Vastgesteld bij besluit van de Raad
d.d. 25-04'22 nr. mt
Mij bekend
De Griffier,

MEMO

Aan : Ellen Arts (gemeente Bergen)
Van : David van Doesburg & Hub Ploem (Stec Groep)
Kopie :
Datum : 21 maart 2022
Onze referentie : 22.053 / DD
Onderwerp : Quickscan bedrijfsverzamelgebouw Energielandgoed Wells Meer
Bijlagen :

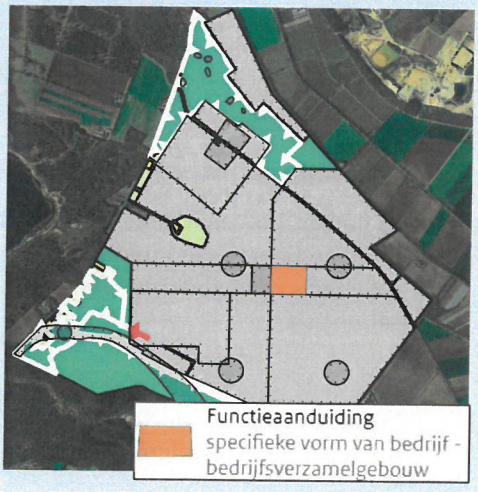
1.1 Inleiding

Gemeente Bergen wil in 2030 als eerste gemeente in Limburg energieonafhankelijk zijn. Om deze ambitie te bereiken, is het overkoepelende programma VerduurSAMEN2030 opgezet. Binnen dit programma is opgenomen dat dat de volledige energieopwekking plaatsvindt binnen de eigen gemeentegrenzen.

Om deze ambitie (mede) te verwezenlijken is de Gemeente Bergen bezig met de ontwikkeling van Energielandgoed Wells Meer. Een grootschalig gebied van ongeveer 400 hectare waar duurzame energie opgewekt wordt met bijvoorbeeld zonnepanelen en windturbines. Centraal gelegen op het Energielandgoed wordt ruimte geboden voor de zogenaamde "innovatieve zone" waarin ruimte wordt geboden aan een bedrijfsverzamelgebouw van 12.500 m² begane grondoppervlak. De beoogde bedrijvigheid in de innovatieve zone moet gelieerd zijn aan de energiesector.

Het bestemmingsplan 'Energielandgoed Wells Meer' is op 9 februari 2021 vastgesteld. Tijdens de beroepsperiode is door een aantal partijen tegen het plan beroep ingesteld. Een van de beroepsgronden heeft betrekking op de laddertoets / Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze quickscan dient ter onderbouwing van de behoefte naar het bedrijfsverzamelgebouw.

1.2 Locatieprofiel bedrijfsverzamelgebouw Wells Meer

Kenmerk	Omschrijving	
Kaartweergave & bestemmingsplan	Ligging	Beoogd bestemmingsplan
		

Ligging & omvang	• Het plan is om binnen het Energielandgoed Wells Meer een zogenoemde 'innovatieve zone' te ontwikkelen. Het plan voor dit gebied voorziet onder andere in de mogelijkheid tot de realisatie binnen de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw" van een bedrijfsverzamelgebouw. • Dit bedrijfsverzamelgebouw mag in lijn met de planregels in het bestemmingsplan Energielandgoed Wells Meer maximaal 25% van de oppervlakte van de aanduiding beslaan. De aanduiding beslaat een oppervlakte van circa 250m x 200m (een totale omvang van 50.000 m²), zodat de totale begane grondoppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw maximaal 12.500 m² mag bedragen.
Planregels en beperkinen in het Bestemmingsplan	• Het plan schrijft een maximale bouwhoogte van 7,5 meter voor. • het bedrijfsverzamelgebouw biedt op grond van de planregels opgenomen in het bestemmingsplan 'Energielandgoed Wells Meer' slechts huisvestingsmogelijkheden aan bedrijven die aan het Energielandgoed verbonden zijn door hun connectie met de duurzame energiesector en noodzakelijker- of logischerwijs op het Energielandgoed gevestigd dienen te zijn. • Dit wordt verder uiteen gezet artikel 5.1.1,[1] onder f, van de planregels, waarin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' is toegestaan: "een bedrijfsverzamelgebouw uitsluitend ten behoeve van aan het Energielandgoedverbonden bedrijven uit milieucategorie 1 en / of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1[2] bij deze regels is gevoegd, met uitzondering van risicovolle inrichtingen. Ook ondergeschikte horeca wordt in het plan toegestaan.
Type bedrijvigheid binnen het bedrijfsverzamel-gebouw	• Bovenstaande beperkingen in het gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw zorgen ervoor dat de gronden uitsluitend gebruikt mogen worden door bedrijven die verbonden zijn aan de duurzame energiesector. Gedacht moet worden aan ondersteunende functies voor de testvelden (opslag en kantoren), bedrijven die adviseren over zonnepanelen en andere vormen van duurzame energie-opwekking. • Ook kan worden gedacht aan bedrijven in de innovatieve agrarische sector, bijvoorbeeld voor het experimenteren met teelten onder zonnepanelen. • Binnen het bedrijfsverzamelgebouw zal ook ruimte zijn voor de huisvesting van het parkbeheer- en onderhoud van het Energielandgoed zijn. De precieze ruimteclaim van deze functie is nog niet in beeld. De reële beschikbare ruimte voor overige bedrijvigheid binnen het bedrijfsverzamelgebouw is dus naar verwachting minder dan de maximale 12.500m² begane grondoppervlak. • 'regulier-gemengde' eindgebruikers van een bedrijfsverzamelgebouw – zonder directe koppeling met de duurzame energiesector – zijn op grond van de planregels uitgesloten voor vestiging binnen de innovatieve zone.
Uniek concept binnen Nederland	• De omvang van het Energielandgoed zal circa 400 hectare omvatten waarbinnen door middel van zonnepanelen en windturbines duurzame energie wordt opgewekt. Hiermee is het Energielandgoed veruit het grootste van Nederland. Slechts 2 zonne-energie installaties in Nederland zijn groter dan 100 hectare (Powerfield Vlagtwedde, Groningen 120 hectare en Chint Solar, Hoogezand-Sappermeer, 115 hectare), maar veruit de meeste zonne-energie installaties omvatten maximaal 10 hectare. Hiermee is het Energielandgoed Wells Meer significant groter dan elke andere locatie binnen Nederland. • Geen grootschalig zonnepark in Nederland biedt de combinatie van experimenteerruimte en energieopwek aan. Zonneparken zijn vaak afgesloten gebieden gelegen op (voormalig) agrarische gronden, alleen toegangkelijk door de eigenaar van het park. Experimenteerruimte voor (innovatieve) bedrijvigheid wordt vrijwel in geen enkel zonnepark in Nederland geboden. • De omvang van het Energielandgoed – in combinatie met de mogelijkheid tot experimenteerruimte gevestigd midden op het Energielandgoed in relatie tot de opwek van duurzame energie, onderhoud van zonnepanelen en windmolens en de grond onder het zonnepark – maakt de locatie een uniek concept binnen Nederland.

1.3 Uniek concept wekt landelijke interesse voor het Energielandgoed

Zoals beschreven in het locatieprofiel neemt het bedrijfsverzamelgebouw gelegen binnen de 'innovatieve zone' op Energielandgoed Wells Meer een bijzondere positie in binnen Nederland. De doelgroepen, activiteiten en bijbehorende initiatieven gericht op het Energielandgoed zijn niet aan een specifieke regio gebonden.

Deze uniciteit uit zich in harde vestigingscriteria (bijvoorbeeld de aanwezigheid van veruit het grootste Energielandgoed van Nederland waarin zowel zonne- als windenergie wordt opgewekt en de mogelijkheid om een bedrijfsvestiging te openen midden op het Energielandgoed), zachte locatiekwaliteiten (zoals de

[1] Zie artikel 5.1.1
[2] Zie de staat van bedrijfsactiviteiten

mogelijkheid tot experimenteerruimte) en daarbij horende mogelijkheden om in synergie met andere bedrijven actief in de duurzame energiesector te kunnen opereren.

Concreet wil dat zeggen: indien het bedrijfsverzamelgebouw niet ontwikkeld wordt, zullen de op het Energielandgoed gerichte initiatieven zich, op mogelijk een enkeling na, naar verwachting niet richten op reguliere werklocaties in de regio, maar een groter, mogelijk nationaal of internationaal zoekgebied hanteren. Deze bedrijven voelen zich niet primair aangetrokken tot de gemeente Bergen of Noord-Limburg als regio, maar wel specifiek tot het Energielandgoed, omdat deze locatie specifieke ruimtelijke kenmerken heeft, al dan niet noodzakelijk of ruimtelijk relevant.

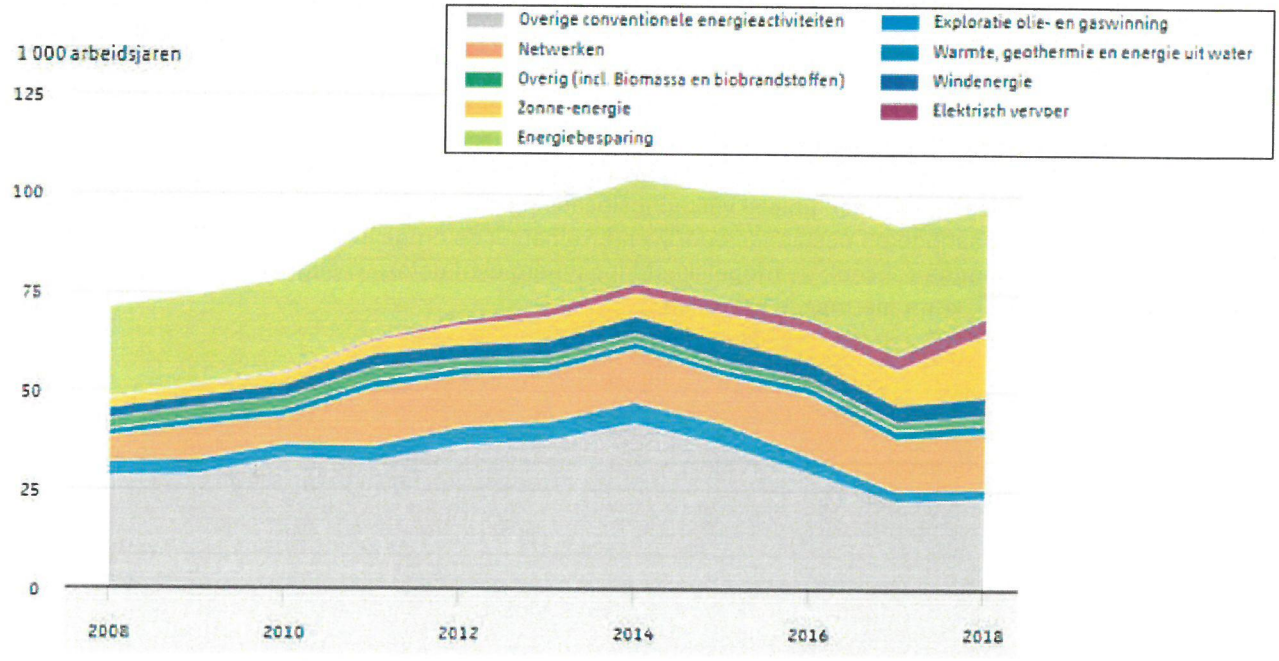
Breed scala aan bedrijvigheid mogelijk, koppeling met Energielandgoed verplicht

het bedrijfsverzamelgebouw biedt op grond van de planregels opgenomen in het bestemmingsplan 'Energielandgoed Wells Meer' slechts huisvestingsmogelijkheden aan bedrijven die aan het Energielandgoed verbonden zijn door hun connectie met de duurzame energiesector en noodzakelijker- of logischerwijs op het Energielandgoed gevestigd dienen te zijn.

Hierbinnen valt logischerwijze bedrijvigheid actief in (het experimenteren met) het onderhoud van zonnepanelen, opslag van duurzame energie, opwek van duurzame warmte via zonnepanelen, netcapaciteitsoplossingen of advisering op het gebied van duurzame energie.

De werkgelegenheid in dit type bedrijvigheid is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Op basis van onderzoek naar de economische ontwikkeling van de energievoorziening van het CBS (2020) blijkt dat de werkgelegenheid binnen de duurzame energiesector gekoppeld aan zonne-energie in de periode 2008 t/m 2018 met circa 14.000 banen is toegenomen: een stijging van 800%. Hiermee neemt het belang van zonne-energie in de totale werkgelegenheid in de duurzame energiesector het sterkst toe. Op basis van cijfers van SolarPower Europe verdubbelde bijna het aantal banen in 2020 ten opzichte van 2018: ruim 27.000 banen zouden in Nederland actief zijn in zonne-energiesector in Nederland.

Figuur 1: Ontwikkeling werkgelegenheid in duurzame energiesectoren in Nederland



Bron: CBS, Economische ontwikkeling van de energievoorziening, 2020

In lijn met verduurzamingsdoelstellingen vanuit het kabinet – onder andere opgenomen in het Klimaatplan 2021-2030 – wordt sterk ingezet om het belang van zonne-energie in de totale Nederlandse energiemix. Ook in de RES 1.0 van de regio Noord- en Midden-Limburg is deze ambitie opgenomen: in 2020 werd circa 160 GWh duurzame zonne-energie opgewekt. Momenteel zijn er diverse pijplijnprojecten met SDE-subsidiebeschikking ter grootte van 370 GWh aan duurzame zonne-energie in de regio. Dit is nog exclusief de 240 GWh op het Energielandgoed.

De verwachting is dan ook dat de werkgelegenheid in de duurzame energiesector de komende jaren sterk zal blijven toenemen. De huidige energiecrisis als gevolg van de oorlog in Oekraïne zorgt er naar verwachting voor dat de verduurzamingsdoelstellingen extra kracht worden bijgezet.

Gekoppeld aan de verwachte sterke toename van de werkgelegenheid binnen de duurzame (zonne-)energiesector is een toename in het aantal vierkante meters bedrijfsruimte dat deze sector in de toekomst op zal nemen. Hiervoor kan indicatief worden gerekend met een gemiddelde landelijke terreinquotiënt (gemiddeld aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon) tussen 150m² tot 250m² per nieuw gecreëerde baan.

LANDGOED NIET ALLEEN INTERESSANT VOOR ENERGIESECTOR, MOGELIJK OOK EXPERIMENTEERRUIMTE VOOR INNOVATIEVE LANDBOUW

Het bedrijfsverzamelgebouw is niet alleen een interessante vestigingslocatie voor aan de duurzame (zonne)energiesector gekoppelde bedrijvigheid, ook wordt er gezocht naar experimenteerruimte voor landbouw onder de zonnepanelen. Hiervoor zijn er momenteel nauwe contacten vanuit de gemeente Bergen en overleggen met de Brightland Campus (Venlo). De ambitie is om een testlocatie te ontwikkelen waarin technisch hoogwaardige landbouw onder zonnevelden en testvelden met diverse gewassen kan worden ontwikkeld.

Fysieke clustering op het Energielandgoed van groot belang voor broedplaatsfunctie

Het bedrijfsverzamelgebouw op Energielandgoed Wells Meer dient als een experimenteerlocatie voor (nieuwe) bedrijvigheid op het gebied van duurzame energie of andere aan het Energielandgoed gekoppelde bedrijvigheid. Deze bedrijven hechten grote waarde aan de fysieke nabijheid van gelijkgestemden voor onder andere uitwisselen van producten, personeel en kennis.

De synergie die ontstaat tussen de bedrijven werkzaam rondom zonne-energie (maar wel vanuit diverse sectoren zoals landbouw, onderhoud of opwek) maakt de locatie – in combinatie met de ligging centraal in het Energielandgoed – een unieke vestigingslocatie die als vliegwiel voor innovatie kan dienen. Versnipperd aanbod op bestaande bedrijventerreinen in de omgeving is dan ook geen reëel alternatief voor het beoogde concept: de mogelijkheid tot synergie en unieke vestigingslocatie midden tussen de zonnepanelen komt hiermee te vervallen.

1.4 Zeer krappe bedrijfsruimtemarkt in gemeente Bergen

Geen aanbod van kavels in gemeente Bergen, zeer beperkt aanbod in omliggende gemeenten

De bedrijfsruimtemarkt binnen de gemeente Bergen en naastgelegen gemeenten Gennep en Venray is zeer krap[3]. Zo is op bedrijventerrein De Flammert (gemeente Bergen) volledig uitgegeven. Ook in de gemeente Gennep zijn alle bedrijventerreinen volledig uitgegeven. Alleen in de gemeente Venray zijn nog enkele bedrijfskavels uitgeefbaar.

De afgelopen drie jaar is er bijna 12 hectare aan bedrijfskavels uitgegeven binnen de gemeenten Bergen, Gennep en Venray. Dit toont aan dat de vraag vanuit regulier-gemengde bedrijvigheid binnen de regio hoog is. Het resterende aanbod is – naast de beperkingen in gebruik van de kavels op De Hulst II – dan ook gelet op de historische uitgifte slechts nog beperkt in staat in de toekomstige ruimtevraag te kunnen voorzien.

Tabel 1: nog uitgeefbare bedrijfskavels in de regio

Gemeente	Terrein	Direct uitgeefbaar (2021)	Direct uitgeefbaar (2018)	Opmerkingen
Bergen	De Flammert	0,0 hectare	0,4 hectare	Inmiddels volledig uitgegeven
Gennep	De Brem	0,0 hectare	0,8 hectare	Inmiddels volledig uitgegeven
Venray	De Blakt	0,0 hectare	4,5 hectare	Inmiddels volledig uitgegeven
Venray	De Hulst I	2,8 hectare	4,2 hectare	Circa 2 hectare van het aanbod op De Hulst I is bestemd voor woon-werkkavels.
Venray	De Hulst II	2,2 hectare	2,4 hectare	
Venray	Keizersveld	0,0 hectare	0,6 hectare	Inmiddels volledig uitgegeven
Venray	Smakterheide	0,0 hectare	0,6 hectare	Inmiddels volledig uitgegeven
Venray	Wanssum	*14,2 hectare*	*14,2 hectare*	*De uitbreiding van het havengebied Wanssum is bestemd voor risicovolle, watergebonden bedrijvigheid. Hierdoor rekenen we dit terrein niet mee als relevant planaanbod voor Wells Meer.
Venray	Vennendreef	1,5 hectare	4,8 hectare	
Totaal		**6,5 hectare***	**18,3 hectare***	

Bron: REBIS Limburg 2018 & 2021 en Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Stec Groep

Leegstand op bedrijventerreinen zeer laag, nauwelijks aanbod van kleinschalig vastgoed

In totaal worden er circa 20 bedrijfspanden op bedrijventerreinen actief aangeboden in de gemeenten Bergen, Gennep en Venray. Hieronder vallen meerdere grotere (logistieke) panden met een bruto vloeroppervlak van meer dan 10.000m². Gecombineerd hebben de circa 20 panden een aanbod uitgedrukt in bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 45.000m². De totale voorraad van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen (uitgedrukt in BVO) omvat circa 2.200.000m². Hiermee ligt het totale leegstandspercentage op de bedrijventerreinen in de regio op circa 2%. [4]

De totale leegstand in de relevante marktregio is dus laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

De beoogde ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw op het Energielandgoed (maximaal 25.000m² BVO, uitgaande van het maximaal benutten van de beschikbare begane grond-kaveloppervlak van 12.500m² en het benutten van de bouwhoogte van 7 meter, 2 bouwlagen) zal naar verwachting dan ook niet leiden tot onacceptabele leegstand in bestaand bedrijfsvastgoed. Sterker: de leegstand in de marktregio bevindt zich (ver) onder frictie, dus enige extra leegstand kan zelfs wenselijk zijn. Ter indicatie:

[3] Hierbij baseren we ons op een indicatieve marktregio voor kleinschalige bedrijfsruimte tot circa 1.000m² BVO. Hiervoor gaan we uit van een marktregio van circa 10 tot 12 kilometer vanaf de ontwikkeling. Hierbinnen vallen de gemeenten Bergen, Venray en Gennep.
[4] Peildatum februari 2022, op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), 2022

om het 'gezonde' frictieniveau van 5% te bereiken, kan er in het verzorgingsgebied nog circa 60.000 m² bedrijfsvastgoed worden toegevoegd.

NAUWELIJKS AANBOD IN MARKT VOOR KLEINSCHALIG BEDRIJFSVASTGOED

Kijken we naar het aanbod van kleinschalig bedrijfsvastgoed in bedrijfsverzamelgebouwen of kleinschalige bedrijfsunits op bedrijventerreinen tot 1.000m² BVO – vergelijkbaar met de gemiddelde eindgebruiker van een bedrijfsverzamelgebouw – dan zien we dat de leegstand verder afneemt.

In totaal worden er slechts 11 geschikte panden aangeboden in de regio Bergen, Gennep en Venray, met een totaal aanbod in BVO's van circa 3.100m². De totale voorraad van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen (uitgedrukt in BVO's kleiner dan 1.000m²) omvat circa 180.000m². Hiermee ligt het leegstandspercentage van kleinschalig bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen in de regio op 1,7%.

1.5 Conclusies

Op basis van bovenstaande paragrafen concluderen we het volgende:

- Het Energielandgoed Wells Meer zal veruit de grootste locatie voor de opwek van duurzame zonne- en windenergie in Nederland worden. De combinatie van harde vestigingsfactoren (het grootste duurzame Energielandgoed van Nederland, de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw ten grootte van maximaal 12.500m² begane grondoppervlak centraal gelegen op het Energielandgoed) en zachte locatiekwaliteiten (zoals de mogelijkheid tot experimenteerruimte en daarbij horende mogelijkheden om in synergie met andere bedrijven actief in de duurzame energiesector te kunnen opereren) maakt dit de locatie een unieke vestigingslocatie voor bedrijven actief in de duurzame energiesector die niet elders in Nederland voorkomt.
- De werkgelegenheid in de duurzame (zonne) energiesector is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In lijn met de ambities vanuit de overheid (met extra urgentie door de oorlog in Oekraïne) is de verwachting dat de werkgelegenheid (en de hieraan gekoppelde ruimtevraag) ook de komende jaren sterk zal blijven toenemen.
- Vanuit het bestemmingsplan zijn er restricties aan het gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw waardoor er slechts huisvestingsmogelijkheden geboden worden aan bedrijven die aan het Energielandgoed verbonden zijn door hun connectie met de duurzame energiesector en noodzakelijker- of logischerwijs op het Energielandgoed gevestigd dienen te zijn. Hierdoor zal het bedrijfsverzamelgebouw op het Energielandgoed niet of in zeer beperkte mate concurrerend zijn met de markt voor regulier-gemengde bedrijfskavels en panden binnen de gemeente Bergen en omliggende regio.
- De markt voor bedrijfskavels in de gemeente Bergen en omliggende regio is krap. Het harde planaanbod in de gemeenten Bergen, Gennep en Venray bedraagt gecombineerd nog circa 6,5 hectare. De historische uitgifte (circa 12 hectare de aflopen drie jaar) in de regio toont aan dat de vraag vanuit regulier-gemengde bedrijvigheid hoog is. Op basis van de historische uitgifte is het huidige aanbod nog slechts beperkt in staat in de toekomstige ruimtevraag te kunnen voorzien.
- De leegstand van bedrijfsvastgoed in de gemeenten Bergen, Gennep en Venray is (ver) onder een gezond frictieniveau. Het aanbod van kleinschalig bedrijfsvastgoed in bedrijfsverzamelgebouwen of kleinschalige bedrijfsunits op bedrijventerreinen tot 1.000m² BVO – vergelijkbaar met de gemiddelde eindgebruiker van een bedrijfsverzamelgebouw – bedraagt circa 1,7% ten opzichte van de totale voorraad bedrijfsvastgoed tot 1.000m² BVO. Hiermee is de leegstand op de bedrijventerreinen in de regio ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. We concluderen daarom dat de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw op het Energielandgoed niet zal leiden tot overaanbod van bedrijventerreinen en/of zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de gemeenten Bergen, Gennep en Venray. Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.