

Venlo, Laddertoets Ubroekweg Noord

<Status>



titel rapport
**Venlo, Laddertoets
Ubroekweg Noord**

datum
14 april 2021

projectnummer
P00600

opdrachtgever
Gemeente Venlo

BRO
Projectleider
DG
Projectteam
BZe, MOt, SK

bron Kaft
Unsplash

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*
John Locke

Inhoudsopgave

1	Het initiatief	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3	Opzet onderzoek	4
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
	Bijlage 1: Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte	7
B1.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
B1.2	Trends en ontwikkelingen	9
B1.3	Beleidskaders	9
B1.4	Marktverkenning	9
	Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen	13
	Bijlage 3: Beleidskaders	16
B3.1	Provinciaal beleid	17
B3.2	Regionaal beleid	17
B3.3	Lokaal beleid	18
	Bijlage 4: Vraagaming op basis van historische uitgifte	19
	Bijlage 5: Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling	21
	Werkgelegenheidsontwikkeling	22
	Bijlage 6: Planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied	24

1 Het initiatief

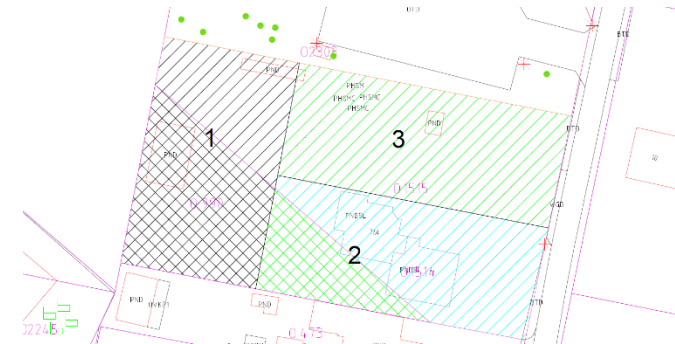
1.1 Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Ubroekweg Noord 11 en 11a in Venlo is de gemeente voornemens om drie bedrijfskavels te realiseren met een maximale netto omvang van 2.636 m². De drie kavels worden verkocht aan Autowascentrum Combat (gebied 1, aangrenzend aan bestaand bedrijfskavel van het bedrijf), MT Carcleaning Center (gebied 3, in nabijheid van bestaand bedrijfsperceel van het bedrijf), en een nieuw op te richten bedrijf (gebied 2, geen bestaand bedrijfskavel). De planlocatie is volgens de provinciale bedrijventerreinen-monitor (Rebis) gelegen op bedrijventerrein Venlo Trade Port en grenst aan westelijke zijde direct aan bedrijventerrein Ubroek. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Ubroek' (vastgesteld 21 december 2011). Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen'.

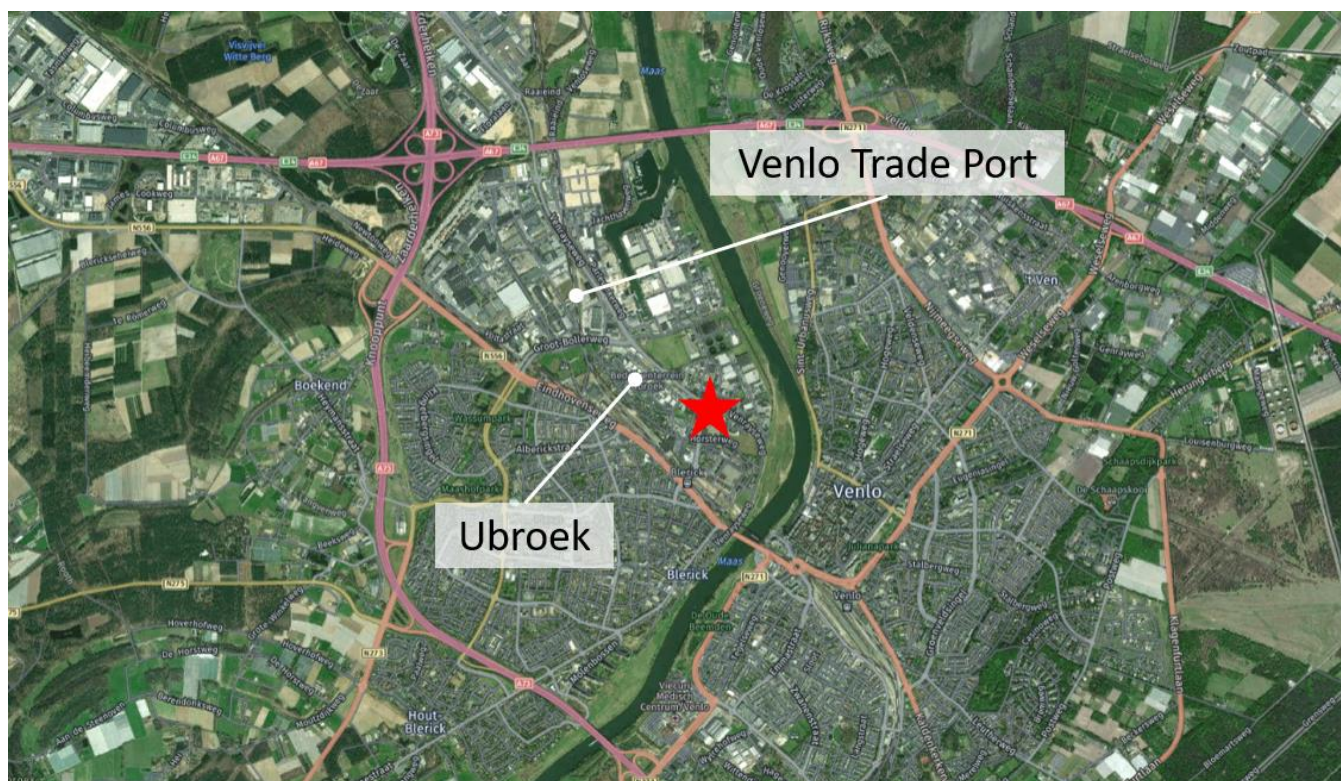
Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van Bro. Door de omvang van de uitbreiding (max. 2.635 m² netto) en de wijziging van de bestemming moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor bedrijventerreinen geldt namelijk dat een stedelijke ontwikkeling Ladderplichtig is als het plan voorziet in de toevoeging van een gebouw met een ondergrens van 500 m² (bruto oppervlakte). De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 1: Afbakening planlocatie



Figuur 2: Kadastrale verbeelding planlocatie



Figuur 3: Ligging planlocatie

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'de ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

"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."

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 2.635 m² bedrijventerrein aan de Ubroekweg Noord 11 en 11a in Venlo te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van de toevoeging van maximaal 2.635 m² netto bedrijventerrein aan Ubroekweg Noord 11 en 11a (gemeente Venlo) aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

1.3 Opzet onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('Ladder') doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele planaanbod is gebruik gemaakt van onder andere:

- Geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014 (2019);
- Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (2019);
- Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2020, ontwerp);
- Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg. POL-Uitwerking werklocaties (2017);
- Provincie Limburg: Rapport Werklocaties 2019 (2020);
- Structuurvisie Venlo (2014);
- Monitoringssysteem REBIS.

Tabel 1 Leeswijzer rapport

	Kwalitatief	Kwantitatief
Vraag-gegevens	• Beschrijving planinitiatief (hs. 1) • Trends en ontwikkelingen (bijlage 1 en 2) • Beleidsambities (bijlage 1 en 3) • Behoeft, uitgesplitst naar metrage (bijlage 1)	• Behoeftaraming op basis van historische uitgifte (bijlage 1 en 4) - Rapport werklocaties Limburg 2019 • Behoeftaraming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (bijlage 1 en 5) - Rapport werklocaties Limburg 2019 - REBIS Monitor
Aanbod-gegevens	• Uitsplitsing harde en zachte plannen, uitgesplitst naar type/metrag (bijlage 1 en 6) • Leegstand bedrijfshallen, uitgesplitst naar type/metrag (bijlage 1)	• Planaanbod (bijlage 1 en 6) - REBIS Monitor • Leegstandsanalyse (bijlage 1) - Rapport werklocaties Limburg 2019

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van maximaal 2.635 m² netto bedrijventerrein aan de Ubroekweg Noord 11 en 11a in Venlo betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Het initiatief om maximaal 2.635 m² netto bedrijfsruimte te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan ‘Ubroek’ (vastgesteld 21 december 2011) de bestemming ‘Wonen’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van een bedrijventerrein daarom niet toegestaan en is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voor bedrijventerreinen voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens van de toevoeging ‘in beginsel’ 500 m² bvo is. Aangezien het om de toevoeging van maximaal 2.635 m² aan nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan het initiatief worden gekwalificeerd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de ontwikkeling aan de Ubroekweg Noord 11 en 11a in Venlo bestaat in dit onderzoek uit de gemeenten Venlo, Beesel, Horst aan de Maas en Peel en Maas.

Het programma wordt passend geacht binnen de Ladder, omdat er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

Er is in theorie sprake van een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein op de planlocatie. De verwachte ruimtevraag (in ha) is in 2030 naar verwachting groter dan het huidige harde planaanbod (in ha). Hierbij is het volgende van belang:

- De kwantitatieve ruimtevraag in de regio is naar verwachting 250 tot 300 ha t/m 2030. Dit is bepaald aan de hand van prognoses op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling.
- Het totale harde planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 180 ha, waarvan 126 ha vrije kavels en 54 ha in optie is. Dit is onvoldoende om te kunnen voorzien in de verwachte ruimtevraag t/m 2030. Het geeft een indicatie voor een aanvullende behoefte aan voldoende bedrijfskavels.
- Wanneer we hierbij ook de zachte plancapaciteit optellen, bedraagt de plancapaciteit ca. 295 ha. Het totale planaanbod is daarmee om en nabij de maximale verwachte ruimtevraag t/m 2030.

- Een nuance op het zachte planaanbod is dat er bij deze plannen geen zekerheid is of de ontwikkeling ook daadwerkelijk doorgaat. Bovendien sluit mogelijk niet ieder plan aan op de verwachte kwalitatieve vraag.

Kwalitatieve behoefte

- Een groot deel van de plancapaciteit bestaat uit kavels die (veel) groter zijn dan de omvang van de beoogde ontwikkeling. Bijna de helft van het planaanbod bestaat zelfs uit kavels die groter zijn dan 5 ha.
- Het aanbod van kavels met een vergelijkbare omvang is beperkt en verschillende locaties zijn omwille van kwalitatieve argumenten niet geschikt. Het gaat hierbij om kavels die reeds in optie zijn of bestemmingsplan technisch niet geschikt zijn.
- Voor twee van de drie nieuw te ontwikkelen bedrijfsgebouwen is er sprake van een uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten. De uitbreiding wordt noodzakelijk geacht om de bedrijfsvoering te continueren en verder door te laten groeien. Het ruimtebeslag ligt dus met de uitbreidingen lager dan bij verplaatsing, waarbij ook de huidige bedrijfsomvang dient te worden meegerekend.
- Landelijk was er voorafgaand aan de corona-uitbraak sprake van een groeiende dynamiek op bedrijventerreinen. Ook in Venlo was er sprake van een sterke dynamiek, zij het voornamelijk in de logistieke sector. Hoe de dynamiek zich gaat ontwikkelen na corona blijft berust op aannames en zal sector afhankelijk zijn; het effect verschilt immers per sector. De verwachting is dat het herstel in Q1 2021 weer op gang komt.
- Voor de carwashsector werd voorafgaand aan corona de komende jaren groei verwacht. Onduidelijk is wat de precieze effecten zijn van de corona-uitbraak, maar gezien er sprake is van een vitale sector en de (blijvende) dominantie van de auto als vervoermiddel op de lange termijn, mag er naar redelijkheid worden aangenomen dat

er sprake is van een goed toekomstperspectief voor de sector. Daarin zal schaalvergroting en het onderscheidend vermogen een steeds belangrijker wordende rol invullen.

- De voornaamste opgave binnen de Limburgse bedrijven-terreinen is de omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit'. Hierin vormt dynamisch voorraadbeheer een belangrijk middel. Op basis van de regels omtrent het dynamisch voorraadbeheer dient bij toevoeging van bedrijfsruimte saldering plaats te vinden. Onder voorbehoud van de regionale afstemming is er (ruim) voldoende salderingsruimte in de gemeente Venlo beschikbaar om het planinitiatief te ondervangen.
- Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om de bestaande ruimte op bedrijventerreinen zo goed en effectief mogelijk te benutten, al dan niet via intensivering. De planlocatie maakt deel uit van bedrijventerrein Trade Port¹. Met de realisatie van het planinitiatief wordt daarvoor, conform het beleidsstreven, beschikbare ruimte op een bestaand bedrijventerrein ingezet om de ontwikkeling te faciliteren.
- Bovendien wordt met het planinitiatief de uitbreiding van een tweetal bestaande bedrijven gefaciliteerd, welke reeds gelegen zijn in de (directe) nabijheid van de planlocatie. Door de uitbreidingsmogelijkheid hoeven de bedrijven niet te verplaatsen, waardoor het planinitiatief bijdraagt aan de regionale focus om bestaande bedrijven te faciliteren om zo het aantal verplaatsingen naar buiten de regio tot een minimum te beperken.
- Naast bestaande bedrijven zet de regio ook in op het stimuleren van nieuw ondernemerschap (starters), onder andere door middel van het bieden van een plek binnen de eigen gemeente. Met de realisatie van het planinitiatief wordt een dergelijke plek geboden aan een startend bedrijf.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

De conclusie is dat de effecten van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij is het volgende van belang:

- De planlocatie sluit goed aan op het bestaande cluster van bedrijventerreinen. Voor twee van de drie nieuwe bedrijfsgebouwen betreft het een uitbreiding van de direct aangrenzende bedrijven.
- De aard en schaal van het planinitiatief zijn een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur van bedrijventerreinen Venlo Trade Port en Ubroek.
- Het harde planaanbod, alsmede de leegstand van bestaand vastgoed, is onvoldoende om te voorzien in de ruimtevraag t/m 2030.
- Om deze redenen treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op bij uitbreiding van het aanbod.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Het plangebied heeft in de provinciale omgevingsverordening 2014 (geconsolideerd, 2019) de aanduiding 'bebouwd gebied'.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de ontwikkeling is niet nodig.

¹ Provincie Limburg (2021). *Monitoringssysteem REBIS*.

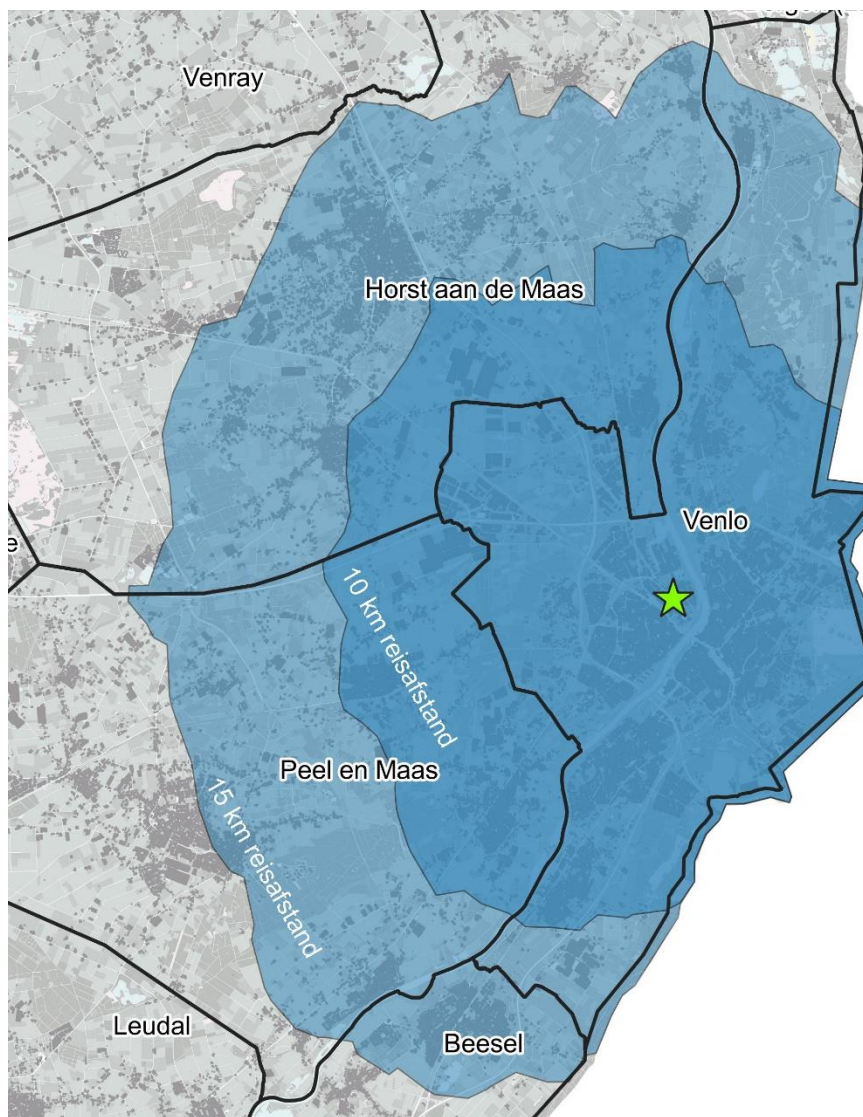
Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

B1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

In onderhavige analyse is de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimtes aan de Ubroekweg Noord in Venlo bepaald aan de hand van een ruimtelijk verzorgingsgebied. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. In dit onderzoek bestaat het ruimtelijk verzorgingsgebied uit de gemeenten Venlo, Beesel, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Dit is bepaald aan de hand van de volgende argumenten:

- Voor regulier modern-gemengde bedrijven (de doelgroep van de beoogde ontwikkeling) geldt dat het vaak een sterk lokaal georiënteerde focus heeft. Dit heeft onder meer te maken met de economische en maatschappelijke binding van bedrijven met de regio.
- Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrenzen.
- De vraag naar bedrijfsruimte voor het midden- en kleinbedrijf is veelal locatie-gebonden. Verhuizingen van bedrijven vinden hoofdzakelijk plaats binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemiddelde verhuisafstand is 7,5 kilometer. Slechts een derde van de verhuizingen gaat over de gemeentegrenzen heen².
- De verhuisbereidheid van bedrijven die tot de doelgroep van bedrijventerrein Industriepark Noord behoren, kan op maximaal 10 à 15 kilometer worden gesteld³.
- Indien een isochroon van 15 kilometer (autoafstand) wordt getrokken, behoren de gemeenten Venlo, Beesel, Horst aan de Maas en Peel en Maas tot het ruimtelijk verzorgingsgebied⁴. In figuur 4 is het ruimtelijke verzorgingsgebied weergegeven.



Figuur 4: Verzorgingsgebied planinitiatief – 15 kilometer reisafstand Nederland (ORS Tools; Eigen bewerking)

² CBS (2013). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente.

³ ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820.

⁴ Alleen bedrijventerreinen in Nederland zijn meegenomen in de analyse. Een verhuizing van Duitsland naar Nederland is een dusdanige verandering en kan niet worden gezien als een realistische verwachting.

B1.2 Trends en ontwikkelingen

Navolgend zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt. De uitgebreide beschrijving van de relevante trends en ontwikkelingen staat in bijlage 2.

De conclusie is dat het initiatief aansluit bij de huidige trends en ontwikkelingen:

- Landelijk was er voorafgaand aan de corona-uitbraak sprake van een groeiende dynamiek op bedrijventerreinen. Ook in Venlo was er sprake van een sterke dynamiek, zij het voornamelijk in de logistieke sector. Hoe de dynamiek zich gaat ontwikkelen na corona blijft berust op aannames en zal sector afhankelijk zijn; het effect verschilt immers per sector. In algemene zin kan worden aangesloten bij de economische ontwikkeling. Op basis van de meest recente cijfers wordt in dat kader verwacht dat het herstel in Q1 2021 weer op gang komt en dat het bbp eind 2021 ongeveer 1% onder het niveau ligt van 2019.
- Zowel het aandeel gevestigde bedrijven als de werkgelegenheid liggen op de Noord-Limburgse bedrijventerreinen boven het landelijk gemiddelde. Daarmee zijn de bedrijventerreinen van relatief groot belang voor de Noord-Limburgse economie. Het aanbod bedrijven in het verzorgingsgebied bestaat daarnaast voornamelijk uit MKB-bedrijven.
- Voor de carwashsector werd voorafgaand aan corona de komende jaren groei verwacht. Onduidelijk is wat de precieze effecten zijn van de corona-uitbraak, maar gezien er sprake is van een vitale sector en de (blijvende) domi-

nantie van de auto als vervoermiddel op de lange termijn, mag er naar redelijkheid worden aangenomen dat er sprake is van een goed toekomstperspectief voor de sector. Daarin zal schaalvergroting en het onderscheidend vermogen een steeds belangrijker wordende rol invullen.

B1.3 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 3 opgenomen. De voornaamste conclusies hiervan t.a.v. bedrijventerreinen zijn:

- De voornaamste opgave binnen de Limburgse bedrijventerreinen is de omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit'. Hierin vormt dynamisch voorraadbeheer een belangrijk middel. Op basis van de regels omtrent het dynamisch voorraadbeheer dient bij toevoeging van bedrijfsruimte saldering plaats te vinden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er daarom op een andere locatie bedrijfsbestemming uit de markt gehaald te worden. Gelet op de eerder geschrapte bedrijfsbestemmingen op locatie Vilgert 46 en 47 te Velden, is er in de gemeente Venlo nog sprake van 4.200 m² salderingsruimte. Onder voorbehoud van de regionale afstemming is er (ruim) voldoende salderingsruimte beschikbaar om het planinitiatief te ondervangen.
- Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om de bestaande ruimte op bedrijventerreinen zo goed en effectief mogelijk te benutten, al dan niet via intensivering. De planlocatie maakt deel uit van bedrijventerrein Trade Port⁵. Met de realisatie van het planinitiatief wordt daardoor, conform het beleidsstreven, beschikbare ruimte op een bestaand bedrijventerrein ingezet om de ontwikkeling te faciliteren. De ontwikkeling sluit daardoor ook aan

bij de provinciale principes van 'meer stad, meer land' en 'zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden'.

- Bovendien wordt met het planinitiatief de uitbreiding van een tweetal bestaande bedrijven gefaciliteerd, welke reeds gelegen zijn in de (directe) nabijheid van de planlocatie. Door de uitbreidingsmogelijkheid hoeven de bedrijven niet te verplaatsen, waardoor het planinitiatief bijdraagt aan de regionale focus om bestaande bedrijven te faciliteren om zo het aantal verplaatsingen naar buiten de regio tot een minimum te beperken. Voor de uitbreidingen geldt dat de huidige bedrijfslocaties onvoldoende omvang hebben om te voorzien in de groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Naast bestaande bedrijven zet de regio ook in op het stimuleren van nieuw ondernemerschap (starters), onder andere door middel van het bieden van een plek binnen de eigen gemeente. Met de realisatie van het planinitiatief wordt een dergelijke plek geboden aan een startend bedrijf, waarvoor geen overige passende percelen beschikbaar zijn in de gemeente Venlo. Het planaanbod van kavels met een vergelijkbare omvang zijn (markttechnisch) in optie of bestemmingsplan technisch niet geschikt voor het beoogde initiatief.

B1.4 Marktverkenning

In het navolgende is ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen. We richten ons in dit onderzoek op de uitbreidingsvraag. Dit is de vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerrein.

⁵ Provincie Limburg (2021). *Monitoringssysteem REBIS*.

Vraag

Voor de provincie Limburg, alsmede voor de regio Noord-Limburg, zijn er geen behoefteramingen m.b.t. bedrijventerreinen beschikbaar. Om enigszins inzichtelijk te krijgen in hoeverre er sprake is van een kwantitatieve vraag naar kavels op bedrijventerreinen, zijn er twee analyses uitgevoerd.

- De eerste analyse heeft betrekking op de verwachte ruimtevraag op basis van het extrapoleren van historische uitgiftes. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 4. De kwantitatieve behoefte op basis van historische uitgifte bedraagt ca. 370 ha t/m 2030 in het ruimtelijk verzorgingsgebied.
- De tweede analyse betreft het prognosticeren van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling. De uitwerking van deze methode staat in bijlage 5. Voor beide analyses geldt dat de verwachte ruimtevraag tot 2030 is berekend. De kwantitatieve behoefte op basis van werkgelegenheid is ca. 130 ha (scenario Laag) tot ca. 230 ha (scenario Hoog) t/m 2030 in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

De vraagramingen op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling leiden tot de volgende prognoses m.b.t. de uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in 2030:

- Historische uitgifte: 370 ha;
- Werkgelegenheidsontwikkeling (scenario Laag): 130 ha;
- Werkgelegenheidsontwikkeling (scenario Hoog): 230 ha.

Op basis van bovengenoemde prognoses verwachten wij een ruimtevraag tussen de 250 en 300 ha t/m 2030. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Gelet op de verschillende opties op voornamelijk grotere kavels verwachten we dat de hoge uitgiftetendens van de afgelopen jaren zich op korte termijn zal voortzetten.

- De ramingen op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling zijn vrij conservatief. De WLO-scenario's gaan uit van een afname van werkgelegenheid, terwijl er in de periode 2010-2019 juist sprake was van een lichte groei. Daarnaast zijn we bij het terreinquotiënt uitgegaan van een iets lagere toename in het ruimtegebruik per werknemer dan op basis van jaarlijkse groei. Een sterke stijging van bedrijven in de logistieke sector (een belangrijke groeisector in de regio) leidt mogelijk tot een hoger terreinquotiënt, waardoor de ruimtevraag toeneemt.
- De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte en de werkgelegenheidsontwikkeling zijn bepaald (2010-2019), bevat zowel laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2030. Eventuele economische effecten van de coronacrisis zullen op de korte termijn relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag in 2030. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte en de werkgelegenheidsontwikkeling fors lager uitvallen. Gelet op de verschillende opties die (ondanks de coronacrisis) zijn genomen op kavels, is dit scenario niet waarschijnlijk.

Aanbod

In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er in totaal 57 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 2.560 ha en een netto omvang van ca. 2.010 ha. Ruim 60% van de netto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied ligt in de gemeente Venlo (1.210 ha).

De totale restcapaciteit⁶ op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 295,3 ha. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen

Trade Port Noord (Horst aan de Maas, 112,6 ha), Trade Port Noord (Venlo, 39,4 ha) en Agri Business Park (32,8 ha). De restcapaciteit bedraagt ca. 15% van de totale netto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

De restcapaciteit kan worden onderverdeeld in terstond uitgeefbare kavels (vrije kavels en kavels die in optie zijn) en niet-terstond uitgeefbare kavels. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat:

- ca. 180 ha bestaat uit terstond uitgeefbaar aanbod (ruim 60% van de restcapaciteit), waarvan:
 - 126 ha vrije kavels (43% van de restcapaciteit);
 - 54 ha in optie (18% van de restcapaciteit). Dit wil zeggen dat ze planologisch tot het harde planaanbod behoren, maar markttechnisch mogelijk niet meer beschikbaar zijn.
- ca. 114 ha bestaat uit niet-terstond uitgeefbaar aanbod (ca. 39% van de restcapaciteit).

In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er zeven bedrijventerreinen die nog beschikken over een relatief grote hoeveelheid restcapaciteit. Deze terreinen zijn weergegeven in tabel 2. Een overzicht van het totale planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied staat in bijlage 6.

Op basis van kavelgrootte is een groot deel van het planaanbod kwalitatief niet geschikt voor het beoogde initiatief. Op basis van een verdiepende analyse naar de kavelgroottes van het planaanbod kan worden geconcludeerd dat:

- Het grootste deel van de totale restcapaciteit bestaat uit kavels die groter zijn dan 0,5 ha. Voor dit planaanbod geldt dat de omvang van de kavels te groot is om te voorzien in de beoogde ontwikkeling.

⁶ De restcapaciteit is het totale harde en zachte planaanbod.

- Een fors deel van de restcapaciteit in Noord-Limburg heeft zelfs een omvang van 5 ha of groter. Het gaat hierbij om ca. 142 ha, waarvan ca. 49 ha hard planaanbod.
- Van het planaanbod met een vergelijkbare omvang zijn verschillende kavels omwille van kwalitatieve argumenten niet geschikt als locatie voor de beoogde ontwikkeling. In de volgende paragraaf zijn enkele kavels in kwalitatieve zin afgewogen.

Motivatatie locatie-afweging

Hoewel formeel niet noodzakelijk (aangezien de ontwikkellocatie vanuit de begripsbepaling ten aanzien van de Ladder gezien moet worden als 'bestaand stedelijk gebied') is zekerheidshalve gemotiveerd waarom niet elders in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Aangezien de beoogde ontwikkeling een totale omvang heeft van 2.635 m², zijn in deze locatie-afweging enkele kavels met een vergelijkbare omvang geanalyseerd.

- Bedrijventerrein Noorderpoort: Hendrikkenhofstraat ongenummerd, kavel I (REBIS: kavel 117): deze kavel is in optie en daardoor markttechnisch niet meer beschikbaar.
- Bedrijventerrein Noorderpoort: Hendrikkenhofstraat ongenummerd, kavel II (REBIS: kavel 220): deze kavel is in optie en daardoor markttechnisch niet meer beschikbaar
- Venlo Trade Port: Groot Egtenrayseweg ongenummerd (REBIS: kavel 309): deze kavel is niet geschikt gelet op de functieaanduiding in bestemmingsplan: Specifieke vorm van bedrijventerrein – afvalverwerkingsbedrijf.

Tabel 2 Bedrijventerreinen met grote omvang restcapaciteit

Bedrijventerrein	Gemeente	Restcapaciteit	Terstond uitgeefbaar
Trade Port Noord (Sevenum)	Horst aan de Maas	112,6	34,66
Trade Port Noord (Venlo)	Venlo	39,43	39,43
Agri Business Park	Horst aan de Maas	32,75	22,32
Freshpark Venlo	Venlo	22,42	22,42
Greenport Business Park	Venlo	20,93	16,28
Brightlands Campus Greenport Venlo (SD)	Venlo	17,67	13,07
I.T. Beringe uitbreiding (DHL)	Peel en Maas	10,45	0

Voor twee van de drie nieuw te ontwikkelen bedrijfsgebouwen is er sprake van een uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten.

- Voor autowascentrum Combat geldt dat hun bedrijfsactiviteiten niet meer op hun bestaande terrein inpasbaar is. Met de beoogde uitbreiding kan de bedrijfsvoering verder worden geoptimaliseerd en zijn er mogelijkheden om verder de groeien. Daarnaast ontstaat er ruimte voor de realisatie van elektrische laadpalen.
- De andere uitbreiding is beoogd voor het stallen van verkoop- en inruilauto's. Op de huidige locatie is onvoldoende ruimte voor deze bedrijfsactiviteiten.

Leegstand

Vanuit de ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een Funda-analyse uitgevoerd naar de leegstand van bedrijfspanden in het ruimtelijk verzorgingsgebied⁷. Uit de analyse blijkt het volgende:

- Er staan in totaal 63 bedrijfshallen leeg in de gemeenten Venlo, Beesel, Horst aan de Maas en Peel en Maas. De totale omvang van de leegstand is 336.036 m² (33,6 ha).
- Van de totale leegstand heeft ca. 30% betrekking op een leegstaand distributiecentrum met een omvang van ca. 10,2 ha.
- De leegstand is in omvang (m²) zeer beperkt. De huidige leegstand in omvang ligt met 1,6% ver onder frictieniveau van 5-6%, die 'gangbaar' is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- De zeer beperkte leegstand duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- Er is een groter aanbod aan bedrijfshallen nodig in de gemeente Venlo en in het ruimtelijk verzorgingsgebied.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de gemeente optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw bedrijventerrein.

⁷ Peildatum: 26 februari 2021.

Confrontatie vraag-aanbod

Er kan op basis van de volgende argumenten worden geconcludeerd dat het initiatief aan de Ubroekweg in Venlo voorziet in een actuele behoefte:

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg bedraagt naar verwachting 250 tot 300 ha t/m 2030.
- Het totale harde planaanbod in de regio Noord-Limburg bedraagt 180 ha.
- Het harde planaanbod is onvoldoende om te kunnen voorzien in de kwantitatieve vraag t/m 2030.
- Een relatief groot deel van het harde planaanbod bestaat uit kavels die te groot zijn voor de beoogde ontwikkeling.
- Van het totale planaanbod is ca. 55 ha in optie en markttechnisch niet meer beschikbaar.
- De totale restcapaciteit (hard en zacht planaanbod) in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 294 ha. Hierdoor ligt de restcapaciteit iets onder de maximale verwachte ruimtevraag t/m 2030.
- Gelet op de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte, alsmede de zeer beperkte leegstand, is het niet te verwachten dat er onaanvaardbare leegstand in de regio optreedt bij het planologisch toevoegen van nieuw hard planaanbod.

Aanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten bedrijventerrein

De conclusie is dat de effecten van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij is het volgende van belang:

- De planlocatie sluit goed aan op de bestaande bedrijvigheid.
- De aard en schaal van het planinitiatief zijn een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur. Het betreft voor een groot

deel uitbreiding van huidige bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt ingezet op ondernemers met een lokale binding aan de betreffende gemeente/locatie.

- De leegstand is ver onder frictieniveau en duidt op een tekort aan bedrijfsruimte.
- De planlocatie is omringd door bedrijven en de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein'. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik past de ontwikkeling van nieuwe bedrijven zeer goed op deze locatie.
- Om deze redenen treden er naar verwachting geen ruimtelijk onaanvaardbare leegstandseffecten op bij uitbreiding van het aanbod.

Bijlage 2

Trends en ontwikkelingen

Marktdynamiek en corona

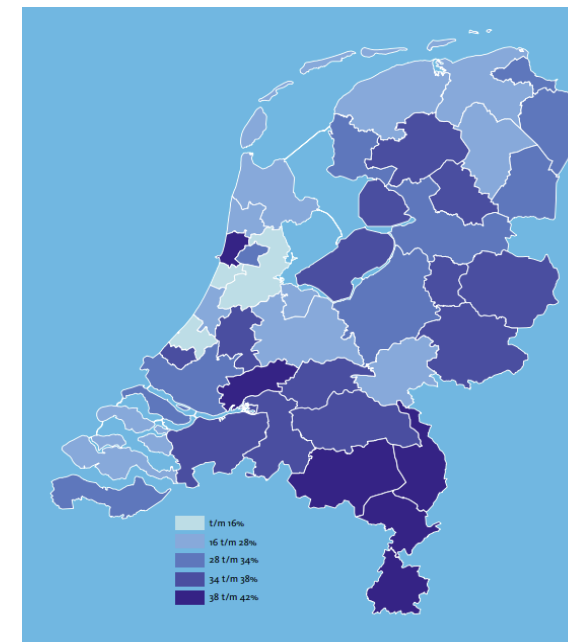
- Voor de uitbraak van COVID-19 was het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland al een aantal jaren groeiende. In 2019 zwakte deze licht af, maar met circa 3,4 miljoen m² bleef er sprake van een relatief hoge opname. Daarnaast liep het aanbodvolume licht terug naar 4,06 miljoen m².
- In Venlo en Venray is de dynamiek vooral afkomstig vanuit de logistieke sector; ruim 80% van het opnamevolume betreft logistieke panden. Opvallend is dat het aantal transacties in panden de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen, terwijl de opname in vierkante meters enkel licht steeg ten opzichte van een jaar eerder⁸. Hieruit kan worden afgeleid dat de gemiddelde omvang van een transactie de afgelopen jaren behoorlijk is teruggelopen. Door de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte is het aanbod (in m²) daarnaast verder afgenomen met ongeveer 6%.
- Door de uitbraak van het coronavirus gaat de bedrijfsruimtemarkt een onzekere tijd tegemoet. Op het moment van schrijven is de exacte impact nog niet te overzien en zijn voorspellingen gebaseerd op meerdere aannames. Zeker is dat er zowel op de korte als lange termijn sprake gaat zijn van (negatieve) effecten. De omvang van de effecten zal nadrukkelijk samenhangen met de duur en de zwaarte van de maatregelen.
- Op basis van de meest recente cijfers blijkt dat, ondanks het stevige herstel in het derde kwartaal van 2020, de productie en bestedingen nog steeds fors lager liggen. Na de grootste kwartaal-op-kwartaaldaling van het bbp in het tweede kwartaal van 2020 (-8,5%) heeft in het derde kwartaal een grote stijging plaatsgevonden (+7,7%). Het bbp-volume is echter nog altijd 3,0% lager

dan eind 2019. Daarnaast heeft de tweede coronagolf in het vierde kwartaal een nadelig effect op productie en bestedingen. De daling is echter kleiner dan in het tweede kwartaal.

- In de basisraming van het Centraal Planbureau neemt het bbp in 2021 toe met 2,8%, na een krimp van 4,2% in 2020. Uitgaande van de veronderstelling dat de coronapandemie onder controle raakt en de grootschalige vaccinatie vanaf midden 2021, komt het herstel in het eerste kwartaal van 2021 weer op gang. Het bbp-niveau van de Nederlandse economie is eind 2021 nog 1% lager dan eind 2019 en 4% lager dan geraamd in het voorjaar.

Economische positie bedrijventerreinen

- In Nederland is ruim een van de tien bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd. In de regio Noord-Limburg ligt dit aandeel nog iets hoger (12%). Alhoewel er de afgelopen jaren sprake is geweest van groei in absolute zin, is het aandeel op landelijk niveau iets teruggelopen. Dit heeft onder andere te maken met de groei van het aantal ZZP'ers, welke doorgaans niet op bedrijventerreinen gevestigd zijn.⁹
- Ruim 30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen. In de regio Noord-Limburg ligt dit aandeel met 39% nog een stuk boven het landelijk gemiddelde. Het regionale aandeel van banen op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren ook gegroeid met circa 6% (LISA, 2019).
- Voor de overige Limburgse regio's is een vergelijkbare tendens waarneembaar. Hieruit kan worden opgemaakt dat bedrijventerreinen van relatief groot belang zijn voor de Limburgse economie.



Figuur 5: Aantal banen op bedrijventerreinen per corop (bron: LISA)

MKB-bedrijven

In het verzorgingsgebied zijn veelal MKB-bedrijven gelegen. In totaal zijn er circa 950 MKB-bedrijven (tussen de 2 en 199 arbeidsplaatsen) aanwezig, ongeveer 70% van het totaal aantal bedrijven in het verzorgingsgebied (waarvan het aantal arbeidsplaatsen 1 of meer is). Hiervan zijn er ongeveer 185 gelegen op het bedrijventerrein Trade Port Venlo (ca. 71% van het totaal)¹⁰.

Carwash

- Wereldwijd wordt voor de carwashindustrie een jaarlijkse groei van 3,2% verwacht tot 2025. Ook in Nederland is

⁸ Dynamis (2020) *Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten '20*

⁹ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

¹⁰ Vastgoeddata. Indeling op basis van 'Coding Standaard Bedrijfsindeling Clusters'. Peuldatum: 10-02-2021.

de markt nog groeiende. Door ontwikkelingen in de automotive industrie lopen de investeringen in die sector terug, wat mogelijk gevolgen heeft voor de autowasstraat. Daar staat tegenover dat de consument juist zuiniger omgaat met zijn auto en daardoor wat vaker een carwash bezoekt¹¹.

- Bovengenoemde prognoses zijn opgesteld voor de uitbraak van het coronavirus. Alhoewel de precieze impact onbekend is, zal er onvermijdelijk sprake zijn van effect. Tegen die achtergrond is het relevant om te benoemen dat de carwashindustrie gezien wordt als vitale sector en gedurende de coronaperiode open kan blijven. Daarnaast is er naar verwachting sprake van toekomstperspectief doordat de auto in de toekomst het meest dominante vervoersmiddel zal blijven¹².
- Schaalvergroting is daarnaast een trend die in de nabije toekomst terug te zien is in de carwashindustrie, zo stelt branchevereniging Beta (2017). In navolging van onder andere tankstations wordt er ook op wasgebied een verdere professionalisering en efficiëntie slag geslagen.
- Mede door de schaalvergroting en de groei van markt in zijn geheel, wordt het belang van het onderscheidend vermogen steeds groter in de wasstraat. Een uitgedacht concept, beleving, specifieke kennis of extra service zijn redenen waarom een klant kiest voor een bepaalde wasstraat.

¹¹ Grand View Research (2019). *Car Wash Service Market Size, Share, Industry Report 2019-2025*

¹² Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (2021). *Toekomstperspectief Automobilititeit 2040*

Bijlage 3

Beleidskaders

B3.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)

In algemene zin richt het beleid zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. De centrale ambitie is een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat. Belangrijke uitdaging is onder andere het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt aangegeven dat:

- Er in Limburg voldoende, en in toenemende mate te veel, bedrijventerreinen zijn. Tegelijkertijd liggen er op alle gebieden nog grote kwalitatieve opgaven.
- De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Dynamisch voorraadbeheer is een middel hiertoe en bestaat onder andere uit het toevoegen van nieuwe voorraad in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad elders in de regio (saldering).
- Er wordt voldoende ruimte geambieerd om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken.
- Voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande terreinen worden een aantal basisprincipes gehanteerd, waaronder:
 - er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is;
 - de toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd, 2019)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In het kader van bedrijventerreinen staat hierin aangegeven dat de Regionale

visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg de formele basis vormt voor de regionale samenwerking in Noord-Limburg.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (ontwerp, 2020)

In de nieuwe omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om ook in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen. De provincie kiest hierin voor compacte werklocaties en hanteert de voorkeursvolgorde volgens de NOVI:

1. gebruik ruimte op bestaande terreinen;
2. ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied;
3. andere buitenstedelijke locaties.

Aangegeven wordt dat met het hanteren van de voorkeursvolgorde tevens wordt aangesloten bij de Limburgse principes van 'meer stad, meer land' en 'zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden'.

Verder wordt benoemd dat:

- Nieuwe bedrijven vestigen zich bij voorkeur op bestaande werklocaties. Wanneer dit niet mogelijk is, sturen we op uitbreiding aan de grenzen van bestaande werklocaties. Voor gevestigde bedrijven kan daarbij maatwerk aan de orde zijn.
- Op bedrijventerreinen is vooral sprake van een kwalitatieve opgave. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen;
- Voldoende werklocaties die voldoen aan de veranderende eisen van bedrijven en overheden is een belangrijke randvoorwaarde voor de versterking van de regionale economische structuur.

B3.2 Regionaal beleid

Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg (2017)

De regionale visie bedrijventerreinen vormt de nadere uitwerking van het onderwerp werklocaties, opgenomen in de POL2014. In de visie worden de ambities, opgaven en principes benoemd, waaronder:

- De ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid dient gefaciliteerd te worden;
- Nieuw ondernemerschap (starters) wordt gestimuleerd;
- Er wordt ruimte geboden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio op regionale bedrijventerreinen;
- De kwaliteit van bedrijventerreinen wordt behouden en waar nodig verbeterd door middel van herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen (waar noodzakelijk);
- Ruimtevraag wordt in eerste instantie gefaciliteerd op bestaande terreinen. Voor de ruimtevraag van bestaande bedrijven wordt geprobeerd om deze op het huidige kavel op te vangen (intensiveren).
- De leegstand dient rond het frictieniveau te liggen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een vergroting van de leegstand.

Verder wordt aangegeven dat:

- Wanneer nieuwe plannen voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven en op een juiste locatie zijn gelegen voor de regio, worden de plannen als een goede toevoeging gezien en kunnen ze tot ontwikkeling komen.
- De focus voor de regio is gericht op het bestaande bedrijfsleven. Voor de regio is het van belang dat deze bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen, zodat het percentage van verplaatsingen naar buiten de regio zo klein mogelijk wordt.

- In het kader van intensivering hoeft een beperkte uitbreiding van het huidig kavel (<10%) niet te worden verkend in het dynamisch voorraadbeheer.
- Een startend bedrijf moet in zijn eigen gemeente een plek kunnen vinden. Een eerste volgende stap in hun groeiproses moet ook opgevangen kunnen worden in de eigen gemeente.

B3.3 Lokaal beleid

Structuurvisie Venlo (2014)

In de gemeentelijke structuurvisie staan een aantal majeure opgaven genoemd met betrekking tot het ruimtelijk beleid. Eén daarvan is 'ruimte in de stad'. Hierin wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Aanpassing van gebieden komt voor uitbreiding. Voor bedrijventerrein wordt daarom gericht op het intensiever benutten van de beschikbare/vrijgekomen ruimte.

Bijlage 4

Vraagaming op basis van historische uitgifte

Vraagruiming op basis van historische uitgifte

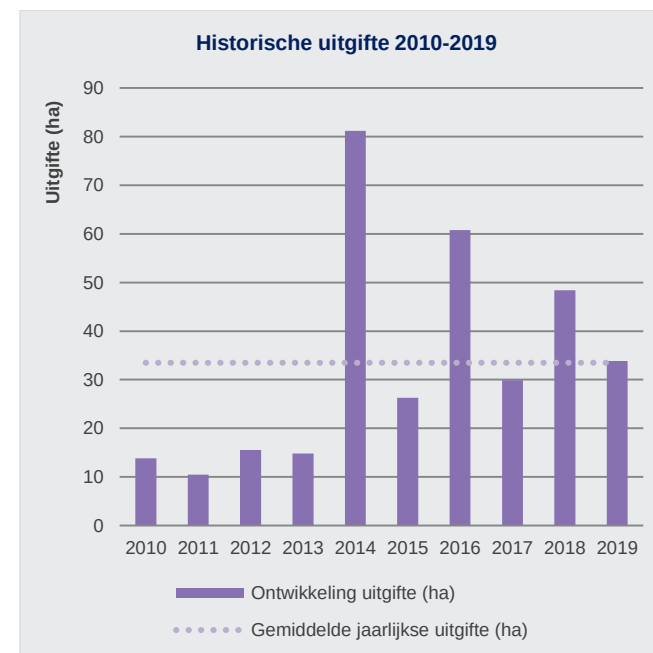
Een gangbare methode om de ruimtevraag tot 2030 te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in het ruimtelijke verzorgingsgebied in de periode 2010-2019, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2030 (zie figuur 6). In tabel 3 is dit uitgesplitst per gemeente. Uit de figuur en de tabel blijkt het volgende:

- In het ruimtelijke verzorgingsgebied is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 33,51 ha. De meeste uitgiftes (in omvang) hebben plaatsgevonden in de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas.
- Daarnaast valt op dat de meeste uitgiftes in 2014 en 2016 hebben plaatsgevonden. In 2014 werd er ruim 80 ha bedrijventerrein uitgegeven en in 2016 was de uitgifte ruim 60 ha.
- De totale uitgifte in de gemeente Venlo bedroeg ruim 230 ha in de periode 2010-2019. Hiermee heeft bijna 70% van de totale uitgifte in deze periode binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied in de gemeente Venlo plaatsgevonden.

- In het ruimtelijk verzorgingsgebied is in de periode 2010-2019 in totaal ca. 335,1 ha bedrijventerrein uitgegeven. Het extrapoleren van deze uitgifte betekent een indicatieve ruimtevraag van ca. **369 ha** t/m 2030.

Methodiek weinig gevoelig voor economische schommelingen

De periode waarin de gemiddelde jaarlijkse uitgifte is bepaald (2010-2019), bevat zowel laag- als hoogconjunctuur. Hierdoor zijn economische schommelingen meegenomen in de berekening van de indicatieve ruimtevraag in 2030. Eventuele economische effecten op de korte termijn zullen relatief weinig effect hebben op de berekening van de ruimtevraag in 2030. Alleen in het scenario dat er sprake is van een meerjarige economische terugval kan de jaarlijkse gemiddelde uitgifte fors lager uitvallen. Gelet op de vele opties die (ondanks de coronacrisis) zijn genomen, is dit scenario niet waarschijnlijk.



Figuur 6: Historische uitgifte (ha) ruimtelijk verzorgingsgebied 2010-2019

Tabel 3: Historische uitgifte bedrijventerrein (ha) ruimtelijk verzorgingsgebied 2010-2019

Gemeente	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Beesel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60
Horst aan de Maas	0,00	2,03	0,90	1,70	20,38	0,00	17,90	0,00	14,26	15,82	73,00
Peel en Maas	0,56	1,74	0,28	11,20	0,14	2,99	2,12	6,09	2,11	1,45	28,63
Venlo	13,30	6,70	14,40	1,86	60,69	23,30	40,80	23,80	31,48	16,56	232,82
Totaal	13,86	10,47	15,53	14,81	81,21	26,29	60,78	29,87	48,40	33,83	335,05

Bijlage 5

Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling

Werkgelegenheidsontwikkeling

Voor het voorspellen van de ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsontwikkeling zijn scenario's gehanteerd die door het PBL en CPB zijn opgesteld. In 2015 zijn er door deze organisaties nieuwe verkenningen uitgevoerd, wat heeft geleid tot de ontwikkelingen van twee WLO-scenario's: Hoog en Laag (t/m 2030). Op basis van deze referentiescenario's zijn twee prognoses opgesteld:

1. Ruimtevraag (ha) aan bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg in de periode 2020-2030; uitgaande van scenario Laag;
2. Ruimtevraag (ha) aan bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg in de periode 2020-2030, uitgaande van scenario Hoog.

In de WLO-scenario's is uitgegaan van de volgende werkgelegenheidsontwikkelingen in de periode 2012-2030:

- Op basis van scenario Laag neemt de werkgelegenheid in de regio Noord-Limburg met 10,2% af.
- Bij scenario Hoog blijft deze krimp beperkt tot 2,4%.

De behoefte in 2030 is geraamd op basis van de volgende formule:

$$\text{Ruimtebehoefte 2030} = \text{Werkgelegenheid} * \text{Locatievoorkeur} * \text{Terreinquotiënt}$$

De formule kent de volgende parameters:

- Werkgelegenheid: Ontwikkeling aantal banen t/m 2030;
- Locatievoorkeur: Percentage ontwikkeling aantal banen t/m 2030 op bedrijventerreinen;
- Terreinquotiënt: Ruimtegebruik per baan (m²) op bedrijventerreinen.

Op basis van de werkgelegenheidsontwikkelingen in de periode 2010-2019 blijkt het volgende:

- De totale werkgelegenheid in de regio Noord-Limburg is in deze periode gegroeid met 3,6%.
- Op bedrijventerreinen heeft een sterkere groei van werkgelegenheid plaatsgevonden (17,3%).
- Het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is toegenomen van 34,6% naar 39,2%.
- Het ruimtegebruik per werknemer (m²) is in deze periode gestegen van 345 m² naar 380 m². Op basis van werkgelegenheid is er op bedrijventerreinen in Noord-Limburg dus sprake van extensiever ruimtegebruik.
- De totale netto omvang aan uitgegeven bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg is gegroeid van 1.666 ha in 2010 naar 2.150 ha in 2019.

Voor het bepalen van de extra ruimtevraag in 2030 zijn de volgende predicties gedaan:

- Het percentage van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen (locatievoorkeur) is in 2030 naar verwachting 42%. Op basis van de werkgelegenheidspercentages in de periode 2010-2019 heeft er een jaarlijkse groei

van ca. 0,9% plaatsgevonden. De verwachting is dat het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen blijft groeien t/m 2030.

- Het terreinquotiënt is in 2030 naar verwachting 410 m². In de periode 2010-2019 is het locatiequotiënt met 35 m² afgenomen. Op basis van trends en ontwikkelingen verwachten we dat het locatiequotiënt in 2030 verder gaat toenemen. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:
 - Verwachte groei van voornamelijk de logistieke bedrijvigheid. Bedrijven in de sector 'Vervoer en opslag' hebben een relatief hoog terreinquotiënt (TQ Vervoer over land = 409 en TQ Opslag en dienstverlening voor vervoer = 423)¹³.
 - Technologische ontwikkelingen die leiden tot minder personeel (robotisering en automatisering).
 - Op basis van onderzoek van Buck¹⁴ is er een aanzienlijke behoefte aan bedrijfsruimte voor de logistieke sector in Limburg. Deze sector zorgt naar verwachting voor een aanzienlijk deel van de behoefte aan bedrijventerrein.

Tabel 4: Raming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling regio Noord-Limburg (WLO-scenario's)

	2010	2019	Ontwikkeling 2010-2019 (%)	Raming 2030 scenario Laag	Raming 2030 scenario Hoog
Totale werkgelegenheid	139.440	144.417	3,6%	135.194	142.323
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	48.304	56.649	17,3%	56.782	59.775
% werkgelegenheid op bedrijventerrein	34,6%	39,2%	13,2%	42%	42%
Terreinquotiënt	345	380	10,0%	410	410
Extra ruimtevraag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	178	301

¹³ Provincie Limburg – Rapport werklocaties Limburg (2019).

¹⁴ BCI (2019). Toekomst logistieke sector Limburg

- Op basis van de Ontwerp Omgevingsvisie Limburg is er op bedrijventerreinen geen plaats voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel. Het TQ van deze functies is relatief laag.

Op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling schatten we de ruimtevrage op bedrijventerreinen in 2030 op 180 ha (scenario Laag) tot 300 hectare (scenario Hoog). Dit komt neer op een jaarlijkse ruimtevrage van 16 tot 27 ha t/m 2030.

Een belangrijke kanttekening is dat de WLO-scenario's zijn ontwikkeld ten tijde van herstel van de economische crisis. De historische uitgiften laten (vooral de laatste paar jaar) een forse groei in uitgiften zien. Op basis van de historische uitgiften in de periode 2010-2019 kan worden geconcludeerd dat het uitgiftepatroon in de periode 2017-2019 bovengemiddeld was. Daarnaast is de werkgelegenheid in de regio Noord-Limburg in de periode 2010-2019 licht gegroeid. Deze ontwikkeling geeft een positiever beeld dan scenario Hoog.

Verwachte ruimtevrage ruimtelijk verzorgingsgebied

Bovengenoemde analyse is voor de regio Noord-Limburg uitgevoerd. Om de ruimtevrage op basis van werkgelegenheid in het ruimtelijk verzorgingsgebied te bepalen, is een verdeelsleutel toegepast. Hierbij is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- In de periode 2010-2019 is in het ruimtelijk verzorgingsgebied ca. 335 ha bedrijventerrein uitgegeven. In de regio Noord-Limburg bedroeg de totale uitgifte in deze periode ca. 422 ha. In het ruimtelijk verzorgingsgebied heeft hierdoor ca. 76% van de totale uitgifte in de regio Noord-Limburg plaatsgevonden.
- De netto omvang bedrijventerrein in het ruimtelijk verzorgingsgebied is 2.010 ha. Dit is ca. 74% van de totale netto omvang bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg.

- Beleidsmatig wordt regionaal ingezet op clustering van nieuwe ontwikkelingen op Klavertje 4. Dit gebied ligt binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Op basis van bovenstaande aspecten is de verwachting dat ca. 75% van de verwachte ruimtevrage in de regio Noord-Limburg in het ruimtelijk verzorgingsgebied wordt ontwikkeld. Dit komt neer op:

- **134 ha extra ruimtevrage t/m 2030 (scenario Laag);**
- **226 ha extra ruimtevrage t/m 2030 (scenario Hoog).**

Bijlage 6

Planaanbod ruimtelijk verzorgingsgebied

Tabel 5: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Beesel (REBIS Monitor, peildatum 4 maart 2021)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)	Terstond uitgifbaar (ha)	Niet-terstond uitgifbaar (ha)	In optie (ha)	Vrije kavels (ha)
Beesel	Roversheide uitbreiding	6,24	4,76	4,76	0	4,76	0	0
Beesel	Maasveld	12,46	11,69	0	0	0	0	0
Beesel	Molenveld	24,02	21,23	0	0	0	0	0
Beesel	Roversheide	29,4	26,34	0	0	0	0	0
Beesel	Totaal	72,12	64,02	4,76	0	4,76	0	0

Tabel 6: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Horst aan de Maas (REBIS Monitor, peildatum 4 maart 2021)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)	Terstond uitgifbaar (ha)	Niet-terstond uitgifbaar (ha)	In optie (ha)	Vrije kavels (ha)
Horst aan de Maas	Trade Port Noord (Sevenum)	186,21	140,81	112,6	34,66	77,46	19,41	15,25
Horst aan de Maas	Agri Business Park	101,7	90,8	32,75	22,32	10,41	0	22,32
Horst aan de Maas	Venrayseweg II	95,6	70,7	5,2	5,2	0	0	5,2
Horst aan de Maas	Melderlosche Weiden	32,05	24,14	2,3	1,98	0,33	1,98	0
Horst aan de Maas	Tienray	15,51	13,6	2,2	0,76	1,43	0,38	0,38
Horst aan de Maas	De Asdonck	8,17	7,73	1,91	1,91	0	0	1,91
Horst aan de Maas	Berghem	30,25	25,2	0	0	0	0	0
Horst aan de Maas	Bosserhof (Lottum)	7,73	6	0	0	0	0	0
Horst aan de Maas	Hagelkruis	5,75	4,96	0	0	0	0	0
Horst aan de Maas	Hoogveld (Horst)	57,72	47,29	0	0	0	0	0
Horst aan de Maas	O.D.C.	3,22	3,22	0	0	0	0	0
Horst aan de Maas	Leendert transport	4,32	4,32	0	0	0	0	0
Horst aan de Maas	Horsterweg	1,94	1,94	0	0	0	0	0
Horst aan de Maas	Totaal	550,17	440,71	156,96	66,83	89,63	21,77	45,06

Tabel 7: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Peel en Maas (REBIS Monitor, peildatum 4 maart 2021)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)	Terstond uitgeefbaar (ha)	Niet-terstond uitgeefbaar (ha)	In optie (ha)	Vrije kavels (ha)
Peel en Maas	I.T. Bering uitbreiding (DHL)	10,45	10,45	10,45	0	10,45	0	0
Peel en Maas	I.T. Panningen	72,16	62,33	3,19	2,85	0,34	1,81	1,04
Peel en Maas	TrafficPort Venlo	17,61	16,46	1,54	1,54	0	0	1,54
Peel en Maas	De Schor	27,08	23,11	0,35	0,35	0	0	0,35
Peel en Maas	Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan	17,33	12,98	0,34	0,34	0	0,34	0
Peel en Maas	De Kieën	17,17	15,16	0,32	0,32	0	0	0,32
Peel en Maas	De Wielen	16,72	12,97	0,08	0,08	0	0,08	0
Peel en Maas	BusinessPark Siberie	19,89	19,89	0	0	0	0	0
Peel en Maas	Geraedts	1,34	1,34	0	0	0	0	0
Peel en Maas	Steenfabriek Engels Helden	9,83	9,83	0	0	0	0	0
Peel en Maas	Haagweg	16,81	16,81	0	0	0	0	0
Peel en Maas	Kleiwarenfabriek Joosten - Kessel	15,94	15,94	0	0	0	0	0
Peel en Maas	De Kruisberg	16,52	15,09	0	0	0	0	0
Peel en Maas	I.T. Beringe	73,67	60,96	0	0	0	0	0
Peel en Maas	Totaal	332,52	293,32	16,27	5,48	10,79	2,23	3,25

Tabel 8: Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Venlo (REBIS Monitor, peildatum 4 maart 2021)

Gemeente	Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Restcapaciteit (ha)	Terstond uitgeefbaar (ha)	Niet-terstond uitgeefbaar (ha)	In optie (ha)	Vrije kavels (ha)
Venlo	Trade Port Noord (Venlo)	369,96	245,85	39,43	39,43	0	19,56	19,87
Venlo	Freshpark Venlo	142,82	98,72	22,42	22,42	0	1,5	20,92
Venlo	Greenport Business Park	27,57	23,09	20,93	16,28	4,65	0	16,28
Venlo	Brightlands Campus Greenport Venlo (SD)	64,42	23,57	17,67	13,07	4,6	0	13,07
Venlo	Keulse barrière	35,58	27,48	4,8	4,8	0	4,8	0
Venlo	Bedrijventerrein Noorderpoort	86,06	73,37	3,35	3,35	0	1,31	2,04
Venlo	Tradeport West	262,52	207,3	2,73	2,73	0	2,73	0
Venlo	De Pannenberg	8,59	7,72	2,64	2,64	0	0	2,64
Venlo	Venlo Trade Port	279,97	218,01	1,26	1,26	0	0	1,26
Venlo	Emmaplein e.o.	11,53	9,71	0,9	0,9	0	0	0,9
Venlo	Witveldweg	17,51	15,81	0,86	0,86	0	0	0,86
Venlo	Spikweien	27,07	25,27	0,28	0,28	0	0	0,28
Venlo	Ariensstraat	9,21	6,69	0	0	0	0	0
Venlo	Erkenkamp	1,94	1,68	0	0	0	0	0
Venlo	Geloërveld	27,33	23,27	0	0	0	0	0
Venlo	Hagerhof	16,63	14,18	0	0	0	0	0
Venlo	Kaldenkerkerweg	27,74	25,77	0	0	0	0	0
Venlo	Kantorenpark Noorderpoort (SD)	3,83	3,15	0	0	0	0	0
Venlo	Kazernekwartier	24,49	18,4	0	0	0	0	0
Venlo	Tradeport Oost	33,33	23,09	0	0	0	0	0
Venlo	Trefcenter (SD)	14,78	8,6	0	0	0	0	0
Venlo	Ubroek	11,02	7,98	0	0	0	0	0
Venlo	Windhond	30,76	28,56	0	0	0	0	0
Venlo	Lutece (Venlo)	4,79	4,79	0	0	0	0	0
Venlo	R.R.P.	13,7	13,7	0	0	0	0	0
Venlo	Gemeentewerf Venlo	3,33	3,33	0	0	0	0	0
Venlo	Belfeld Bolenberg	8,2	8,2	0	0	0	0	0
Venlo	Océ Canon	52,65	50,75	0	0	0	0	0
Venlo	Totaal	1617,33	1218,04	117,27	108,02	9,25	29,9	78,12

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01