

**stec
groep**



Ladder-toets Klaver 3 Horst aan de Maas

Stec Groep aan Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en gemeente Horst aan de Maas

Hub Ploem & Jasper Beekmans
4 september 2018

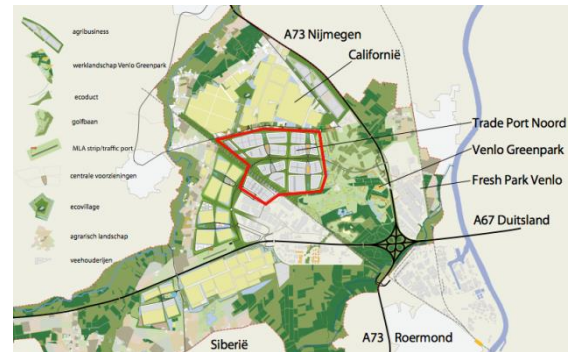
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
2	Uitgangspunten Ladder-toets	4
2.1	Locatieprofiel Klaver 3 – Horst aan de Maas	4
2.2	De Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.3	Plan maakt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	6
2.4	Beoordeling bestaand stedelijk gebied	6
2.5	Ruimtelijk verzorgingsgebied Klaver 3.....	6
3	Behoeftte Klaver 3	11
3.1	Vraag naar bedrijventerrein in primair verzorgingsgebied.....	11
3.2	Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied.....	14
3.3	Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied	15
3.4	Conclusies.....	16
	Bijlage A: Vraagaming Noord-Limburg	18
	A. Trends en ontwikkelingen in agribusiness.....	18
	B. Trends en ontwikkelingen in (maak)industrie.....	19
	C. Logistieke trends en ontwikkelingen.....	22
	D. Vraag naar bedrijfskavels in Noord-Limburg.....	26
	Bijlage B: Beschikbaar aanbod	31

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Horst aan de Maas is bezig met de planvorming voor Klaver 3 op bedrijventerrein Trade Port Noord.¹ De voorgenomen ontwikkeling beslaat netto 30 hectare bedrijventerrein en bestaat – in een optimaal ruimtelijk ontwerp – uit twee deelgebieden, een van 21 en een van 9 hectare. De gemeente mikt voor dit bedrijventerrein op dezelfde doelgroepen als in de rest van Trade Port Noord, namelijk maakindustrie, agribusiness en logistiek. De beoogde omvang van de kavels is groter dan 5 hectare. De gemeente wil vooruitlopend op de toekomstige vraag nu voorbereidingen treffen om voldoende bedrijfskavels beschikbaar te blijven houden op middellange termijn.

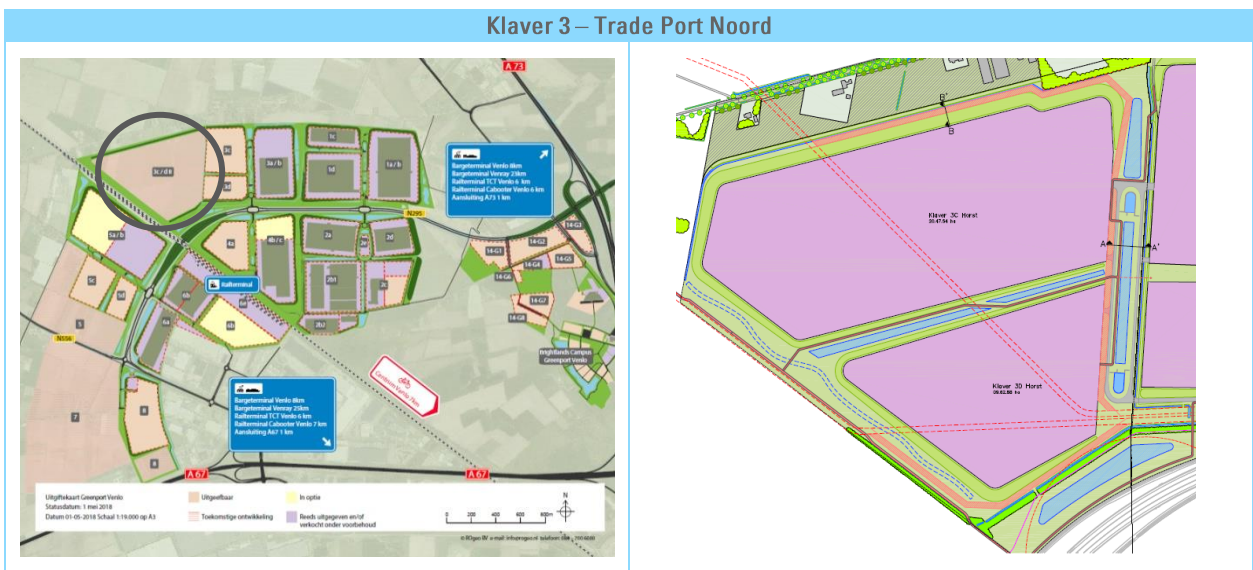


In het bestemmingsplan voor Klaver 3-Horst aan de Maas dient de gemeente de ontwikkeling te onderbouwen conform de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: De Ladder). In deze rapportage gaan we hierop in.

¹ Binnen het gebied Trade Port Noord is Klaver 3 zowel in de gemeente Venlo als de gemeente Horst aan de Maas gelegen. De kavels op grondgebied van de gemeente Venlo zijn vastgesteld in een bestemmingsplan. De verwijzing naar Klaver 3 in deze rapportage hebben daarom betrekking op het grondgebied van Horst aan de Maas.

2 Uitgangspunten Ladder-toets

2.1 Locatieprofiel Klaver 3 – Horst aan de Maas



Kenmerk	Toelichting
<p>Ligging en bereikbaarheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Klaver 3 ligt op het bestaande bedrijventerrein Trade Port Noord, op grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Trade Port Noord is gelegen tussen de mainports Rotterdam, Antwerpen, Schiphol en het Europese achterland. • Bereikbaarheid per auto: het bedrijventerrein is gelegen aan de N295. Zowel de A73 als A67 ligt op ongeveer 3,5 kilometer afstand van het bedrijvenpark en is goed bereikbaar via de N295. • Bereikbaarheid per spoor: Logistiek knooppunt Venlo beschikt over een spoorverbinding tussen Rotterdam en Venlo. In 2018 wordt gestart met de bouw van de binnenlandse railterminal die een directe aansluiting heeft op het gebied Trade Port Noord. Hierdoor ontstaat een betere verbinding met de haven van Rotterdam en naar het Verre Oosten door de verbinding met de Nieuwe Zijderoute. In Venlo is op dit moment al overslag van/naar spoor mogelijk. • Bereikbaarheid over water: Logistiek knooppunt Venlo beschikt ook over een binnenvaartterminal. De haven verzorgt de verbindingen tussen Venlo en Rotterdam en Antwerpen. • OV-bereikbaarheid: Trade Port Noord is met de bus vanaf meerdere zijden bereikbaar.
<p>Doelgroep</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Klaver 3 richt zich op grote bedrijven (> 5 hectare) die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector.
<p>Ruimtelijke opzet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Klaver 3 is opgedeeld in twee deelgebieden: een van 21 en een van 9 hectare. • Het terrein wordt ontsloten door de N295. Deze sluit aan op de A73.

2.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

We lichten in deze paragraaf kort toe wat de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) inhoudt, hoe de provincie Limburg hier verdere invulling aan geeft in haar provinciaal beleid en wat de beleidsmatige (Ladder-)kaders zijn in de regio Noord-Limburg, waar Horst aan de Maas bestuurlijk onderdeel van uitmaakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk (SVIR) en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Bro gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een **nieuwe stedelijke ontwikkeling** mogelijk maakt, bevat een **beschrijving van de behoefte** aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het **bestaand stedelijk gebied**, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“Bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Beleidskader

Hieronder geven we de belangrijkste beleidsdocumenten weer die van belang zijn voor Klaver 3.

Schaal	Beleidsdocument	Inhoud (voor zover van toepassing op Klaver 3)
Provincie	POL	In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) maakt Klaver 3 deel uit van het aangewezen werklandschap Klavertje 4. De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.
Regio	POL-uitwerking werklocaties	Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein beleid. In de in 2017 opgestelde bedrijventerreinvisie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes de regio nastreeft, mede in het licht van de provinciale ambities (POL).

		<p>De regio wil de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid en nieuw ondernemerschap (starters) kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio. Het behoud en daar waar nodig verbetering van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, staat hoog op de agenda. Voor nieuwe acquisities zet de regio de restcapaciteit (harde planvoorraad) in. Regiogemeenten informeren elkaar over de bedrijvendynamiek en mogelijke verplaatsingen.</p> <p>De regio wijst het Klavertje 4 gebied als (concentratie)locatie aan. Voor de doorgroei van grootschalige bedrijvigheid wordt daarnaast ontwikkelruimte gezien in Venray. Dit gebied zal vooral bedoeld zijn om reeds gevestigde bedrijven in Venray en omgeving te kunnen faciliteren.</p>
Regio	Structuurvisie Klavertje 4-gebied	<p>Mede door de strategische ligging tussen Randstad en Ruhrgebied en de aanwezigheid van een vrijwel volledige agrarische productiekolom heeft de regio Venlo zich ontwikkeld tot één van de vijf Nederlandse Greenports. Ook het logistieke cluster is sterk vertegenwoordigd.</p> <p>Om de kansen voor een verdere economische ontwikkeling optimaal te benutten en verbetering van het landschap (tegengaan versnippering) te bereiken, willen de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo en de provincie Limburg in het Klavertje 4-gebied (waar Klaver 3 onderdeel van uitmaakt) een duurzaam werklandschap ontwikkelen. De gemeenten en de provincie zetten hierbij in op een sprong van 14.000 naar circa 27.000 voltijd banen (direct en indirect) en een totale toename van het bruto regionaal product in deze sector van circa € 800 miljoen tot € 1 miljard.</p>

2.3 Plan maakt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

We kijken allereerst of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gaat het dus om een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorziening'* (Bro artikel 1.1.1.). Daarop gelet is de ontwikkeling van Klaver 3 aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Vervolgens is van belang of het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe ruimtebeslag en het toestaan van de functie bedrijventerrein (op gronden waar nu de bestemming 'agrarisch' op rust), het een functiewijziging is van zodanige aard en omvang dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.4 Beoordeling bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Om te bepalen of het plangebied binnen BSG ligt, kijken we naar de definitie die het Bro (artikel 1.1.1.) geeft: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'*

De locatie is door de provincie als bebouwd gebied aangewezen en ingedeeld onder bedrijventerrein (Provinciaal Omgevingsplan Limburg). We constateren dat de begrenzing van bedrijventerreinen aan de oost en zuidzijde maakt dat Klaver 3 een logische uitbreiding is op het bestaand stedelijk gebied.

2.5 Ruimtelijk verzorgingsgebied Klaver 3

Vooraf: begrippen om het kader van (ruimtelijk) verzorgingsgebied van het plan en de marktregio/oriëntatie van bedrijven te duiden

Binnen de afweging omtrent zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van groot belang. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Dit staat los van de marktregio en marktoriëntatie van individuele bedrijven. Immers, die kan veel groter zijn dan een gemeente of regio. Denk bijvoorbeeld

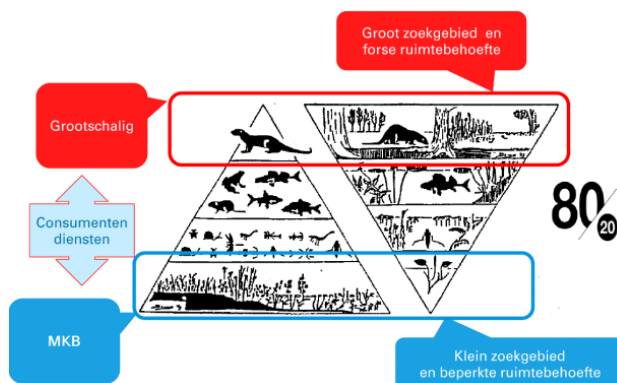
aan een multinational die een mondiale (of Europese) afzetmarkt kent. De ruimtelijke impact van een gebiedsontwikkeling is daarmee niet gelijk aan de afzetmarkt van een bedrijf.

Bedrijfsverhuizingen overwegend binnen regio

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoek (Ruimtelijk Planbureau/PBL, 2008²) wijst uit dat bijna 95% van de bedrijven binnen de eigen (COROP-)regio verhuist. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) die neerstrijkt op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009³). Recenter onderzoek van het CBS (2013⁴) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim 2/3). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven 7,5 kilometer is.

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een (boven)lokale beperkte marktregio en die met een grote, (boven)regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een (boven)lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland, met name MKB-bedrijven. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot zoekgebied en dus een (boven)regionale marktregio is klein in aantal (zie ook de 5% die volgens het PBL over de regiogrens verhuist). Deze groep heeft vaak wel een forse ruimtebehoefte, vooral waar het gaat om logistieke en industriële bedrijvigheid.



Voor grootschalige bedrijven geldt dat zij regelmatig locatiekeuzes maken op hoger schaalniveau. Dergelijke bedrijven nemen meerdere regio's en landen mee in hun locatieoverweging. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de herkomst van eindgebruikers op Trade Port Noord sinds het begin van de uitgifte in 2012. In totaal gaat het om een verkoop van circa 140 hectare sinds 2015, waarvan circa 120 hectare kavels groter dan 5 hectare betrof.

Tabel 1: Uitgifte op Trade Port Noord (2012-2018)

Jaar	Klaver	Omvang (ca. in ha)	Bedrijf actief in sector	Herkomst
2013	2B	0,6	Recycling	Nijnsel (Brabant)
2014	6B	4,8	Medisch	Nieuw in Nederland. Uitbreiding met nieuw DC in Venlo
2015	1A	10,7	Fashion	Uitbreiding warehouse in Venlo op nieuwe locatie. Roosendaal blijft behouden
2015	1D	16	Fashion	Nieuw in Nederland

² Oort, F van; Ponds, R.; Vliet, J. van; Amsterdam, H. van; Declerck, S.; Knobben, J.; Pellenbarg, P.; Weltevreden, J. (2008) Verhuizingen van Bedrijven en Groei van Werkgelegenheid.

³ PBL (2009), De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

2015	2B	4,6	Logistiek dienstverlener	Uitbreiding in Venlo met extra DC
2015	2C	3,2	Medisch	Verplaatsing/uitbreiding binnen Venlo
2016	1B	6,5	Fashion	Nieuwe vestiging (geen verplaatsing)
2016	1C	6,1	Electronic	Nieuwe vestiging (geen verplaatsing)
2016	3A	8,9	E-commerce	Verplaatsing/uitbreiding binnen Venlo
2016	6A	10	Fashion	Verplaatsing/uitbreiding binnen Venlo
2017	2A	12,3	Logistiek dienstverlener	Uitbreiding in Venlo met extra DC
2017	2D	8,7	Logistiek dienstverlener	Nieuwe vestiging (geen verplaatsing)
2017	4	14,8	E-commerce	Verplaatsing vanuit Venray
2017	6A	4,8	Logistiek dienstverlener	Uitbreiding in Venlo met extra DC
2018	2C	2,5	Pakketdienst	Nieuwe vestiging
2018	5A/B	13,2	Electronic / assemblage	Samenvoeging warehouses/productie uit Venlo en buitenlandse vestigingen

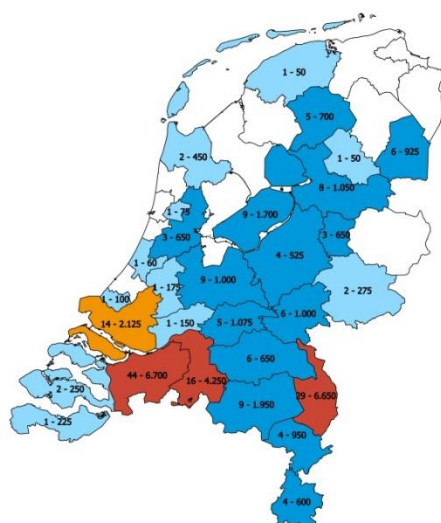
Bron: deskresearch Stec Groep en informatie Greenport Venlo, 2018

Uit het overzicht blijkt dat sprake is van een groeiende markt (uitbreiding in Venlo, danwel uitbreiding met een nieuwe vestiging in Nederland) en niet over verplaatsing van activiteiten. Uit het vestigingsprofiel op Trade Port Noord blijkt de internationale context heeft (bedrijven kiezen voor vestiging in Nederland / contract met - in Nederland gevestigde - logistiek dienstverlener) van de locatie. Hierbij is slechts incidenteel sprake vaneen locatiekeuze tussen verschillende regio's. We zien maar beperkt concurrentie tussen de regio's. Immers, de bedrijven kiezen op basis van de marktoriëntatie een nieuwe vestigingslocatie. Hierbij spelen regio's aansluitend aan Noord-Limburg maar beperkt een rol; bijvoorbeeld bij 1 op de 10 locatiekeuzes worden andere regio's serieus overwogen. Dit betekent dat het ruimtelijk verzorgingsgebied van een gebiedsontwikkeling slechts beperkt een bovenregionale impact heeft.

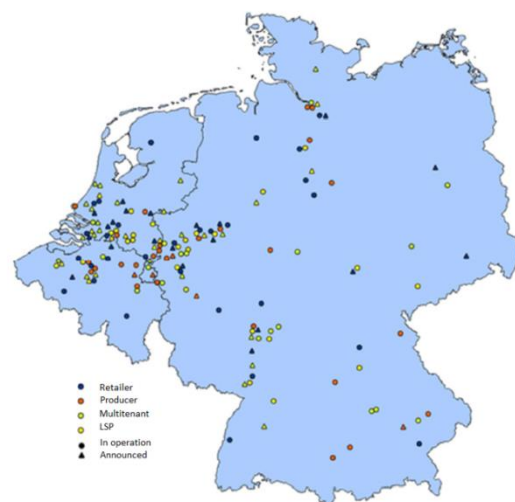
Venlo heeft sterke positie op logistieke markt

Als we nader kijken naar de bovenregionale verplaatsingsdynamiek in Nederland, zien we dat Venlo een gunstige positie heeft, voornamelijk vanwege haar centrale ligging ten opzichte van (inter)nationale, belangrijke vervoersassen, de A73 en A67. Venlo is een internationale toplocatie voor logistieke bedrijven en kent een sterke toestroom vanuit deze sector (zie figuur 1).

Figuur 1: Bovenlokale en regionale locatiebeslissingen in Nederland per COROP en ruimtelijk vestigingspatroon XXL distributiecentra



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-2017)

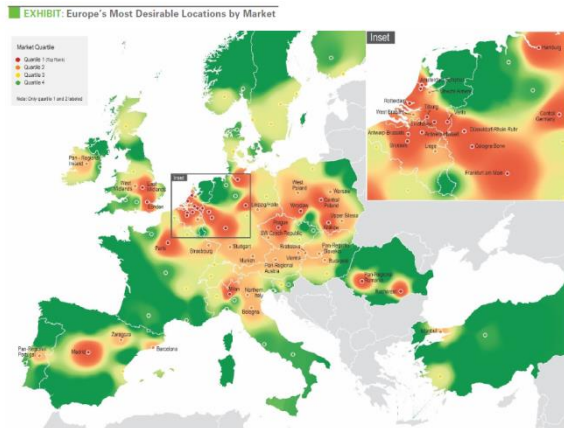


Bron: Buck Consultants International (2017)

Volgens onderzoek van Prologis (2017, figuur 2) is Venlo zelfs de meest gewilde locatie in Europa als het gaat om logistieke locaties. Grote bedrijven hebben zich de afgelopen jaren gevestigd in Venlo. Vanwege

de goede positie van Venlo op de logistieke markt mag een internationale en additionele vraag naar logistieke kavels verwacht worden vanuit delen van Noord-Europa.

Figuur 2: Hittekaart logistieke locaties Europa



Bron: Prologis (2017)

Veel vraag naar logistieke meters, XXL-kavels raken op

De vraag naar logistieke meters is groot. In Nederland is in 2017 bijna twee miljoen vierkante meter aan distributiecentrum in gebruik genomen (bron: NVM 2018). Door onder andere de aantrekkende economie, de stijgende export en de opkomst van e-commerce worden steeds meer logistieke panden met een zeer groot metrage gerealiseerd (XXL distributiecentra⁵). Naar verwachting zal de vraag naar moderne, duurzame, grootschalige logistieke bedrijfsruimte de komende jaren verder blijven stijgen (bron: Troostwijk 2018). Voor de middellange termijn wordt een verschuiving richting kleinere warehouses verwacht, zo blijkt uit onze peiling onder vastgoedpartijen. Echter, het XXL-segment blijft wel de komende periode aantrekkelijk (bron: Stec Groep 2018). Door de run op kavels begint de grond schaarser te worden. Voorspeld wordt dat veel gemeenten nog maar weinig ruimte hebben voor XXL distributiecentra (bron: Dynamis 2017). Vooral de voorraad kavels van meer dan tien hectare raakt op.

Industrie en agribusiness honkvast

Binnen de maakindustrie en agribusiness is de argumentatie voor het ruimtelijk verzorgingsgebied soortgelijk. Hoewel spelers op de markt zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal georiënteerd zijn, lijkt de afweging voor locatiekeuze eerder lokaal en regionaal te spelen. Dit zien we ook in recente transactie; Heinz investeert miljoenen in het vergroten van de productiecapaciteit in Elst, Danone/Nutricia verplaatst vanuit de woonkern naar de rand van Cuijk en bouwt een compleet nieuwe fabriek, grote chemische bedrijven (Mitsui Chemical, Sekisui) investeren in grote productiefaciliteiten op Chemelot en diverse high tech bedrijven clusteren rond de A2 bij Eindhoven (KMWE, VDL, ASML, Merck). Ook recente transacties van agrofood-bedrijven zoals Frankort & Koning, bevestigen dit beeld. Dit komt door de gedane investeringen op productielocaties. De kapitaalderving is hierdoor dusdanig groot dat bedrijven eerder uitbreiden of investeren in bestaande locaties, dan verplaatsing. Indien bedrijven wel verplaatsen, dan gaat het vaak om vestiging in de directe nabijheid; vanwege (behoud van) personeel.

Primair ruimtelijk verzorgingsgebied: Noord-Limburg, secundair verzorgingsgebied groter

Als ruimtelijk verzorgingsgebied voor Klaver 3 achten we primair de regio Noord-Limburg relevant. We motiveren dit aan de hand van een viertal argumenten:

- De bedrijfsruimtemarkt is over algemeen honkvast. Slechts enkele tientallen bedrijven verhuizen jaarlijks over de regiogrens. Op niveau van Noord-Limburg gaat het maximaal om een handvol (grote) bedrijven die jaarlijks over de regiogrens verplaatst. Binnen de logistieke markt zien we dat bedrijven nieuwe vestigingen openen om meer warehousecapaciteit te hebben voor klanten/opslag. Incidenteel

⁵ We rekenen tot XXL-distributiecentra, warehouses vanaf 50.000 m² (kavel ca. 8 hectare)

constateren we een verplaatsing van logistieke activiteiten van regio A naar B. Het merendeel van de bedrijven groeit door in de regio (denk in Noord-Limburg aan bedrijven als DSV, Stryker, Arvato, etc.) en/of betreft de nieuwvestiging van bedrijven uit het buitenland (Michael Kors). Het wegennet (de corridor naar zuid en oost) is hierbij een belangrijke structuurdrager.

- Grote maakbedrijven (zoals het in de regio gevestigde Arrow Electronics en Canon/Océ) zijn overwegend 'trouw' aan de vestigingsregio, gelet op gedane investeringen, netwerk van toeleveranciers en personeel. Hoewel we enige dynamiek verwachten binnen de maakindustrie en agribusiness is de verwachting dat het merendeel van de bedrijven honkvast zal zijn en overwegend nu al in de regio gevestigd is. Grootschalige investeringen op bovenregionaal niveau zijn sporadisch.
- Hoewel (logistieke) eindgebruikers op hoger schaalniveau een afweging maken ten aanzien van locatiekeuze, heeft Noord-Limburg (en daarbinnen Venlo) een natuurlijk sterke positie. Diverse studies (Prologis 2017, BCI 2017 en Stec Groep 2018) tonen aan dat Venlo (en Noord-Limburg) een van de meest aantrekkelijke plekken is voor onder andere logistiek. Bij de afweging tussen locaties worden in de logistieke markt afwegingen gemaakt op schaalniveau van Noordwest-Europa. Hierbinnen is de driehoek Luik, Venlo, Duisburg dé 'sweet spot'. Internationale bedrijven gaan – naar gelang de zoekvraag – van een longlist naar een shortlist. Op het niveau van de longlist concurreren plekken in Nederland tot op zekere hoogte met elkaar. Zodra de shortlist (3 tot 5 locaties) duidelijk is, is sprake van een kleiner zoekgebied.
- Er dreigt een schaarste aan zeer grootschalige logistieke kavels. Hierdoor zal de 'zoekvraag' van bedrijven eerder uitgaan naar geschikte plekken. Omdat in Noord-Limburg nog enkele plekken beschikbaar zijn concentreert de vaag zich ook alhier.

Van belang is echter wel om de omliggende regio's (Midden-Limburg, Zuidoost- en Noordoost-Brabant) te betrekken in het onderzoek. Aanbod in deze regio's kan invloed hebben op de ontwikkeling in het Greenport Venlo-gebied. Hierbij dient wel nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de 'natuurlijke' positie van de regio's. Hierbinnen is Noord-Limburg (Venlo-Venray) 'top-3' binnen Nederland, met andere regio's op ruime afstand.

3 Behoeftte Klaver 3

In dit hoofdstuk staat de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte centraal. We gaan in op de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het plan en plaatsen deze in het perspectief van de regionale situatie.

3.1 Vraag naar bedrijventerrein in primair verzorgingsgebied

Uitgangspunt voor de vraagraming is de vraagprognose zoals is weergegeven in bijlage A van dit rapport. Hierbij hanteren we de systematiek die landelijk en ook door de provincie Limburg wordt gehanteerd. We hanteren een periode van 10 jaar als horizon voor de vraagraming; de looptijd van het bestemmingsplan.

Vraag naar (logistiek) bedrijventerrein in Noord-Limburg circa 250-300 hectare

De vraag naar bedrijventerrein is op twee manieren bepaald; namelijk:

- 1) extrapolatie van de historische uitgifte (conform methodiek provincie Limburg als basis voor beleidsbepaling en monitoring van afspraken).
- 2) berekening van de ruimtevraag op basis van terreinquotiëntmethodiek (conform de landelijke Bedrijfslocatiemonitor-methodiek⁶).

We gaan hierna kort in op de belangrijkste conclusies van beide werkwijzen.

Ad1. Extrapolatie historische uitgifte

In totaal is sinds 2008 circa 360 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Noord-Limburg. Dit komt neer op circa 35 hectare per jaar. Aan de sector logistiek is circa 170 hectare uitgegeven, wat neerkomt op circa 17 hectare per jaar. Met behulp van extrapolatie verwachten we voor de komende 10 jaar (t/m 2027) een vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg van circa 300-325 hectare (rekening houden met zorgvuldig(er) ruimtegebruik), waarvan ruim de helft voor logistieke eindgebruikers (175-200 hectare), mede ook op basis van de uitstekende positie van de regio in de logistieke markt en het marktperspectief in de sector (zie o.a. trends en ontwikkelingen).

Ad2. Berekening aan de hand van de terreinquotiëntenmethodiek

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling, het ruimtegebruik en het aandeel van werkzame personen op een bedrijventerrein geeft een indicatie van de benodigde ruimte op bedrijventerreinen. De berekening is als volgt:

$$\frac{\text{werkgelegenheid}}{X} \times \frac{\text{aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen}}{X} = \text{ruimtegebruik per werknemer}$$

De ontwikkeling van de genoemde indicatoren is cruciaal voor het berekenen op deze wijze.

Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid is een belangrijke parameter voor de behoefte aan bedrijventerrein. In Noord-Limburg was in 2017 sprake van ca. 136.500 banen. Hiervan waren circa 51.000 banen gevestigd op een bedrijventerrein (38%). In 2010 was sprake van ruim 144.000 banen, waarvan 49.500 op een bedrijventerrein (=34%). In sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen (B-J, excl. horeca) gaat het om 68.500 banen en 2017 (waarvan 43.750 op een

⁶ De Bedrijfslocatiemonitor (BLM) is ontwikkeld door het CPB en betreft een verkenning van de vraag naar ruimte van bedrijven. De BLM is opgesteld in het begin van deze eeuw. De systematiek voor het berekenen van de ruimtevraag wordt nog steeds toegepast met behulp van actuele gegevens.

bedrijventerrein = 64%). Ter vergelijking: in 2010 was dit 70.000 banen (waarvan 42.000 op een bedrijventerrein = 60%).⁷

Gelet op de historische ontwikkeling (daling werkgelegenheid met 2-5% en stijging werkgelegenheid op bedrijventerreinen met 3-4%), verwachten we dat de totale werkgelegenheid weliswaar stabiel blijft danwel licht daalt⁸, de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zal verder stijgen. In 2027 verwachten we in Noord-Limburg een werkgelegenheid van 135.000 en 137.000 (op bedrijventerreinen 69.000-70.000).

Locatietypevoorkeur

Aan de cijfers van werkgelegenheid zien we dat bedrijventerreinen aan economisch belang winnen. Een steeds groter aandeel van de werkgelegenheid in Noord-Limburg is op een bedrijventerrein gevestigd. Van alle werkgelegenheid in Noord-Limburg is in 2017 circa 38% op een bedrijventerrein gevestigd (ter vergelijking: in 2010 was dit 34%). Bij 'bedrijventerreinsectoren' gaat het in 2017 om 64% van de werkgelegenheid (in 2010 60%). De verwachting is dat het aandeel van bedrijventerreinen groeit, mede ook gelet op de historische ontwikkeling en marktverwachtingen⁹.

Terreinquotiënt

De terreinquotiënt betreft het ruimtegebruik per werknemer op een bedrijventerrein. Limburg heeft langjarig een robuust bestand om het ruimtegebruik van bedrijven te meten. Vandaar dat we gefundeerde analyse kunnen maken hieromtrent. Voor het inschatten van het ruimtegebruik per werknemer gebruiken we 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 verwachting is een stijging van de terreinquotiënten met 5% als gevolg hiervan.

Conclusie vraag naar bedrijventerreinen

Uit de vraaganalyse komt naar voren dat de vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg tussen 185 en 325 hectare ligt de komende 10 jaar. Binnen deze bandbreedte zal de vraag zich ontwikkelen de komende jaren. Gelet op de ruimtevraag die we op dit moment constateren en de huidige economische verwachtingen achten we een **vraag tussen 250 en 300 hectare tot en met 2027 in Noord-Limburg** reëel. Deze ruimtevraag betreft dus een nadere inschatting van de vraag op basis van de diverse onderzoeksmethoden ter bepaling van de ruimtevraag voor bedrijventerreinen in Noord-Limburg. Circa 150 hectare betreft logistieke vraag. Circa 100-150 hectare betreft vraag vanuit andere doelgroepen.

Hierbij maken we expliciet de kanttekening dat deze inschatting van de vraag mogelijk conservatief is. Immers, op Trade Port Noord is afgelopen periode circa 140 hectare uitgegeven (in 5 jaar tijd). Gelet op de dynamiek, bestaande contacten en marktontwikkelingen verwachten we niet dat de markt in de komende periode sterk minder wordt.

⁷ Indien we alleen naar de logistieke sector kijken (groothandel en vervoer & opslag) dan betrof de werkgelegenheid in 2010 circa 20.000 werkzame personen (waarvan 82% op een bedrijventerrein) en in 2017 21.500 werkzame personen (waarvan 85% op een bedrijventerrein); een groei van 6%.

⁸ Deze daling sluit aan bij de voorspelde ontwikkeling van de werkgelegenheid in de WLO-scenario's die door het CPB zijn opgesteld in 2013. Gelet op het abstractieniveau van deze scenario's en de positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen hanteren we een eigen benadering.

⁹ Immers, als de werkgelegenheid in zijn totaliteit daalt en tegelijkertijd op bedrijventerreinen toeneemt, stijgt de locatietypevoorkeur.

VRAAG BUITEN PRIMAIRE VERZORGINGSGBIED

In bovenstaande analyse berekenen we de vraag naar bedrijfskavels in het relevante verzorgingsgebied. Buiten dit verzorgingsgebied is er ook vraag naar bedrijventerrein aanwezig. Voor Zuidoost-Brabant bijvoorbeeld wordt een vraag van circa 200 hectare verwacht in de periode t/m 2027. In Noordoost-Brabant circa 150 hectare t/m 2025. Kortom; de vraag die zich in deze regio's voordoet legt ook een claim op het bestaande aanbod in deze regio, nog afgezien van de geschiktheid van plekken voor de 'Klaver 3-doelgroep'. Juist in Zuidoost- en Noordoost-Brabant constateren we een tekort aan geschikt aanbod voor het faciliteren van grootschalige bedrijvigheid.

Kwalitatieve vraagverdeling: hoog aandeel XXL-kavels (145-185 hectare)

We delen de vraagraming ten behoeve van deze Laddertoets op in verschillende segmenten. Op deze manier komen we tot een vraagraming voor de specifieke doelgroepen van Klaver 3, grootschalige (> 5 hectare) bedrijvigheid.

We segmenteren de totale vraag naar schaalgrootte op basis van onderzoek van onder andere CBRE (2017), Troostwijk (2018), NVM (2018) en onszelf, Stec Groep. Ook gebruiken we historische cijfers van Greenport Venlo en data van de provincie Limburg om een inschatting te maken van de vraagverdeling. We constateren trends als schaalvergroting, clustering en outsourcing in de logistiek, waardoor een groot deel van de logistieke vraag grootschalig is, veelal kavels groter dan 5 hectare, steeds vaker oplopend tot groter dan 10 hectare. In andere segmenten is dat aantal beduidend lager, maar evenzo aanwezig. Denk bijvoorbeeld aan grootschalige productiebedrijven in metaalkro, chemie en agrofood.

Op basis van trends en ontwikkelingen in de logistieke markt, plus de historische uitgifte in Noord-Limburg verwachten we dat ca. 70-75% van de totale vraag binnen de schaalgrootte '> 5 hectare' valt. Voor overige doelgroepen (o.a. maakindustrie en agribusiness) gaan we uit van 40-45% zeer grootschalige vraag, onder andere gebaseerd op de historische uitgifte.

We destilleren op deze wijze uit de vraagraming een actuele vraag van ca. 145-185 hectare tot en met 2027 voor de doelgroep van Klaver 3: grootschalige bedrijvigheid > 5 hectare.

Tabel 2: Segmentering ruimtevraag Noord-Limburg (2018-2027)

Schaalgrootte	Aandeel	Vraag
< 5 hectare logistiek	25-30% (van 150 hectare)	35-45 hectare
> 5 hectare logistiek	70-75% (van 150 hectare)	105-115 hectare
< 5 hectare overige ruimtevragers (waaronder maakindustrie en agribusiness)	55-60% (van 100-150 hectare)	55-90 hectare
> 5 hectare overige ruimtevragers (waaronder maakindustrie en agribusiness)	40-45% (van 100-150 hectare)	40-70 hectare
> 5 hectare	55-60% (van 250-300 hectare)	145-185 hectare

Een groot deel (145-185 hectare) betreft vraag vanuit de grootschalige doelgroepen. Voor Noord-Limburg verwachten we dat een behoorlijk aandeel in de vraag groter dan 5 hectare betreft, met uitschieters tot 25 hectare per bedrijf. De historische uitgifte op Trade Port Noord geeft hier een duidelijk beeld van.

TUSSENCONCLUSIE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN IN NOORD-LIMBURG

- We verwachten op basis van de door ons opgestelde raming een totale vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg van ca. 250 à 300 hectare tot en met 2027.
- We segmenteren deze vraag naar grootschalige (> 5 hectare) ruimtevragers, de doelgroep van Klaver 3. Het gaat om circa ca. 145 à 185 hectare tot en met 2027.

3.2 Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied

Kwantitatief: aanbod circa 250 hectare, maar deze terreinen zijn vaak niet geschikt voor de doelgroep grootschalige bedrijven

Onderdeel van een bepaling van de behoefte op basis van de Ladder is een confrontatie van de vraag met de aanwezige harde plancapaciteit in de marktregio. Op diverse terreinen in Noord-Limburg is circa 250 hectare aan bedrijfskavels beschikbaar. In bijlage B een compleet overzicht van de medio 2018 beschikbare terreinen in Noord-Limburg.

Wat valt hierin op:

- In totaal is circa 250 hectare uitgeefbaar op diverse bedrijventerreinen in de regio. Er zijn een aantal correcties doorgevoerd ten aanzien van de REBIS-statistieken (zie hiervoor bijlage B).
- Het aanbod bestaat hoofdzakelijk uit reguliere bedrijventerreinen. Kanttekening is dat Klaver 11 en 14 een specifieke doelgroep kennen (respectievelijk ruimte-extensieve agrobusiness en kennisintensieve agrofood-bedrijven). In totaal betreft het circa 60 hectare aan uitgeefbare grond.
- Als we deze twee 'specials' buiten beschouwing laten betreft het uitgeefbare aanbod circa 185 hectare.

Kwalitatief: aanbod van circa 90 hectare aan XXL-kavels

Onderstaande tabel toont een overzicht van uitgeefbare bedrijventerreinen in Noord-Limburg. In de regio zijn op dit moment vier bedrijventerreinen waar kavels beschikbaar zijn in de schaalgrootte >5 hectare. De totale harde plancapaciteit (met een onherroepelijk bestemmingsplan) van deze kavels bedraagt circa 90 hectare die in potentie geschikt is voor grootschalige bedrijven. Het betreft beschikbare ruimte op bedrijventerrein in de gemeenten Gennep, Horst aan de Maas en Venlo. Opties en reserveringen zijn planologisch nog beschikbaar en maken momenteel dus ook nog onderdeel uit van het aanbod.

Tabel 3: Aanbod grootschalige bedrijfskavels in Noord-Limburg

Gemeente	Bedrijventerrein	Onherroepelijk BP aanbod (> 5 hectare)
Gennep	De Brem	14,0
Horst aan de Maas	Klaver 5 fase 1	27,8 (13,7 ha in optie)
	Klaver 8 fase 1	14,7
Venlo	Klaver 2	4,0
	Klaver 3 (gemeente Venlo)	18,0 (18,0 ha verkocht of in optie)
	Klaver 4	15,1 (5,1 ha in optie)
Totaal		ca. 90 hectare beschikbaar

Bron: Stec Groep 2018. Op basis van Rebis Noord-Limburg (2018)

Het harde planaanbod in de primaire regio heeft grotendeels een regulier, modern-gemengd profiel en is veelal lokaal/regionaal georiënteerd. De verschillende terreinen kennen een maximale milieucategorie van 4, met uitzondering van terrein deelgebieden/enkele kavels op Trade Port Noord.

Aanbod in secundaire verzorgingsgebied

Naast het primaire verzorgingsgebied onderscheiden we een secundaire verzorgingsgebied. We kijken hier naar de harde planvoorraad aan bedrijventerreinen. Hiervoor keken we in een gebied dat in een straal van 60 km van Klaver 3 gelegen is en zich (overwegend) richt op grootschalige bedrijvigheid.

De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) voor grootschalige bedrijfskavels in het secundaire verzorgingsgebied bedraagt circa 190 hectare.

Hierbij nemen we als uitgangspunt mee dat de 'natuurlijke' positie die Noord-Limburg heeft binnen het marktsegment 'zeer grootschalige bedrijven' zeer sterk is en dat bedrijven slechts incidenteel een afweging maken tussen de verschillende regio's. Hiermee zal de impact van een ontwikkeling in Noord-Limburg (primaire verzorgingsgebied) op de overige locaties in de nabijheid beperkt zijn.



Tabel 3: Plancapaciteit grootschalige bedrijfskavels in secundair verzorgingsgebied

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Netto uitgeefbaar (in ha)	Omvang kavels <5 hectare	Omvang kavels >5 hectare	Opmerking
Overbetuwe	Park15	Onherroepelijk BP	57	27	30	
Wijchen/Nijmegen	Bijsterhuizen	Onherroepelijk BP	12	12	0	
Oss	Vorstengrafdonk	Onherroepelijk BP	45	25	20	
Bernheze	Heesch West	Planvorming	75	0	75	
Cuijk	Regionaal Bedrijvenpark Laarakker	Onherroepelijk BP	60	25	35	
's-Hertogenbosch	Rietvelden	Onherroepelijk BP	10	0	10	
Meerijstad	Foodpark	Onherroepelijk BP	40	10	30	Fase 2 en 3 nog in planvorming
Meerijstad	De Dubbelen	Onherroepelijk BP	10	10	0	
Helmond	BZOB / BZOB Bos	Onherroepelijk BP	40	20	20	BZOB Bos in regionale afspraken
Eindhoven	GDC Acht	Onherroepelijk BP	40	25	15	
Oirschot	Westfields	Onherroepelijk BP	15	0	15	
Bladel	Kempisch Bedrijvenpark	Onherroepelijk BP	28	12	16	
Cranendonck	DIC	Planvorming	63	63	0	Specifieke bedrijven
Weert	Kampershoek 2.0	Onherroepelijk BP	35	15	20	
Peel en Maas	Zevenellen	Onherroepelijk BP	39	39	0	Specifieke bedrijven
Echt-Susteren	Businesspark Midden-Limburg	Onherroepelijk BP	6	6	0	
Sittard-Geleen	Holtum Noord III	Onherroepelijk BP	6	0	6	
Totaal			570	279	292	Waarvan deels nog geen vastgesteld bestemmingsplan

Bron: IBIS bedrijventerreinen en lokale websites, peildatum juli 2018.

3.3 Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

We kijken naar het beschikbare aanbod aan bedrijfskavels om de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied te taxeren. We onderscheiden twee niveaus:

1. Bestaand, leegstaand vastgoed in Noord-Limburg.
2. (Her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in Noord-Limburg.

Potentiële opvang in bestaand (leegstaand) vastgoed in Noord-Limburg

De analyse van het bestaande aanbod in Noord-Limburg laat zien dat er op dit moment (augustus 2018) circa 300.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden (bron: cushman & wakefield 2018). Dit aanbod laat zich niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Immers het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit.

Een groot deel van het aanbod wordt aangeboden voor deelverhuur en gezien de ligging, leeftijd en vraaghuurprijs moet worden geconcludeerd dat dit aanbod nauwelijks het stempel courant, modern vastgoed kan dragen.

Uit een beoordeling van het aanbod blijkt dat slechts twee (grootschalige) objecten vergelijkbaar zijn met het beoogde aanbod op Klaver 3. We schatten dus in dat slechts een enkel pand kan voorzien in de opvang van de beoogde doelgroep.

Deze aanbodsituatie is niet uniek. Overal in Nederland zien we dat het aanbod van grootschalige (courante) panden op markttechnisch aantrekkelijke plekken beperkt is. Conclusie is dan ook dat bestaand vastgoed maar zeer beperkt de potentiële behoefte aan grootschalige bedrijfsruimte/kavels kan huisvesten.

Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen

De uitbreiding op Klaver 3 is met name gericht op grootschalige bedrijven. Deze bedrijven hebben behoefte aan grote kavels (vanaf 5 hectare per kavel en oplopend tot 20 hectare). Uit de analyse in de voorgaande paragraaf blijkt dat er slechts enkele bestaande panden in (en buiten) de regio een groot (logistiek) bedrijf kunnen huisvesten.

Blijft over de potentiële opvang in bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein) die na herstructurering of herverkaveling (opnieuw) gebruikt kan worden als uitgeefbaar bedrijventerrein. Omdat dit overzicht nog grotendeels ontbreekt is een analyse gemaakt van de verouderde bedrijventerreinen in de regio en is navraag gedaan bij de gemeenten met regionale bedrijventerreinen naar deze locaties.

Uit onderzoek¹⁰ blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Het gaat dan overwegend om kleinere kavels (en daarmee dus niet geschikt voor de Klaver 3-doelgroep. Conclusie is dat op de bestaande (verouderde) bedrijventerreinen nauwelijks mogelijkheden zijn - of gecreëerd worden - om de doelgroep (grootschalig) te huisvesten. Op korte en middellange termijn verwachten we dat de potentiële behoefte aantoonbaar niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Incidenteel kan een (zeer grootschalig) bedrijf zich huisvesten op een bestaand perceel (zoals in het geval van Broekman Logistics op een kavel van DSM in Venlo, DSV op gekocht – maar nooit bebouwd – kavel van Canon en herontwikkeling door DHG in Venray op de voormalige locatie van Xerox).

3.4 Conclusies

Op basis van de analyses en inzichten in deze rapportage komen we tot de volgende conclusies:

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is vraag naar maximaal circa 250-300 hectare bedrijventerrein de komende tien jaar.
- Wanneer we de vraag vanuit de doelgroep voor Klaver 3 hiervan bepalen, komen we op een totale vraag van bedrijfskavels >5 hectare van circa 145-185 hectare. Dit is goed in lijn met de langjarige historische uitgifte en mogelijk zelfs conservatief van aard.
- Het primaire verzorgingsgebied beschikt over een hard planaanbod van circa 240 hectare. Dit is inclusief 60 hectare uitgeefbare kavels op specifiek gelabelde terreinen). Voor grootschalige bedrijven (>5 hectare) is circa 90 hectare beschikbaar in Noord-Limburg. Bovendien zijn enkele kavels al in optie uitgegeven of verkocht, maar nog niet geleverd.

¹⁰ Zie onder andere het al eerder genoemde rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

- Op basis van deze inzichten concluderen we dat binnen de primaire verzorgingsgebied vraag en aanbod van bedrijventerreinen niet in evenwicht zijn. Dit betekent dat er een aanvullende behoefte bestaat circa 55 tot 95 hectare. In potentie ligt dit nog hoger gelet op de in optie vergeven kavels.
- Binnen het secundaire verzorgingsgebied is er een aanvullende vraag naar bedrijventerrein de komende tien jaar. In deze regio zijn ook grootschalige bedrijfskavels beschikbaar (op bestaande bedrijventerreinen, maar ook op nieuwe plannen). We verwachten – gelet op de dynamiek in Noord-Limburg en rondom Trade Port Noord- niet dat de vraag zich massaal in een omliggende regio zal vestigen. Slechts zeer beperkt zal de afweging van de doelgroep van Klaver 3 ook plekken elders overwegen (en zal er dus feitelijk concurrentie zijn). Dit betekent dat de autonome behoefte van de regio Noord-Limburg (op basis van gevestigde bedrijven en bewezen instroom van buiten) in Noord-Limburg gefaciliteerd dient te worden. De ruimtelijke impact als gevolg van ontwikkeling van dedicated aanbod alhier zal geen effect hebben op de bestaande markt/bedrijventerreinen binnen en buiten het verzorgingsgebied.
- Daarnaast zijn de mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied beoordeeld. Hieruit blijkt dat de leegstand in Noord-Limburg beperkt is (<5%), dat grootschalig aanbod niet aanwezig is (slechts 2 panden zijn medio augustus beschikbaar met een omvang groter dan 20.000 m² bvo) en zijn mogelijkheden voor herinvulling van verouderde of braakliggende kavels nu niet beschikbaar.

Bijlage A: Vraagaming Noord-Limburg

A. Trends en ontwikkelingen in agribusiness

De agrofood en agribusiness-sector (waaronder foodindustrie, primaire sector, handelsbedrijven en glastuinbouw) dankt haar koploperspositie naast gunstige geografische ligging en ondernemerschap mede aan clustervoordelen, zoals een toegesneden, gezamenlijke infrastructuur (wegen, veiling, kwaliteit controle), gespecialiseerde toeleveranciers en afnemers (technologie, financiering, enzovoort) en kennis die zich informeel verspreid (in sociale netwerken), of via bedrijfscontacten.

Greenport Venlo is één van de vijf nationale greenports en het tweede tuinbouwgebied van Nederland. Vooral de variatie en de omvang aan land- en tuinbouwactiviteiten, haar crossovers met de maakindustrie en logistiek, de ruimtelijke groeimogelijkheden en de internationale setting, onderscheiden de Greenport Venlo van andere greenportregio's. De tuinbouw in Greenport Venlo vertegenwoordigt met 18.000 ha een productiewaarde die geschat wordt op € 1 mrd. De sterk aanwezige agribusiness sector in de regio bestaat uit de brede keten van primaire productie (vollegronds, glastuinbouw en intensieve veehouderij) met veredeling en bewerking van landbouwproducten in combinatie met de veiling van Grubbenvorst (en de nabijgelegen veiling van Herungen).

De agrofood keten is in de basis opgebouwd uit bedrijfsactiviteiten ten aanzien van productie, veilingactiviteiten, handel en retail/detailhandel. Partijen in deze ketenschakels zijn betrokken bij producttransacties (kopen, verkopen, bemiddelen en veilen) en vormen daarmee de hoofdketen. In de AGF-keten worden producten normaliter ofwel vanaf de producent via een handelsbedrijf -als tussenschakel- afgezet bij de retail/detailhandel, ofwel rechtstreeks door de producent geleverd aan de retail/detailhandel. In de sierteeltketen is de veiling een belangrijke ketenschakel tussen enerzijds productie en anderzijds handel en retail/detailhandel. Zie onderstaand figuur.



Venlo heeft met Greenport Venlo goede positie voor agribusiness

De agribusiness markt is hersteld van de crisis en de wereldmarkt voor agro gerelateerde producten groeit. Onder meer opkomende economieën, in bijvoorbeeld Afrika, bieden mogelijkheden voor de Nederlandse agrofood sector. Nederland kan hierbij als draaischijf fungeren voor de productie en distributie van groente, fruit en andere agro gerelateerde producten. De verwachtingen voor Greenport Venlo zijn daardoor goed.

Clustering op Greenport Venlo biedt schaalvoordelen

Clustering van bedrijven, zoals in Greenport Venlo, biedt schaalvoordelen ten opzichte van individuele bedrijfsvoering. Een hogere bezettingsgraad leidt tot efficiencyvoordelen. Ook is er een breder assortiment en betere beschikbaarheid mogelijk voor de afnemer. Vervoer via water en het spoor bieden mogelijkheden om kosten te besparen maar leveren ook energiebesparing en een reductie van de CO² uitstoot op. Ook kan een efficiëntere productie- en logistieke keten voedselverspilling tegen gaan. Dit kan de concurrentiekracht van Nederland verder versterken.

Ketenintegratie en optimalisatie biedt kansen voor logistieke hotspot Greenport Venlo

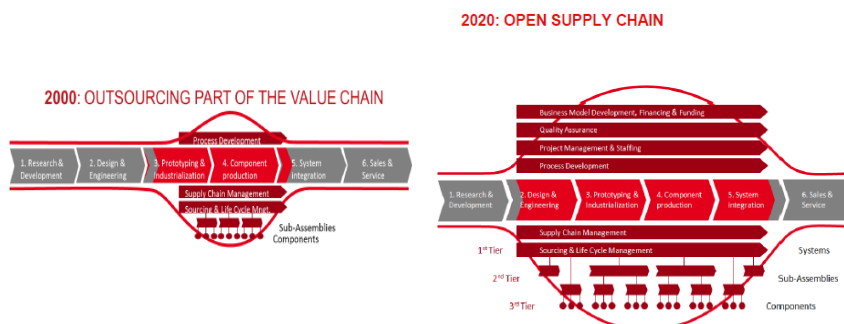
In de agrofood is een consolidatie van bedrijven in de keten zichtbaar, waarbij verschillende schakels in de worden geïntegreerd om zo kostenbesparingen te realiseren. Zo ontstaan er grotere, geïntegreerde bedrijven, maar neemt het aantal bedrijven af. Een tweede ontwikkeling is ketenoptimalisatie, om kosten te besparen is het zaak het aantal laad- en losmomenten tot een minimum te beperken en de (agro)logistieke keten zo efficiënt mogelijk in te richten. Bedrijven zijn hierdoor minder afhankelijk van andere bedrijven en de vestigingslocatie wordt minder bepalend. Met één lading kan men meerdere afnemers bedienen, en nabijheid stimuleert ook verdere optimalisaties en innovaties.

B. Trends en ontwikkelingen in (maak)industrie

De maakindustrie is in Nederland goed voor circa 10% van de toegevoegde waarde in het Bruto Regionaal Product. De sector is zeer divers en bestaat onder andere uit productie van voedsel, metaal, machines, kleding, etc.

De sector industrie en productie is sterk in verandering. Massaproductie komt steeds minder vaak voor in Nederland, terwijl de focus steeds meer komt te liggen op toegevoegde waarde, innovatie en hoogwaardige productie. De industrie is en blijft een belangrijke motor van de Nederlandse economie. Zij levert een grote bijdrage aan onze export, terwijl technologische vernieuwingen van belang zijn voor de economische groei van Nederland. Industriebeleid in Nederland is gericht op het behoud van een stevige positie voor de sector industrie. Het industriebeleid is gericht op het versterken van een aantal topsectoren die van groot belang zijn voor de nationale economie. Door de hevige mondiale concurrentie in de industrie wordt het onderscheidend vermogen van Nederlandse bedrijven belangrijker. Dit verloopt niet via lage verkoopprijzen (Operational excellence), maar via service (Customer intimacy) en/of kwalitatief hoogstaande producten (Product leadership). Product leaders lopen ten opzichte van de concurrenten veelal voor op het gebied van innovatie en R&D.

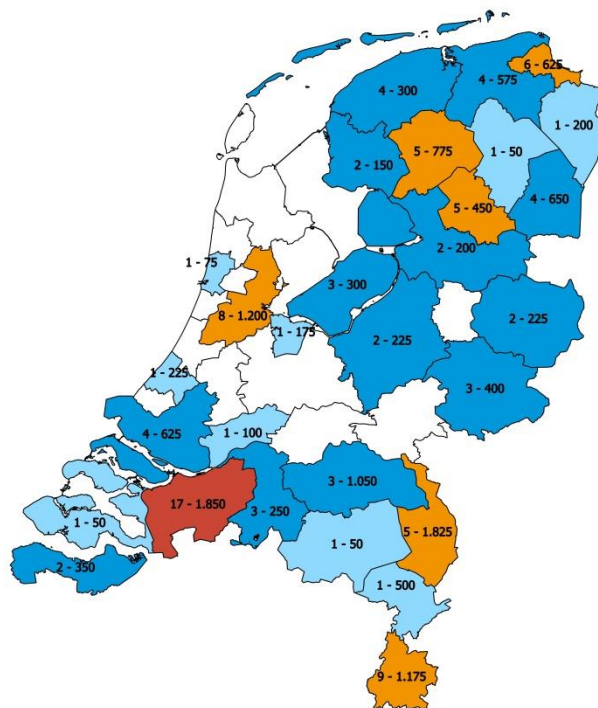
De maakindustrie heeft een ontwikkeling doorgemaakt waarbij bedrijven verplaatsen naar lage lonenlanden heeft geleid tot aanpassing van het businessmodel (meer gericht op samenwerking, krachten bundelen, human capital en R&D investeringen). Voor veel core-bedrijven is de 'time to market' van vitaal belang voor het ondernemingsresultaat. Producten worden complexer en investeringen kapitaalintensiever. We zien een sterkere focus op de kernactiviteiten waarbij niet-noodzakelijke activiteiten (zoals bijvoorbeeld het componentenproductie, design en prototyping) worden uitbesteed aan een netwerk van een gering aantal toeleveranciers. Om de innovatiekracht en marktpositie te versterken is er met name samenwerking nodig. Het model van open innovatie waarin in de keten samen wordt geïnnoveerd en innovatie wordt gedeeld, geeft hier invulling aan. Hierdoor neemt het belang van informatie en coördinatie binnen de 'waardeketen' steeds meer toe. Bedrijven kiezen vaak voor een select aantal leveranciers die volledige hoogwaardige modules en subassemblages kunnen leveren. Bedrijven die in clusters samenwerken kunnen hiervan profiteren doordat zij efficiënter, effectiever en flexibeler zijn in hun productie. Onderstaand figuur illustreert deze trend.



Productiebedrijven zijn erg honkvast. Dit komt door de gedane investeringen op productielocaties. De kapitaalderving is hierdoor dusdanig groot dat bedrijven eerder uitbreiden of investeren in bestaande locaties, dan verplaatsing. Indien bedrijven wel verplaatsen, dan gaat het vaak om vestiging in de directe

nabijheid; vanwege (behoud van) personeel. Uit eigen onderzoek (2000-2017) blijkt dat productiebedrijven in recente jaren minder dynamiek vertoont. Regio's in het Noorden, Brabant en Limburg kennen daarbij wel de meeste aantrekkingskracht.

Figuur: Bovenregionale locatiebeslissingen in de industrie in Nederland (2000-2017)



Bron: Stec Groep 2018

Tabel. Selectie van industriële bedrijfsverplaatsingen (2015-2018) in Nederland (bovenregionaal)

Jaar	Bedrijf	Gemeente	Sector	Omvang (in ha)	Aantal medewerkers
2015	Danone (Nutricia)	Cuijk	Voedings- en genotmiddelen	8	450
2015	Eastern Fisheries	Staphorst	Voedings- en genotmiddelen	0,5	50
2015	Dalco Food	Oosterhout	Voedings- en genotmiddelen	1	100
2015	Solvay Solutions	Klundert	Life Sciences	2	48
2015	Jiffy Group	Zwijndrecht	Vervaardiging machines	4	100
2016	Royal Van Lent	Amsterdam	Maritieme industrie	5	150
2016	LT Foods	Rotterdam	Voedings- en genotmiddelen	3	70
2016	Airopack Technology Group	Waalwijk	Chemische industrie	1	40
2016	Vion Food Group	Leeuwarden	Voedings- en genotmiddelen	2	100
2016	Ameco	Apeldoorn	Voedings- en genotmiddelen	2	160
2016	Control Media	Etten-Leur	Industrie overig	1	80
2016	Mitsubishi Materials Corporation	Moerdijk	Recycling	3	50
2017	Aarnink Vleeswaren	Lochem	Voedings- en genotmiddelen	1,5	45
2017	Van Merksteijn	Eemshaven	Metaalsector	8	275
2017	Van Oers United	Dinteloord	Voedings- en genotmiddelen	2,5	100
2017	Vestas	Vlissingen	Energie	2	50
2017	Merck Window Technologies	Veldhoven	High tech industrie	1	30
2017	Metaprint	Heerenvveen	Chemische industrie	2	25

2017	Purified Metal Company	Delfzijl	Recycling	3	70
2017	Hems/Fortuna	Oss	Voedings- en genotmiddelen	1	90
2017	Paul Mueller Company	Groenlo	Vervaardiging machines	5	275
2018	Duynie Ingredients	Cuijk	Voedings- en genotmiddelen	3	25
2018	S.A.B. Profile	Geldermalsen	Metaalsector	2,5	50
2018	Mitsui Chemicals	Sittard-Geleen	Chemische industrie	2	100

Bron: Stec Groep 2018

Een aantal trends en ontwikkelingen hebben een effect op het ruimtegebruik en de ruimtevraag van bedrijven in de toekomst. We gaan hierna in op enkele van deze trends, namelijk automatisering & robotisering, industrie 4.0 en circulaire economie.

Automatisering en robotisering bepalen uiterlijk van nieuwe productiefaciliteit

Automatisering en robotisering gaan een grote impact hebben op productiefabrieken. Productie processen worden geautomatiseerd, gerobotiseerd of gevirtualiseerd. Denk bijvoorbeeld aan geavanceerde machines die productieprocessen overnemen en geautomatiseerde fabrieken. Automatisering en robotisering worden – zowel op kleine als grote schaal – toegepast in de huidige productie en assemblage. Dit betekent dat de output van de fabriek kan worden geoptimaliseerd. De omloopsnelheid van producten en logistiek worden daarbij ook hoger.

Impact op vraag naar bedrijventerreinen

Door automatisering en robotisering worden bedrijfsprocessen niet alleen sneller, maar ook compacter en ruimte-efficiënter. We zien bijvoorbeeld dat de toegevoegde waarde en de omzet van de industrie in de afgelopen jaren is gestegen, terwijl het aantal banen daalde. Bedrijven lijken daarmee ruimte-efficiënter te produceren. De gevolgen voor de vraag naar bedrijventerreinen worden zichtbaar, maar zijn te verdelen in positieve en negatieve effecten. Positief is bijvoorbeeld clustering van bedrijven op bedrijfslocaties (van bedrijven uit de zelfde keten), steeds meer ‘honkvast’ raken van bedrijven als gevolg van investeringen in dure machines en productielijnen (en de kapitaalvernietiging bij stilstand van machines of het verplaatsen ervan) en de grotere toegevoegde waarde op bedrijventerreinen. Negatief de mogelijke vervanging van (laaggeschoolde) arbeid en outsourcing van eenvoudige (back office of productie) werkzaamheden. Per saldo ontstaat door automatisering en robotisering ook ruimtevraag. Immers, productielijnen worden vernieuwd, danwel uitgebreid. Ook zal de output verder toenemen wat uiteindelijk een additionele ruimtevraag tot gevolg heeft.

Smart industry: tailor made productie

De opkomende ‘smart industry’ maakt maximaal gebruik van de nieuwste informatie en technologische ontwikkelingen zodat deze efficiënter, flexibeler, kwalitatief beter en tailormade kan produceren. Digitalisering, data-economie, de netwerksamenleving en een snel verloop van nieuwe ontwikkelingen hoort daarbij. Veel productieprocessen worden als gevolg steeds meer gefragmenteerd over diverse, specialistische bedrijven. Waar in de oude economie één productieproces vaak onder één dak was te vinden, worden samenwerking en open innovatie voor bedrijven steeds noodzakelijker om concurrentievoordelen te behouden en te behalen.

Impact op vraag naar bedrijventerreinen

Er ontstaat binnen de ‘smart industry’-samenwerking co-creatie tussen meerdere bedrijven, in toenemende mate geclusterd op fysieke locaties. Clustering is interessant voor zowel kleinere bedrijven en startups, als grotere bedrijven. Het gaat vaak om bedrijven die zich specialiseren in een specifieke niche – denk aan hightech, aerospace of life sciences – of andere bedrijven waarvoor een fysieke nabijheid interessant is.

Circulaire economie heeft impact op interne en externe bedrijfsprocessen

De circulaire economie in Nederland en de route hiernaartoe zal de komende jaren een steeds grotere rol gaan spelen. Mensen zijn zich in toenemende mate bewust van de impact van grote maatschappelijke

veranderingen op het milieu en de economie. Als gevolg van dat bewustzijn richt het beleid zich de laatste jaren steeds meer het ontwikkelen van een circulaire economie, gericht zich op het minimaliseren van waardeverlies in de productie- en consumptieketen en hergebruik van reststromen. De focus op een circulaire economie zorgt voor een veranderende bedrijfsvoering en productiestructuur, meer druk op recycling en daarmee hinder veroorzakende activiteiten en extra operatie bij verwerkingsbedrijven. Er komt meer nadruk op 'schone' productie en daardoor ook op retourstromen voor hergebruik.

Impact op vraag naar bedrijventerreinen

Bedrijfsprocessen worden als gevolg van deze transitie niet alleen anders ingericht, maar ook veranderen de locatie-eisen van bedrijven. Slimme koppeling van stromen vraagt om fysieke nabijheid en dedicated locaties waar hinder veroorzakende bedrijvigheid kan worden ontplooid. Er ontstaat daarmee een andere kwalitatieve ruimtevrage. Productiebedrijven zoeken in toenemende mate een plek nabij elkaar om reststromen uit te wisselen en logistieke en industriële bedrijven vestigen vaker in elkaar nabijheid om de nieuwe circulaire logistieke (retour)stromen te verwerken. Multimodaal ontsloten locaties zijn hiervoor het meest aantrekkelijk.

C. Logistieke trends en ontwikkelingen

Gunstige marktperspectieven voor de logistieke sector als geheel: hier grootste groeiverwachting

Het markt-/groeiperspectief voor de logistieke sector is goed op korte en middellange termijn, dit geldt met name ook voor Noord-Limburg. Diverse trends en ontwikkelingen maken dat er sprake is van een relatief constante vraag naar nieuwe, marktconforme locaties voor logistiek. Ontwikkelingen die hiertoe bijdragen zijn bijvoorbeeld de aantrekkende economie komende jaren, de stijgende export die daarmee gepaard gaat en de groeiverwachtingen op lange termijn van de Haven van Rotterdam (met een groei in volume) en Antwerpen. De ligging van Noord-Limburg nabij grote consumentenmarkten is aantrekkelijk voor grote logistieke ondernemingen. Hierbij speelt ook mee de ligging ten opzichte van *integrator hubs* (bv. in Luik, Keulen-Bonn) die de regio aantrekkelijk maakt voor vestiging. Bovendien kent Noord-Limburg (Venlo-Venray) een uitstekende naam op logistiek gebied.

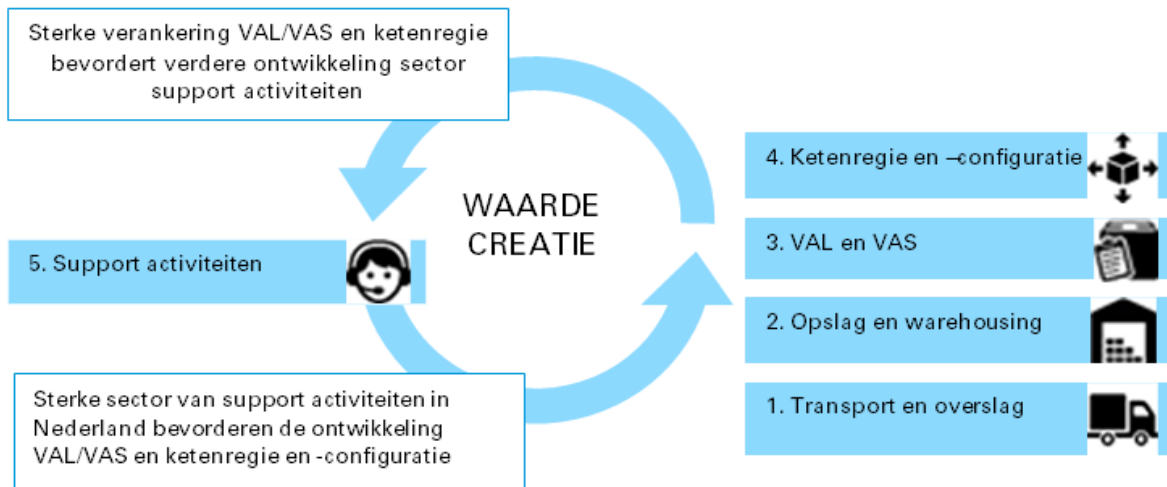
Steeds meer waarde toevoegende activiteiten (Value Added Logistics & Services - VAL/VAS)

De logistieke sector is onderhevig aan snelle modernisering en schaalvergroting. Logistieke partijen zijn voortdurend op zoek naar een efficiëntere organisatie van hun logistieke ketens (supply chains). Was logistiek voorheen vooral de op- en overslag en het transport van goederen, de laatste jaren vinden in de distributiecentra in toenemende mate activiteiten met een hoge(re) toegevoegde waarde plaats zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen en bedrukking van producten. De integratie van diverse activiteiten (van transport, op- en overslag, tot assemblage, retourhandelingen en ketenregie) binnen eenzelfde distributiecentrum zorgen ervoor dat processen hoogwaardiger worden en steeds meer waarde toevoegen aan het uiteindelijke product. Activiteiten van toegevoegde waarde vinden tegenwoordig in vrijwel elk distributiecentrum plaats.

Belangrijke redenen voor de toenemende waardevermeerderende activiteiten zijn:

- De splitsing van industriële productie – een van de belangrijkste schakels in de logistieke keten – in primaire productie (componenten, onderdelen halffabrikaten) en secundaire productie (assemblage en/of verdere klantspecifieke afwerking van een eindproduct). Bij Value Added Logistics worden de secundaire productieprocessen gecombineerd met distributieactiviteiten.
- De crisis van de laatste jaren, waardoor bedrijven op zoek zijn (moeten gaan) naar activiteiten die meer waarde genereren om zo winstgevend te blijven. Logistieke bedrijven die erin slagen om voldoende onderscheidend te zijn, hebben meer kans op overleven. Onderscheidend moet hier dan gelezen worden als *waarde toevoegend* en *niet eenvoudig te kopiëren*. Dit is ook de reden dat Value Added Logistics en Services (VAL/VAS) activiteiten relatief het minste last hebben van de crisis (dit in tegenstelling tot pure transport en overslag bedrijven). Om dit zo te houden investeren logistiek bedrijven extra in specifieke verpakings- of bewerkingsmachines, ICT en slimme organisatie, waardoor het aandeel VAL/VAS in de logistiek toeneemt.

Figuur: Logistieke keten en positie VAL/VAS



Bron: TNO, in opdracht van Ministerie V&W (2008)

E-fulfilment biedt kansen voor Noord-Limburg als crossborder-e-fulfilment-hub

Door de sterke groei van e-commerce is er een nieuw domein binnen de logistiek ontstaan: e-fulfilment. E-fulfilment is sterk gerelateerd aan e-commerce en betreft het hele logistieke proces dat in werking treedt wanneer de consument een product online besteld. E-fulfilment omvat naast fysieke distributie van online bestelde artikelen ook e-warehousing en e-services. Het gaat hierbij om het opslaan van goederen voor de webshop, orderpicken en het afhalen van retouren. E-services betreffen backoffice activiteiten zoals klantenservice, voorraadbeheer en retourafhandeling.

E-fulfilment verschilt op vijf manieren van 'traditionele' logistiek:

- Binnen e-fulfilment is er een belangrijke rol weggelegd voor additionele, toegevoegde waarde diensten (zoals e-warehousing en e-services);
- E-fulfilment kenmerkt zich door de centrale rol die de consument inneemt in de keten; de consument bepaald bijv. hoe, waar en wanneer zijn bestelling wordt bezorgd;
- E-fulfilment kent, in tegenstelling tot traditionele logistiek, snel wisselende assortimenten, hoger aantal *Stock Keeping Units* (SKU's) en grotere orderportefolio's met kleinere orders (veel consumenten bestellen één of enkele producten tegenover een select aantal bedrijven die grote orders plaatsen);
- Ook verschilt e-fulfilment van traditionele warehousing, want bij e-fulfilment wordt fijner gepickt, zijn orderdoorlooptijden korter en is er sprake van grote retourstromen;
- Ten slotte vereist e-fulfilment hogere eisen aan ICT-systemen. Het integreren van ICT-systemen is cruciaal om overal en op elk moment real-time inzicht te hebben en de correcte informatie te ontsluiten.

De logistieke sector verandert dus door gewijzigde en steeds veranderende wensen en eisen vanuit de consument. De opkomst van e-commerce, kortere levenscycli van producten en snellere levertijden/retourlogistiek dwingen tot totaalconcepten in de logistieke keten. De logistieke keten is de sleutel voor succes voor veel producenten. Door (delen van) de keten uit te besteden en/of door decentralisatie van de logistiek (en dus een beweging dichter op de afzetmarkt) ontstaat ruimte naar courante, strategisch gelegen (logistieke) bedrijfsruimte. Bovendien is er sprake van steeds kortere (uitbestedings)contracten (vanuit de klant), waardoor de dynamiek onder logistieke dienstverleners feitelijk ook toeneemt.

Belangrijkste vestigingseisen voor e-fulfilment bedrijven zijn de beschikbaarheid van personeel (meer, ook in de avond en nacht), de ligging ten opzichte van de consument (om *same of next day delivery* mogelijk te maken) en de positie tussen producent, *integrator hubs* en consument. Noord-Limburg ligt wat dit betreft op een aantrekkelijke locatie dichtbij het Ruhrgebied, in een sterke regio voor logistiek (veel know how) en met een sterke infrastructuur.

Schaalvergroting in de logistiek zorgt voor aantrekkelijke propositie Noord-Limburg

Op basis van recente transacties en marktrapporten blijkt dat er diverse partijen in de logistiek grootschalige kavels afnemen en dat de trend naar schaalvergroting in de nabije toekomst blijft aanhouden. Onder invloed van trends en sectorale ontwikkelingen (reductie van kosten, concentratie of deconcentratie van logistieke processen, aantrekkende economie, overnames en fusies) wordt een verdere schaalvergroting in omvang van de logistieke bedrijfsruimte verwacht. Als gevolg van de volgende vijf ontwikkelingen verwachten we dat groei XXL door gaat?

1. *Groei e-commerce en omnichannel oplossingen*

De belangrijkste drijfveer achter de XXL trend is e-commerce / omni-channel. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum (1x bij de producent/leverancier en 1x door het distributiecentrum van de retailer / e-commerce pure spelers zoals Bol.com, Wehkamp, Amazon of Zalando en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat in e-commerce veel retour komt), terwijl voorheen de winkel beleverd werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retouren in de winkel werden teruggebracht. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden. Hiervoor is extra ruimte nodig. E-commerce blijft nog gestaag groeien, ook de komende periode, met name de crossborder markt voor online winkelen.

2. *Consolidatie van distributiecentra / samenvoeging van activiteiten*

Door de kostendruk worden meer dan in het verleden centrale supply chain oplossingen die heel Europa of grotere delen van Europa beleveren opgezet. Daarvoor worden dan vaak kleinere distributiecentra gesloten.

3. *Risicoreductie -> campusontwikkeling*

Voor de logistiek dienstverleners is het interessant grote campuslocaties op te zetten. Zo zetten bedrijven als DHL Supply Chain, Kuehne & Nagel en anderen het liefst twee of drie sites op van elk bijvoorbeeld 40.000 m², om zodoende flexibel te zijn als een klantencontract afloopt. Immers, voor deze dienstverleners is logistiek een portfoliomanagement met aan de ene kant de huurverplichtingen en personeelscontracten en aan de andere kant de klantencontracten. In een campus van bijvoorbeeld 100.000 m² is het verlies van een klant die bijvoorbeeld 10.000 m² in beslag neemt veel gemakkelijker op te vangen dan in een DC van 20.000 m². Door de flexibele personeelsschil zijn dan afvloeiingskosten te vermijden.

4. *Volumegroei als gevolg van groei economie*

Als gevolg van de volumegroei die voortvloeit uit de groei van de economie is ook het gemiddelde volume dat door een distributiecentrum stroomt toegenomen. Ook voor de komende jaren wordt nog een economische groei verwacht.

KORTE TERMIJN XXL, LANGE TERMIJN KLEINERE WAREHOUSES

Recent heeft Stec Groep een peiling gehouden onder vastgoedpartijen. Hieruit blijkt dat de uitstekende condities in de logistiek veel nieuwe investeringen uitlokken, maar dat er ook grote regionale verschillen bestaan. Zuid- en West-Nederland nemen met respectievelijk 45% en 35% het grootste deel van de investeringen, in met name XXL warehouses, voor hun rekening. De verwachting is dat komende vijf jaar ruim vier miljoen meter logistiek vastgoed gerealiseerd gaat worden door grote ontwikkelende beleggers. Op korte termijn is er veel vraag naar XXL locaties. De marktpartijen verwachten echter dat het zwaartepunt op de middellange termijn zal verschuiven naar kleinere warehouses, waarbij de brownfields het beter gaan doen dan de greenfieldontwikkelingen. Oorzaken hiervan zijn de schaarste van de grond en het tekort aan personeel. Noord-Limburg is bij uitstek een geschikte vestigingslocatie voor XXL-logistiek. Voor de korte en middellange termijn betekent dit dat er veel vraag zal zijn naar logistieke kavels. We verwachten dat Noord-Limburg minder aantrekkelijk is voor de vestiging van kleinere DC's. Deze zijn overwegend geïnteresseerd in plekken in het stedelijk netwerk (bv aan de rand van grote steden of centraal in de Randstad).

De tendens naar kleinere warehouses betekent overigens niet dat plekken op middellange termijn massaal verlaten worden. De huidige, moderne warehouses blijven een aantrekkelijke investering en exploitatiemodel. Een groot deel van de markt zal in een dergelijke faciliteit gevestigd willen zijn. De groei (10-15% per jaar) die we echter op dit moment meemaken zal echter enigszins afzakken op middellange termijn, zo is onze verwachting.

Limburg maakt deel uit van de belangrijkste logistieke as in Nederland (Rotterdam-Moerdijk-Venlo). Limburg excelleert hierdoor al jaren op haar logistieke competenties. Dankzij het veelvoud aan transporteurs, logistieke dienstverleners, ketenregisseurs en gespecialiseerde support diensten is er een uitstekende mix aan logistieke ketenpartners beschikbaar. Noord-Limburg ligt strategisch in Zuidoost-Nederland en nabij groot afzetgebied in België, Duitsland en Frankrijk. De regio kent weinig congestie, een goede autobereikbaarheid en ligt op korte afstand van belangrijke consumentenmarkten. Noord-Limburg beschikt ook over goed ontsloten logistieke locaties met veel ruimte, ruime voorschriften en een hoog servicelevel. Noord-Limburg is door haar kenmerken en prestaties uit het verleden in het bijzonder aantrekkelijk voor logistiek die zich richt op retail en e-commerce. Niet voor niets is Noord-Limburg al enkele jaren top-3 logistieke hotspot in de door vakblad Logistiek georganiseerde verkiezing.



D. Vraag naar bedrijfskavels in Noord-Limburg

Uitgifte in Venlo/Horst aan de Maas ruim 25 hectare per jaar

De uitgifte van bedrijventerreinen is sinds 2014 sterk gestegen. In de periode 2008-2013 werd er circa 70 hectare uitgegeven. In de periode 2014-2017 betrof het plusminus 180 hectare. Onderstaande tabel geeft – per gemeente – de uitgifte van bedrijventerreinen weer. Venlo is met bijna 60% van de totale uitgifte in de regio koploper. Ook Horst aan de Maas kent een hoge uitgifte, onder andere op Trade Port Noord.

Tabel: Uitgifte bedrijventerreinen in Noord-Limburg (2008-2017) (in ha)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal 2008- 2017
Beesel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bergen (L.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gennep	0,70	0	0	0	0	0	0,57	12,52	0	9,26	23,05
Horst aan de Maas	7,08	1,16	0	2,03	0,90	1,70	20,38	0	17,91	0	51,17
Mook en Middelaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peel en Maas	5,17	1,02	0,56	1,74	0,28	11,15	0,14	2,99	2,12	6,09	31,27
Venlo	11,97	7,19	13,30	6,70	14,35	1,96	60,69	23,30	40,75	23,78	203,98
Venray	7,12	12,11	2,55	7,23	0,24	11,18	4,39	0,48	2,11	2,87	50,27
<i>Totaal Noord-Limburg</i>	<i>32,04</i>	<i>21,47</i>	<i>16,41</i>	<i>17,70</i>	<i>15,77</i>	<i>25,98</i>	<i>86,18</i>	<i>39,30</i>	<i>62,89</i>	<i>42,01</i>	<i>359,74</i>
<i>Totaal Limburg</i>	<i>69,81</i>	<i>52,96</i>	<i>37,22</i>	<i>40,78</i>	<i>52,45</i>	<i>73,59</i>	<i>106,78</i>	<i>72,05</i>	<i>88,28</i>	<i>120,28</i>	<i>714,2</i>

Bron: Rebis Limburg, 2018

Logistiek, handel en industrie zijn de belangrijkste sectoren

In de afgelopen periode van 10 jaar hebben logistieke bedrijven de grootste stempel gedrukt op de uitgifte in Noord-Limburg. Bijna de helft betrof de sector vervoer en opslag. Voorbeelden van gevestigde logistieke bedrijven zijn: VidaXL, Michael Kors, PVH, Arvato, DSV en diverse transacties voor Prologis. Ook de sectoren industrie en handel kennen een hoog aandeel in de ruimtevrage.

Tabel: Uitgifte naar sector in Noord-Limburg (2008-2017)

Sector	Aantal		Oppervlakte (in ha)	
	absoluut	%	absoluut	%
Industrie	37	20%	56,04	16%
Bouwnijverheid	30	16%	24,53	7%
Handel	38	20%	45,25	13%
Vervoer en opslag	34	18%	170,84	47%
Zakelijke dienstverlening	13	7%	14,72	4%
Overige dienstverlening	6	3%	4,95	1%
Overheid	5	3%	1,24	0%
Onbekend	24	13%	42,18	12%
Totaal Noord-Limburg	187	100%	359,74	100%

Bron: Rebis Limburg, 2018

Onderstaande overzicht geeft een beeld van de verkoop aan (logistieke) eindgebruikers op Trade Port Noord sinds het begin van de uitgifte in 2012. In totaal gaat het om een verkoop van circa 140 hectare sinds 2015, waarvan circa 120 hectare kavels groter dan 5 hectare betrof.

Tabel: Uitgifte op Trade Port Noord (2012-2018)

Jaar	Klaver	Omvang (ca. in ha)	Bedrijf actief in sector	Opmerking
2013	2B	0,6	Recycling	VS Rubber Recycling
2014	6A	4,8	Medisch	Geodis en Dentsply Sirona
2015	1A	10,7	Fashion	PVH
2015	1D	16	Fashion	Michael Kors

2015	2B	4,6	Logistiek dienstverlener	DSV
2015	2C	3,2	Medisch	Stryker
2016	1B	6,5	Fashion	Bleckmann
2016	1C	6,1	Electronic	Arvato
2016	3A	8,9	E-commerce	Nunner Logistics
2016	6A	10	Fashion	XPO
2017	1B	4,3		-
2017	2A	12,3	Logistiek dienstverlener	DSV
2017	2D	8,7	Logistiek dienstverlener	DB Schenker
2017	4	14,8	E-commerce	VidaXL
2017	6B	4,8	Logistiek dienstverlener	Bleckmann
2018	2C	2,5	Pakketdienst	Post NL
2018	5A/B	13,2	Assemblage electronic	Arrow Electronics

Bron: deskresearch Stec Groep en informatie Greenport Venlo, 2018

Ook in de omgeving van Venlo en buiten Trade Port Noord zijn diverse kavels uitgegeven aan bedrijven. Een aantal opvallende transacties (aan eindgebruikers): Arvato (15 hectare, Gennep), Broekman Logistics (12 hectare, Venlo), Frankfort en Koning (5 hectare, Venlo) en CEVA logistics (diverse ontwikkelingen voor eindgebruikers van 5 hectare en groter in Venray).

Logistieke vastgoedmarkt groeit sterk, met name in Noord-Limburg

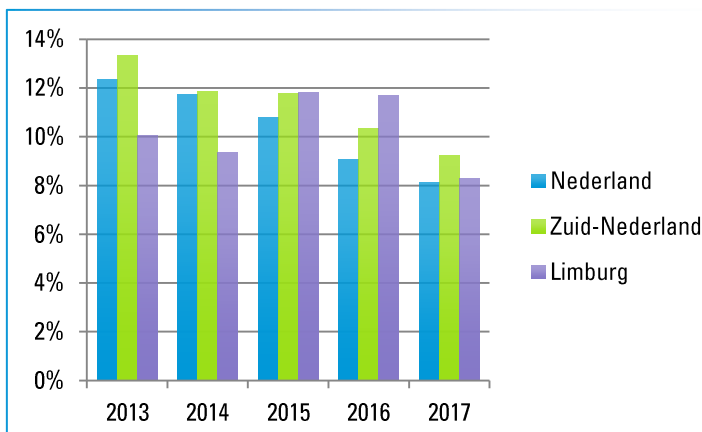
Voorraad sterk gegroeid, met name door sterke ontwikkeling XXL-segment

De voorraad logistiek vastgoed is in Nederland sterk gegroeid. In 10 jaar tijd is de voorraad in Nederland met circa 10 miljoen vierkante meter gegroeid, zo blijkt uit cijfers van NVM (Logistiek vastgoed in cijfers). In Limburg bedroeg de toename circa 1,5 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed. De jaarlijkse vraag naar logistiek vastgoed ligt tussen 1 en 2,5 miljoen vierkante meter per jaar. Zuid-Nederland neemt het grootste deel hiervan voor rekening, circa 50-55% van de totale vraag. Hierbij is ongeveer de helft van de jaarlijkse vraag afkomstig van het segment groter dan 20.000 m² (>5 hectare). In (Noord-)Limburg is het aandeel XXL hoger dan landelijk gemiddeld.

Leegstand neemt af

Hoewel er een flinke nieuwbouw heeft plaatsgevonden, heeft dit niet geleid tot extra leegstand. Als we naar de diverse schaalniveaus kijken, dan valt op dat sinds 2013 de leegstand sterk is afgenomen (enkele procenten). In Limburg is de leegstand in 2015 en 2016 juist toegenomen. Mogelijke oorzaak hiervan is de speculatieve bouw van logistiek vastgoed. In 2017 ligt de leegstand juist weer op een normaal niveau; er zal sprake zijn van opname van de speculatieve gebouwde panden.

Figuur: Ontwikkeling leegstand in logistiek vastgoed



Opname in bestaande voorraad; overwegend MKB zoekt in bestaande voorraad

De jaarlijkse opname (van bestaande bedrijfsruimte¹¹) aan bedrijfsruimte in Noord-Limburg wisselde in de periode 2012 t/m 2017 van 40.000 m² tot 100.000 m² per jaar. De opname bedroeg in 2012 en 2013 circa 40.000 m² per jaar. In de periode 2014 t/m 2016 bedroeg de opname gemiddeld 100.000 m² per jaar. In 2017 was dit 50.000 m². Terreinen waar de meeste dynamiek plaats vond zijn Keizersveld in Venray en Venlo Trade Port en Trade Port West in Venlo. Naar grootteklasse zien we dat in aantal transacties overwegend MKB bedrijven ruimte in de bestaande voorraad zoeken. Drie van de vier nieuwbouw transacties zijn opgenomen door bedrijven groter dan 20.000 m². In oppervlakte is de verhouding ongeveer een derde tegenover twee derde. Dit betekent dat meerdere grotere transacties zorgen voor een groot aandeel in de totale opname aan bedrijfsruimte.

Vraag naar (logistiek) bedrijventerrein in Noord-Limburg

De vraag naar bedrijventerrein kan op twee manieren worden bepaald; namelijk (1) het extrapoleren van de historische uitgifte, of (2) het berekenen van de ruimtevraag op basis van de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Ad1. Op basis van historische uitgifte

Door terug te kijken naar de uitgifte in het verleden is het mogelijk om de ruimtevraag van bedrijventerreinen (en specifiek vanuit de logistiek) in te schatten. In totaal is sinds 2008 circa 360 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Noord-Limburg. Dit komt neer op circa 35 hectare per jaar. Het betreft circa 40% van de totale uitgifte in de provincie Limburg. Aan de sector logistiek is circa 170 hectare uitgegeven, wat neerkomt op circa 17 hectare per jaar. Trekken we dit door dan verwachten we voor de komende 10 jaar (t/m 2027) een vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg van circa 300-325 hectare (rekening houden met zorgvuldig(er) ruimtegebruik), waarvan ruim de helft voor logistieke eindgebruikers (175-200 hectare), mede ook op basis van de uitstekende positie van de regio in de logistieke markt en het marktperspectief in de sector.

Ad2. 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. De berekening is als volgt:

$$\text{werkgelegenheid} \times \text{aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen} \times \text{ruimtegebruik per werknemer}$$

Om een dergelijke analyse uit te voeren kijken we naar een aantal indicatoren.

Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid is een belangrijke parameter voor de behoefte aan bedrijventerrein. Immers, de groei of daling van personeel in een bedrijf betekent vroeg of laat een verandering van het ruimtegebruik of een huisvestingsvraagstuk. Ook kunnen technologische ontwikkelingen een rol spelen. We kijken naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Noord-Limburg.

In Noord-Limburg was in 2017 sprake van ca. 136.500 banen. Hiervan waren circa 51.000 banen gevestigd op een bedrijventerrein (38%). In 2010 was sprake van ruim 144.000 banen, waarvan 49.500 op een bedrijventerrein (=34%). In sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen (B-J, excl. horeca) gaat het om 68.500 banen en 2017 (waarvan 43.750 op een bedrijventerrein = 64%). Ter vergelijking: in 2010 was dit 70.000 banen (waarvan 42.000 op een bedrijventerrein = 60%).¹²

¹¹ Let wel: het betreft hier niet de uitgifte van kavels maar sec de opname van bedrijfsruimte.

¹² Indien we alleen naar de logistieke sector kijken (groothandel en vervoer & opslag) dan betrof de werkgelegenheid in 2010 circa 20.000 werkzame personen (waarvan 82% op een bedrijventerrein) en in 2017 21.500 werkzame personen (waarvan 85% op een bedrijventerrein); een groei van 6%.

Gelet op de historische ontwikkeling (daling werkgelegenheid met 2-5% en stijging werkgelegenheid op bedrijventerreinen met 3-4%), verwachten we dat de totale werkgelegenheid weliswaar stabiel blijft danwel licht daalt¹³, de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zal verder stijgen. In 2027 rekenen we met twee scenario's voor de werkgelegenheid, zie onderstaande tabel:

Tabel: Ontwikkeling werkgelegenheid in scenario's voor Noord-Limburg

	2017	Historische trend	2027a	2027b
Totale werkgelegenheid	136.500	-2% / -5%	135.000 (=-1%)	137.000 (=+0,5%)
Werkgelegenheid in bedrijventerreinsectoren	68.500	+3% / +4%	69.000 (=+1%)	70.000 (=+2%)
Werkgelegenheid in logistieke sector	21.500	+6%	23.000 (=+7%)	24.000 (=+11%)

Bron: Rebis Provincie Limburg, bewerking Stec Groep, 2018

Locatietypevoorkeur

Aan de cijfers van werkgelegenheid zien we dat bedrijventerreinen aan economisch belang winnen. Een steeds groter aandeel van de werkgelegenheid in Noord-Limburg is op een bedrijventerrein gevestigd. Van alle werkgelegenheid in Noord-Limburg is in 2017 circa 38% op een bedrijventerrein gevestigd (ter vergelijking: in 2010 was dit 34%). Bij 'bedrijventerreinsectoren' gaat het in 2017 om 64% van de werkgelegenheid (in 2010 60%) en in de sector logistiek in 2017 85% van de werkgelegenheid (in 2010 82%).

De verwachting is dat het aandeel van bedrijventerreinen groeit, mede ook gelet op de historische ontwikkeling en marktverwachtingen¹⁴. We gaan respectievelijk uit van:

- 39-40% van de totale werkgelegenheid op een bedrijventerrein in 2027.
- 67-68% van de werkgelegenheid in bedrijventerreinsectoren in 2027.
- 88-90% van de werkgelegenheid in de logistieke sector in 2027.

Terreinquotiënt

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 analyse kunnen maken hieromtrent. Voor het inschatten van het ruimtegebruik per werknemer gebruiken we het trendoverzicht en de verwachte ontwikkelingen (bv. automatisering en robotisering wat leidt tot minder mensen en meer machines op een gelijk, danwel grotere ruimte). Zie onderstaande tabel.

Tabel: Ontwikkeling terreinquotiënt en scenario's voor Noord-Limburg

	2010	2016	2017	Historische trend	2027a	2027b
Totale werkgelegenheid	325	360	370	+14%	400 (=+8%)	400 (=+8%)
Werkgelegenheid in bedrijventerreinsectoren	350	370	380	+8%	400 (=+5%)	400 (=+5%)
Werkgelegenheid in logistieke sector	415	420	415	+0%	425 (=+2,5%)	415 (=+0%)

Bron: Rebis Provincie Limburg, bewerking Stec Groep, 2018

Ruimtevrage naar bedrijventerreinen

¹³ Deze daling sluit aan bij de voorspelde ontwikkeling van de werkgelegenheid in de WLO-scenario's die door het CPB zijn opgesteld in 2013. Gelet op het abstractieniveau van deze scenario's en de positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen hanteren we een eigen benadering.

¹⁴ Immers, als de werkgelegenheid in zijn totaliteit daalt en tegelijkertijd op bedrijventerreinen toeneemt, stijgt de locatietypevoorkeur.

Gelet op bovenstaande ontwikkelingen kunnen we een aantal conclusies trekken ten aanzien van de ruimtevraag. We doen dit voor een periode van 10 jaar (2027), in een tweetal scenario's. Zie onderstaande tabel.

Tabel: Verwachte ruimtevraag in Noord-Limburg t/m 2027 in twee scenario's

	Groei werkgelegenheid in Noord-Limburg (t.o.v 2017)	Locatietypevoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimte­vraag in hectare (afgerond op 5-tallen)
Totale werkgelegenheid				
2027a	-1.500	39%	400	210
2027b	+500	40%	400	300
Bedrijventerreinsectoren				
2027a	+500	67%	400	185
2027b	+1.500	68%	400	240
.....waarvan vanuit logistieke sector				
2027a	+1.500	88%	425	105
2027b	+2.500	90%	415	140

Bron: Stec Groep 2018 o.b.v. Rebis Limburg en bureau-expertise

Op basis van de analyse verwachten we in de komende 10 jaar circa 185-300 hectare aan vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg. Het grootste deel betreft logistieke vraag; circa 105-140 hectare tot en met 2027.

Conclusie vraag naar bedrijventerreinen

We hebben een vraaganalyse uitgevoerd via een tweetal onderzoeksmethoden. Hieruit komt naar voren dat de vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg tussen 185 en 325 hectare ligt de komende 10 jaar. Gelet op de ruimte­vraag die we op dit moment constateren en de huidige economische verwachtingen achten we een **vraag tussen 250 en 300 hectare tot en met 2027 in Noord-Limburg reëel. Een groot deel (150 hectare) betreft vraag vanuit de logistieke sector.** Voor Noord-Limburg verwachten we dat een behoorlijk aandeel in de vraag groter dan 5 hectare betreft, met uitschieters tot 25 hectare per bedrijf. De historische uitgifte op Trade Port Noord geeft hier een duidelijk beeld van.

Bijlage B: Beschikbaar aanbod

In deze bijlage geven we een overzicht van het in Noord-Limburg beschikbare aanbod. We segmenteren hierbij op plekken met kavels >5 hectare (aaneengesloten) en plekken <5 hectare.

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Netto uitgeefbaar	Omvang kavels <5 hectare	Omvang kavels >5 hectare	Opmerking
Beesel	Molenveld	Onherroepelijk BP	0,6	0,6		
Beesel	Oppe Brik	Vastgesteld BP	0,79	0,79		
Gennep	De Brem	Onherroepelijk BP	14,93	0,89	14,04	
Horst aan de Maas	De Asdonck	Onherroepelijk BP	1,91	1,91		
Horst aan de Maas	Klaver 11 / Agri Business Park	Onherroepelijk BP	23,54	12,97	10,57	Specifiek aanbod, geen reguliere doelgroepen
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 3	In procedure	-	-	-	Voorliggend plan (ca 30 ha)
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 5 fase 1	Onherroepelijk BP	28,7	0	28,7	Waarvan 13,7 hectare in optie t/m 2021
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 5 fase 2 (incl. deel klaver 7)	Geen BP	-	-	-	Geen hard aanbod (ca 16 ha)
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 7	Geen BP	-	-	-	Geen hard aanbod (ca 50 ha)
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 8 fase 1	Onherroepelijk BP	14,74	0	14,74	
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 8 fase 2	Geen BP	-	-	-	Geen hard aanbod (ca 5 ha)
Horst aan de Maas	Melderlosche Weiden	Onherroepelijk BP	2,99	2,99		
Horst aan de Maas	Tienray	Onherroepelijk BP	2,2	2,2		
Horst aan de Maas	Venrayseweg II	Onherroepelijk BP	5,84	5,84		
Mook en Middelaar	Spijkerweg	Onherroepelijk BP	0,54	0,54		
Peel en Maas	J.F. Kennedylaan	Onherroepelijk BP	1,63	1,63		
Peel en Maas	De Kieën	Onherroepelijk BP	0,32	0,32		
Peel en Maas	De Schor	Onherroepelijk BP	1,24	1,24		
Peel en Maas	De Wielen I	Vastgesteld BP	1,16	1,16		
Peel en Maas	I.T. Panningen	Onherroepelijk BP	3,75	3,75		
Peel en Maas	TrafficPort Venlo	Onherroepelijk BP	3,73	3,73		
Venlo	Noorderpoort	Onherroepelijk BP	0,15	0,15		
Venlo	De Pannenbergh	Onherroepelijk BP	4,24	4,24		
Venlo	Emmaplein	Vastgesteld BP	1,26	1,26		
Venlo	Freshpark Venlo	Onherroepelijk BP	9,73	9,73		
Venlo	Geloërveld	Onherroepelijk BP	0,21	0,21		
Venlo	Keulse barrière	Onherroepelijk BP	4,8	4,8		
Venlo	Spikweien	Onherroepelijk BP	0,52	0,52		
Venlo	Tradeport Noord Klaver 2	Onherroepelijk BP	4	4	0	Correctie cijfers REBIS obv actuele lijst Greenport Venlo
Venlo	Tradeport Noord Klaver 3	Onherroepelijk BP	18	0	18	Correctie cijfers REBIS obv actuele lijst Greenport Venlo 6,3 hectare verkocht, nog niet geleverd Overige kavels 11,6 ha en 6,4 ha concept

						koopovereenkomst
Venlo	Tradeport Noord Klaver 4	Onherroepelijk BP	15,1	0	15,1	Correctie cijfers REBIS obv actuele lijst Greenport Venlo 5,1 ha in optie
Venlo	Tradeport Noord Klaver 6	Onherroepelijk BP	0	0	0	Correctie cijfers REBIS obv actuele lijst Greenport Venlo Alle gronden in optie of uitgegeven voor railterminal
Venlo	Klaver14	Onherroepelijk BP	37,68	27,3	8,13	Hoogwaardig en kennisintensief aanbod, geen reguliere doelgroepen
Venlo	Tradeport Oost	Onherroepelijk BP	1,34	1,34		
Venlo	Tradeport West	Onherroepelijk BP	5	5		
Venlo	Ubroek	Onherroepelijk BP	1,01	1,01		
Venlo	Venlo Trade Port	Onherroepelijk BP	1,31	1,31		
Venlo	Witveldweg	Onherroepelijk BP	0,86	0,86		
Venray	De Blakt	Onherroepelijk BP	4,52	4,52		
Venray	De Hulst I	Onherroepelijk BP	7,75	7,75		
Venray	De Hulst II	Vastgesteld BP	2,38	2,38		
Venray	Keizersveld	Onherroepelijk BP	0,62	0,62		
Venray	Smakterheide	Onherroepelijk BP	0,63	0,63		
Venray	Vennendreef	Vastgesteld BP	4,76	4,76		
Venray	Klaver 15	Geen BP	-	-	-	Nog niet in procedure
Totaal regulier bedrijventerrein (excl. Klaver 11 en 14)			172,36	82,68	89,68	

Uitgeefbare hectares in secundaire onderzoeksregio

Buiten Noord-Limburg zijn ook plekken beschikbaar voor grootschalig bedrijven. Hiervoor keken we in een gebied dat in een straal van 60 km van Klaver 3 gelegen is en zich (overwegend) richt op grootschalige bedrijvigheid.

Onderstaande tabel geeft een beeld van de terreinen die binnen de 60 km straal beschikbaar zijn en zich richten op grootschalige bedrijven.



Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Netto uitgeefbaar (in ha)	Omvang kavels <5 hectare	Omvang kavels >5 hectare	Opmerking
Overbetuwe	Park15	Onherroepelijk BP	57	27	30	
Wijchen/Nijmegen	Bijsterhuizen	Onherroepelijk BP	12	12	0	
Oss	Vorstengrafdonk	Onherroepelijk BP	45	25	20	
Bernheze	Heesch West	Planvorming	75	0	75	
Cuijk	Regionaal Bedrijvenpark Laarakker	Onherroepelijk BP	60	25	35	
's-Hertogenbosch	Rietvelden	Onherroepelijk BP	10	0	10	
Meerijstad	Foodpark	Onherroepelijk BP	40	10	30	Fase 2 en 3 nog in planvorming

Meerijstad	De Dubbelen	Onherroepelijk BP	10	10	0	
Helmond	BZOB / BZOB Bos	Onherroepelijk BP	40	20	20	BZOB Bos in regionale afspraken
Eindhoven	GDC Acht	Onherroepelijk BP	40	25	15	
Oirschot	Westfields	Onherroepelijk BP	15	0	15	
Bladel	Kempisch Bedrijvenpark	Onherroepelijk BP	28	12	16	
Cranendonck	DIC	Planvorming	63	63	0	Specifieke bedrijven
Weert	Kampershoek 2.0	Onherroepelijk BP	35	15	20	
Peel en Maas	Zevenellen	Onherroepelijk BP	39	39	0	Specifieke bedrijven
Echt-Susteren	Businesspark Midden-Limburg	Onherroepelijk BP	6	6	0	
Sittard-Geleen	Holtum Noord III	Onherroepelijk BP	6	0	6	