

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
11 maart 2025

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
16 april 2025

Documentnummer
346280

Agendapunt

Onderwerp

De bedrijventerreinenvisie Heerlen inclusief uitvoeringsprogramma vaststellen.

Inleiding/aanleiding

De economische ontwikkelingen in Heerlen vertonen een positieve trend. In de afgelopen jaren is namelijk zowel het aantal bedrijfsvestigingen alsook het aantal banen toegenomen. In 2013 waren er ongeveer 48.000 banen in onze gemeente, dit aantal is gegroeid naar 55.500 in 2023. Ook het aantal vestigingen is in deze periode toegenomen met circa 22 procent naar 7.700 bedrijfsvestigingen in 2023 in Heerlen.

Ruim een kwart (14.500) van de hiervoor genoemde banen bevindt zich op één van de bedrijventerreinen in Heerlen. Op basis van kengetallen wordt ingeschat dat de banen op onze bedrijventerreinen jaarlijks circa €1,35 miljard toegevoegde waarde genereren. Kortom, de bedrijventerreinen spelen een belangrijke sociaal economische rol in Heerlen, de regio Parkstad Limburg en op schaal van Zuid-Limburg.

Tegelijkertijd staan bedrijventerreinen in ruimtelijke zin 'onder druk': enerzijds wordt de ruimte steeds schaarser en anderzijds neemt de druk op de ruimte toe. Voor bedrijventerreinen komt dit doordat het aanbod van uitgeefbare kavels of bestaande voorraad zeer beperkt is, terwijl de vraag naar bedrijfskavels en/of -gebouwen groot is. Dit vraagt om herontwikkeling en strategische keuzes in het faciliteren van de juiste bedrijven op de juiste plek. Bovendien vergt de energietransitie alsook het circulair produceren van producten (meer) ruimte. Veel bedrijventerreinen zijn hier momenteel onvoldoende op ingericht. In het Programma Ruimte voor Economie (ministerie van EZK, 2023) wordt daarom gepleit voor meer ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid.

In onze [Propositie Heerlen in 2050; een oude stad met een jong hart!](#) (d.d. 30 januari 2024) hebben wij de ambitie uitgesproken om te groeien naar een stad van 100.000 inwoners. Dit gaat onder meer gepaard met het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid die niet alleen bijdraagt aan het creëren van meer banen, maar ook nieuwe inwoners aantrekt. Hierin ligt ook een relatie naar het [Visie- en Ambitiedocument: Nieuw Heerlens Woonfundament: Woonstad Heerlen in Balans en Bloei](#) en is verwoord in de Ontwerp – Omgevingsvisie waarover uw raad via een [raadsinformatiebrief](#) is geïnformeerd.

Bovengenoemde ontwikkelingen en ambitie(s) zijn aanleiding geweest voor het opstellen van een bedrijventerreinenvisie voor Heerlen. Het is een visie die *de stip op de horizon* aangeeft. Wij weten dat dit niet van vandaag op morgen gerealiseerd is. Met deze visie willen wij bestaande bedrijventerreinen versterken, verduurzamen en economisch positioneren tot toekomstbestendige bedrijventerreinen met een aantrekkelijk vestigingsklimaat, zodat onze bedrijventerreinen die sterke economische motor kan

blijven. Daarnaast is de bedrijvigheid die plaatsvindt op de bedrijventerreinen van belang voor het realiseren van onze (groei)ambitie en het behouden en creëren van banen, nu en in de toekomst. Het uitvoeringsprogramma geeft concrete handvatten om deze visie om te zetten in acties.

Participatie

Tijdens het proces om te komen tot voorliggende visie hebben wij onze stakeholders met betrekking tot bedrijventerreinen gevraagd om mee te denken over deze visie (BTM Parkstad, ON12, IKB, Ondernemersfonds, Medlands). De uitkomsten van deze bijeenkomsten hebben geleid tot aanscherpingen in de formulering van de opgaven, de visie en het uitvoeringsprogramma.

Pijlers van de visie

Onze bedrijventerreinen zullen economisch bloeien wanneer de randvoorwaarden voor ondernemers op orde zijn, waar werknemers zich prettig en gewaardeerd voelen en tegelijkertijd wordt bijgedragen aan de grotere maatschappelijke uitdagingen van deze tijd, in het bijzonder de circulaire transitie en energietransitie. De eigenschappen die hierbij passen zijn in voorliggende visie samengevat in vijf pijlers:

1. Bestaande ruimte op bedrijventerreinen optimaal benutten
2. Zoeken naar ruimte om de bedrijventerreinen uit te breiden
3. Streven naar bedrijventerreinen met een duidelijk profiel
4. Werk maken van toekomstbestendigheid en transities
5. Hoge organisatiegraad op bedrijventerreinen

Ad.1. Bestaande ruimte op bedrijventerreinen optimaal benutten

Het uitbreiden van bedrijfskavels is in Heerlen geen sinecure. Verschillende functies zoals wonen, energie(transitie) en werken, leggen de komende jaren een ruimteclaim in onze gemeente. Mede gelet op die ruimteclaim is het van belang om intensief en meervoudig ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen te stimuleren en stappen te zetten in het benutten van die ruimte. Hier liggen mogelijkheden, omdat in veel gevallen de maximale planologische mogelijkheden niet worden benut. Bovendien is het vastgoed in veel gevallen verouderd en is sloop-nieuwbouw vaak een betere optie. Daarmee kunnen ook stappen gezet worden in de verduurzamingsopgave van het vastgoed. Zaak is dergelijke plekken op te sporen en samen met private partijen (ondernemers en/of eigenaren) dit aan te pakken. De bestaande planologische kaders laten nu al vaak intensivering van het ruimtegebruik toe, maar in sommige gevallen is stimulering van intensief (bijvoorbeeld in de hoogte) en meervoudig ruimtegebruik (bijvoorbeeld collectief parkeren) wenselijk. Dit vergt per situatie maatwerk.

Ad.2. Zoeken naar ruimte om de bedrijventerreinen uit te breiden

De druk op ruimte is groot en neemt de komende jaren toe¹. Dit leidt er toe dat op termijn de vestigingsvraag van nieuwe bedrijven niet geacommodeerd kan worden. De Oostflank-ontwikkeling in Brunssum kan een oplossing bieden, maar voorziet niet in de regionale ruimtevraag. Het is daarom van belang dat de huidige ruimte voor bedrijven behouden blijft. Het transformeren van bestaande bedrijventerreinen naar andere functies is onwenselijk tenzij deze ruimte elders gecompenseerd kan worden. Ons uitgangspunt is

¹ 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. Stec Groep verwacht dat in de periode 2031-2040 een additionele ruimtevraag reëel is.

om in te zetten op optimalisatie van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen, maar we gaan ook de mogelijkheden verkennen om te bezien of er ontwikkelmogelijkheden zijn voor uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen.

Doordat de ruimte schaars is en de vraag naar bedrijfsruimte blijft, kunnen wij selectief zijn in het faciliteren van de ruimtevraag die bedrijven hebben met respect voor de huidige planologische kaders. Op deze manier kunnen wij in ruimtelijke zin sturen op het faciliteren van bedrijven die waarde toevoegen aan de economie in Heerlen. Daarbij gaan wij in overleg met de regio (Parkstad en Zuid-Limburg) om te bezien op welke wijze dit in regionaal perspectief vormgegeven kan worden, zodat wij gezamenlijk werken aan een Zuid-Limburgse programmering ter facilitering van bedrijvigheid voor een grensoverstijgende kenniseconomie ([Agenda Zuid-Limburg](#)).

Ad.3. Streven naar bedrijventerreinen met een duidelijk profiel

De bedrijventerreinen in onze gemeente 'lijken' vaak op elkaar. Dit is vanuit historisch oogpunt verklaarbaar: veel bedrijventerreinen zijn na elkaar ontwikkeld en er is voor gekozen om een brede doelgroep aan te spreken. Dit heeft ertoe geleid dat de bedrijventerreinenlocaties nu weinig onderscheidend van elkaar zijn. Als ieder bedrijventerrein meer een eigen profiel krijgt en daar op te sturen, helpt dit om het totale palet aan bedrijventerreinen beter te segmenteren en ondernemers te motiveren om zich op een bepaald bedrijventerrein te vestigen. Hoe meer wij in staat zijn om de bedrijfslocaties te profileren, hoe beter dit is voor het investeringsperspectief van het desbetreffende bedrijventerrein. Wij onderscheiden vier profielen bedrijventerreinen: industrieel, medisch logistiek, regulier en gemengd. In bijgevoegde visie zijn onze bedrijventerreinen hierop ingedeeld (p.15).

Ad.4. Werk maken van toekomstbestendigheid en transities

Een aantal belangrijke onderwerpen die een rol spelen bij toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn verduurzaming van het vastgoed, klimaatadaptiviteit, netcongestie, energietransitie en een goede bereikbaarheid. Voor een sterke bedrijventerreinenportefeuille is het wenselijk om in deze aspecten te investeren. Daar waar nodig en mogelijk, faciliteren en verbinden wij initiatieven met elkaar. Indien wij de openbare ruimte op bedrijventerreinen aanpakken en/of hier bepaalde uitvoeringsaspecten realiseren, nemen wij bovenstaande aspecten in ogenschouw. Daarbij is mobiliteit, in de vorm van goede bereikbaarheid en ontsluiting van bedrijventerreinen, eveneens van belang voor de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. Voor het realiseren van deze ambities en (noodzakelijke) transities zijn ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente gezamenlijk aan zet.

Ad.5. Hoge organisatiegraad op bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen die over een ondernemerscollectief² beschikken zijn toekomstbestendiger. Het zorgt voor het verhogen van de innovatiekracht op deze terreinen, draagvlak onder gezamenlijke opgaven en investeringen om de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteit te waarborgen en verstevigen. Met een goede organisatiegraad op bedrijventerreinen is het eenvoudiger om maatregelen af te stemmen met ondernemers. Een goede onderlinge samenwerking is een randvoorwaarde om

² De organisatiegraad op onze bedrijventerreinen is al goed op orde met diverse ondernemersverenigingen (IKB, ON12), het Ondernemersfonds en Bedrijventerreinenmanagement Parkstad Limburg (BTM).

stappen te zetten in de diverse opgaven die er zijn om te werken aan de toekomstbestendigheid van ondernemers en bedrijventerreinen in totaliteit.

Uitvoeringsprogramma

Het realiseren van een dergelijke visie is geen eenvoudige taak. Het is een proces van de lange adem. Om deze visie tot uitvoering te brengen is een uitvoeringsprogramma opgesteld. In het uitvoeringsprogramma zijn een aantal gemeentebrede acties opgenomen die de juiste randvoorwaarden bieden om te werken aan de vijf visiepijlers. Daarnaast zijn hierin een aantal acties opgenomen die bij een specifieke pijler behoren. Door uitvoering te geven aan de acties die zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma wordt in totaliteit gewerkt aan de economische structuurversterking van Heerlen.

Kader

Begroting 2025

Meerjarig Bestuurlijk Programma 2023 – 2026

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Kernthema:

Economie

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De Bedrijventerreinenvisie Heerlen inclusief uitvoeringsprogramma vast te stellen.

Argumenten

1.1. De economische omstandigheden sporen aan tot een visie voor bedrijventerreinen

De druk op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren toegenomen en zal de komende jaren verder toenemen: er is meer vraag dan aanbod naar bedrijfskavels en -gebouwen. Een visie is nodig om bestaande terreinen efficiënter te benutten en strategisch om te gaan met eventuele uitbreidingen. Voor de economische vitaliteit van onze gemeente is het noodzakelijk dat bedrijventerreinen aantrekkelijk blijven, maximaal aansluiten op kansrijke economische clusters (zoals bijvoorbeeld Medlands) in de gemeente en regio en aansluiten op de steeds veranderende trends, ontwikkelingen en (ruimte)behoeften vanuit de markt. Zonder een toekomstbestendige visie kunnen deze terreinen hun economische aantrekkingskracht verliezen.

1.2. Deze visie biedt perspectief voor bestaande en nieuwe ondernemers op bedrijventerreinen

Het algemene beeld in onze gemeente is dat de meeste bedrijventerreinen kampen met verouderd vastgoed (gemiddelde bouwjaar 1990 of eerder). Op een groot deel van deze terreinen is daardoor een kwaliteitswinst te behalen. Als er niets wordt gedaan aan veroudering van deze bedrijfspanden zullen ze het einde van hun economische levensduur naderen. Ze verliezen daardoor marktconformiteit en daarmee waarde. Dit kan leiden tot leegstand en verloedering. Door te werken met een duidelijke visie per bedrijventerreinen weten huidige ondernemers, potentiële nieuwe ondernemers en marktpartijen waar ze aan toe zijn. Dit kan leiden tot investeringen vanuit de markt.

1.3.a Voorliggende visie geeft richting aan onze (groei)ambitie door het faciliteren van bestaande en nieuwe bedrijvigheid

In het licht van onze (groei)ambitie naar 100.000 inwoners, is het creëren van (nieuwe) banen nodig om inwoners aan te trekken die zich in onze gemeente willen vestigen. Daarvoor is ruimte nodig voor het accommoderen van nieuwe bedrijven. Voorliggende visie geeft richting aan het bewerkstelligen van deze ruimte op bestaande bedrijventerreinen en, onder voorwaarden, om uitbreidingsruimte te zoeken voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid.

1.3.b De energietransitie en het realiseren van een circulaire economie vraagt om ruimte voor bedrijven

Naast het zoeken naar ruimte voor het realiseren van onze (groei)ambitie hebben bedrijven ook ruimte nodig voor het bewerkstelligen van hun opgave in het kader van de energietransitie. Daarnaast is de verwachting dat steeds meer bedrijven circulair gaan produceren en ondernemen. Dit kan leiden tot meer ruimte vanuit de industrie (denk aan recycling) en logistiek (bijvoorbeeld voor transport van reststromen). Ook deze (noodzakelijke) ontwikkelingen vragen om intensiever ruimtegebruik en extra ruimtevraag waaraan in deze voorliggende visie richting wordt gegeven.

1.3.c Ruimte voor bedrijvigheid is noodzakelijk voor een weerbare economie

De bedrijventerreinenvisie sluit aan bij het landelijke Programma Ruimte voor Economie, dat in 2023 is opgesteld door het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). Dit programma benadrukt het belang van voldoende en kwalitatief hoogwaardige ruimte voor economische activiteiten als essentieel onderdeel van een toekomstbestendige economie. Het programma stelt dat voor een veelzijdige en weerbare economie de beschikbare ruimte beter, anders en intensiever benut moet worden. Door middel van deze visie sorteren wij voor op het rijksbeleid door de bestaande ruimte op bedrijventerreinen beter en intensiever te benutten en we verkennen daar waar mogelijk uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid.

1.4. Ondernemers op bedrijventerreinen zijn van groot sociaal economisch belang

De bedrijvigheid op bedrijventerreinen is goed voor circa 14.500 banen en daarmee goed voor ongeveer een kwart van de banen in Heerlen. Ook indirect zijn veel banen afhankelijk van de bedrijventerreinen, zoals bijvoorbeeld voor toelevering, onderhoud en dienstverlening. De bedrijventerreinen zijn ook in sociaal economisch opzicht belangrijk voor ons; het zorgt voor banen op alle niveaus (van praktisch geschoold tot theoretisch geschoold werk). Deze banen genereren jaarlijks naar schatting circa €1,35 miljard toegevoegde waarde. Vanuit sociaal economisch oogpunt is het belangrijk om een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers, waaronder op bedrijventerreinen, te realiseren c.q. te behouden.

1.5 De visie op bedrijventerreinen bouwt voort op de Ontwerp-Omgevingsvisie Heerlen 2050; Een oude stad met een jong hart!

We hebben in de Ontwerp-Omgevingsvisie aandacht gevraagd voor toekomstbestendige bedrijventerreinen door voornamelijk in te zetten op herstructurering en revitalisering van bestaande terreinen. Dit voeren wij uit aan de hand van een overkoepelende bedrijventerreinenvisie. Voorliggende visie voorziet hierin.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Niet alle partijen nemen hun gedeelde verantwoordelijkheid

Het realiseren van deze visie is een gedeelde verantwoordelijkheid van alle partijen; de gemeente, ondernemers en marktpartijen. Wij kunnen ondernemers en/of marktpartijen niet verplichten om verouderd bedrijfsvastgoed te (her)ontwikkelen, dat is een organisch proces. Deze visie biedt daarbij wél perspectief voor stakeholders met als doel investeringen in herontwikkeling, bedrijfsvoering of verduurzaming van het bedrijfsproces of bedrijfsvastgoed te stimuleren.

1.2. Beperkte marktinteresse of economische tegenwind

De herontwikkeling en/of verduurzaming van bedrijfspanden is afhankelijk van de investeringsbereidwilligheid van marktpartijen en/of bedrijven. Bij economische tegenspoed zijn ondernemers en/of marktpartijen minder snel bereid te investeren. Aan de hand van voorliggende visie bieden wij marktpartijen en ondernemers een wenkend perspectief om te investeren in hun vastgoed. Door middel van het uitvoeren van de acties conform het uitvoeringsprogramma creëren wij de (economische) randvoorwaarden waar ondernemers kunnen bloeien en marktpartijen kunnen investeren.

1.3 Vertraging door juridische of planologische procedures

Het verwerken van de noodzakelijke wijzigingen (beter benutten van de bestaande ruimte op bedrijventerreinen of het verwerken van de gewenste profielen per bedrijventerreinen) in de Omgevingsplannen kan leiden tot vertragingen in vergunningstrajecten als gevolg van bezwaarprocedures. Door tijdige juridische toetsing, duidelijke communicatie met belanghebbenden en proactieve afstemming kan het risico op juridische vertragingen worden beperkt.

1.4 Een te eenzijdig doorgevoerde profilering van een bedrijventerrein kan leiden tot een ongedifferentieerde energiebehoefte en daarmee de vorming van een energy hub in theorie bemoeilijken

In het meest ideale scenario voor het realiseren van een Smart Energy Hub, delen diverse typen bedrijven binnen hetzelfde netvlak de beschikbare energie met elkaar, omdat zij binnen hun bedrijfsactiviteit of productieproces op verschillende momenten het beschikbare vermogen nodig hebben en elkaar daardoor aanvullen. Dit is een aandachtspunt waar we bij de bij de profilering van de bedrijventerreinen, in het kader van netcongestie, oog voor hebben.

Kosten en dekking

De kosten voor de uitvoering van de actielijnen uit het uitvoeringsprogramma komen ten laste van de kostenplaats Economisch Beleid, 60330000.

Begroot:	€ 3.288.530
Reeds betaald;	€ 192.544
Verplichtingen:	€ 88.843
Beschikbaar:	€ 3.007.143
Huidig voorstel:	€ 70.000
Restant:	€ 2.937.143
Reserveringen:	€ 2.150.000

Communicatie

Na vaststelling zal de Bedrijventerreinenvisie Heerlen met stakeholders gedeeld worden. Ook wordt de Bedrijventerreinenvisie Heerlen gepubliceerd in het digitale gemeentebblad. Tot slot zal hierover een persbericht verstuurd worden. Het persbericht is als bijlage twee bijgevoegd.

Evaluatie

Na vijf jaar zal het uitvoeringsprogramma geëvalueerd worden. Deze evaluatie kan leiden tot een herijking van het uitvoeringsprogramma. Op die manier blijft de visie staan, maar is het uitvoeringsprogramma dynamisch.

Planning, procedure en uitvoering

Na vaststelling wordt gestart met de uitvoering van deze visie aan de hand van het uitvoeringsprogramma. Gestart wordt met de volgende acties:

- Vertalen van de profielen in Omgevingsplannen (actie 0.4);
- Het opstellen van de beleidsregel voor garageboxen (actie 0.5);
- Het verkennen van uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande bedrijventerreinen (actie 2.1).

Uw raad wordt op gezette tijden via de PenC-cyclus over de voortgang geïnformeerd.

Bijlagen

1. Bedrijventerreinenvisie Heerlen inclusief uitvoeringsprogramma
2. Persbericht Bedrijventerreinenvisie Heerlen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

secretaris, a.i.,

de burgemeester,

drs. R. van Wuijtswinkel

drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 maart 2025

documentnummer 346280;

gezien het advies van de raadscommissie Economie, Bestuur en Financiën d.d. 8 april 2025;

besluit:

1. De bedrijventerreinenvisie Heerlen inclusief uitvoeringsprogramma vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van 16 april 2025.

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver