

Laddertoets Heierkerkweg

Venlo

<Status>



titel rapport
**Laddertoets Heierkerk-
weg**

datum
20 mei 2021

projectnummer
P03942

opdrachtgever
**HPLG Hermans Project
BV.**

BRO
Projectleider
DG
Projectteam
BZ, MOt

bron Kaft
BRO

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.”
“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

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	
B1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied	9
B1.2 Trends en ontwikkelingen	9
B1.3 Beleidskaders	9
B1.4 Marktverkenning	10
 Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen	
Marktdynamiek en corona	15
Economische positie bedrijventerreinen	15
Logistiek	15
 Bijlage 3: Beleidskaders	
B3.1 Provinciaal beleid	17
B3.2 Regionaal beleid	17
B3.3 Lokaal beleid	18
 Bijlage 4: Vraagaming op basis van historische uitgifte	
Vraagaming op basis van historische uitgifte	21
 Bijlage 5: Vraagaming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling	
Werkgelegenheidsontwikkeling	23
 Bijlage 6: Planaanbod regio Noord-Limburg	

1 Het initiatief

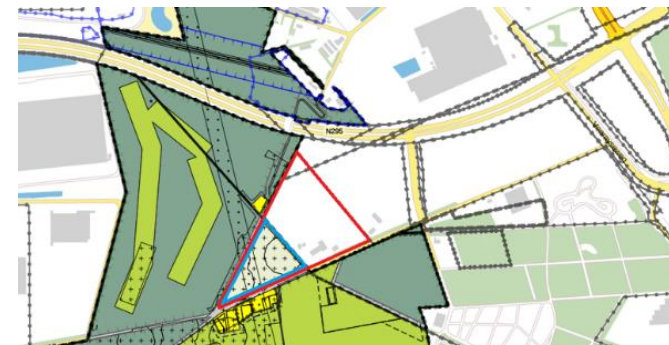
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens een bedrijfshal inclusief kantoorruimte te realiseren van ca. 20.600 m² ten behoeve van logistieke activiteiten op een locatie gelegen aan de Heierkerkweg in de gemeente Venlo, kadastraal bekend als Venlo, sectie X nr. 139, 140 en 1592. Het totale plangebied bedraagt circa 60.000 m², waarvan ca. 25.000 m² ten behoeve van een wadi en ca. 35.000 m² ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, waaronder een geplande hal van 20.500m². Het plangebied maakt onderdeel uit van het Klavertje 4-gebied en wordt omringd door diverse bedrijventerreinen (zie figuur 3). Het gebied ligt op de grens tussen Trade Port Noord en het te realiseren Greenport Business Park.

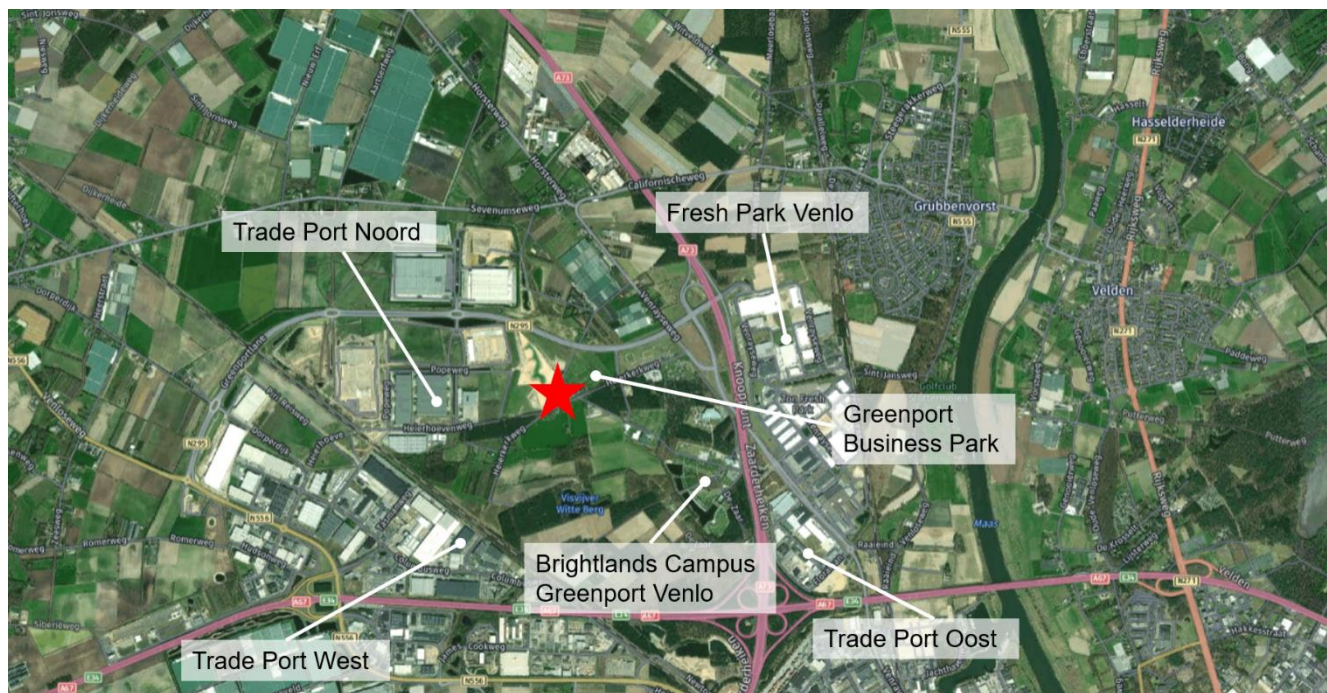
De ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen¹. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna ; Ladder, zie volgende alinea) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1.1. van Bro. Door de omvang van de uitbreiding (ca. 3,5 ha 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: Impressie planinitiatief (bron: Janssen Wuts Architecten)



Figuur 2: Totale planlocatie (rood), bestemming Wadi/groen (blauw)



Figuur 3: Planlocatie en omliggende bedrijventerreinen

¹ 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken' (vastgesteld 25 januari 2006); 'Bedrijvenpark Trade Port Noord' (vastgesteld 25 september 2004); 'Parc Zaarderheiken' (vastgesteld 29 januari 2020). Ingevolge deze bestemmingsplannen liggen er op het plangebied de (dubbel)bestemmingen: 'Agrarisch', 'Agrarisch gebied', 'Leiding-Hoogspanningsverbinding', 'Waarde – Archeologie 1 en 2', 'Bedrijfsdoeleinden met functieaanduiding Paardenkliniek', 'Natuur' en bedrijfsdoeleinden zonder functieaanduiding Paardenkliniek.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder'. 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 ingebruikname van ca. 3,5 ha netto bedrijventerrein op de locatie aan de Heierkerkweg in de gemeente Venlo te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder. Een groot deel van het perceel zal worden benut voor de realisatie van het bedrijfsgebouw met parkeerplaats en heeft reeds de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van de ingebruikname van maximaal ca. 3,5 ha netto bedrijventerrein aan de Heierkerkweg (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. Bij de kwantitatieve analyse zijn de cijfermatige analyses over vraag en aanbod uitgewerkt. De kwalitatieve analyses vormen de verdiepingsslag op de cijfermatige analyses, waarbij o.a. onderscheid wordt gemaakt tussen kavelgrootte en type bedrijventerrein. Ook is gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder doorlopen. In tabel 1 zijn alle aspecten uit dit onderzoek beschreven.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod 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).
- Structuurvisie Klaver 4 (2012).
- Visie Werklandschap Klaver 14 (2019)
- Monitoringssysteem REBIS.
- NVM – Logistiek vastgoed in cijfers 2020

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 type/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/metrage (bijlage 1 en 6) • Leegstand bedrijfshallen, uitgesplitst naar type/metrage (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 ca. 3,5 ha netto bedrijventerrein aan de Heierkerkweg in de 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 ca. 3,5 ha 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 de vigerende bestemmingsplannen² de (dubbel)bestemmingen: 'Agrarisch', 'Agrarisch gebied', 'Leiding-Hoogspanningsverbinding', 'Waarde – Archeologie 1 en 2', 'Bedrijfsdoeleinden met functieaanduiding Paardenkliniek' en 'Natuur'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van een bedrijventerrein met de voorgenomen functies van het planinitiatief niet toegestaan en is een 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 ca. 3,5 ha netto nieuwe bedrijfsruimte gaat, kan het initiatief worden gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen de 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 Heierkerkweg te Venlo bestaat in dit onderzoek uit de regio Noord-Limburg³.

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 300 tot 350 ha t/m 2030. Dit is bepaald aan de hand van prognoses op basis van historische uitgifte en werkgelegenheidsontwikkeling.
- Het totale harde planaanbod in de regio Noord-Limburg bedraagt ca. 195 ha, waarvan 150 ha vrije kavels en 45 ha in optie is. Dit is onvoldoende om te kunnen voorzien

in de verwachte ruimtevraag t/m 2030. Dit is een indicatie voor een aanvullende behoefte aan voldoende bedrijfskavels.

- Wanneer we hierbij ook de zachte plancapaciteit optellen bedraagt de plancapaciteit ca. 384,3 ha⁴. Het totale planaanbod is daarmee hoger dan de verwachte ruimtevraag t/m 2030.
- Het planinitiatief is al onderdeel van dit zachte planaanbod, waardoor de restcapaciteit niet zal toenemen.
- Het veranderen van de zachte planstatus naar een harde planstatus leidt niet tot een overschot aan harde plancapaciteit in Noord-Limburg. Er is in kwantitatieve zin voldoende ruimte voor het beoogde initiatief.
- 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

Op basis van een verdieping van de kwantitatieve vraag en het planaanbod is het volgende van belang:

- Er is al meer dan 15 jaar sprake van een omvangrijke vraag naar geschikte locaties voor logistieke bedrijven. In de periode 2010-2018 is de vraag zelfs (ruim) verdrievoudigd. De vraag concentreert zich op grootschalige distributiecentra in de zuidelijke corridor (waaronder Noord-Limburg). Onder invloed van de ontwikkeling van e-commerce en smart logistics is de verwachting dat de sector daarnaast verder doorgroeit. Vanwege de grote vraag naar logistieke kavels en het relatief beperkte aanbod in de zuidelijke corridor zijn ondernemers in deze

² 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken' (vastgesteld 25 januari 2006);

'Bedrijventerrein Trade Port Noord' (vastgesteld 25 september 2004);

'Parc Zaarderheiken' (vastgesteld 29 januari 2020)

³ De regio Noord-Limburg bestaat uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray.

⁴ Het (zachte) planaanbod op bedrijventerrein De Spurkt in Venray (44 ha) is inmiddels komen te vervallen. Voor de volledigheid is het aanbod wel meegerekend in de confrontatie vraag-aanbod.

sector (noodgedwongen) hun oriëntatie aan het verplaatsen naar o.a. West- en Midden-Nederland.

- Door de sterke ontwikkeling van het vervoer van consumptiegoederenvervoer bleef de economische krimp in de logistieke sector ondanks de corona-uitbraak relatief klein. Eind 2020 was het goederenvervoer weer terug op het oude niveau en voor het komende jaar wordt tevens weer groei verwacht. Voor de logistieke sector geldt daardoor een positief toekomstperspectief. Door de onzekerheid rondom corona blijft er wel sprake van een onzekerheidsfactor rondom de prognoses.
- De regio Venlo heeft de status van logistieke hotspot. Door de strategische ligging tussen de Randstad en het Ruhrgebied zijn er ontwikkelingskansen aanwezig om de ruimtelijk-economische structuur van de gemeente en de regio verder te versterken.
- De gemeente Venlo richt zich bij de vestiging van de topsectoren (waaronder logistiek) op het Klavertje 4-gebied, waar de planlocatie deel van uitmaakt. Daarnaast wordt in het regionale beleid genoemd dat nieuwe bedrijventerreinlocaties vooral nog gerealiseerd worden om acquisitie van buiten de regio te kunnen faciliteren. Het Klavertje 4-gebied is door de regio daarvoor aangewezen als (concentratie)locatie.
- Vanuit de logistieke sector is er voornamelijk vraag naar vastgoed met een omvang van 3 ha of groter. Een aanzienlijk deel van de vraag concentreert zich in de regio Venlo-Venray.
- Een relatief groot deel van het harde planaanbod bestaat uit kavels die te groot zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ca. 77 ha van het harde planaanbod bestaat uit kavels die groter zijn dan 5 ha.
- Het planaanbod van kavels met een omvang tussen de 3 en 4 ha is beperkt. De totale restcapaciteit van kavels met deze grootte bedraagt slechts 9 kavels. Deze kavels

zijn omwille van beleidsmatige, bestemmingsplan technische of markttechnische argumenten niet geschikt voor de invulling van het beoogde initiatief, waardoor er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte alternatieven zijn.

- De leegstand op werklocaties in de regio Noord-Limburg is ver onder frictieniveau en duidt op een tekort aan bedrijfsruimte.
- Daarmee zijn er geen leegstaande panden of kavels in het harde planaanbod geschikt, of redelijkerwijs geschikt te maken, om het planinitiatief te ondervangen. Een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is daarmee te motiveren.

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.
- De aard en schaal van het planinitiatief zijn een goede aanvulling op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omgeving van Klavertje 4.
- 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/buiten bestaand stedelijk gebied

Volgens de provinciale Omgevingsverordening is de ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied gelegen, aangezien deze wordt aangeduid als 'landelijk gebied'. Wanneer de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom

niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Kanttekening bij het voorgaande is dat, vanuit jurisprudentie en de Handreiking bij de Ladder, de ontwikkellocatie groten-deels wél gezien kan worden als 'bestaand stedelijk gebied', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. In dit artikel is onder h een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd, waarin als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'een 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'*. In de jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld. Wanneer er op gronden een niet-agrarische bestemming rust (waaronder niet alleen 'rode' stedelijke functies, maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen), dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Dit is het geval op de beoogde planlocatie aan de Heierkerkweg. De huidige bestemming betreft immers hoofdzakelijk 'Bedrijfsdoeleinden' met functieaanduiding 'Paardenkliniek'. Door de aangrenzende bedrijfsfunctie en de omliggende bedrijventerreinen, maakt de locatie tevens onderdeel uit van een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. Enkel een zeer beperkt deel van de ontwikkeling heeft de bestemming 'Agrarisch' en 'Natuur'.

Hoewel formeel niet noodzakelijk (aangezien de ontwikkellocatie vanuit de begripsbepaling ten aanzien van de Ladder gezien moet worden als 'bestaand stedelijk gebied') is in

deze Ladder toch gemotiveerd waarom niet elders in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Bij de locatie-afweging zijn daarom alle kavels van 3 tot 4 ha kwalitatief afgewogen. Conclusie is dat deze kavels redelijkerwijs geen alternatieve locatie zijn voor het beoogde initiatief. Op pagina 13 is in tabel 3 per locatie gemotiveerd waarom de alternatieve locaties niet kunnen voorzien in het beoogde initiatief.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte bedrijfsruimte

B1.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

In onderhavige analyse is de behoefte aan een nieuwe logistieke bedrijfshal aan de Heierkerkweg 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 is de **regio Noord-Limburg** het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit is bepaald aan de hand van de volgende argumenten:

- Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrenzen.
- De regio Noord-Limburg (en de regio Venlo) heeft een sterke positie voor de vestiging van logistieke eindgebruikers. De gunstige ligging op goederencorridor Zuid en Noordwest-Europa en de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, spoor en water) maken de regio Noord-Limburg een zeer aantrekkelijke locatie voor de vestiging van logistieke eindgebruikers.
- Binnen de regio Noord-Limburg worden gezamenlijk afspraken gemaakt over de programmering en ontwikkeling van bedrijventerreinen.

B1.2 Trends en ontwikkelingen

Navolgend zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de (logistieke) 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 staan in bijlage 2.

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, voornamelijk in de logistieke sector. Door de sterke ontwikkeling van het vervoer van consumenten-goederenvervoer bleef de economische krimp in de logistieke sector ondanks de corona-uitbraak relatief klein. Eind 2020 was het goederenvervoer weer terug op het oude niveau en voor het komende jaar wordt tevens weer groei verwacht. Voor de logistieke sector geldt daardoor een positief toekomstperspectief. Door de onzekerheid rondom corona blijft er wel sprake van een onzekerheidsfactor rondom de prognoses.
- 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. Ook de logistieke sector is een belangrijke factor in de landelijke en provinciale economie.
- Er is al meer dan 15 jaar sprake van een omvangrijke vraag naar geschikte locaties voor logistieke bedrijven. In de periode 2010-2018 is de vraag zelfs (ruim) verdividigd. De vraag concentreert zich op grootschalige distributiecentra in de zuidelijke corridor (waaronder Limburg). Onder invloed van de ontwikkeling van e-commerce en smart logistics is de verwachting dat de sector daarnaast verder doorgroeit.

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'. In

dit kader wordt op ieder bestuurlijk niveau primair getracht de ruimtevraag te faciliteren op bestaande terreinen. Wanneer dit niet mogelijk is kan voor nieuwvestiging van bedrijven (conform de NOVI voorkeursvolgorde) uitbreiding aan stedelijk gebied gerealiseerd worden. De vestigingsfocus vanuit de regio ligt voor logistieke bedrijven daarbij op de multimodale hotspots in de omgeving Venlo-Venray. De gemeente Venlo richt zich bij de vestiging van de topsectoren (waaronder logistiek) op het Klavertje 4-gebied, waar de planlocatie deel van uitmaakt. Bovendien wordt regionaal benoemd dat nieuwe bedrijventerreinlocaties vooral nog gerealiseerd worden om acquisitie van buiten de regio te kunnen faciliteren. **Het Klavertje 4-gebied is door de regio daarvoor aangewezen als (concentratie)locatie.**

- Gemeentelijk bestaat de ambitie om voort te bouwen op de bestaande kwaliteiten. Eén van deze kwaliteiten is de status van Venlo als logistieke hotspot. Door de strategische ligging tussen de Randstad en het Ruhrgebied zijn er ontwikkelingskansen aanwezig om de ruimtelijk-economische structuur van de gemeente en de regio verder te versterken. Om deze kansen te benutten wordt er onder andere door de gemeente Venlo en de provincie Limburg ingezet op de realisatie van een duurzaam werklandschap in het Klavertje 4-gebied. Hier wordt ruimte geboden voor de vestiging van een aantal vastgestelde (top)sectoren, waaronder de logistiek.
- Het plangebied maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het gebied waarvoor de 'Visie Werklandschap Klaver 14' is opgesteld. Voor werklandschap Klaver 14 is reeds een bestemmingsplanprocedure in werking. Hier maakt het planinitiatief geen deel van uit. In die visie wordt beoogd het te realiseren werklandschap te ontwikkelen als bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijvigheid met percelen tot maximaal 20.000 m². De totale perceeloppervlakte van het planinitiatief (inclusief het deel dat buiten

de scope van de visie valt) betreft ca. 60.000 m², waarbij het te realiseren bedrijfsgebouw is gelegen binnen Klavertje 4 en het Greenport Business Park. De te realiseren wadi van 25.000m² ligt hier buiten. De planlocatie is gelegen op de grens tussen de grote logistieke bedrijven in Trade Port Noord en de beoogde kleinschaligere ontwikkeling in het in procedure zijnde bestemmingsplan voor Klaver 14. Daarmee kan de locatie naar redelijkheid als een overgangszone worden beschouwd.

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.

Vraag

Kwantitatieve vraag

Voor de provincie Limburg, alsmede voor de regio Noord-Limburg, zijn er geen behoefte-ramingen 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. 400 ha t/m 2030 in de regio Noord-Limburg.

- 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. 180 ha (scenario Laag) tot ca. 300 ha (scenario Hoog) t/m 2030 in de regio Noord-Limburg.

Op basis van bovengenoemde prognoses verwachten wij een ruimtevraag tussen de **300 en 350 ha** t/m 2030. Dit is de kwantitatieve behoefte.

Bij de bovengenoemde verwachte ruimtevraag is rekening gehouden met de volgende aspecten:

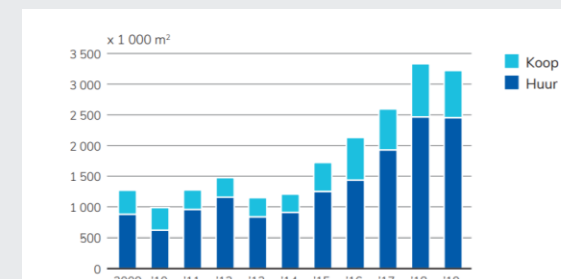
- Gelet op de verschillende opties op voornamelijk grotere kavels verwachten we dat de hoge uitgiftetendens van de afgelopen jaren zich op korte termijn zal voortzetten.
- De ramingen op basis van de werkgelegenheidsontwikkeling zijn vrij conservatief. De WLO-scenario's gaan uit van een afname van werkgelegenheid, terwijl er in de periode 2010-2019 juist sprake is van een lichte groei. Daarnaast zijn we bij de terreinquotiënt⁵ 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 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 bere-

kening 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.

Kwalitatieve vraag

Dat er vanuit de markt behoefte is aan een logistiek bedrijfsgebouw met een omvang van 3 tot 4 ha in Noord-Limburg, blijkt uit het volgende⁶:

- De vraag naar logistiek vastgoed is de afgelopen jaren fors gegroeid. In 2009 bedroeg de totale vraag naar logistiek vastgoed in Nederland ca. 130 ha. Dit is gegroeid naar ca. 320 ha in 2019. Ten opzichte van 2018 is de vraag iets afgenomen. Dit is mogelijk te verklaren door de toenemende schaarste in het aanbod.



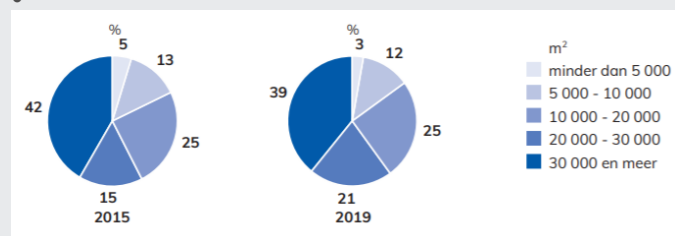
Figuur 4: Vraag naar logistiek vastgoed Nederland⁷

⁵ Ruimtegebruik per baan (m²) op bedrijventerreinen.

⁶ Gegevens zijn gebaseerd op NVM – Logistiek vastgoed in cijfers 2020

⁷ NVM - Logistiek vastgoed in cijfers 2020

- De vraag naar logistiek vastgoed komt hoofdzakelijk vanuit logistieke dienstverleners. Het gaat om ca. 49% van de totale vraag per type eindgebruiker.
- Er is **voornamelijk vraag naar logistiek vastgoed met een omvang van 3 ha of groter**. Hoewel deze vraag in verhouding tot vastgoed met een kleinere omvang in 2019 iets lager is dan in 2015, blijft de vraag onverminderd groot.



Figuur 5: Vraag naar logistiek vastgoed naar grootteklasse⁸

- De vraag naar logistiek vastgoed in Zuid-Nederland blijft in verhouding tot andere landsdelen ook groot. De afname in vraag in Zuid-Nederland in de periode 2015-2019 is deels te verklaren door de toenemende schaarste in aanbod.
- In 2019 concentreerde de meeste vraag in Zuid-Nederland zich in de logistiek Hotspot Tilburg-Waalwijk, gevolgd door de regio Venlo-Venray. In 2019 bedroeg de totale vraag in de regio Venlo-Venray ca. 16 ha. In de periode 2015-2019 bedroeg de totale vraag ca. 127 ha.
- Ca. 80% van het opnamevolume in de regio Venlo-Venray bestaat uit logistieke ruimte (in 2019). Als gevolg van de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte is het aanbod verder afgenomen met ca. 6%.⁹

Tabel 2 Bedrijventerreinen met grote omvang restcapaciteit (> 10 ha restcapaciteit)

Bedrijventerrein	Gemeente	Restcapaciteit (ha)	Terstond uitgeefbaar (ha)
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
Uitbreiding Haven- en industrieterrein Wanssum	Venray	18,38	0
Brightlands Campus Greenport Venlo (SD)	Venlo	17,67	13,07
I.T. Beringe uitbreiding (DHL)	Peel en Maas	10,45	0

Aanbod

In het ruimtelijk verzorgingsgebied zijn er in totaal 91 bedrijventerreinen met een gezamenlijke bruto omvang van ca. 3.080 ha en een netto omvang van ca. 2.710 ha¹⁰. Ruim 40% van de netto omvang aan bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied ligt in de gemeente Venlo (1.218 ha). Dit is onder andere te verklaren door de aanwezigheid van Trade Port Noord (Venlo) (netto omvang bijna 250 ha).

De totale restcapaciteit op bedrijventerreinen in het ruimtelijk verzorgingsgebied bedraagt ca. 384,3 ha. Hoofdzakelijk concentreert de restcapaciteit zich op de bedrijventerreinen Trade Port Noord (Horst aan de Maas), Trade Port Noord (Venlo) en Agri Business Park. De restcapaciteit bedraagt ca. 14% van de totale netto omvang aan bedrijventerreinen in de regio Noord-Limburg.

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. **195 ha bestaat uit terstond uitgeefbaar aanbod** (ca. 50% van de restcapaciteit), waarvan:
 - 140 ha vrije kavels (36% van de restcapaciteit)
 - 55 ha in optie (14% van de restcapaciteit). Dit wil zeggen dat ze planologisch tot het harde planaanbod behoren, maar markttechnisch mogelijk niet meer beschikbaar zijn.
- Ca. 192 ha bestaat uit niet-terstond uitgeefbaar aanbod (ca. 50% van de restcapaciteit), waaronder de kavel van het beoogde planinitiatief.

In de regio Noord-Limburg zijn er acht bedrijventerreinen die nog beschikken over een relatief grote hoeveelheid restcapaciteit. Deze terreinen zijn weergegeven in tabel 2. Het merendeel van de bedrijventerreinen heeft geen of slechts beperkt planaanbod. Een overzicht van het totale planaanbod in het ruimtelijk verzorgingsgebied staat in bijlage 6.

⁸ NVM – Logistiek vastgoed in cijfers 2020

⁹ Dynamis – Spreekende Cijfers 2020

¹⁰ Rebis Limburg. Peildatum: 4 maart 2021

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:

- Een relatief groot deel van de totale restcapaciteit kavels betreft die kleiner zijn dan 3 ha. Voor dit planaanbod geldt dat de omvang van de kavels onvoldoende is om te voorzien in de beoogde ontwikkeling.
- Een fors deel van de restcapaciteit in Noord-Limburg heeft een omvang van 5 ha of groter. Het gaat hierbij om ca. 235 ha, waarvan ca. 77 ha hard planaanbod. Van de totale restcapaciteit is ca. 161 ha groter dan 10 ha en o.a. geschikt voor XXL-logistiek. Daarnaast bestaat ruim de helft van deze restcapaciteit uit zacht planaanbod.
- Van het planaanbod met een omvang tussen de 3 en 4 ha bestaat de helft van de restcapaciteit uit zacht planaanbod. Deze kavels zijn in omvang gelijkwaardig aan de omvang van het beoogde initiatief. In de volgende paragraaf zijn deze kavels in kwalitatieve zin afgewogen.

Motivatatie locatie-afweging

Hoewel formeel niet noodzakelijk (aangezien de ontwikkellootatie 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 3,5 ha, is in deze locatie-afweging een bandbreedte aangehouden voor alternatieve locaties met een omvang van 3 tot 4 hectare.

Voor alle relevante kavels is te beargumenteren waarom ze niet geschikt zijn als mogelijk alternatief. In tabel 3 (pagina 13) is per kavel een afweging gemaakt.

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. Voor het bepalen van de leegstand zijn gegevens uit het rapport 'Werklocaties Limburg 2019' van de provincie Limburg gehanteerd. Uit de analyse blijkt het volgende:

- In 2019 bedroeg de leegstand op werklocaties in de regio Noord-Limburg ca. 277.430 m², verspreid over 171 vestigingen. Dit is ca. 2,8% van de netto uitgegeven omvang van de werklocaties in Noord-Limburg, uitgaande van een FSI van 0,65.¹¹
- Als specifiek naar bedrijfsruimten wordt gekeken, bedraagt de leegstand ca. 229.040 m², verdeeld over 102 bedrijfsruimtes.
- De huidige leegstand ligt ver onder frictieniveau van 5-6% die 'gangbaar' is om voldoende keuze en dynamiek in de markt te houden.
- De beperkte leegstand in Noord-Limburg duidt op een tekort en gebrek aan dynamiek op de markt.
- Er is een groter aanbod aan bedrijfshallen nodig in de regio Noord-Limburg om te voorzien in meer dynamiek.

Confrontatie vraag-aanbod

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

- De kwantitatieve vraag naar nieuw bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg bedraagt 300 tot 350 ha t/m 2030.
- Vanuit de logistieke sector is er voornamelijk vraag naar vastgoed met een omvang van 3 ha of groter. Een aanzienlijk deel van de vraag concentreert zich in de regio Venlo-Venray.
- Het totale harde planaanbod in de regio Noord-Limburg bedraagt 195 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. Ca. 77 ha van het harde planaanbod bestaat uit kavels groter dan 5 ha.
- Van het totale planaanbod is ca. 55 ha in optie en markttechnisch niet meer beschikbaar.
- De totale restcapaciteit (hard en zacht planaanbod) in Noord-Limburg bedraagt ca. 384 ha¹². Hierdoor ligt de restcapaciteit boven de maximale verwachte ruimte-vraag t/m 2030. Het beoogde initiatief is al onderdeel van het zachte planaanbod in Noord-Limburg, waardoor er geen sprake is van een toename van de restcapaciteit.
- Het veranderen van de planstatus van zacht naar hard is verantwoord, aangezien het harde planaanbod onvoldoende kan voorzien in de verwachte ruimte-vraag.
- 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.

¹¹ Provincie Limburg – Rapport werklocaties Limburg 2019

¹² Het (zachte) planaanbod op bedrijventerrein De Spurkt in Venray (44 ha) is inmiddels komen te vervallen. Voor de volledigheid is het aanbod wel meegerekend in de confrontatie vraag-aanbod.

Tabel 3 Planaanbod, vergelijkbare kavels (bron: REBIS, peildatum: 4 maart 2021)

Gemeente	Terrein	Omvang (ha)	Kavelnr.	Status	Afweging
Venlo	Freshpark Venlo	3,6	082	Terstond uitgeefbaar	Het bedrijventerrein Fresh Park Venlo is gericht op de sectoren fresh, food & flowers. In het bestemmingsplan is tevens vastgelegd dat enkel bedrijfsmatige activiteiten in de verssector zijn toegestaan op het bedrijventerrein. Realisatie van het planinitiatief is op voorgenoemd perceel is daardoor niet mogelijk.
Venlo	Greenport Business Park	3,1	049	Terstond uitgeefbaar	Het perceel maakt onderdeel uit van Werklandschap 14. In de visie van werklandschap 14 wordt aangegeven dat op het te realiseren werklandschap een maximale perceelsomvang geldt van 2 ha. In tegenstelling tot de beoogde planlocatie maakt het beschikbare perceel geen deel uit van een overloopgebied, waardoor afwijking van de maximale omvang niet mogelijk is.
Venlo	Brightlands Campus	3	015	Terstond uitgeefbaar	De Brightlands Campus betreft een stedelijk dienstenterrein gericht op gezonde en veilige voeding. Agrofood innovatie vormt hierin de voornaamste pijler. Door de aard en omvang van het initiatief mag worden gesteld dat plaatsing op een stedelijk dienstenterrein geen wenselijke ontwikkeling is. Daarnaast sluit het inhoudelijke karakter van het initiatief niet aan op die van het BCGV.
Horst a/d Maas	Trade Port Noord	4	007	Terstond uitgeefbaar	Het perceel op Trade Port Noord maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van Klaver 5c. Een grootschalig plangebied met een totale oppervlakte van circa 14 ha. Het perceel wordt niet los aangeboden, waardoor de omvang van het perceel te groot is voor het planinitiatief.
Venlo	Keulse barrière	3,3	068	Terstond uitgeefbaar	Op bedrijventerrein Keulse barrière is één kavel beschikbaar met een omvang tussen de 3 en 4 ha. Deze kavel is echter in optie, waardoor het markttechnisch niet meer tot het aanbod behoort.
Venray	De Hulst I	3,4	052	Op korte termijn	Op bedrijventerrein de Hulst I in de gemeente Venray ligt een kavel van ca. 3,4 ha die is aangewezen als zacht planaanbod. In het vigerende bestemmingsplan heeft de kavel nog een agrarische bestemming. Hoewel het ook de functieaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 1 heeft, en er in het bestemmingsplan is voorgesorteerd om de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, betreft het vooralsnog een locatie buiten bestaand stedelijk gebied.
Venray	Uitbreiding haven- en industrieterrein Wanssum	3,8	008	Op korte termijn	In Wanssum komt op korte termijn een kavel van ca. 3,8 ha vrij. Deze locatie heeft een agrarische bestemming met waarden. Het betreft vooralsnog een locatie buiten bestaand stedelijk gebied.
Venray	Uitbreiding oostzijde haven- en industrieterrein Wanssum	3,7	003	Op korte termijn	In Wanssum komt op korte termijn een kavel van ca. 3,7 ha vrij. Deze locatie heeft een agrarische bestemming met waarden. Het betreft vooralsnog een locatie buiten bestaand stedelijk gebied.
Mook en Middelaar	Korendal	3,4	10	Op korte termijn	Deze kavel in de gemeente Mook en Middelaar bestaat uit een langgerekte strook met twee separate bouwvlakken. Op een deel van de kavel is een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 toegestaan, waar alleen kleinschalige toeristische verblijfseenheden zijn toegestaan. De locatie sluit niet aan bij het beoogde initiatief.

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 eerder¹³. Hieruit kan worden afgeleid dat de gemiddelde omvang van een transactie de afgelopen jaren is teruggelopen. De dynamiek blijft zich echter grotendeels afspelen in de grootteklasse van >10.000 m².
- Door de uitbraak van het coronavirus gaat de bedrijfsruimtemarkt in algemene zin een onzekere tijd tegemoet. De prognoses verschillen sectoraal, maar voor de logistieke markt geldt dat de impact van corona relatief meeviel op basis van de meest recente cijfers. Dit had vooral te maken met de sterke ontwikkeling van het vervoer van consumentengoederen, hierdoor bleef de terugval in volume beperkt tot circa 3%. Eind 2020 was het goederenvervoer daarnaast weer terug op het oude niveau. Voor logistieke dienstverleners wordt daardoor een volumegroei verwacht van ongeveer 2%. Voor de gehele goederenvervoersector ligt deze groei naar verwachting op circa 1,5%¹⁴. Het toekomstperspectief voor de logistieke sector ziet er op basis van de prognoses goed uit. Door de onzekerheid rondom corona blijft er wel sprake van een bepaalde onzekerheidsmarge in de ramingen.

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.¹⁵
- 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.

Logistiek

- De logistieke sector is van groot belang voor de Nederlandse economie. De omvang van de sector bedraagt bijna 9% van het totale bbp van Nederland en de werkgelegenheid in de sector bedraagt ca. 673.000 arbeidsplaatsen.
- Er is al meer dan 15 jaar sprake van een (relatief) constante en omvangrijke vraag naar geschikte locaties voor logistieke bedrijven. In de periode 2010-2018 is de vraag naar logistiek vastgoed ruim verdrievoudigd van 1 miljoen m² tot 3.1 miljoen m². Met name de zuidelijke corridor (Noord-Brabant en Limburg) profiteren van de fors gestegen vraag naar logistiek vastgoed. Ongeveer

45% van de opname in logistiek vastgoed vindt in de zuidelijke corridor plaats.

- Onder invloed van trends als de toename van e-commerce en smart logistics, groeit de logistieke sector naar verwachting door. De ruimtevrage neemt toe en is in kwalitatieve zin aan verandering onderhevig: enerzijds is er sprake van schaalvergroting van grote distributiecentra (XXL-dc's). Anderzijds is er de behoefte aan kleinschalige distributieconcepten, welke een fijnmazig netwerk vormen ten behoeve van de bevoorrading van consumenten.

¹³ Dynamis (2020) *Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten '20*

¹⁴ ING (2021) *Outlook: Transport en logistiek op de weg terug in 2021*

¹⁵ LISA Magazine (2019). *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen*.

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;

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, wordt er gestuurd 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;
- Voldoende werklocaties die voldoen aan de veranderende eisen van bedrijven en overheden is een belangrijke randvoorwaarde voor de versterking van de regionale economische structuur.

Specifiek voor de logistieke sector geldt daarnaast het volgende:

- Nieuwvestiging van logistieke bedrijven is mogelijk voor bedrijven die van toegevoegde waarde zijn voor de economische structuur en arbeidsmarkt en/of bedrijven met een innovatief karakter. De focus ligt op multimodale hotspots die zich bevinden in onder andere Venlo-Venray.
- Ook voor het uitbreiden van de logistieke vestigingsmogelijkheden geldt de voorkeursvolgorde volgens de NOVI. Ook hier ligt de focus op multimodale hotspots, waaronder Venlo-Venray.

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.

Structuurvisie Klavertje 4-gebied (2012)

De strategische ligging tussen de Randstand en het Ruhrgebied biedt kansen voor een verdere economische ontwikkeling. Daarom willen onder andere de gemeente Venlo en de provincie Limburg inzetten op een ruimtelijk-economische structuurversterking door in het Klavertje 4-gebied (zie figuur 6) een duurzaam werklandschap te ontwikkelen. Met de structuurversterking wordt onder andere gestreefd naar het bieden van economisch perspectief, optimale kennisontwikkeling en gezamenlijk (economisch) voordeel door samenwerking tussen bedrijven. Een specifiek uitgangspunt in het vestigingsbeleid van het ontwikkelingsgebied is dat de toevoegen bedrijvigheid past binnen een aantal vastgestelde sectoren, waaronder de logistiek.

B3.2 Regionaal beleid

Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg (onbekend)

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);

- Ruimtevrage wordt in eerste instantie gefaciliteerd op bestaande terreinen. Voor de ruimtevrage 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:

- Voor het Klavertje 4 gebied (waar de planlocatie deel van uitmaakt) is door de provincie vastgelegd dat deze geplande ontwikkeling zonder dynamisch voorraadbeheer kan plaatsvinden. De totale bedrijventerrein areaal zou moeten blijven liggen op de nu geplande omvang, maar er zou een uitruil kunnen plaatsvinden met een andere locatie binnen het Klavertje 4 gebied.
- Nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein zal nog zeer sporadisch plaatsvinden. Vooral om acquisities van buiten de regio te kunnen faciliteren zal op termijn nog nieuw terrein worden ontwikkeld. De regio heeft daarvoor het Klavertje 4 gebied als (concentratie)locatie aangewezen.
- 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.

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 daarom voor uitbreiding. Voor bedrijventerrein wordt daarom gericht op het intensiever benutten van de beschikbare/vrijgekomen ruimte.

Daarnaast wil de gemeente Venlo doorbouwen op de huidige kwaliteit als logistieke hotspot. Dit gebeurt onder andere met de ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied, waarmee de regio aan economische kracht wint. De gemeente ziet graag initiatieven ontstaan die toegevoegde waarde creëren (kennis en werkgelegenheid).



Figuur 6: Afbakening Klavertje 4-gebied en ligging planlocatie

Visie Werklandschap Klaver 14

Het beoogd plangebied maakt (deels) onderdeel uit van het gebied waar de 'Visie Werklandschap Klaver 14' voor is opgesteld (zie figuur 7 en 8). Het deel van het plangebied gelegen binnen de afbakening is in de visie aangeduid als 'mogelijk uitbreidingsgebied'. In de visie is het toekomstige werklandschap beoogd als bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijvigheid met percelen tot maximaal 20.000 m².



Figuur 7: Werklandschap klaver 14 (zwart) en beoogd plangebied (rood)



Figuur 8: Visiekaart werklandschap klaver 14, met aanduiding 'mogelijk uitbreidingsgebied'.

Bijlage 4

Vraagaming op basis van historische uitgifte

Vraagruiming op basis van historische uitgifte

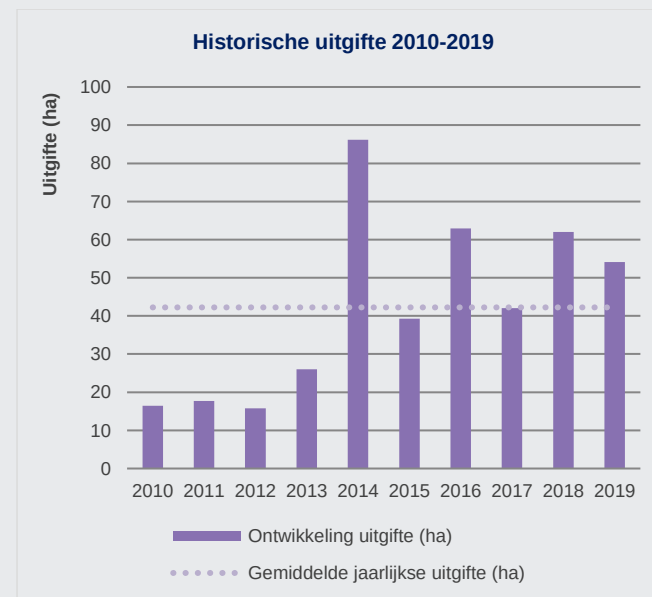
Een gangbare methode om de ruimtevraag tot 2030 te prognosticeren is door de uitgiftehistorie door te rekenen. Op basis van de totale jaarlijkse uitgifte aan bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg in de periode 2010-2019, is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte berekend en geëxtrapoleerd naar 2030 (zie figuur 8). In tabel 4 is dit uitgesplitst per gemeente. Op basis van de berekening blijkt het volgende:

- In de regio Noord-Limburg is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 42,23 ha. De meeste uitgiftes (in omvang) hebben plaatsgevonden in de gemeente Venlo. In deze gemeente hebben relatief veel logistieke bedrijven zich gevestigd.
- Daarnaast valt op dat het uitgiftepatroon vanaf 2014 fors hoger is. Indien de jaarlijkse gemiddelde uitgifte wordt doorgetrokken naar 2030, is de verwachte kwantitatieve vraag ca. 465 ha.
- In de gemeente Venlo is in totaal ca. 233 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ca. 23 ha.

- Gelet op de XXL-kavels die reeds in optie zijn, is de verwachting dat het uitgiftepatroon wordt gecontinueerd.
- Uitgaande van een zorgvuldig en efficiënt ruimtevraag is de verwachte vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg ca. 400 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 8: Historische uitgifte (ha) Noord-Limburg 2010-2019

Tabel 4: Historische uitgifte bedrijventerrein (ha) Noord-Limburg 2010-2019¹⁶

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
Gennep	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57	12,52	0,00	9,26	0,00	14,04	36,39
Horst aan de Maas	0	2,03	0,9	1,7	20,38	0	17,91	0	14,26	15,82	73,00
Peel en Maas	0,56	1,74	0,28	11,15	0,14	2,99	2,12	6,09	2,11	1,45	28,63
Venlo	13,3	6,7	14,35	1,96	60,69	23,3	40,75	23,78	31,43	16,56	232,82
Venray	2,55	7,23	0,24	11,18	4,39	0,48	2,11	2,87	13,63	6,21	50,89
Totaal	16,41	17,70	15,77	25,99	86,17	39,29	62,89	42,00	62,03	54,08	422,33

¹⁶ In de gemeente Bergen hebben er in de periode 2010-2019 geen uitgiftes plaatsgevonden.

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 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)¹⁷.
 - Technologische ontwikkelingen die leiden tot minder personeel (robotisering en automatisering).
 - Op basis van onderzoek van Buck18 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 5 Raming op basis van werkgelegenheidsontwikkeling (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

¹⁷ Provincie Limburg – Rapport werklocaties Limburg (2019).

¹⁸ 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 uitgiftes laten (vooral de laatste paar jaar) een forse groei in uitgiftes zien. Op basis van de historische uitgiftes 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.

Bijlage 6

Planaanbod regio Noord-Limburg

Tabel 6 Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Beesel (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)
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 7 Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Bergen (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)
Bergen	De Flammert	43,34	34,98	0,26	0,26	0	0	0,26
Bergen	Wienerberger Nuance	5,43	5,43	0	0	0	0	0
Bergen	Totaal	48,77	40,41	0,26	0,26	0	0	0,26

Tabel 8 Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Gennep (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)
Gennep	De Brem	31,41	31,21	0,89	0,89	0	0	0,89
Gennep	Ovenberg	18,84	16,88	0,3	0,3	0	0	0,3
Gennep	De Grens	37,12	30,27	0	0	0	0	0
Gennep	De Groote Heeze	20,26	15,87	0	0	0	0	0
Gennep	De Heij	5,84	5,43	0	0	0	0	0
Gennep	Drie Kronen	25,6	25,27	0	0	0	0	0
Gennep	Hoogveld (Gennep)	35,87	25,17	0	0	0	0	0
Gennep	Moutstraat	1,14	0,92	0	0	0	0	0
Gennep	I.T. Milsbeek	6,06	6,06	0	0	0	0	0
Gennep	Totaal	182,14	157,08	1,19	1,19	0	0	1,19

Tabel 9 Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Horst aan de 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)
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 10 Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Mook en Middelaar (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)
Mook en Middelaar	Spijkerweg	2,93	2,55	0,54	0,54	0	0	0,54
Mook en Middelaar	Hoeveveld (Middelweg)	16,78	14,66	0	0	0	0	0
Mook en Middelaar	Korendal	12,89	12,28	0	0	3,41	0	0
Mook en Middelaar	Totaal	48,77	40,41	0,26	0,26	0	0	0,26

Tabel 11 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 12 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

Tabel 13 Planaanbod bedrijventerreinen gemeente Venray (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)
Venray	De Spurkt*	44,34	44,33	44,33	0	44,33	0	0
Venray	Uitbreiding Haven- en industrieterrein Wanssum	21,34	18,38	18,38	0	18,38	0	0
Venray	Uitbreiding oostzijde Haven- en industrieterrein Wanssum	9,4	7,19	7,19	0	7,19	0	0
Venray	De Hulst I	22,93	21,21	6,83	2,94	3,89	0	2,94
Venray	Vennendreef	10,85	7,98	3,46	3,46	0	1,07	2,39
Venray	Agrobaan Ysselsteyn	8,41	6,7	2,89	2,89	0	0	2,89
Venray	De Hulst II	25,52	22,05	2,29	2,29	0	0	2,29
Venray	Op de Beete	1,13	0,84	0,74	0,74	0	0	0,74
Venray	Keizersveld	40,94	33,19	0,49	0,49	0	0	0,49
Venray	Haven- en industrieterrein Wanssum	55,95	41,57	0,4	0	0,4	0	0
Venray	De Blakt	78,4	59,25	0	0	0	0	0
Venray	De Brier (SD)	10,86	8,42	0	0	0	0	0
Venray	Gezellenbaan Ysselsteyn	3,99	3,72	0	0	0	0	0
Venray	Noorderhof	1,19	1,19	0	0	0	0	0
Venray	Smakterheide	175,95	152,98	0	0	0	0	0
Venray	Witte Vennen	27,45	26,67	0	0	0	0	0
Venray	Zuivelfabriek	2,56	2,56	0	0	0	0	0
Venray	Walkro Blitterswijck	8,68	8,68	0	0	0	0	0
Venray	Totaal	549,89	466,91	87	12,81	74,19	1,07	11,74

*De Spurkt is inmiddels vervallen

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