

**stec**  
**groep**



# LDV De Spurkt

Stec Groep aan Greenport Venlo

**Hub Ploem & David van Doesburg**  
**4 juni 2020**

# Inhoudsopgave

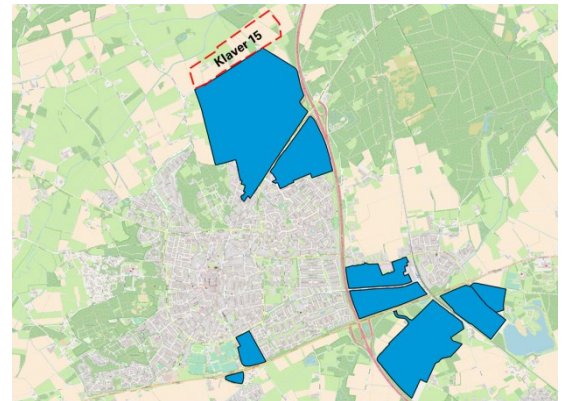
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	3
1.3	Plan maakt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	3
1.4	Beoordeling bestaand stedelijk gebied .....	4
1.5	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Beschrijving De Spurkt</b>	<b>5</b>
2.1	Locatieprofiel De Spurkt - Venray .....	5
<b>3</b>	<b>Beoordeling verzorgingsgebied</b>	<b>6</b>
3.1	Marktregio voor bedrijventerreinen .....	6
3.2	Primair ruimtelijk verzorgingsgebied: Noord-Limburg.....	8
<b>4</b>	<b>Behoeftte binnen marktregio</b>	<b>9</b>
4.1	Vraag naar bedrijventerrein in marktregio .....	9
4.2	Prognose ruimtevraag .....	11
4.2.1	Op basis van historische uitgifte .....	11
4.2.2	Op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling.....	12
4.3	Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied.....	15
4.3.1	Potentiële opvang in bestaand vastgoed in Noord-Limburg .....	17
<b>5</b>	<b>Conclusies</b>	<b>19</b>
5.1	De Spurkt voorziet in een actuele behoefte .....	19
	<b>Bijlage 1: bedrijventerreinen Noord-Limburg</b>	<b>20</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De gemeente Venray is – samen met Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo – bezig met de planvorming voor bedrijventerrein De Spurkt in Venray. De geplande ontwikkeling beslaat 30 hectare netto bedrijventerrein. De gemeente wil De Spurkt ontwikkelen om doorgroeiende regionaal gebonden bedrijven (uit Venray) de ruimte te bieden.

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uitwerking werklocaties, Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg moeten de te ontwikkelen hectares gecompenseerd worden. Voor 20 van de 30 hectare zijn hierover al afspraken gemaakt. De overige 10 hectare kunnen worden gesaldeerd met gronden in diverse regionale locaties waar een bedrijfsbestemming op rust, maar waar het gebruik feitelijk anders is dan onder een bedrijfsbestemming valt. Hoewel de regionale visie nog steeds geldend is, is bestuurlijk afgesproken deze te herijken en het salderen meer kwalitatief in te steken.



In het bestemmingsplan voor De Spurkt 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.

## 1.2 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 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 een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

## 1.3 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 De Spurkt 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.

#### 1.4 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.'

We constateren dat de begrenzing van bedrijventerrein aan de zuidzijde maakt dat De Spurkt een logische uitbreiding is op het bestaand stedelijk gebied. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied.

#### 1.5 Leeswijzer

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

# 2 Beschrijving

## 2.1 Locatieprofiel De Spurkt - Venray

De Spurkt ligt in de gemeente Venray, noordwestelijk van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, tussen de straat Spurkt en het Looboekdal. De ontwikkeling van De Spurkt beslaat 30 hectare netto bedrijventerrein. De gemeente en Greenport Venlo wil De Spurkt ontwikkelen om doorgroeiende regionaal gebonden bedrijven (uit Venray) de ruimte te bieden. Focus ligt daarbij op bedrijven uit de doelgroepen agrologistiek, maakindustrie en hogere milieucategorie vanaf circa 1,5 tot 2 hectare kavel. Binnen dit segment bedrijven ligt het zwaartepunt van de behoefte. Vestiging van grootschalige bedrijven tot meer dan 5 hectare is echter ook mogelijk.


**Figuur 1: Aanduiding De Spurkt**



Brom: IBIS, 2019. Bewerking Stec Groep

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

**Tabel 1: Locatiekenmerken De Spurkt**

<p>Ligging en bereikbaarheid</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Spurkt ligt noordwestelijk van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, tussen de straat Spurkt en het Looboekdal. De Spurkt sluit daarmee aan op bedrijventerrein Smakterheide.</li> <li>Bereikbaarheid per auto: de locatie is goed ontsloten door bestaande (en reeds aangepaste) infrastructuur. De Metaalweg en de op- en afrit van de A73 zijn qua capaciteit opgewaardeerd.</li> <li>Bereikbaarheid per spoor: Venray heeft geen goederenspoorverbinding. Hiervoor zijn bedrijven afhankelijk van voorzieningen in Venlo.</li> <li>Bereikbaarheid over water: In Wanssum (gemeente Venray) ligt een containerterminal, waarvan de capaciteit wordt uitgebreid. Het nabijgelegen Venlo beschikt ook over een binnenvaartterminal. Beide terminals hebben verbindingen van de regio Venlo naar o.a. Rotterdam en Antwerpen verzorgt.</li> <li>OV-bereikbaarheid: Bus 82 tussen Venray centrum en station Boxmeer stopt vlak bij de geplande locatie van De Spurkt.</li> </ul>
<p>Doelgroep</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Spurkt richt zich op middelgrote (Venrayse) bedrijven vanaf circa 2 hectare die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector. Tevens wordt ook ingezet op grootschalige bedrijven.</li> <li>Een perceel van circa 3 hectare is bedoeld voor kleinschaliger bedrijvigheid vanaf circa 1 hectare.</li> </ul>
<p>Bestemmingsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omvang circa 30 hectare.</li> <li>De milieucategorie wordt 4.2.</li> </ul>
<p>Ruimtelijke opzet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Spurkt is goed verkavelbaar. Er is een hoog percentage uitgeefbare grond te realiseren en grote rechthoekige kavels zijn mogelijk.</li> <li>Het terrein beschikt niet over zichtlocaties.</li> </ul>

# 3 Beoordeling verzorgingsgebied

## 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. Binnen die regio moeten vraag en aanbod tegen elkaar worden afgezet. 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 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.

### 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

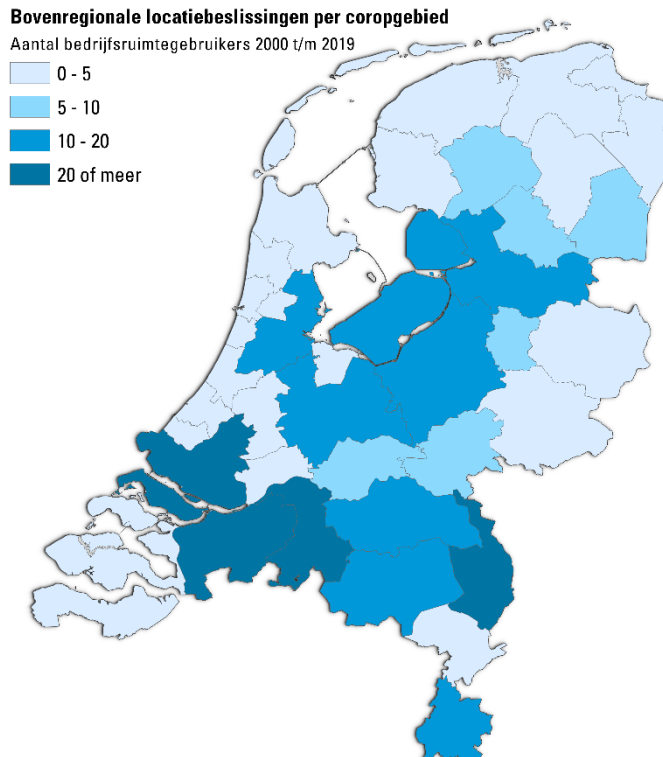
Er is echter sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een (boven)lokale beperkte marktregio en die met een grote, (boven)regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een (boven)lokale marktregio, behoort het gros van 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.

### Venlo-Venray geliefd als vestigingslocatie voor (XXL-)logistiek

Als we kijken naar de bovenregionale verplaatsingsdynamiek in Nederland, zien we dat Venlo-Venray een gunstige positie heeft, voornamelijk vanwege haar centrale ligging ten opzichte van (inter)nationale, belangrijke vervoersassen, de A73 en A67. De regio Venlo-Venray 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 logistiek vestigingsklimaat.

Stec Groep monitort sinds 2000 alle bovenregionale verhuis-bewegingen van bedrijven >50 werknemers<sup>1</sup>. Tussen 2000 en 2019 zijn 36 bedrijven naar COROP-regio Noord-Limburg verhuisd (zie onderstaand figuur). Hiermee is Noord-Limburg de 2<sup>e</sup> 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 2: 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, 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.

<sup>1</sup> 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.

### 3.2 Primair ruimtelijk verzorgingsgebied: Noord-Limburg

Als ruimtelijk verzorgingsgebied voor De Spurkt achten we primair de regio Noord-Limburg relevant. 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 het oosten - Ruhrgebied) is hierbij een belangrijke structuurdrager. Ook de aanwezige barge- en railterminals maakt een uitstekend logistiek vestigingsklimaat.
- 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 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.



# 4 Behoeftte 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

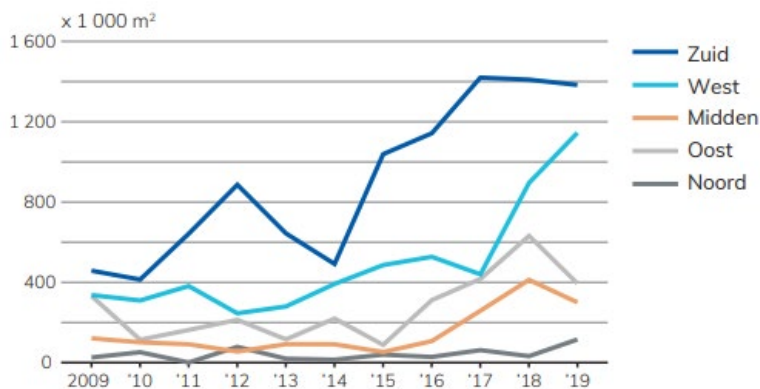
### Logistieke vastgoedmarkt groeit sterk, met name in Noord-Limburg

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 m<sup>2</sup> (>5 hectare). In (Noord-)Limburg is het aandeel XXL hoger dan landelijk gemiddeld.

**Figuur 3: Vraag naar logistiek vastgoed per landsdeel**

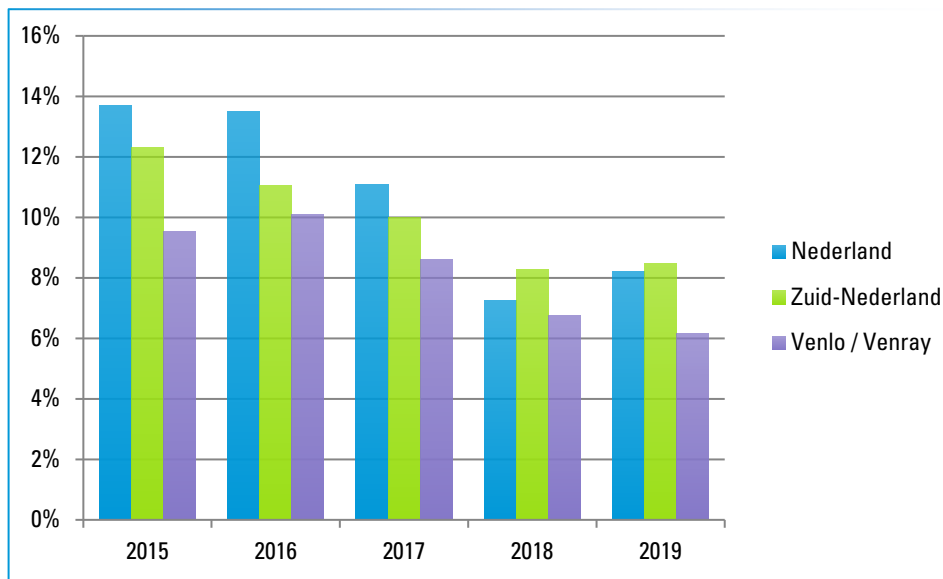


Bron: NVM Logistiek vastgoed in cijfers, 2020

### 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 4: Ontwikkeling leegstand in logistiek vastgoed**

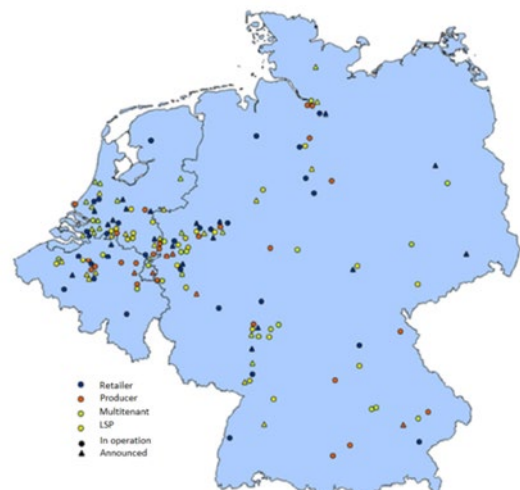


NVM logistiek vastgoed in cijfers, 2020. Bewerking Stec Groep

**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 distributiecentra<sup>2</sup>). 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 5: 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.

<sup>2</sup> We rekenen tot XXL-distributiecentra, warehouses vanaf 50.000 m<sup>2</sup> (kavel ca. 8 hectare)

**Tabel 2: 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. De gemeente Venray heeft over een periode van 10 jaar hierin een aandeel van circa 10%, maar sinds 2018 is dit aandeel circa 20% van de totale uitgifte. De recente uitgifte ligt dus redelijk hoog, met als gevolg van schaarste in de nog uitgiftebare kavels.

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 3: 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
<b>Totaal Noord-Limburg</b>	<b>16,4</b>	<b>17,7</b>	<b>15,8</b>	<b>26,0</b>	<b>86,2</b>	<b>39,3</b>	<b>62,9</b>	<b>42,0</b>	<b>61,4</b>	<b>53,0</b>	<b>420,6</b>

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 <sup>3</sup>:

- 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 4: Verwachte ruimtevraag 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 m <sup>2</sup> )	350 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	+8,5%	410 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Geschatte extra ruimtevraag Op bedrijventerreinen	-	-	-	<b>200 hectare</b>	<b>250 hectare</b>

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 'De Spurkt doelgroep'.

#### Conclusie vraag verzorgingsgebied van De Spurkt

We hebben een vraaganalyse uitgevoerd via een tweetal onderzoeksmethoden. Op basis van de historische uitgifte zal de totale ruimtevraag 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 ruimtevraag 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

<sup>3</sup> 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 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 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: circa 15-25% aandeel Venray 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 Venray en de doelgroepen van De Spurkt.

Venray kent binnen Noord-Limburg een aandeel van circa 15% in de historische uitgifte. Als we echter in ogenschouw nemen dat de beschikbare grond in Venray beperkt is, dan zien we in 'goede' jaren dat Venray voor 30-50% van de uitgifte staat. Omdat in Venlo een sterke logistieke basisinfrastructuur ligt, verwachten we dat zich hier de grootste vraag zal manifesteren. We schatten echter in dat Venray zeker 15-25% van de vraag kan bedienen, zijnde circa 45-85 hectare tot en met 2029. Het grootste deel van deze vraag betreft behoefte aan grotere kavels, grofweg van 2 hectare. Incidenteel verwachten we ook in Venray grootschalige transacties (tussen 5 en 10 hectare).

#### **Verdieping vraag naar kleinschalige kavels (>1 hectare)**

De uitgifte van (X)XL-kavels heeft de afgelopen jaren de uitgifte in Noord-Limburg gedomineerd, voornamelijk de laatste 5 jaar heeft de vraag deze grootteklasse een vlucht genomen. Op basis van de historische uitgifte aan (vergelijkbare) MKB-terreinen met kleinschalige kavels in de regio Noord-Limburg over de periode 2009-2019 (uitgedrukt in absolute hectaren), concluderen we dat het aandeel van deze kavels op 10-15% ligt (Bron: Provincie Limburg, REBIS Limburg & bureauexpertise). Op basis van het historische aandeel van MKB-terrein binnen de totale uitgifte, achten we een ruimtevraag tussen 20-45 hectare tot en met 2029 binnen de regio Noord-Limburg voor de beoogde kleinschalige kavels (>1hectare). Gezien het aandeel binnen de totale ruimtevraag van Venray van 20-25%, zou de vraag naar kleinschalige kavels (>1 hectare) in Venray t/m 2029 op 5- 10 hectare liggen.

#### **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 2029.
- We segmenteren deze vraag naar ruimtevragers voor het specifieke klimaat van Venray en De Spurkt. Het gaat om circa ca. 45-85 hectare tot en met 2029. Het merendeel betreft vraag naar kavels tussen 2 en 5 hectare in Venray. Een incidentele uitschieter (5-10 hectare) behoort ook tot de mogelijkheden.
- Hieruit destilleren we de vraag naar kleinschalige kavels (>1 ha) van ca. 5-10 hectare tot en met 2029. Het betreft dan vraag die een (zeer) lokaal karakter heeft, de directe omgeving Venray (lokaal MKB).

### 4.3 Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied

#### Primair verzorgingsgebied Noord-Limburg

Binnen COROP-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 uitgifbare grond. Gecombineerd hebben deze terreinen een terstond uitgifbaar oppervlak van circa 170 hectare. Verder hebben de terreinen circa 160 hectare niet-terstond uitgifbare grond (bron: REBIS 2020, deskresearch Stec Groep).

De primaire doelgroep van De Spurkt betreft bedrijven met een kavelomvang >2 hectare. Het merendeel van de bestaande terreinen in Noord-Limburg heeft echter nog slechts beperkt aanbod (minder dan 2 hectare). Verder hebben sommige terreinen wel aanbod, maar zijn de kavels gefragmenteerd gelegen op het terrein. Ook zijn sommige kavels niet courant qua vorm (bijvoorbeeld langgerekt).

Binnen het verzorgingsgebied zijn er 12 bedrijventerreinen die een substantiële hoeveelheid direct uitgifbare grond hebben, die vergelijkbaar zijn met de geplande kavelgrootte op De Spurkt. In totaal is er nog circa 135 hectare<sup>4</sup> grond beschikbaar, met een kavelgrootte >2 hectare. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

**Tabel 5: Bedrijventerreinen met voldoende uitgifbare gronden**

Gemeente	Naam terrein	Direct uitgifbare grond (in ha)	Grootst uitgifbaar deel (in ha)	Waarvan in optie (in ha)
Horst aan de Maas	Trade Port Noord (Sevenum)	28,8	14,0	14,0
Venlo	Freshpark Venlo	22,4	20,9	1,5
Venlo	Agri Business Park	22,3	22,3	
Venlo	Greenport Business Park (Brightlands Campus)	19,4	19,4	
Venlo	Trade Port Noord (Venlo)	19,1	14,0	5,1
Horst aan de Maas	Venrayseweg II	5,2	5,2	
Venray	De Hulst I	4,2	4,2	
Venlo	Bedrijventerrein Noorderpoort	3,9	2,7	1,2
Venlo	De Pannenberg	3,4	3,4	
Venlo	TrafficPort Venlo	3,2	3,2	
Venray	Agrobaan Ysselsteyn	2,9	2,9	
Venray	De Hulst II	2,3	2,3	
Venray	Haven- en industrieterrein Wanssum	18,38 (op termijn beschikbaar)	18,38 (op termijn beschikbaar)	-

Bron: REBIS Limburg, 2020. Bewerking Stec Groep

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.

Een aantal terreinen zijn echter minder geschikt om het beoogde type bedrijvigheid op De Spurkt te huisvesten:

- 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).

<sup>4</sup> De nog niet uitgifbare gronden van Haven- en industrieterrein Wanssum zijn hierin niet meegenomen

### Aanbod binnen Venray: door samenvoeging percelen kavel van circa 5 hectare uitgifbaar

We analyseren ook de terreinen in de gemeente Venray nader. Hieruit blijkt dat de bestaande kleinere bedrijventerreinen zich hoofdzakelijk richten op bedrijven kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup> kavelomvang. Circa 5 hectare van het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen in Venray kan bedrijven tussen 1 en 2 hectare kaveloppervlak huisvesten (door samenvoeging van meerdere kavels op de Hulst I en II). Het resterende aanbod op overige terreinen is te versnipperd om samengevoegd te worden.

**Tabel 6: Aanbod bedrijventerreinen in Venray**

Bedrijventerrein	Netto oppervlakte	Terstond uitgifbaar	Niet-terstond uitgifbaar	Opmerking
Agrobaan Ysselsteyn	6,70	2,89	-	Maximaal 5.000 m <sup>2</sup> bouwperceel
De Blakt	59,25	-	-	-
De Brier (SD)	8,42	-	-	-
De Hulst I	21,15	4,19	3,89	Verspreid gelegen aanbod, maximaal 4 hectare beschikbaar voor bedrijven > 1 hectare
De Hulst II	22,05	2,29	-	Verspreid gelegen aanbod, maximaal 1 kavel van 1 hectare beschikbaar
Gezellenbaan Ysselsteyn	3,72	-	-	-
Haven- en industrieterrein Wanssum	41,57	-	0,40	Beschikbaar voor watergebonden bedrijvigheid en hogere milieucategorie
Uitbreiding industriehaven Wanssum	18,38 (op termijn beschikbaar)	-	18,38 (op termijn beschikbaar)	Beschikbaar voor watergebonden bedrijvigheid en hogere milieucategorie
Keizersveld	33,19	0,49	-	Maximaal 5.000 m <sup>2</sup> bouwperceel
Noorderhof	1,19	-	-	-
Smakterheide	152,98	-	-	-
Vennendreef	7,99	3,56	-	Kleinschalig bedrijventerrein, met woningen. Maximale oppervlakte bouwperceel 5.000 m <sup>2</sup>
Witte Vennen	26,67	-	-	-
Zuivelfabriek	2,57	-	-	-

Bron: REBIS Limburg, 2020. Bewerking Stec Groep

### 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 Spurkt gelegen is en zich (overwegend) richt op grootschalige bedrijvigheid, met een minimale kaveloppervlak van 2 hectare. De totale harde plancapaciteit (direct uitgifbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) in het secundaire verzorgingsgebied bedraagt circa 245 hectare aan terstond uitgifbare 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	Kampershoeke 2.0	Onherroepelijk	44,5	15	
Limburg	Leudal	Zevenellen	Onherroepelijk	14	5	Watergebonden bedrijvigheid
Limburg	Echt-Susteren	Businesspark Midden-Limburg	Onherroepelijk	5,5	2	
	<b>Totaal</b>			<b>245</b>		Gebieden in planvorming zijn niet meegenomen in analyse

Bron: Rapportages provinciale werklocaties, 2020. Bewerking Stec Groep

#### LAND VAN CUIJK VOORZIET IN EIGEN BEHOEFTE

Het 'Land van Cuijk'<sup>5</sup> heeft een bijzondere positie. Venlo-Venray profileert zich door eerder genoemde vestigingsfactoren sterk op internationale (XXL)logistiek. De bedrijvigheid in het Land van Cuijk is echter meer gericht op kleinschaligere bedrijvigheid, met uitzondering van enkele grote vestigingen zoals Danone, Marel en SPG. Hierdoor is de vraag/aanbod-situatie in deze regio dan ook niet vergelijkbaar met Venlo-Venray. De verwachte uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen in Land van Cuijk is tot stand gekomen via de behoefte-raming van de provincie Noord-Brabant. Hoewel de regio aan de noord-zuid-as ligt en gebruik maakt van dezelfde infrastructuur als Venlo-Venray verschilt de logistieke positie van beide regio's. Waar Venlo-Venray internationaal als hotspot wordt gezien (en er ook vanuit beleid gestuurd wordt op concentratie op deze plekken), is het Land van Cuijk weliswaar een aantrekkelijke vestigingsregio, maar nog relatief onbekend voor logistiek. Uit diverse gesprekken en marktconsultaties blijkt dat bedrijven zich bij voorkeur vestigen in de topregio's en pas bij schaarste of vanwege klantspecifieke eisen andere regio's overwegen. De groeiverwachtingen voor logistiek zijn goed. Vandaar dat er ook op termijn uitbreidingsbehoefte wordt voorspeld in de regio Venlo-Venray.

#### 4.3.1 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 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte wordt aangeboden (bron: Dynamis sprekende Cijfers). Dit betekent een leegstandspercentage van de totale voorraad bedrijfsvastgoed in Noord-Limburg van circa 3%, onder frictieniveau.<sup>6</sup> 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

<sup>5</sup> Huidige gemeenten Boxtmeer, Cuijk, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis

<sup>6</sup> 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.

frictieeegstand enige schuifruimte. Uiteraard is deze schuifruimte wel afhankelijk van het type vastgoed van de uitbreidingsvraag.

**Figuur 6: 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 De Spurkt.

Uit een beoordeling van het aanbod blijkt dat **vijf** (>2 hectare kaveloppervlak) objecten<sup>7</sup> vergelijkbaar zijn met het beoogde aanbod op De Spurkt (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.

#### 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 onderzoek<sup>8</sup> blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Het gaat dan overwegend om kleinere kavels (en daarmee dus niet geschikt voor de De Spurkt 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 circa 135 hectare direct uitgeefbare grond met een minimale kaveloppervlak van 2 hectare in Noord-Limburg. Enkele terreinen die kwantitatief geschikt zijn om de beoogde bedrijvigheid van De Spurkt op te vangen, kennen een kwalitatieve mismatch. Indien deze terreinen buiten beschouwing worden gelaten, is er circa 90 hectare aanbod geschikt.
- Binnen Venray is nog circa 5 hectare kwalitatief geschikt aanbod (door samenvoeging) voor kleinschalige MKB bedrijven (>1 hectare), gelegen op de Hulst I en II.
- 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.

<sup>7</sup> Één nog op te leveren pand (Q4 2020) is niet meegenomen in deze analyse.

<sup>8</sup> Zie onder andere het rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

# 5 Conclusies

Ondanks het stabiliseren de totale werkgelegenheid in noord-Limburg in de periode tot en met 2029, verwachten we een jaarlijkse totale vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg in dezelfde periode tussen 25 en 30 hectare, afhankelijk van de economische ontwikkeling. De werkgelegenheid op bedrijventerreinen zal met enkele procenten stijgen, en door een toename van het ruimtegebruik per werknemer in m<sup>2</sup> zal de uiteindelijke ruimtevraag toenemen. Deze raming van de verwachte ruimtevraag Noord-Limburg sluit aan bij de historische uitgifte. Over een spanne van 10 jaar werd er circa 42 hectare per jaar uitgegeven, waarbij de economische crisis ook zijn gevolgen heeft gehad (in termen van aanzienlijk lagere uitgifte in de jaren 2010-2012).

## 5.1 De Spurkt voorziet in een actuele behoefte

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is een totale vraag naar maximaal 250 – 300 hectare bedrijventerrein in de periode tot en met 2029. Dit valt te destilleren tot een vraag in Venray van 45 – 85 hectare in dezelfde periode. Hiervan valt het grootste deel van de behoefte in de grootteklasse >2 hectare. Binnen deze vraag zit ook de vraag naar kleinschalige kavels (>1 ha) van circa 5-10 hectare tot en met 2029.
- Het primaire verzorgingsgebied beschikt over een hard planaanbod van circa 170 hectare. Uitgedrukt in aanbod van kavels (>2 hectare), dan is dit nog circa 135 hectare. Hiervan heeft circa 65 hectare grond in principe een andere bestemming (campusontwikkeling, agrarisch, foodsector). Voor grootschalige bedrijvigheid bedoeld voor de doelgroep van De Spurkt blijft uiteindelijk circa 90 hectare grond over in Noord-Limburg. Hieronder vallen ook meerdere kavels al in optie uitgegeven of verkocht, maar nog niet geleverd.
- Voor MKB (>1 hectare) is het aanbod in Venray beperkt, er is circa 5 hectare kwalitatief geschikt aanbod. Overige kavels kennen beperkingen ten aanzien van de bouw mogelijkheden.
- 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 De Spurkt 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 bedrijfspand 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.

# Bijlage 1: bedrijventerreinen Noord-Limburg

Naam terrein	Netto oppervlak	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar	Opmerking (indien relevant)
Maasveld	11,7	-	-	
Roversheide	26,3	-	-	
<b>Gemeente Beesel</b>	<b>64,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
De Flammert	34,9	0,3	-	
<b>Gemeente Bergen</b>	<b>34,9</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	
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	
<b>Gemeente Gennepe</b>	<b>151,03</b>	<b>1,20</b>	<b>0,0</b>	
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	-	
<b>Gemeente Horst aan de Maas</b>	<b>439,86</b>	<b>60,89</b>	<b>103,36</b>	
Hoeveveld (Middelweg)	14,66	-	-	
Korendal	12,28	-	3,41	
Spijkerweg	2,55	0,54	-	
<b>Gemeente Mook en Middelaar</b>	<b>29,50</b>	<b>0,54</b>	<b>3,41</b>	
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	-	
<b>Gemeente Peel en Maas</b>	<b>237,34</b>	<b>9,66</b>	<b>-</b>	
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	-	
<b>Gemeente Venlo</b>	<b>1.150,82</b>	<b>93,92</b>	<b>48,99</b>	
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	