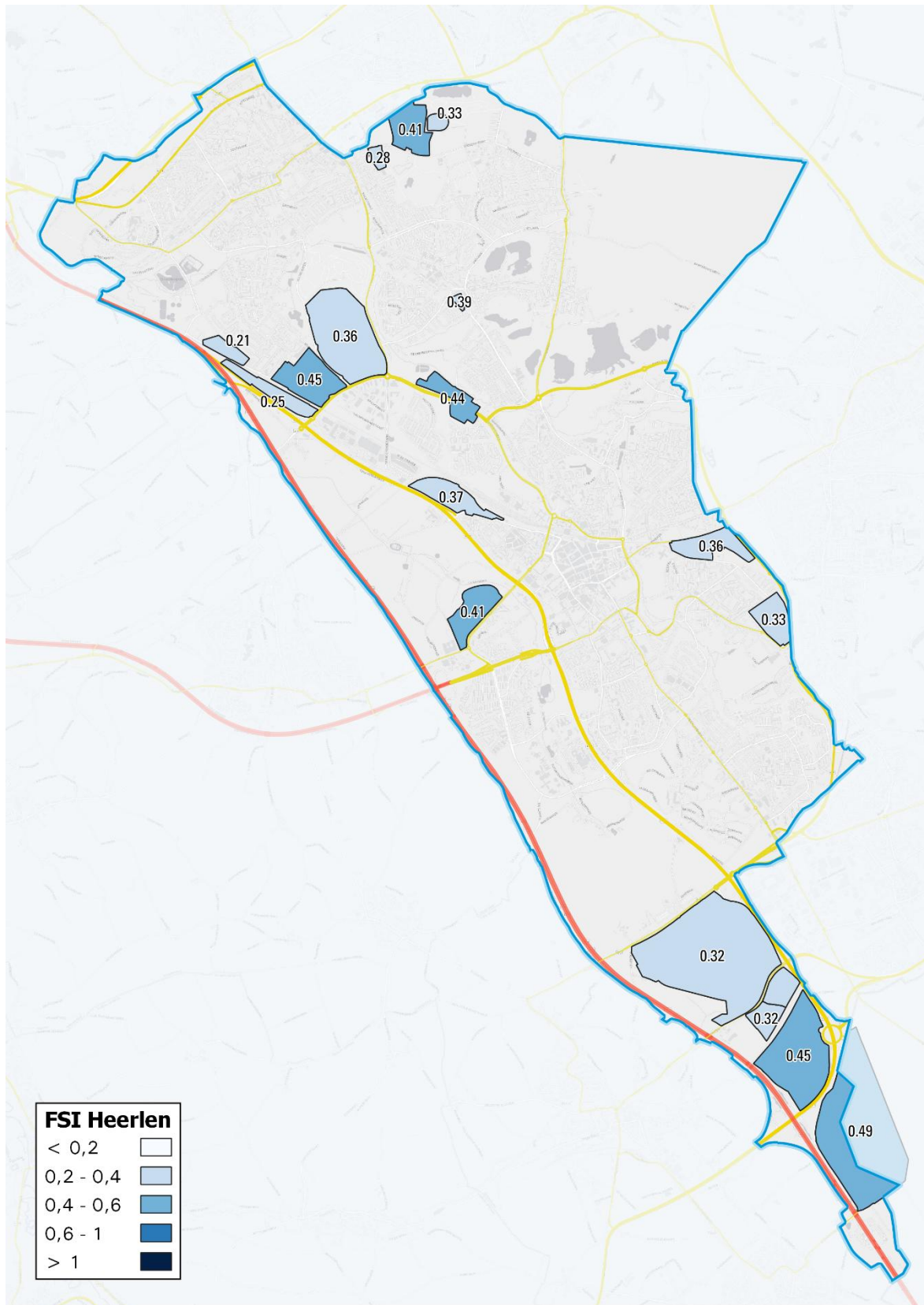
Het kabinet heeft het klimaatdoel verder aangescherpt. In 2030 moet sprake zijn van tenminste 55% CO₂-reductie^{23F}. Na 2030 wordt ingezet op verdere reductie oplopend naar 80% in 2040. De industrie speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen. De overstap van fossiele naar duurzame grondstoffen is belangrijk om het vestigingsklimaat voor bedrijven te versterken. Uiteindelijk hebben de energietransitie en klimaatadaptatie over de volle breedte van het bedrijfsleven en bedrijventerreinen impact. Innovatieve ontwikkelingen zoals 'Smart Energy Hubs' zien we steeds vaker onderdeel uitmaken van strategieën om de energietransitie te realiseren. De meest relevante ontwikkelingen voor de gemeente Heerlen zijn:

- Flinke groei bij het MKB die werk halen uit de energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's, laadpalen, et cetera.
- Komst van nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie-infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van

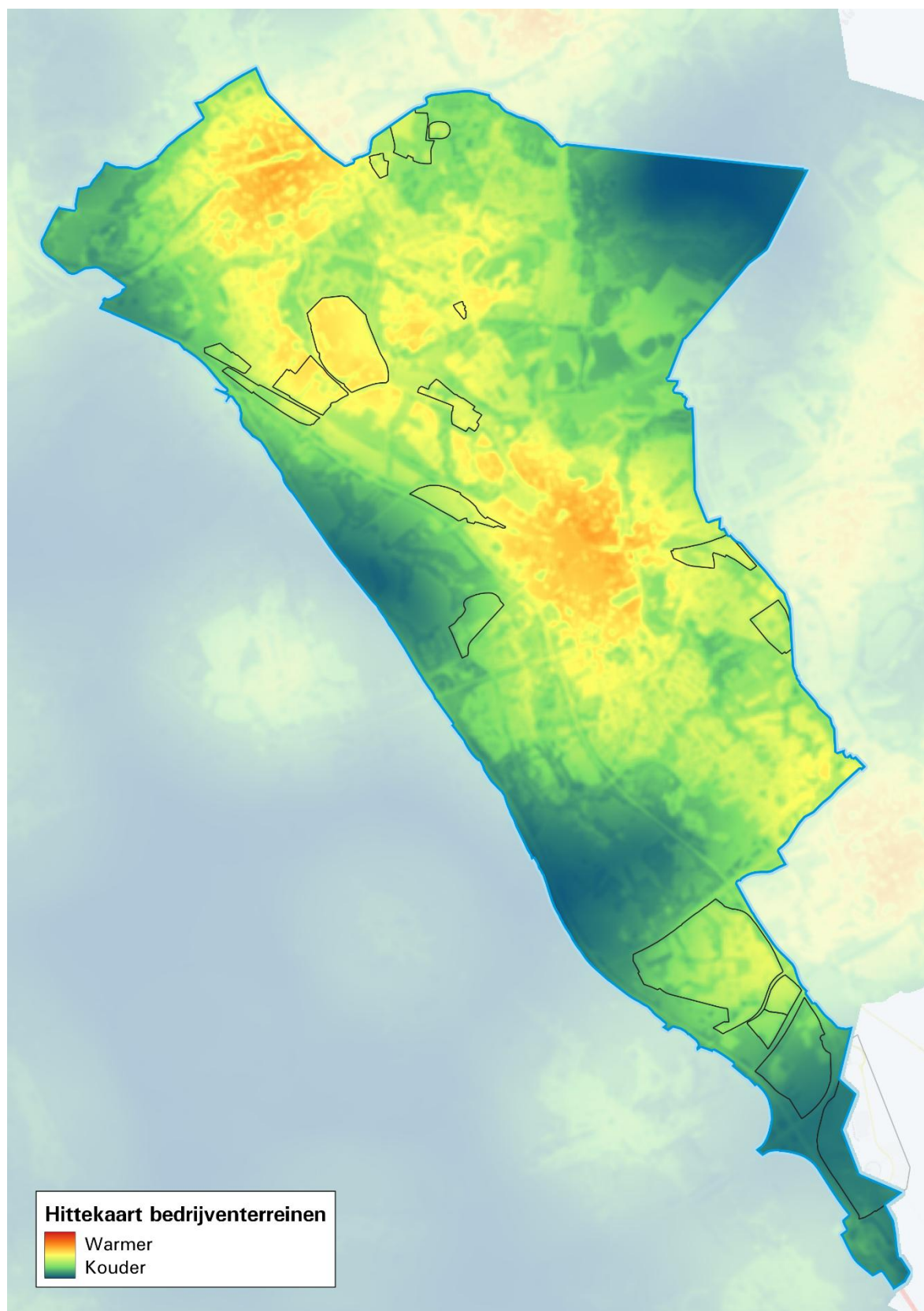
duurzaam opgewekte energie. Dit zijn voorbeelden van additionele ruimtevraag die niet in de reguliere raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen zit.

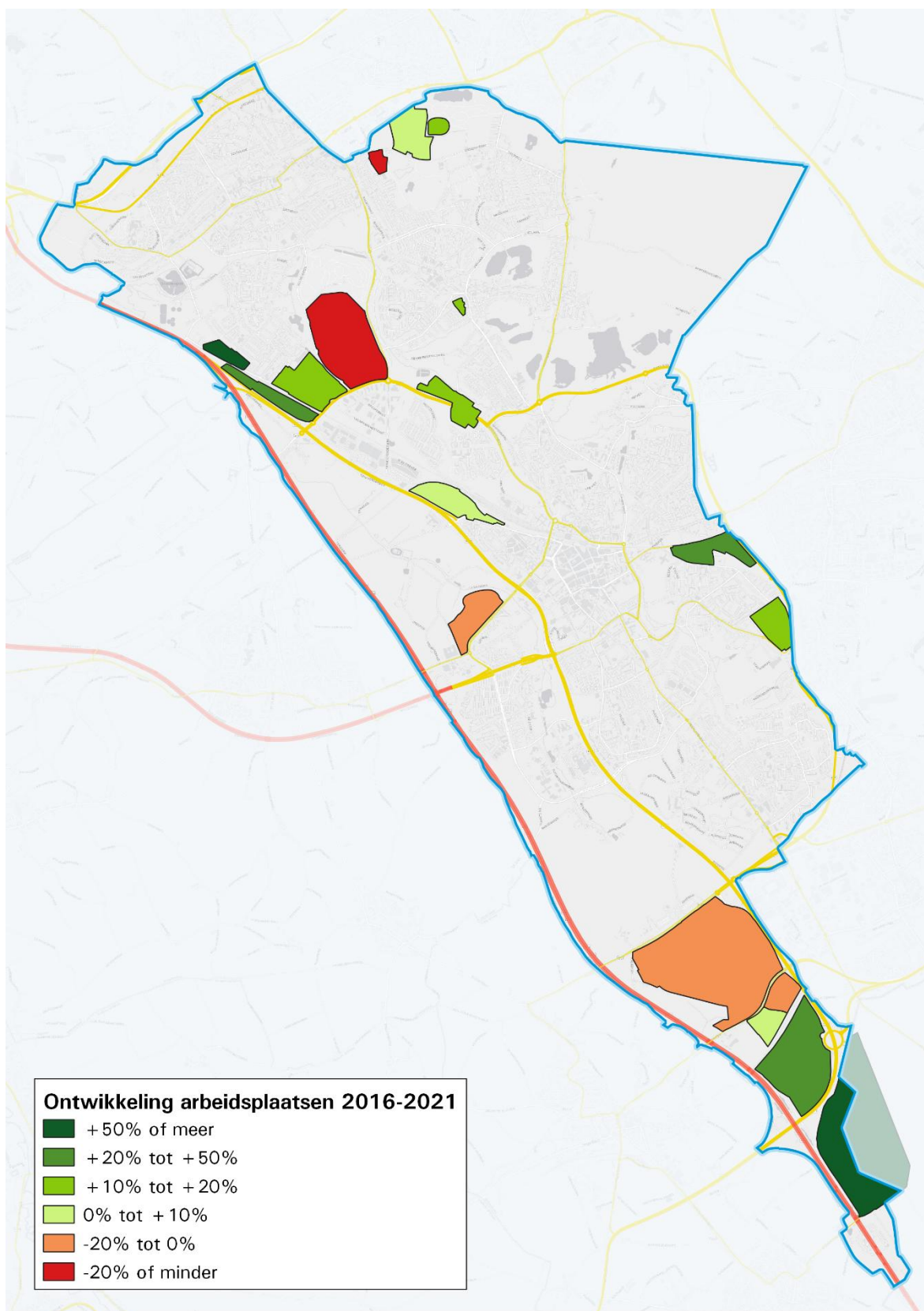
- Klimaatdoelstellingen die vragen om extensivering van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen om zo voor groen, wateropvang, voorkomen hittestress en biodiversiteit te zorgen. Dit kan zorgen voor meer ruimtevraag, maar tegelijkertijd ligt er natuurlijk ook een belangrijke uitdaging in het zo slim mogelijk ruimtelijk combineren van de duurzaamheidsopgaven. Dit kan bijvoorbeeld hand en hand gaan met het intensiveren van bedrijventerreinen. Denk aan groene bedrijfsdaken met zonnepanelen en halfverharding op parkeerplekken.
- Uitdagingen voor de verduurzaming van de zuidelijk gelegen terreinen binnen de gemeente. Deze komen voort uit de plannen voor de Einsteintelecoop. Die hebben ervoor gezorgd dat de plaatsing van windturbines verboden is binnen een bepaalde straal van de toekomstige locatie van de telescoop.

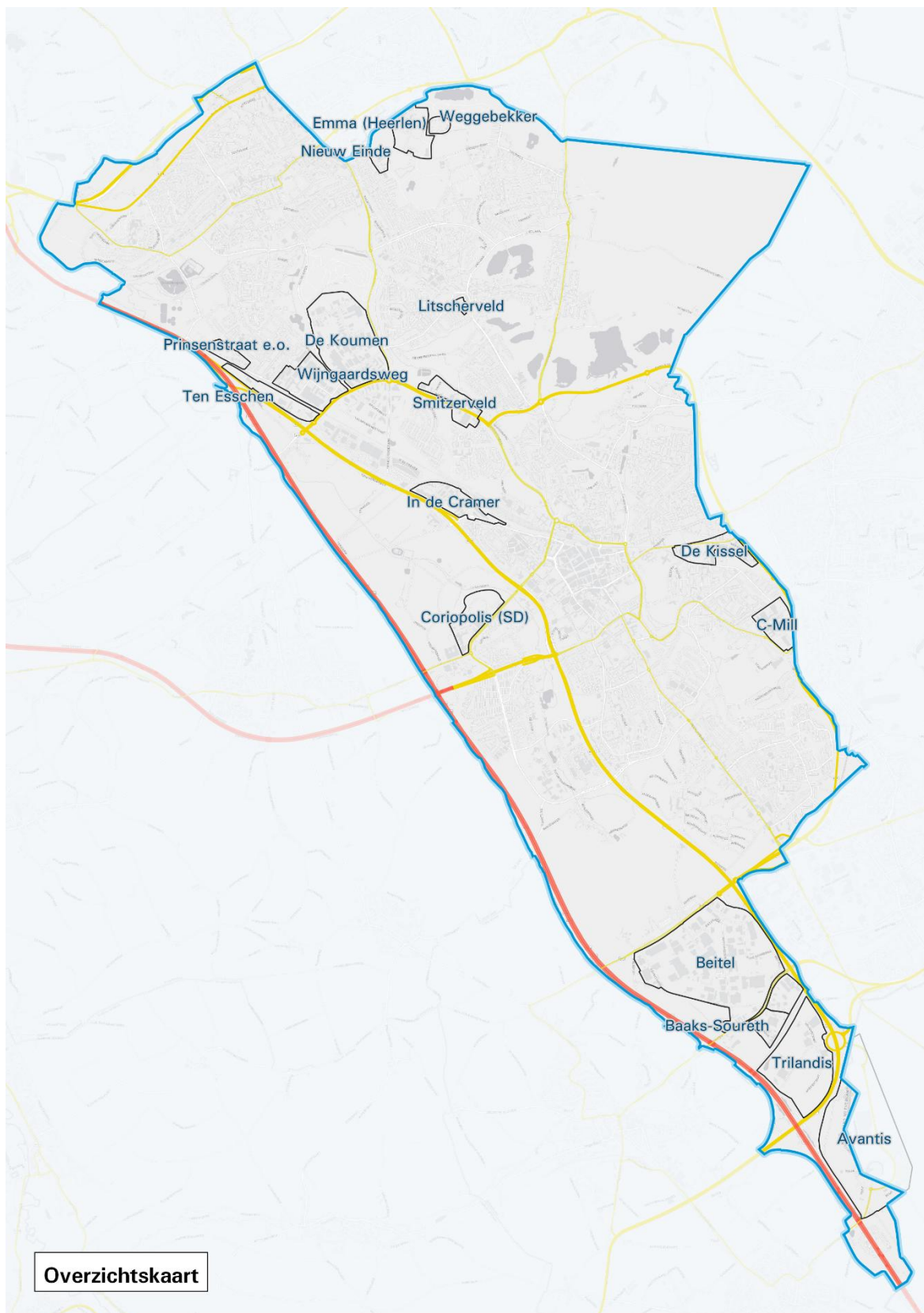
Bijlage 5 Kaarten

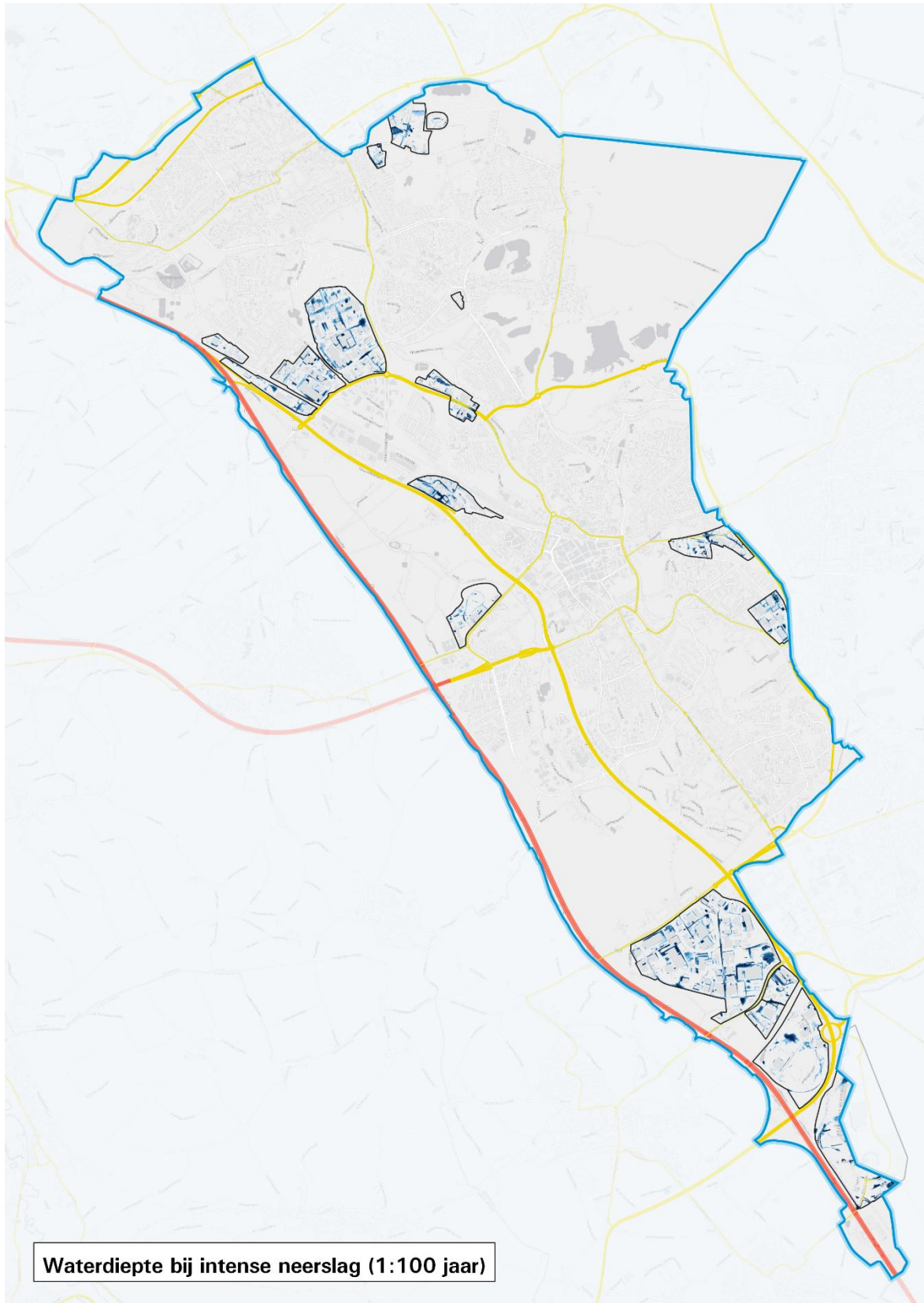


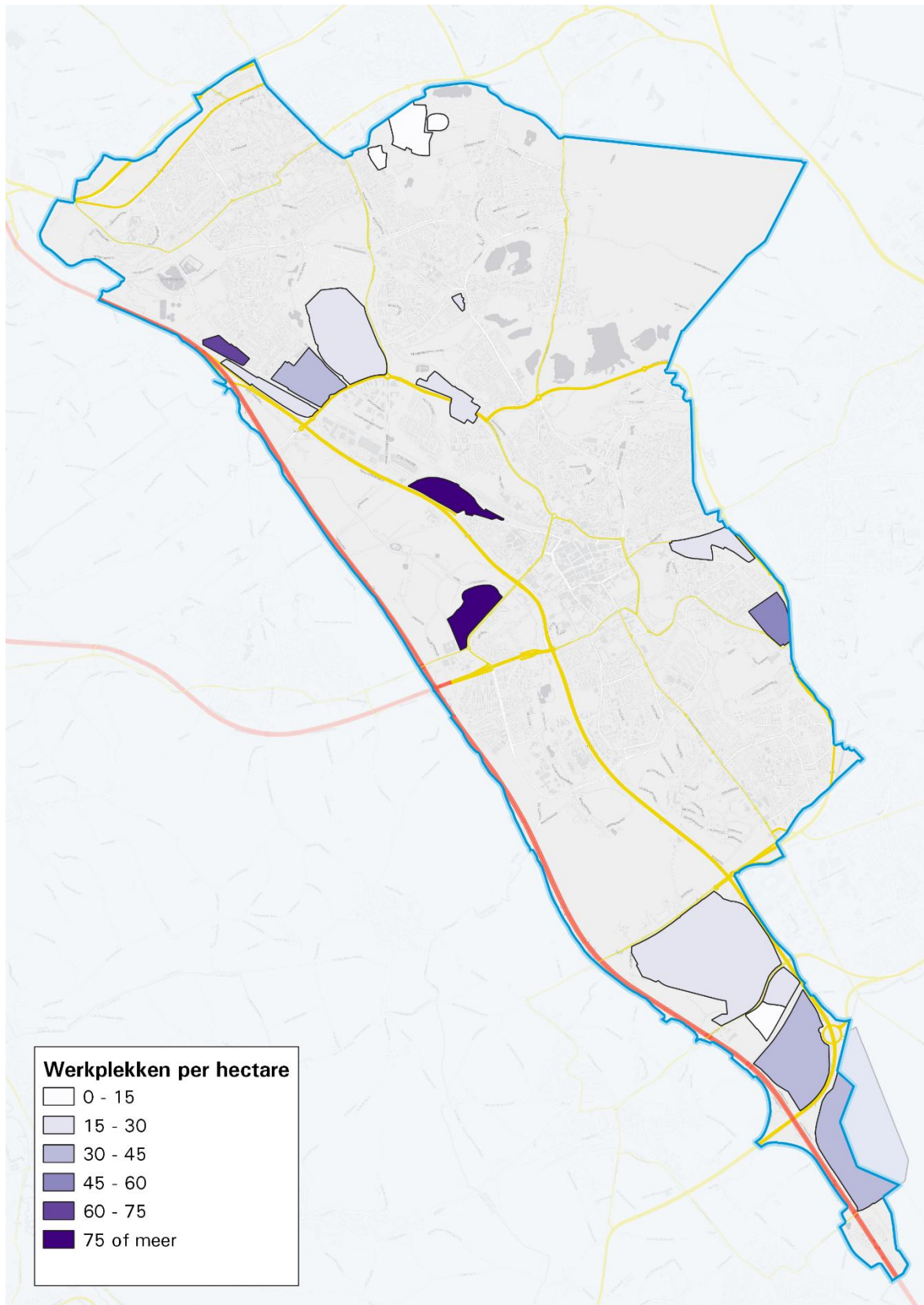


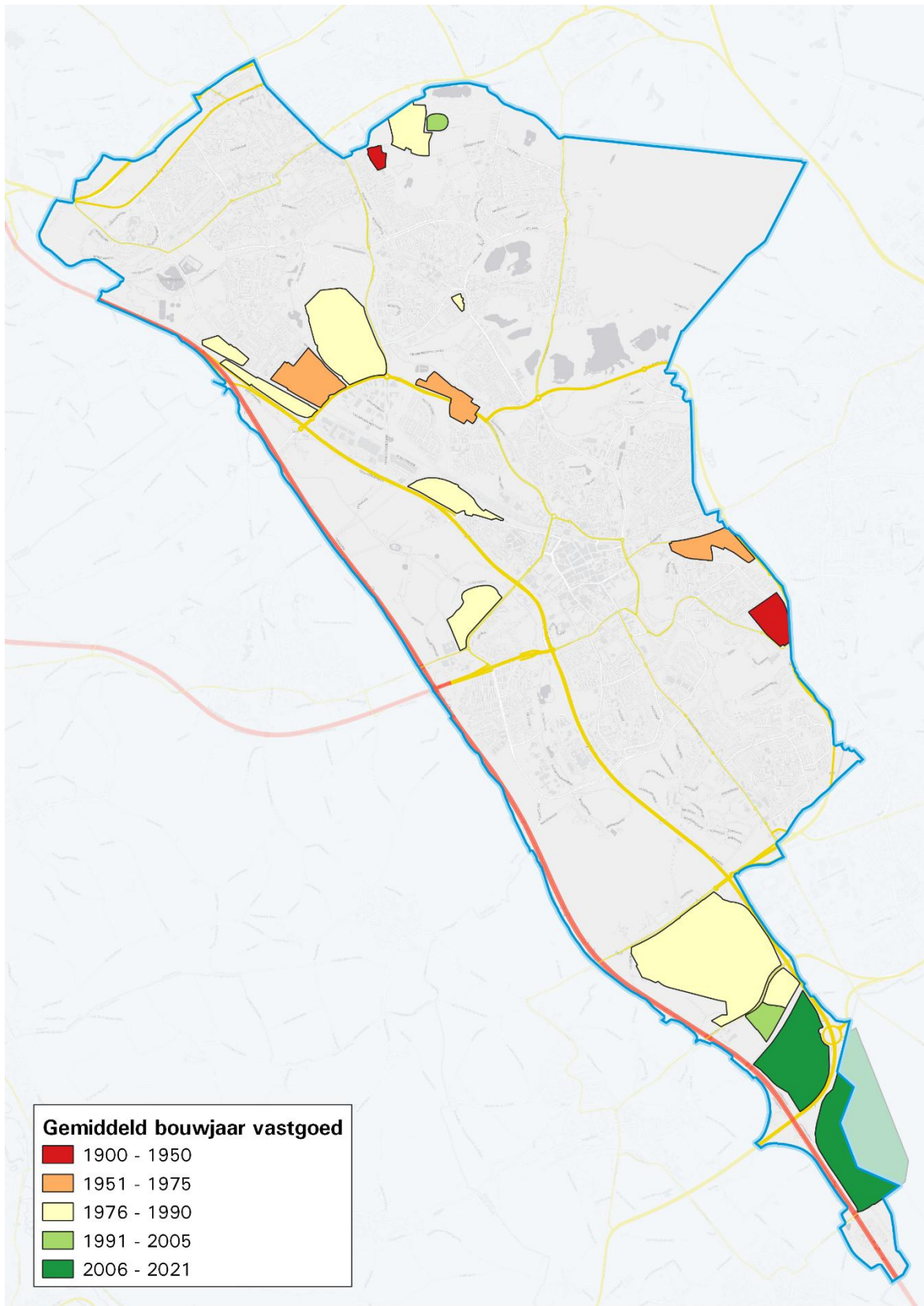












Colofon

Datum: 7 februari 2025

Projectnummer: 22.148

Opdrachtgever: Gemeente Heerlen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Hub Ploem & Anneloes Bouma

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl