



Laddertoets

Klaver 5 – fase 2

Klaver 7 – fase 1

Stec Groep aan Greenport Venlo

Hub Ploem & David van Doesburg
11 juni 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Beschrijving	4
2.1	Klaver 5-fase 2	4
2.2	Klaver 7-fase 1	5
3	Beoordeling marktregio	7
3.1	Marktregio voor bedrijventerreinen	7
3.2	Conclusie verzorgingsgebied Klaver 5-fase 2 en Klaver 7-fase 1.....	9
4	Behoeftte binnen marktregio	10
4.1	Vraag naar bedrijventerrein in marktregio	10
4.2	Prognose ruimtevraag	12
4.2.1	Op basis van historische uitgifte	12
4.2.2	Op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling.....	13
4.3	Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied	16
4.3.1	Primair verzorgingsgebied Noord-Limburg.....	16
4.3.2	Aanbod in secundair verzorgingsgebied	18
4.3.3	Potentiële opvang in bestaand vastgoed in Noord-Limburg	18
4.3.4	Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen.....	19
5	Conclusies	20
	Bijlage 1: bedrijventerreinen Noord-Limburg	21

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De belangstelling, uitgifte en ontwikkeling van gronden binnen Trade Port Noord (hierna: TPN) verloopt voorspoedig. Veel grootschalige (logistieke) bedrijvigheid heeft zich de afgelopen jaren op TPN gevestigd. Maar ook de ruimtevraag door al gevestigde bedrijven met een uitbreidingswens neemt toe. Daarom wil Greenport Venlo de ontwikkeling van twee bedrijventerreinen voorbereiden om zo de toekomstige ruimtevraag te kunnen dienen. Het betreft de terreinen 'Klaver 5-fase 2' en 'Klaver 7-fase 1'. De terreinen liggen naast elkaar, slechts gescheiden door de N556.

- **Klaver 5-fase 2**

Als doelgroep voor fase 2 wordt gemikt op een andere doelgroep als fase 1 namelijk bedrijvigheid (vanaf 2 hectare) in de sectoren logistiek, maakindustrie en agrobusiness. Klaver 5 fase 1 is gericht op bedrijvigheid met een minimale kavelomvang van 5 hectare. In totaal bestaat de ontwikkeling uit circa 34 hectare (netto) effectief uitgeefbare gronden. Met de realisatie van fase 2 is 'Klaver 5' straks volledig uitontwikkeld.

- **Klaver 7-fase 1**

Met Klaver 7-fase 1 wordt een begin gemaakt met de ontwikkeling van dit Klaver. In totaal bestaat de ontwikkeling uit circa 5 hectare (netto) effectief uitgeefbare gronden. Deze ruimte is bedoeld door groeiende bedrijvigheid uit de gemeente Horst aan de Maas (en de regio), met een ruimtebehoefte van circa 2 – 5 hectare.

Beide plangebieden hebben momenteel een agrarische bestemming. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de uitbreiding mogelijk te maken. Als input voor het ontwerp bestemmingsplan is in dit onderzoek gekeken naar de marktbehoefte en de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder).

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. 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'.

De ontwikkeling van zowel Klaver 5-fase 2 als Klaver 7-fase 1 zijn aan te merken als 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.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) leest u een beknopte beschrijving van de huidige situatie van de bedrijventerreinen, inclusief een actueel locatieprofiel. In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten voor de Laddertoets, waaronder de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied. In hoofdstuk 4 analyseren we de marktbehoefte. We sluiten in hoofdstuk 5 af met onze conclusies. Voor de leesbaarheid van de rapportage zijn uitgebreide analyses opgenomen in de bijlagen.

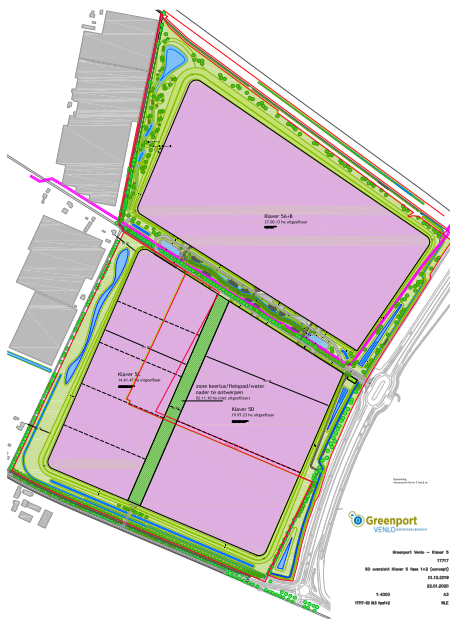
2 Beschrijving

2.1 Klaver 5-fase 2

De beoogde uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Klaver 5 maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Het plangebied ligt ten oosten van het dorp Sevenum, in de gemeente Horst aan de Maas. Aan de zuidzijde wordt het terrein begrensd door de Venloseweg/N566, aan de oostzijde door de Greenportlane en aan de westzijde door de Zeesweg. Uiteindelijk omvat het terrein circa 34 hectare effectief uitgeefbare grond. Fase 2 heeft als beoogde doelgroep bedrijvigheid vanaf 2 hectare in de sectoren logistiek, maakindustrie en agribusiness.

De bouwhoogte op het terrein varieert van 15 meter tot 25 meter, met indien mogelijk ruimte tot een maximale bouwhoogte van 50 meter. Het terrein heeft zichtlocaties. Deze kavel(s) is (zijn) gelegen op de oostelijke kant van het terrein, gelegen direct aan de N295 (Greenportlane). De overige kavel(s) is (zijn) geen zichtlocatie.

Figuur 1: Uitbreiding 'Klaver 5-fase 2'






Bron: IBIS 2019, bewerking Stec Groep

Locatieprofiel Klaver 5-fase 2

In onderstaande tabel geven we een beschrijving van de kenmerken van de voorgenomen uitbreiding van Klaver 5-fase 2. Het doel is om een beeld te geven van de locatie-ontwikkeling, het profiel en de reikwijdte van de ontwikkeling.

Tabel 1: Compact locatieprofiel bedrijventerrein Klaver 5-fase 2

Kenmerk	Omschrijving
<p>Ligging & omvang</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Het plan is om voor bedrijventerrein Klaver 5 de uitbreiding 'Klaver 5-fase 2' mogelijk te maken, gelegen aan de zuidzijde van de al in ontwikkeling zijnde fase 1. Het beoogde terrein vormt de afronding van Klaver 5. Aan de noordzijde ligt het volledig tegen 'Fase 1' aan. Ten westen van het terrein zijn agrarische gronden en een kassencomplex aan de Heerstraat 11. Verdere afbakening van het terrein gebeurt door de Greenportlane ten oosten en de Venloseweg/N566 ten zuiden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Het beoogde gebied heeft een netto uitgeefbaar terrein van circa 34 hectare. • Op het terrein is een maximaal toegestane milieucategorie van 4.2 vastgesteld.
<p>Type bedrijvigheid</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • De beoogde bedrijvigheid op het terrein richt zich op bedrijvigheid met een kavelgrote vanaf 2 hectare. In principe is het terrein ook beschikbaar voor XXL-bedrijvigheid (>5 hectare), zoals op naastgelegen fase 1. • Qua type bedrijvigheid is het terrein bedoeld voor bedrijven actief in de logistiek, maakindustrie of de agribusiness. • Op het terrein is gedeeltelijk een hoogterestructie van kracht. De bouwhoogte op het terrein varieert van 15 meter tot 25 meter, met indien mogelijk ruimte tot een maximale bouwhoogte van 50 meter.
<p>Bereikbaarheid & ontsluiting</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Klaver 5-fase 2 wordt via de Willem de Vriesstraat verbonden met de N295. Vanaf deze weg is verbinding met de A73 mogelijk, of aansluiting met de N566. Deze geeft vervolgens aansluiting met de A67. De A67 ligt vanaf de uitbreiding op circa 3 kilometer afstand. Deze is in 3 minuten reistijd bereikbaar. • Ontsluiting per binnenvaart is in principe mogelijk via de Container Terminal Venlo. Deze ligt op circa 12 minuten reistijd via de N566. • Ontsluiting per spoor is mogelijk via de spoorterminal van Cabooter en de railterminal TCT (beide op ca. 7 km afstand). Momenteel wordt een railterminal op Trade Port Noord gerealiseerd (1km). • Openbaar vervoer is (vooralsnog) niet aanwezig op het terrein. De meest dichtbij gelegen bushalte aan de Eindhovenseweg ligt op 15 minuten lopen vanaf het plangebied.

De beoogde gronden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein vallen onder de *'Buitengebied Klavertje 4'* (vastgesteld 25-06-2013) en *'Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen'* (vastgesteld 31-03-2015) / van de gemeente Horst aan de Maas.

2.2 Klaver 7-fase 1

Deze ontwikkeling is de beoogde eerste fase van bedrijventerrein Klaver 7. Het gebied maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Het plangebied ligt ten zuidoosten van het dorp Sevenum, in de gemeente Horst aan de Maas. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de Venloseweg/N556, aan de oostzijde door het reeds bestaande bedrijventerrein Klaver 8. Het terrein omvat circa 9 hectare bruto, waarvan 5 hectare (netto) uitgeefbare grond is. Klaver 7 zal in principe worden ontwikkeld om plaats te bieden aan de doorgroei van lokale en regionale bedrijvigheid.

Het terrein kent één zichtlocatie. Dit kavel is gelegen in het oostelijk deel van het terrein, gelegen aan de rotonde Venloseweg/N295. De overige kavels zijn geen zichtlocatie.




Figuur 2: Plangebied Klaver 7-fase 1 en omliggende terreinen



Locatieprofiel Klaver 7-fase 1

In onderstaande tabel geven we een beschrijving van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Klaver 7 - Fase 1 op diverse kenmerken en aspecten. Het doel is om een beeld te geven van de locatie-ontwikkeling, het profiel en de reikwijdte van de ontwikkeling

Tabel 2: Compact locatieprofiel bedrijventerrein Klaver 7-fase 1

Kenmerk	Omschrijving
Ligging & omvang 	<ul style="list-style-type: none"> Het plan is om de eerste fase van bedrijventerrein Klaver 7 te ontwikkelen, Klaver 7-fase 1. Het terrein wordt aan de noordzijde afgebakend door de Venloseweg/N556. Aan de oostzijde ligt het reeds in ontwikkeling zijnde terrein Klaver 8, inclusief een tankstation. Aan de west-en zuidzijde wordt het terrein omgeven door agrarische gronden en enkele boerderijen. Om het plan te kunnen realiseren, moet een agrarisch bedrijf, gelegen in de westzijde van het plangebied, wijken. Het beoogde gebied heeft een bruto oppervlakte van 9 hectare. Hiervan is 5 hectare netto uitgeefbaar.
Type bedrijvigheid 	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein zal plaats bieden aan de door groei van lokale en regio-gebonden bedrijvigheid, die behoefte hebben aan een groter kavel. Beoogd kavelomvang van nieuwe bedrijvigheid is 2 – 5 hectare. Op het terrein is gedeeltelijk een hoogterestructie van kracht, gegrond in het laagvlieggebied De Peel (GLV-VIII).
Bereikbaarheid & ontsluiting 	<ul style="list-style-type: none"> Klaver 7 - Fase 1 wordt via de rotonde N295-Venloseweg verbonden met de N556. Deze geeft vervolgens aansluiting met de A67. De A67 ligt vanaf de uitbreiding op circa 3 kilometer afstand. Deze is in 3 minuten reistijd bereikbaar. Ontsluiting per binnenvaart is in principe mogelijk via de Container Terminal Venlo. Deze ligt op circa 12 minuten reistijd via de N566. Ontsluiting per spoor is mogelijk via de spoorterminal van Cabooter en de railterminal TCT (beide op ca. 7 km afstand). Momenteel wordt een railterminal op Trade Port Noord gerealiseerd. Momenteel is de dichtbij zijnde bushalte aan de Eindhovenseweg, op circa 14 minuten loopafstand. Bestaande bedrijven maken gebruik van (private) last-mile verbindingen tussen deze bushalte en de bedrijven zelf voor hun personeel.

De beoogde gronden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein vallen onder de 'Buitengebied Klavertje 4' (vastgesteld 25-06-2013) en 'Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen' (vastgesteld 31-03-2015) l' van de gemeente Horst aan de Maas.

3 Beoordeling marktregio

3.1 Marktregio voor bedrijventerreinen

Voor de Ladder is het van belang om de regio – ofwel het ruimtelijk verzorgingsgebied – af te bakenen, waarbinnen de uitbreiding van een bedrijventerrein effecten heeft. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor de omvang van de regio. Voor bedrijventerreinen is de regio veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere verhuisradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Dit staat los van de 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 de ontwikkeling van een bedrijventerrein is daarmee niet gelijk aan de afzetmarkt/marktoriëntatie van een bedrijf. Voor Klaver 5 en 7 hanteren we een benadering voor zowel MKB als grootschalige (internationale) bedrijvigheid om het verzorgingsgebied te bepalen.

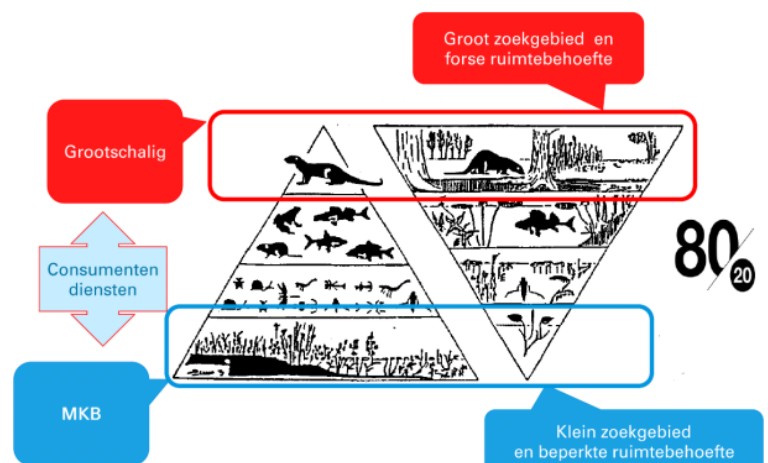
Bedrijfsruimtemarkt grotendeels een lokale markt qua verhuisradius

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt, blijkt ook uit onderzoek van het PBL. Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. 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%) door bedrijven die neerstrijken op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Recenter onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven acht kilometer is.

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is echter sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. 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, vooral MKB-bedrijven. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar en klanten in de buurt wonen, 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. Deze laatste groep is met name de doelgroep waarop Greenport Venlo zich richt.

Figuur 3: Tweekoppigheid op bedrijventerreinen

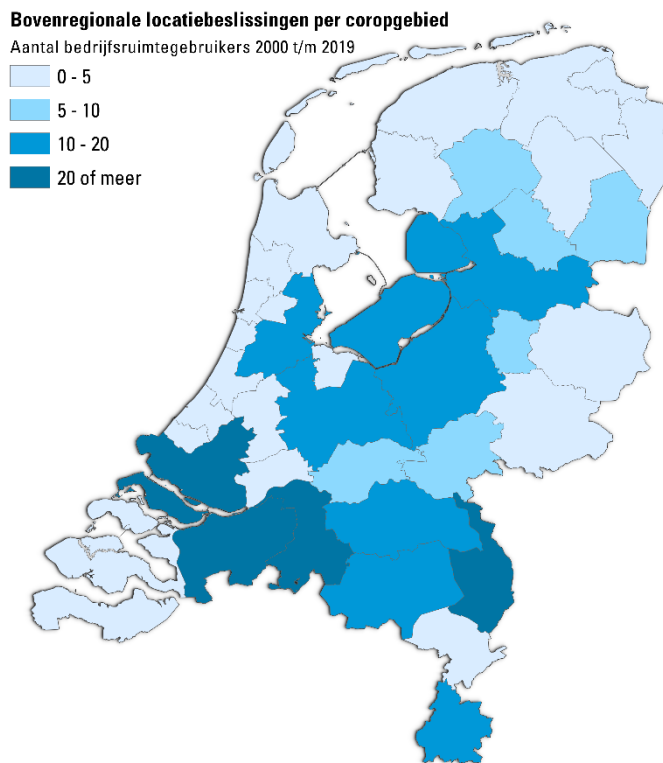


Venlo geliefd als vestigingslocatie

Als we 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. De verbinding A73/A67, ligging aan de Maas met de mogelijkheid tot waterontsluiting en de spoorverbinding naar Duitsland maakt een uitstekend vestigingsklimaat.

Stec Groep monitort sinds 2000 alle bovenregionale verhuis-bewegingen van bedrijven >50 werknemers¹. Tussen 2000 en 2019 zijn 36 bedrijven naar COROP-regio Noord-Limburg verhuisd (zie onderstaand figuur). Hiermee is Noord-Limburg de 2^e COROP-regio in Nederland wat betreft bovenregionale verhuizingen. Volgens onderzoek van Prologis (2017) is Venlo-Venray zelfs de meest gewilde locatie in Europa als het gaat om logistieke locaties. Vanwege de goede positie van Venlo-Venray op de logistieke markt mag een internationale additionele vraag naar logistieke kavels verwacht worden vanuit delen van Noord-Europa.

Figuur 4: Bovenregionale locatiebeslissingen bedrijfsruimtegebruikers 2000 t/m 2019



Database Locatiebeslissingen Nederland

Nieuwe, grote vestigingen van bedrijven van 'buiten' zijn een belangrijke toevoeging aan de economische structuur van een stad of regio en goed voor het imago. Stec Groep houdt sinds 2000 de Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. Deze registreert strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar.

In de COROP-regio Noord-Limburg landden in de afgelopen twintig jaar circa 40 bovenregionale vestigers op bedrijventerreinen. Bij 85% van deze bedrijven ging het daarbij om een logistieke operatie. In de overige gevallen ging het om productie, maar ook vestigingen van callcenters.

Opvallend is de oriëntatie van de nieuwvestigers: vrijwel alle bedrijven hebben een Europese of mondiale afzetmarkt.

Bron: Stec Groep, 2020

(Maak)industrie en agrofood honkvast

Binnen de maakindustrie en agrofood 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 transacties; 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). 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

¹ Stec Groep monitort in Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN) alle (aangekondigde) strategische verplaatsingen met een bedrijfsomvang van tenminste 50 arbeidsplaatsen over een afstand van tenminste 25 kilometer.

investeren in bestaande locaties, dan verplaatsing. Indien bedrijven wel verplaatsen, dan gaat het vaak om vestiging in de directe nabijheid; vanwege (behoud van) personeel.

3.2 Conclusie verzorgingsgebied Klaver 5-fase 2 en Klaver 7-fase 1

Primair verzorgingsgebied: Noord-Limburg

Voor zowel Klaver 5-fase 2 als Klaver 7-fase 1 hanteren we primair de regio Noord-Limburg als verzorgingsgebied. Ondanks het feit dat het twee verschillende bedrijventerreinen zijn, zijn beide terreinen bedoeld voor bedrijvigheid vanaf 2 hectare. Ook zijn uitschieters tot 5 hectare (of zelfs groter dan 5 hectare op Klaver 5 – fase 2) mogelijk. We motiveren dit aan de hand van een viertal argumenten:

1. 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 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 sneller hier.

Het secundaire verzorgingsgebied is groter, hierin in het van belang de omliggende regio's zoals Midden-Limburg, Zuidoost- en Noordoost-Brabant (met plaatsen als Oss, Den Bosch en Weert) te betrekken in het onderzoek. Aanbod in deze regio's kan invloed hebben op de ontwikkeling in het Greenport Venlo-gebied. In het secundaire verzorgingsgebied spelen alleen de terreinen met grootschalige bedrijvigheid (>2 hectare) een rol. 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 gepaste afstand.

4 Behoefte binnen marktregio

In dit hoofdstuk staat de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte centraal. We wegen vraag en aanbod binnen de marktregio voor beide ontwikkelingen tegen elkaar af en trekken conclusies over de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de plannen.

4.1 Vraag naar bedrijventerrein in marktregio

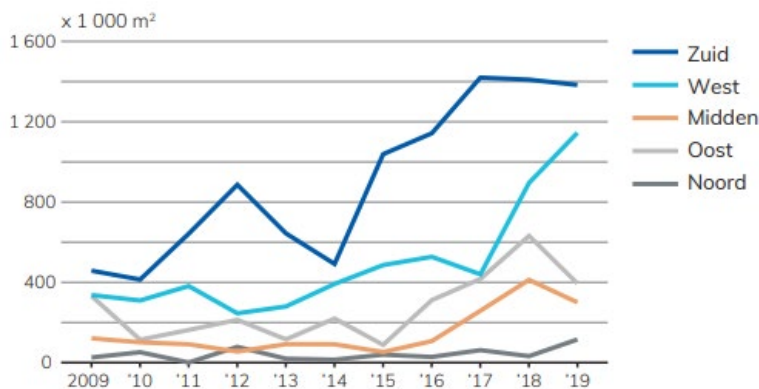
Logistieke vastgoedmarkt groeit sterk, met name in Noord-Limburg

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 de gehele provincie Limburg bedroeg de toename bijna 2 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed sinds 2010.

Jaarlijkse vraag naar logistiek vastgoed groeit explosief sinds 2015

De landelijke jaarlijkse vraag naar logistiek vastgoed ligt sinds 2009 tussen 1 en 1,5 miljoen vierkante meter per jaar. Sinds 2015 stijgt de vraag echter explosief: tot ruim 3 miljoen in zowel 2018 als 2019. Zuid-Nederland neemt het grootste deel hiervan voor rekening, circa 50% 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.

Figuur 5: Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel

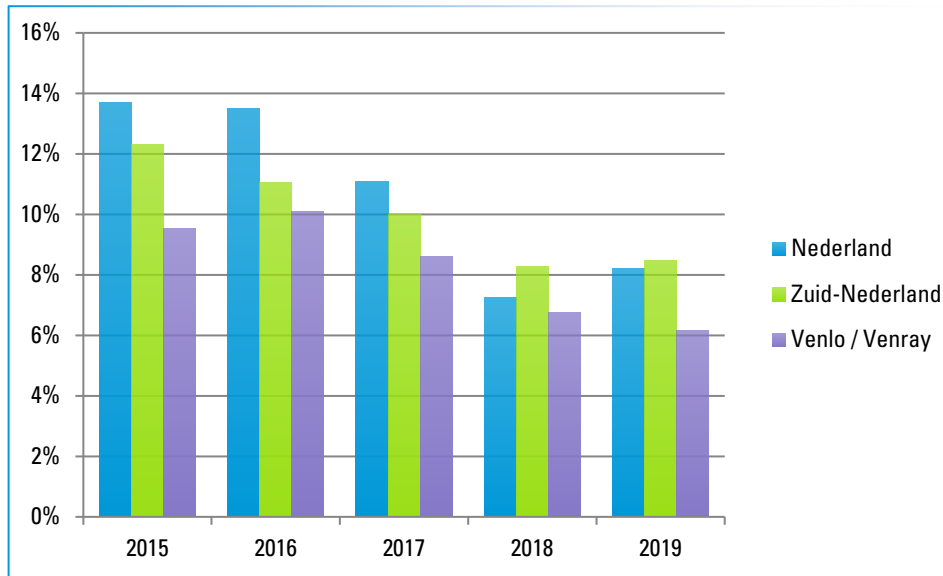


Bron: NVM Logistiek vastgoed in cijfers, 2020

Leegstand logistiek vastgoed neemt af

Hoewel de voorraad logistiek vastgoed de afgelopen jaren explosief is gegroeid, heeft dit niet geleid tot extra leegstand. Als we naar de diverse schaalniveaus kijken, dan valt op dat sinds 2015 de leegstand sterk is afgenomen (enkele procenten). In vergelijking met het landelijk gemiddelde, maar ook met de regio Zuid-Nederland, ligt het leegstandspercentage in logistiek vastgoed in Venlo / Venray jaarlijks lager. Sinds 2015 is de leegstand in Venlo / Venray dan ook met 4% afgenomen.

Figuur 6: Ontwikkeling leegstand in logistiek vastgoed

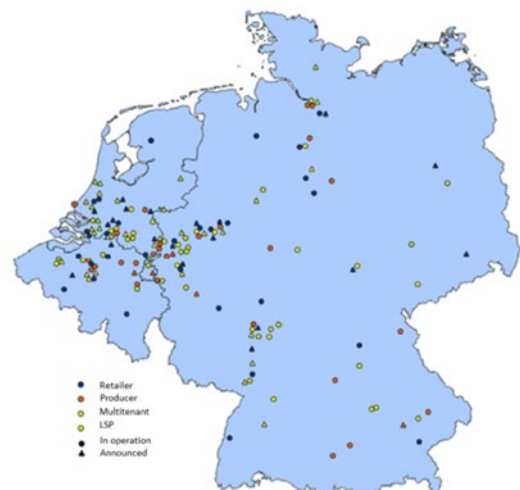


NVM logistiek vastgoed in cijfers, 2020. Bewerking Stec Groep

Veel vraag naar logistieke meters, XXL-kavels raken op

Naast de groei in het aanbod van logistiek vastgoed, is ook de vraag naar logistieke meters groot. In Nederland is in 2018 ruim drie miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik genomen (bron: NVM 2019). Door onder andere de aantrekkelijke economie, de stijgende export en de opkomst van e-commerce worden steeds meer logistieke panden met een zeer groot metrage gerealiseerd (XXL distributiecentra²). 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 2019). 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.

Figuur 7: vestigingspatroon XXL-distributiecentra



Bron: Buck Consultants International (2017)

Noord-Limburg aantrekkelijke vestigingslocatie, veel recente XXL-uitgiften

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de eindgebruikers binnen de regio Noord-Limburg sinds 2012. Hierbij hebben we de uitgifte van kavels >2 hectare meegenomen. In totaal gaat het om een verkoop van circa 190 hectare (kaveloppervlak >2ha) sinds 2012, voornamelijk in de gemeenten Horst aan de Maas, Venray en Velo.

² We rekenen tot XXL-distributiecentra, warehouses vanaf 50.000 m2 (kavel ca. 8 hectare)

Tabel 3: Uitgifte levels >2 hectare sinds 2012 (in Noord-Limburg)

Jaar	Omvang (ha)	Vestigingsplaats	Bedrijventerrein	Sector
2012	6,5	Venlo	Siberië	Zakelijke dienstverlening
2012	3,5	Venray	De Blakt	Voedings- en genotsmiddelen
2012	4,0	Venray	De Blakt	Consumentenelektronica
2015	9,3	Gennep	De Brem	Transport / Logistiek
2015	12,1	Venlo	Tradeport Noord	Kleding / Textiel
2015	9,0	Venlo	Tradeport Noord	Kleding / Textiel
2016	10,6	Horst aan de Maas	Tradeport West	Transport / Logistiek
2016	3,7	Venlo	Venlo Trade Port	Transport / Logistiek
2016	10,8	Venlo	Tradeport Noord	Transport / Logistiek
2017	11,6	Venlo	Venlo Trade Port	Transport / Logistiek
2017	10,6	Venlo	Trade Port Noord	Voedings- en genotsmiddelen
2017	2,5	Venlo	Trade Port Noord	Parcel
2017	14,8	Venlo	Trade Port Noord	E-commerce
2017	8,3	Venlo	Trade Port Noord	Transport / Logistiek
2018	15	Venlo	Trade Port Noord	High Tech Elektronica
2018	3,6	Venlo	Trade Port Noord	Transport / Logistiek
2018	4,2	Venlo	Trade Port Noord	Transport / Logistiek
2018	6,3	Venlo	Trade Port Noord	FMCG
2018	6,4	Venlo	Trade Port Noord	FMCG
2018	2,4	Venlo	Trade Port Noord	Parcel
2018	13,2	Horst aan de Maas	Trade Port Noord	High Tech Elektronica
2019	11,5	Venlo	Trade Port Noord	FMCG
2019	13,2	Horst aan de Maas	Trade Port Noord	Medtech
2019	15	Venlo	Trade Port Noord	Vervoer over spoor

Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep 2012-2020) & Greenport Venlo.

4.2 Prognose ruimtevraag

We maken gebruik van twee rekenmethodes voor een betrouwbare inschatting van de toekomstige ruimtevraag in Noord-Limburg. De eerste volgt de provinciale methode en berekent de toekomstige ruimtevraag op basis van de historische uitgifte. De tweede methode gebruikt de ontwikkelscenario's van het Centraal Planbureau: WLO Laag en WLO Hoog. Deze methode berekent de toekomstige ruimtevraag op basis van de ontwikkeling in werkgelegenheid, aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen en de terreinquotiënt (aantal vierkante meters bedrijventerrein per baan).

4.2.1 Op basis van historische uitgifte

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

In totaal is circa 420 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Noord-Limburg de afgelopen 10 jaar. Binnen het gebied dat de Greenport Venlo beslaat (de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas) is in dezelfde periode ruim 200 hectare uitgegeven, circa de helft van de totale uitgifte in Noord-Limburg.

Met behulp van extrapolatie verwachten we met een scope van 10 jaar (t/m 2029) een vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg van circa 300-350 hectare (rekening houden met zorgvuldig(er) ruimtegebruik).

Tabel 4: Uitgifte bedrijventerreinen in Noord-Limburg (2010-2019) (in hectare)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal 2010-2019
Beesel	0	0	0	0	0	0	0	0	0,6	0	0,6
Bergen (L.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gennep	0	0	0	0	0,57	12,52	0	9,26	0	14,4	36,9
Horst aan de Maas	0	2,03	0,90	1,70	20,38	0	17,91	0	14,3	15,8	73,0
Mook en Middelaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peel en Maas	0,56	1,74	0,28	11,15	0,14	2,99	2,12	6,09	1,5	0	26,6
Venlo	13,30	6,70	14,35	1,96	60,69	23,30	40,75	23,78	31,4	16,6	232,8
Venray	2,55	7,23	0,24	11,18	4,39	0,48	2,11	2,87	13,6	6,2	50,9
Totaal	16,4	17,7	15,8	26,0	86,2	39,3	62,9	42,0	61,4	53,0	420,6

Bron: Rebis Limburg, 2020. Bewerking Stec Groep

4.2.2 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:

$$\begin{aligned} & \text{Werkgelegenheid} \\ & \quad \times \\ & \text{Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen} \\ & \quad \times \\ & \text{Ruimtegebruik per werknemer} \end{aligned}$$

Werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid is een belangrijke parameter voor de behoefte aan bedrijventerrein. De totale werkgelegenheid in de COROP-regio Noord-Limburg is de afgelopen 10 jaar (periode 2010 – 2019) ongeveer gelijk gebleven, circa 144.000 banen. Binnen de werkgelegenheid gevestigd op bedrijventerrein zien we in dezelfde periode (2010-2019) echter een lichte stijging (van 49.500 naar 56.500 banen). Het toenemend economisch belang van de bedrijventerreinen (uitgedrukt in werkgelegenheid) is iets wat in heel Limburg waargenomen is de afgelopen jaren.

Locatietypevoorkeur

Bedrijventerreinen in Noord-Limburg winnen aan economisch belang. Een steeds groter aandeel van de werkgelegenheid in Noord-Limburg is op een bedrijventerrein gevestigd. Van alle werkgelegenheid in Noord-Limburg is in 2019 circa 39% op een bedrijventerrein gevestigd (ter vergelijking: in 2010 was dit 34%).

Terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer)

De terreinquotiënt betreft het ruimtegebruik per werknemer op een bedrijventerrein. Limburg heeft langjarig een robuust bestand om het ruimtegebruik te meten. Vandaar dat we gefundeerde analyse kunnen maken hieromtrent. De logistieke sector is van nature ruimte-extensief. Daarnaast maken we voor het inschatten van het ruimtegebruik per werknemer gebruik van het trendoverzicht en de verwachte ontwikkelingen (bv. automatisering en robotisering wat leidt tot minder mensen en meer machines op een gelijk, danwel grotere ruimte). De terreinquotiënt en andere indicatoren staan in de tabel op de volgende pagina.

We maken twee verschillende ramingen, gebaseerd op twee referentiescenario's van de WLO – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', opgesteld door de PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Hierbij hanteert de WLO de volgende scenario's ³:

- Laag groeiscenario (beperkte demografische ontwikkeling samen met een gematigde economische groei van ongeveer 1% per jaar). Voor Noord-Limburg betekent dit een krimp van de werkgelegenheid van 10,2% in de periode 2012-2030. Gezien de positieve ontwikkelingen op bedrijventerreinen sinds 2013 en de internationaal sterke positie hanteren wij voor dit scenario een krimp voor heel Noord-Limburg van circa 4%. De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen zal echter enigszins toenemen.
- Hoog groeiscenario met een combinatie van een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar. Voor Noord-Limburg betekent dit een krimp van de werkgelegenheid van 2,4% in de periode 2012-2030. De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen zal echter enigszins toenemen.

Tabel 5: Verwachte ruimtevrage bedrijventerreinen in Noord-Limburg

Indicator	2010	2019	Mutatie (periode 2010-2019)	Raming 2029 horizon (WLO laag)	Raming 2029 horizon (WLO hoog)
Totale werkgelegenheid	144.000	144.500	≈ 0%	140.000	142.000
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	49.500	56.500	+ 14%	57.500	58.500
Locatietypevoorkeur (% werkgelegenheid op BT)	34,2%	38,8%	+13,3%	41%	41%
Terreinquotiënt BT-sectoren (ruimtegebruik per werknemer in m2)	350 m ²	380 m ²	+8,5%	410 m ²	410 m ²
Geschatte extra ruimtevrage Op bedrijventerreinen	-	-	-	200 hectare	250 hectare

Bron: Stec Groep 2020 o.b.v. LISA, Rebis Limburg en bureau-expertise

VRAAG BUITEN PRIMAIRE VERZORGINGSGBIED

In bovenstaande analyse berekenen we de vraag naar bedrijfskavels in het relevante verzorgingsgebied. Buiten dit primaire 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 2029. In Noordoost-Brabant circa 150 hectare. 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 doelgroepen voor Klaver 5-fase 2 en Klaver 7-fase 2.

Conclusie vraag binnen verzorgingsgebied Noord-Limburg

We hebben een vraaganalyse uitgevoerd via een tweetal onderzoeksmethoden. Op basis van de historische uitgifte zal de totale ruimtevrage naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg t/m 2029 tussen 300 en 350 hectare liggen. Op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling ligt deze vraag tussen 200 en 250 hectare. Gelet op de ruimtevrage die we op dit moment constateren en de huidige economische verwachtingen achten we een vraag tussen 250 en 300 hectare tot en met 2029 in Noord-Limburg reëel.

Hierbij maken we expliciet de kanttekening dat deze inschatting van de vraag mogelijk conservatief is. Immers, binnen de regio is de afgelopen vijf jaar alleen al circa 260 hectare uitgegeven. Gelet op de

³ 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.

dynamiek, bestaande contacten en marktontwikkelingen verwachten we niet dat de markt in de komende periode sterk minder wordt. Mogelijk zal de impact van de coronacrisis de uitgifte de komende jaren enigszins drukken. Prognoses kijken echter over conjunctuurgolven heen.

Kwantitatieve verdeling: voornamelijk vraag naar grootschalige kavels

We segmenteren de totale vraag naar schaalgrootte op basis van onderzoek van onder andere CBRE (2019), Troostwijk (2018), NVM (2020) en onszelf, Stec Groep. Ook gebruiken we historische cijfers van Venray 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 metaalektro, 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 naar logistieke bedrijvigheid 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.

Kwalitatieve vraagverdeling: Venlo en Horst aan de Maas hebben circa 50% aandeel in behoefte

We delen de vraagraming ten behoeve van deze Laddertoets op in verschillende segmenten. Op deze manier komen we tot een vraagraming voor de specifiek voor beide terreinen.

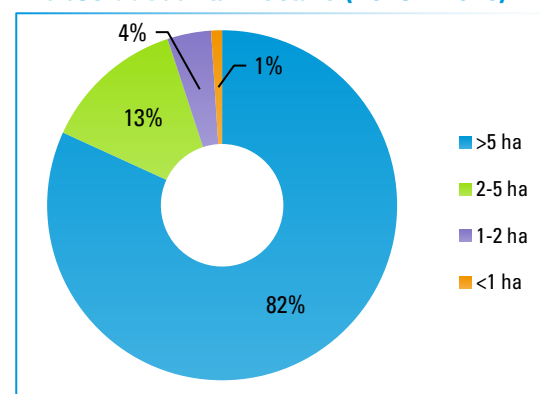
De gemeenten die onderdeel uitmaken van de Greenport Venlo (Horst aan de Maas en Venlo), hebben een aandeel van circa 50% in de historische uitgifte van bedrijventerreinen in Noord-Limburg. Voornamelijk in recente jaren ligt dit aandeel vaak hoger: in 'goede' jaren staan de gemeenten voor 70 - 80% van de uitgifte binnen Noord-Limburg. Omdat hier een sterke (logistieke) basisinfrastructuur ligt, verwachten we dat zich hier de grootste vraag zal manifesteren. Het grootste deel van deze vraag betreft behoefte aan grotere kavels met een omvang van minimaal 2 hectare. Ook de vraag vanuit XXL-bedrijvigheid (>5 hectare) blijft de komende jaren significant.

Op basis van het historische aandeel, de sterke infrastructurele positie en het gunstige internationale vestigingsklimaat van de Greenport Venlo verwachten we dat het aandeel van de gemeenten Horst aan de Maas en Venlo hoog zal blijven. Hierbij houden we ook rekening met toekomstige bedrijventerreinontwikkeling in bijvoorbeeld Venray.

Verdieping vraag: segmentering in kavelgrootte

Het XXL-segment (>5 hectare) heeft de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels op de Greenport Venlo de afgelopen 5 jaar gedomineerd. Circa 80% van de uitgegeven hectare bedroeg een kavel met XXL-bestemming. Het grote XXL-aandeel wordt met name gestuurd door enkele uitgiften van meer dan 10 hectare. Gelet op de ruimtevraag die we op dit moment constateren en de huidige economische ontwikkelingen, verwachten we ook dat dit segment de komende jaren dominant zal blijven in de uitgifte.

Figuur 8: Uitgifte Greenport Venlo naar kavelgrootte in absoluut aantal hectare (2015 - 2020)



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep 2012-2020) & Greenport Venlo.

TUSSENCONCLUSIE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

- 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 2029.
- Venlo en Horst aan de Maas (samen in de ontwikkeling Trade Port Noord) zijn verantwoordelijk voor een fors aandeel in de totale vraag naar bedrijventerreinen.
- Het merendeel van de vraag betreft kavels van minimaal 5 hectare (circa 70 – 80% van de totale vraag). Het aandeel van kavels in de grootteklasse van 2-5 hectare zal naar verwachting 10 – 20% zijn.

4.3 Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied

4.3.1 Primair verzorgingsgebied Noord-Limburg

Binnen de regio Noord-Limburg bevinden zich in totaal 130 bedrijventerreinen met verschillende gradaties in omvang (van 1 hectare bruto oppervlak tot 355 hectare). Van deze 130 terreinen hebben circa 35 nog (terstond) uitgeefbare grond. Een deel van de bedrijventerreinen heeft nog geen vastgesteld bestemmingsplan of is nog niet beschikbaar voor uitgifte. Gecombineerd hebben de bedrijventerreinen een terstond uitgeefbaar oppervlak van circa 170 hectare. De niet-terstond uitgeefbare terreinen kennen een voorraad van circa 160 hectare (bron: REBIS 2020, deskresearch Stec Groep). Ook hebben diverse terreinen een specifiek profiel. We gaan hier nader op in.

Een groot deel van het beschikbare aanbod >2 hectare is gelegen in de verschillende fasen van Trade Port Noord in Venlo/Horst aan de Maas.

De primaire doelgroep van zowel Klaver 5-fase 2 als Klaver 7-fase 1 betreft bedrijven met een minimale kavelomvang van 2 hectare. Het merendeel van de bestaande terreinen in Noord-Limburg heeft echter nog slechts beperkt aanbod (minder dan 2 hectare).

Binnen het verzorgingsgebied zijn er 13 bedrijventerreinen die een substantiële hoeveelheid direct uitgeefbare grond hebben, die vergelijkbaar zijn met de geplande kavelgrootte. We beoordelen alleen plekken waar meer dan 2 hectare aaneengesloten kan worden uitgegeven. Hetzij omdat er kavels beschikbaar zijn met minimaal deze omvang of vrije kavels aaneengesloten verkocht kunnen worden zodat een oppervlakte van meer dan 2 hectare ontstaat.

KANTTEKENING: DIVERSE TERREINEN RICHTEN ZICH OP SPECIFIEKE DOELGROEP

Een aantal terreinen met substantieel aanbod zijn ongeschikt om het beoogde type bedrijvigheid op Klaver 5-fase 2 en Klaver 7-fase 1 te huisvesten. Het gaat om:

- Freshpark Venlo: Freshpark is als Europa's grootste Fresh&Food hub voornamelijk interessant voor (groot)handelsbedrijven in agrofood.
- Agri Business Park: De doelgroep van het terrein focust zich op agro, food en techniek. Naast circa 7 hectare van TIP Trailer Services is het terrein voornamelijk in gebruik door agrarische bedrijvigheid met een ruimte-extensief karakter (opslag in buitenruimte).
- Brightlands Campus: Richt zich voornamelijk op hoogwaardige campusontwikkeling, met een sterke binding met de naastliggende agrofood-clusters.
- Haven- en industrieterrein Wanssum: gelegen aan de haven van Wanssum, richt zich op containeroverslag en havengebonden bedrijven (in hogere milieucategorie).

We analyseren de 13 terreinen met voldoende uitgeefbare grond in onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de nog uitgeefbare terreinen (voornamelijk Trade Port Noord Venlo & Sevenum) bestemd zijn voor grootschalige bedrijvigheid van >5 hectare. Ook zijn er meerdere terreinen zijn waar het aanbod op te versnipperd is om samengevoegd te worden.

Tabel 6: Analyse bedrijventerreinen met >2 hectare aanbod

Gemeente	Naam terrein	Direct uitgeefbare grond (in ha)	Uitgeefbaar > 2 hectare	Opmerking
Horst aan de Maas	Venrayseweg II	5,2	2,5*	Grootst uitgeefbare kavel ca. 2,5 ha. Langgerekt kavel, incurante vorm voor grootschalige bedrijven
Horst aan de Maas	Klaver 5 fase 1	14	14	In optie uitgegeven
Peel en Maas	TrafficPort Venlo	3,2	2	Door samenvoeging is een kavel van ca. 2 hectare te vormen. Op zichtlocatie langs A67
Venlo	Freshpark Venlo	22,4	3,5*	De doelgroep van Freshpark Venlo is niet vergelijkbaar met regulier aanbod. Er moet een link zijn met de aanwezige veiling op het terrein.
Venlo	Agri Business Park	22,3	-*	De doelgroep van het terrein focust zich op agro, food en techniek. Het terrein is voornamelijk in gebruik door ruimte-extensief agrarische bedrijvigheid
Venlo	Greenport Business Park (Brightlands Campus)	19,4	-*	Richt zich voornamelijk op hoogwaardige campusontwikkeling, met een sterke binding met de naastliggende agrofood-clusters.
Venlo	Trade Port Noord – Klaver 1, 2, 3 en 4 (Venlo)	48,3	48,3**	Waarvan ca. 25 ha in optie. Het terrein is gericht op bedrijvigheid >5 ha. 3,7 hectare is beschikbaar voor bedrijven tussen 2 en 5 hectare.
Venlo	Trade Port West	2,7	2,7	Kavel is in optie uitgegeven
Venlo	Bedrijventerrein Noorderpoort	3,9	2	1 kavel van ca. 2 hectare uitgeefbaar. Dit kavel is echter direct tegen de woonwijk 't Ven gelegen, waardoor er bouwrestricties gelden.
Venlo	Keulse Barriere	4,7	3,3	Kavel is in optie uitgegeven
Venlo	De Pannenberg	3,4	-	Uitgeefbare kavels te gefragmenteerd om een kavel van 2 ha te vormen.
Venray	De Hulst I	4,2	4	Door samenvoegen uitgeefbaar aanbod is een kavel van ca. 4 ha te vormen
Venray	Agrobaan Ysselsteyn	2,9	-	Aanbod te gefragmenteerd om een kavel van minimaal 2 ha te vormen
Venray	De Hulst II	2,3	-	Aanbod te gefragmenteerd om een kavel van minimaal 2 ha te vormen
Venray	Haven- en industrie-terrein Wanssum	18,38 (op termijn beschikbaar)	-***	Beschikbaar voor watergebonden bedrijvigheid en hogere milieucategorie

Bron: REBIS Limburg, 2020

Verklaring:

*: incurant kavel en/of aanbod gericht op een specifieke doelgroep

** : aanbod specifiek voor bedrijven >5 hectare en expliciet niet voor kleinere bedrijven

***: aanbod specifiek voor watergebonden bedrijvigheid en hogere milieucategorie

Binnen de marktregio komen we tot de conclusie dat circa 90 hectare beschikbaar is voor bedrijven groter dan 2 hectare (en zonder specifiek label). Hiervan is circa 70 hectare gericht op bedrijven groter dan 5 hectare. De regio en Greenport Venlo maken overigens plannen voor de realisatie van nieuw bedrijventerrein, onder andere voor de doelgroep >2 hectare. We sommen de plannen op (in netto hectare):

- Horst aan de Maas, Klaver 5 fase 2: 34 hectare (de ontwikkeling in deze rapportage)
- Horst aan de Maas, Klaver 7 fase 1: 5 hectare (de ontwikkeling in deze rapportage)
- Horst aan de Maas, Klaver 7 fase 2: 50 hectare
- Peel en Maas, Klaver 8: 6 hectare
- Venray, Haven en Industrieterrein Wanssum: 18,8 hectare voor watergebonden bedrijven
- Venray, De Spurkt: 30 hectare

4.3.2 Aanbod in secundair verzorgingsgebied

Naast het primaire verzorgingsgebied onderscheiden we een secundaire verzorgingsgebied. We kijken hier naar de harde planvoorraad aan bedrijventerreinen. Hiervoor kijken we in een gebied dat in een straal van circa 60 km rondom de Greenport Venlo is en zich (overwegend) richt op grootschalige bedrijvigheid, met een minimale kaveloppervlak van 2 hectare. De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) in het secundaire verzorgingsgebied bedraagt circa 245 hectare aan terstond uitgeefbare kavels met een omvang van >2 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. Venlo-Venray trekt met haar jarenlange positie binnen de top-3 logistieke hotspots meer interesse dan andere bedrijventerreinen in het secundaire verzorgingsgebied. Hiermee zal de impact van een ontwikkeling in Noord-Limburg (primaire verzorgingsgebied) op de overige locaties in de nabijheid beperkt zijn.

Tabel 7: Aanbod grond in secundair verzorgingsgebied

Provincie	Gemeente	Bedrijventerrein	Bestemming-planstatus	Netto terstonds uitgeefbaar (in ha)	Grootst uitgeefbaar deel (in ha)	Opmerking
Gelderland	Overbetuwe	Park15	Onherroepelijk	28,5	19	
Gelderland	Wijchen/Nijmegen	Bijsterhuizen	Onherroepelijk	8,3	2,1	
Noord-Brabant	Oss	Vorstengrafdonk	Onherroepelijk	45	25	
Noord-Brabant	Bernheze	Heesch West	Planvorming	0 (wordt 80)	0	Ontwikkeling volgens regionale afspraken
Noord-Brabant	Cuijk	Bedrijvenpark Laarakker	Onherroepelijk	31	5,5	Circa 20 hectare in optie
Noord-Brabant	's-Hertogenbosch	Rietvelden	Onherroepelijk	10	6,8	
Noord-Brabant	Meierijstad	Foodpark	Onherroepelijk	23	7	Fase 2 en 3 nog in planvorming
Noord-Brabant	Meierijstad	De Dubbelen	Onherroepelijk	10	10	
Noord-Brabant	Helmond	BZOB / BZOB Bos	Onherroepelijk	10	0	BZOB Bos in regionale afspraken
Noord-Brabant	Eindhoven	GDC Acht	Onherroepelijk	17,5	4,5	
Noord-Brabant	Cranendonck	Metalot	Planvorming	0 (wordt 77)	0	Ontwikkeling volgens regionale afspraken
Limburg	Weert	Kampershoek 2.0	Onherroepelijk	44,5	15	
Limburg	Leudal	Zevenellen	Onherroepelijk	14	5	Watergebonden bedrijvigheid
Limburg	Echt-Susteren	Businesspark Midden-Limburg	Onherroepelijk	5,5	2	
	Totaal			245		Gebieden in planvorming zijn niet meegenomen in analyse

Bron: Rapportages provinciale werklocaties, 2020. Bewerking Stec Groep

4.3.3 Potentiële opvang in bestaand vastgoed in Noord-Limburg

De analyse van het bestaande aanbod in de regio Venlo/Venray laat zien dat er op dit moment (peildatum 31/12/2019) circa 300.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden (bron: Dynamis sprekende Cijfers). Dit betekent een leegstandspercentage van de totale voorraad bedrijfsvastgoed in Noord-Limburg van circa 3%, onder frictieniveau.⁴ Enerzijds betekent dit lage leegstandspercentage dat de terreinen nog voldoen aan de wensen en eisen van- en geliefd zijn bij- ondernemers. Anderzijds is een frictieleegstand van circa 5% gezond. Bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. Uiteraard is deze schuifruimte wel afhankelijk van het type vastgoed van de uitbreidingsvraag.

⁴ Op basis van de totale netto voorraad uitgegeven bedrijventerrein in Noord-Limburg, uitgaande van een FSI (aandeel van het kavel dat daadwerkelijk bebouwd is) van 0,45.

Figuur 9: Aanbod en opname bedrijfsruimtemarkt Venlo en Venray



Bron: Dynamis sprekende cijfers Limburg, 2020)

Dit aanbod laat zich echter niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Immers, het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit. Een gedeelte van het aanbod wordt aangeboden voor deelverhuur. Ook is soms de ligging niet courant, of strookt de beoogde doelgroep van het pand niet met die van Klaver 5-fase 2 en Klaver 7-fase 1.

Uit een beoordeling van het aanbod blijkt dat **vijf** (>2 hectare kaveloppervlak) objecten vergelijkbaar zijn met het beoogde vastgoedvoorraad op Klaver 5-fase 2 en Klaver 7-fase 1 (bron: RealNext, 2020). 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.

4.3.4 Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen

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 onderzoek⁵ blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Het gaat dan overwegend om kleinere kavels (en daarmee dus niet geschikt voor de beoogde 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.

TUSSENCONCLUSIE AANBOD VAN BEDRIJVENTERREINEN IN NOORD-LIMBURG

- In totaal is er nog direct uitgeefbare grond met een minimale kaveloppervlak van 2 hectare in Noord-Limburg. Enkele terreinen die kwantitatief geschikt zijn om de beoogde bedrijvigheid op te vangen, kennen een kwalitatieve mismatch (zowel in beoogde doelgroep of fragmentatie aanbod) Indien deze terreinen buiten beschouwing worden gelaten, is er circa 90 hectare aanbod geschikt.
- Het grootste deel van de nog uitgeefbare terreinen (Trade Port Noord Venlo & Sevenum) zijn voornamelijk bestemd voor grootschalige bedrijvigheid (>5 hectare), circa 70 hectare.
- Een significant deel van de 90 hectare geschikt aanbod is momenteel in optie, circa 50 hectare.
- Opvang in de bestaande voorraad kan slechts sporadisch voorkomen: er is relatief weinig geschikt aanbod, en het beschikbare aanbod van bedrijfstvastgoed neemt al jaren gestaag af.

⁵ Zie onder andere het rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

5 Conclusies

- Binnen het primaire verzorgingsgebied Noord-Limburg is een totale vraag naar maximaal 250 – 300 hectare bedrijventerrein in de periode tot en met 2029. Horst aan de Maas en Venlo hebben - op basis van historische uitgifte, maar ook als sterke vestigingsplaats voor bedrijven een groot aandeel hierbinnen.
- Het merendeel betreft vraag naar kavels van minimaal 5 hectare, circa 70 – 80% van de totale vraag (uitgedrukt in hectare). Het aandeel van kavels in de grootteklasse van 2-5 hectare zal naar verwachting 10 – 20% zijn.
- Het primaire verzorgingsgebied beschikt over een hard planaanbod van circa 90 hectare, voor grootschalige bedrijvigheid bedoeld voor de doelgroep van Klaver 5-fase 2 en Klaver 7-fase 1. Er is nog extra aanbod in de regio, maar deze kent een specifiek label en is hiervoor ingericht/bestemd.
- Op basis van de vraag naar bedrijfskavels groter dan 2 hectare (circa 200-250 hectare tot en met 2029) en het aanbod van kavels groter dan 2 hectare (90 hectare), blijkt een aanvullende behoefte van 110-160 hectare in de marktregio. De regio anticipeert hierop door ontwikkeling van nieuwe terreinen. Tellen we deze allemaal op dan wordt 100-105 hectare extra aanbod gerealiseerd. Er blijft dus een aanvullende behoefte van circa 55-60 hectare over. Klaver 5 fase 2 en Klaver 7 fase 1 spelen hierop in.
- Heel specifiek voor de gemeenten Horst aan de Maas en Venlo geldt dat er weliswaar nog aanbod is van bedrijfskavels groter dan 5 hectare, maar dat een deel van deze kavels al in optie verkocht zijn. Het aanbod is daarmee geringer dan de cijfers laten zien. Specifiek voor het middelgrote segment (2-5 hectare) merken we op dat het aanbod zeer gering of incurant is. Circa 15 hectare is voor deze specifieke doelgroep beschikbaar in deze gemeenten, waarbij een deel van de kavels in optie verkocht is (en/of een incurante vorm betreft).
- Binnen het secundaire verzorgingsgebied is er een aanbod van circa 150 hectare aan kavels >5 hectare. Deze regio kent echter ook een aanvullende vraag naar bedrijventerrein vanuit de eigen regio in de periode tot 2029. We verwachten – gelet op de dynamiek in Noord-Limburg en rondom de Greenport Venlo - niet dat de vraag zich massaal in een omliggende regio zal vestigen. Slechts zeer beperkt zal de afweging van de doelgroep van Klaver 5-fase 2 en Klaver 7-fase 1 ook plekken elders overwegen (en zal er dus feitelijk concurrentie zijn). Alleen indien er geen kavels meer beschikbaar zijn die kwantitatief of kwalitatief aansluiten bij de vraag, wordt naar omliggende bedrijventerreinen gekeken.
- Mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied zijn zeer sporadisch. Leegstand van bedrijfsruimte in Noord-Limburg is beperkt (circa 3%). Grootschalig aanbod van bedrijfsvastgoed in het primaire verzorgingsgebied is beperkt (vijf panden met >2 hectare kaveloppervlak). Verder zijn mogelijkheden voor herinvulling van verouderde of braakliggende kavels nu niet beschikbaar.
- Op basis van deze inzichten concluderen we dat binnen het primaire verzorgingsgebied Noord-Limburg vraag en aanbod van bedrijventerreinen niet in evenwicht zijn. Om in de vraag te voorzien is het noodzakelijk om Klaver 5 fase 2 en Klaver 7 fase 1 te ontwikkelen.

Bijlage 1: bedrijventerreinen Noord-Limburg

Naam terrein	Netto oppervlak	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar	Opmerking (indien relevant)
Maasveld	11,7	-	-	
Roversheide	26,3	-	-	
Gemeente Beesel	64,0	0,0	0,0	
De Flammert	34,9	0,3	-	
Gemeente Bergen	34,9	0,3	0,0	
De Brem	31,21	0,89	-	
De Grens	30,27	-	-	
De Grootte Heeze	15,87	-	-	
De Heij	5,43	-	-	
Drie Kronen	25,27	-	-	
Hoogveld (Gennepe)	25,17	-	-	
Moutstraat	0,92	-	-	
Ovenberg	16,88	0,30	0,0	
Gemeente Gennepe	151,03	1,20	0,0	
Agri Business Park	101,71	22,32	10,41	
Berghem	30,25	-	-	
Bosserhof (Lottum)	7,73	-	-	
De Asdonck	8,17	1,91	-	
Hagelkruis	5,75	-	-	
Hoogveld (Horst)	57,73	-	-	
Horsterweg	1,94	-	-	
Melderlosche Weiden	32,06	1,98	0,32	
Tienray	15,51	0,76	1,44	
Trade Port Noord (Sevenum)	186,20	28,76	91,20	
Venrayseweg II	95,54	5,17	-	
Gemeente Horst aan de Maas	439,86	60,89	103,36	
Hoeveveld (Middelweg)	14,66	-	-	
Korendal	12,28	-	3,41	
Spijkerweg	2,55	0,54	-	
Gemeente Mook en Middelaar	29,50	0,54	3,41	
Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan	12,74	1,00	-	
BusinessPark Siberie	19,89	-	-	
De Kieën	15,16	0,32	-	
De Kruisberg	15,09	-	-	
De Schor	23,11	1,06	-	
De Wielen	10,85	-	-	

De Wielen - uitbreidingslocatie fase 1	2,13	0,65	-	
I.T. Beringe	60,96	-	-	
I.T. Panningen	60,95	3,39	-	
TrafficPort Venlo	16,45	3,24	-	
Gemeente Peel en Maas	237,34	9,66	-	
Ariensstraat	6,69	-	-	
Bedrijventerrein Noorderpoort	73,39	3,85	-	
Brightlands Campus Greenport Venlo (SD)	23,57	17,67	4,61	
De Pannenberg	7,72	3,43	-	
Emmaplein e.o.	10,08	1,26	-	
Erkenkamp	1,68	-	-	
Freshpark Venlo	98,73	22,42	-	
Geloërveld	23,27	0,21	-	
Greenport Business Park	25,48	23,60	4,23	
Hagerhof	14,18	-	-	
Kaldenkerkerweg	25,77	-	-	
Kantorenpark Noorderpoort (SD)	3,15	-	-	
Kazernekwartier	18,40	-	-	
Keulse barriere	27,48	4,80	-	
Spikweien	24,40	0,52	-	
Trade Port Noord (Venlo)	257,10	58,87	39,75	
Tradeport Oost	23,09	-	-	
Tradeport West	207,70	3,13	0,40	
Trefcenter (SD)	8,60	-	-	
Ubroek	7,98	1,01	-	
Venlo Trade Port	218,01	1,26	-	
Windhond	28,56	-	-	
Witveldweg	15,81	0,86	-	
Gemeente Venlo	1.150,82	93,92	48,99	
Agrobaan Ysselsteyn	6,70	2,89	-	
De Blakt	59,25	-	-	
De Brier (SD)	8,42	-	-	
De Hulst I	21,15	4,19	3,89	
De Hulst II	22,05	2,29	-	
Gezellenbaan Ysselsteyn	3,72	-	-	
Haven- en industrieterrein Wanssum	41,57	-	0,40	
Keizersveld	33,19	0,49	-	
Noorderhof	1,19	-	-	
Smakterheide	152,98	-	-	

Vennendreef	7,99	3,56	-	
Witte Vennen	26,67	-	-	
Zuivelfabriek	2,57	-	-	
Gemeente Venray	387,46	13,43	4,29	
Totaal Noord-Limburg	2.490,26	339,95	160,01	