

Rapport



Ladder onderbouwing Veilingterrein Venlo

28 november 2023

SWECO Nederland B.V.
Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Ladder onderbouwing Veilingterrein Venlo
51017029
Aveco de Bondt
28 november 2023
Pim Steenberghe, Floor Planken, Elena Peeters
Guido van der Molen
guido.vandermolen@sweco.nl
+316 51787356

Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving en concept	4
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Plannen maken een nieuwe stedelijke ontwikkeling (nso) mogelijk	5
2.3	Beoogde ontwikkeling Veilingterrein ligt binnen bestaand stedelijk gebied (bsg)	6
3	Medisch en/of onderwijs gerelateerd hotel	7
3.1	Onderzoeksgebied	7
3.2	Huidige hotelaanbod	9
3.3	Behoeftte aan (zorg)hotel.....	10
3.4	Ruimtelijke en economische effecten.....	12
3.5	Conclusie.....	13
4	Kleinschalige dagelijkse detailhandel.....	13
4.1	Onderzoeksgebied	13
4.2	Huidig detailhandelsaanbod	13
4.3	Behoeftte detailhandel	14
4.4	Ruimtelijke en economische effecten.....	17
4.5	Conclusie.....	19
5	Horeca	20
5.1	Onderzoeksgebied	20
5.2	Huidige aanbod horeca	21
5.3	Behoeftte horeca	21
5.4	Ruimtelijke en economische effecten.....	21
5.5	Conclusie.....	22
6	Medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoren.....	23
6.1	Onderzoeksgebied	23
6.2	Behoeftte aan kantoorruimte	24
6.3	Conclusie.....	28
7	Kleinschalige bedrijfsruimte ('bedrijfsmatige activiteiten')	29
7.1	Onderzoeksgebied	29
7.2	Vraag naar bedrijfsruimte	29
7.3	Behoeftte aan bedrijfsruimte	30
7.4	Conclusie.....	30

1 Projectbeschrijving en concept

U bent voornemens om op het Veilingterrein in Venlo een levendig innovatiemilieu te ontwikkelen met een gemengd programma en veel ruimte voor groen. U wilt deze ontwikkeling onderbouwen in een bestemmingsplanuitwerking. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijk aspect. In dit rapport voeren we Ladder toetsen uit voor de economische functies in het gebied. Dit betreft de functies horeca (inclusief medisch en/of onderwijs gerelateerd hotel), kleinschalige dagelijkse detailhandel, medische en/of onderwijsgerelateerde kantoorruimte en bedrijfsmatige activiteiten. We concluderen dat binnen het totale niet-wonen programma voor het Veilingterrein, dit de functies zijn waar potentiële risico's op onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) het hoogst zijn. Het overige niet-wonen programma op het Veilingterrein bestaat uit specifieke maatschappelijke voorzieningen waarbij ruimtelijke effecten naar verwachting gering zijn. Deze voorzieningen zijn in deze Ladder toets niet meegenomen.

Concept ontwikkeling veilingterrein

Bij de ontwikkeling van het Veilingterrein staan positieve gezondheid en innovatie centraal. Het is een groene natuurlijke leefomgeving met ruimte voor bewegen en sporten. Het is een multifunctioneel gebied dat wonen, ondernemen (werken), leren, recreëren en innoveren combineert.



Figuur 1 De stalen constructie van het oude veilingterrein is de blikvanger van het gebied.

Het veilingterrein staat al een tijd leeg. Het 7 hectare grote terrein biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkeling wordt gekoppeld aan de ambities van de stad Venlo en er wordt nadrukkelijk gezocht naar de koppelkansen met het VieCuri Medisch Centrum, Fontys Hogeschool en Gilde opleidingen. Deze gezamenlijke ambities zijn vastgelegd in het 'Ambitiedocument Veilingterrein, Vliegwielen voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied'.

Voor het gebied is een duidelijke identiteit gekozen. Daarmee kan de locatie zich onderscheiden van andere ontwikkellocaties in de gemeente en regio. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur wordt een type omgeving gerealiseerd waar verschillende functies verbonden zijn en synergie hebben. Naast zorg en onderwijs omvat het gebied een palet aan wonen, werken en vrijetijd voorzieningen waaronder sport en horeca. Deze mix aan functies heeft een meerwaarde en is onderscheidend van andere woon- of werklocaties in Venlo. Zo ontbreekt de mix met wonen op de Brightland Campus, terwijl het Kazernekwartier juist minder de nadruk legt op werken.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

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

Om de vereisten van de Ladder te bepalen, gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag of (2.2) sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (2.3) is gelegen.

In hoofdstuk 3 maken we een eerste beoordeling van potentiële Ladder risico's voor uw beoogde ontwikkeling.

2.2 Plannen maken een nieuwe stedelijke ontwikkeling (nso) mogelijk

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als alleen sprake is van planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft¹.
- De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500 m² worden aangehouden).² Bepaalde functies in het bestemmingsplan blijven onder de 500 m², maar het gehele voorliggende plan is vele malen groter.
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.³

Aan bovenstaande voorwaarden wordt bij de beoogde herziening van het bestemmingsplan voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en het planologisch gebruik op de locatie wordt gewijzigd. Het overgrote deel van de locatie heeft in de huidige plannen de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf – Veiling’. In het nieuwe bestemmingsplan worden meer functies mogelijk. Daarmee is er sprake van een functiewijziging. We concluderen dat er sprake is van een NSO.

¹ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

² ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

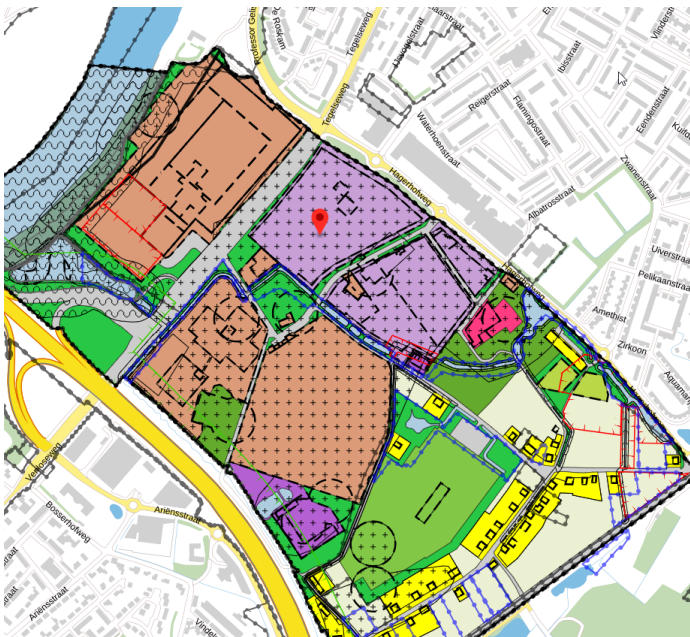
³ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

2.3 Beoogde ontwikkeling Veilingterrein ligt binnen bestaand stedelijk gebied (bsg))

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) geldt een verzwaarde motiveringsplicht. Daarom checken we of de ontwikkeling van het Veilingterrein een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

Uit de rechtspraak blijkt dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant is. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is er vrijwel nooit sprake van BSG.



De ontwikkeling is gelegen binnen de plangrenzen van bestemmingsplan 'Middengebied' zoals deze op 25 november 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo. In de figuur hierboven is de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven. De uitbreiding valt volledig binnen het bestaand plangebied. We concluderen dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Er hoeft daarom niet gemotiveerd te worden waarom de beoogde uitbreiding niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

3 Medisch en/of onderwijs gerelateerd hotel

In het programma voor het Veilingterrein is 5.000 m² bvo opgenomen (als onderdeel van ‘maatschappelijke voorzieningen’) voor een medische en/of onderwijs gerelateerd hotel (vanaf nu: zorghotel). In dit hoofdstuk onderbouwen we de behoefte aan een dergelijk hotel. De kwantitatieve behoefte wordt berekend op basis van de mogelijkheden van een hotel in het algemeen. De kwalitatieve onderbouwing gaat specifiek in op de behoefte aan een zorghotel.

3.1 Onderzoeksgebied

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het onderzoeksgebied van een hotel niet het direct omliggende gebied, aangezien hotelgasten doorgaans van grotere afstand komen. In potentie omvat het onderzoeksgebied de hele wereld, maar wij hanteren hier de gemeente Venlo als onderzoeksgebied. Dit is omdat het hotelconcept medisch en/of onderwijsgerelateerd is (in samenhang met het nabijgelegen VieCurie Medisch Centrum en Fontys).

Trends en ontwikkelingen

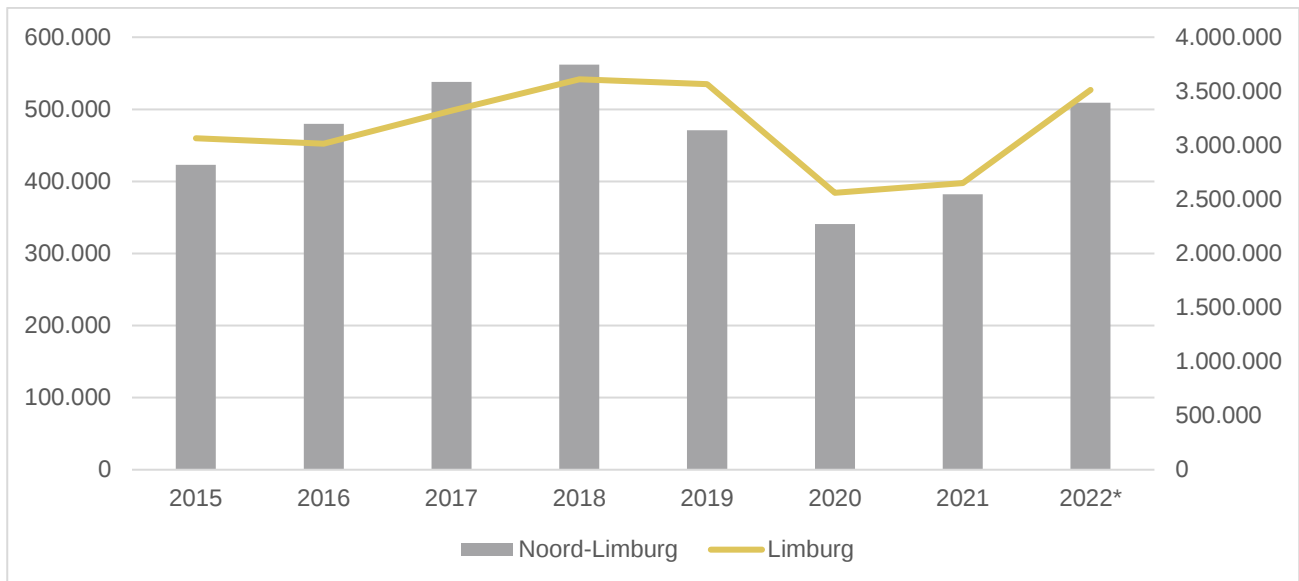
Trends (verblijfs)accommodaties	
	Toerisme is een groeisector Het toerisme zit al enige jaren in de lift. Het aantal binnen- en buitenlandse overnachtingen in Nederland nam tussen 2012 en 2022 toe van ca. 93 miljoen naar bijna 129 miljoen. Dit is een stijging van 39%. ⁴ Daarbij was vooral een grote stijging waar te nemen in het aantal buitenlandse toeristische overnachtingen. Dit nam in dezelfde periode toe met 57%.
	Belang van economie Tussen 2010 en 2019 groeide het belang van toerisme voor het bruto binnenlands product van 3% naar 4%. Door de coronacrisis daalde dit naar 2,3% in 2020 en 2,5% in 2021. Naar verwachting neemt dit percentage de komende jaren weer toe. Daarnaast is de toeristische sector goed voor 653.000 banen in Nederland in 2021 ⁵ .
	Vernieuwing en blurring De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe of unieke concepten die in staat zijn eigen vraag te genereren. Ook zien we steeds meer hybride vormen waarbij hotels samengaan met andere sectoren, zoals horeca, short stay en werken. Het hotel dient hierbij als ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet-hotelbezoekers.

Ontwikkelingen hotelovernachtingen gemeente Venlo

Er zijn geen specifieke gegevens beschikbaar over overnachtingen in hotels gerelateerd aan zorginstellingen. De huidige reguliere vraag naar hotelkamers (uitgedrukt in hotelovernachtingen) in de gemeente Venlo is ook niet bekend. Er zijn wel actuele gegevens beschikbaar van de COROP-regio Noord-Limburg en provincie Limburg.

⁴ CBS Statline, Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2021

⁵ CBS, longread De Nederlandse Economie 2021



Figuur 2 Ontwikkeling hotelovernachtingen in Noord-Limburg (linker aantallen) en Limburg (rechter aantallen).

* Aantal overnachtingen Noord-Limburg bekend van januari t/m oktober, november en december aangevuld o.b.v. cijfers 2019.

Bron. CBS Statline (2022) en SLA cijfers NTBC (2022).

Conclusie figuur 2:

- In 2022 waren er ca. 509.000 hotelovernachtingen in de regio Noord-Limburg. Net als in de gehele provincie is het aantal overnachtingen hersteld van de coronapandemie en zelfs hoger dan in 2019.
- Exacte cijfers over het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Venlo zijn niet bekend. Op basis van de vraag- en aanbodgegevens van Noord-Limburg komen we tot een inschatting⁶ en gaan we in 2022 uit van 114.000 hotelovernachtingen in de gemeente Venlo.
- De bezettingsgraad van hotels in de gemeente Venlo is ook niet bekend. We gaan uit van de bezettingsgraad van de provincie Limburg. De bezettingsgraad van 2022 is nog niet bekend. Aangezien het aantal overnachting in 2022 het dichtst bij 2019 ligt, hanteren we de bezettingsgraad uit dat jaar, namelijk 72,0%⁷.

Vraagprognose hotelovernachtingen 2023-2033

De coronacrisis heeft de hotelmarkt in 2020 en 2021 hard geraakt, ook in Venlo. In 2022 is het aantal overnachtingen hersteld en ligt, zoals aangegeven, rond de 114.000. Hiermee overstijgt het aantal hotelovernachtingen het pre-corona niveau. Vanaf 2023 gaan we uit van twee scenario's voor de groei van de overnachtingen:

- **Basisscenario: 2,7%⁸.** Het basisgroeiscenario is gebaseerd op de meest voorzichtige groeiverwachting van het NBTC. Het NBTC voorspelt tot 2030 een gemiddeld jaarlijkse groei van het toerisme van 2,7%. Dit hanteren wij als een realistische ondergrens. We trekken dit groeiscenario door tot 2033 en gaan dan uit van circa 152.810 hotelovernachtingen in de gemeente Venlo.

⁶ Het totaal aantal toeristische overnachtingen in Noord-Limburg bedroeg in 2022 4.942.000. Het aantal hotelovernachtingen in de regio kwam neer op 509.000 in 2022. Voor beide cijfers zijn de maandcijfers januari t/m oktober bekend en aangevuld met maandcijfers over november en december uit 2019. Het aandeel hotelovernachtingen t.o.v. totaal overnachtingen is dus $(509.000/4.942.000) \cdot 100 = 10,3\%$.

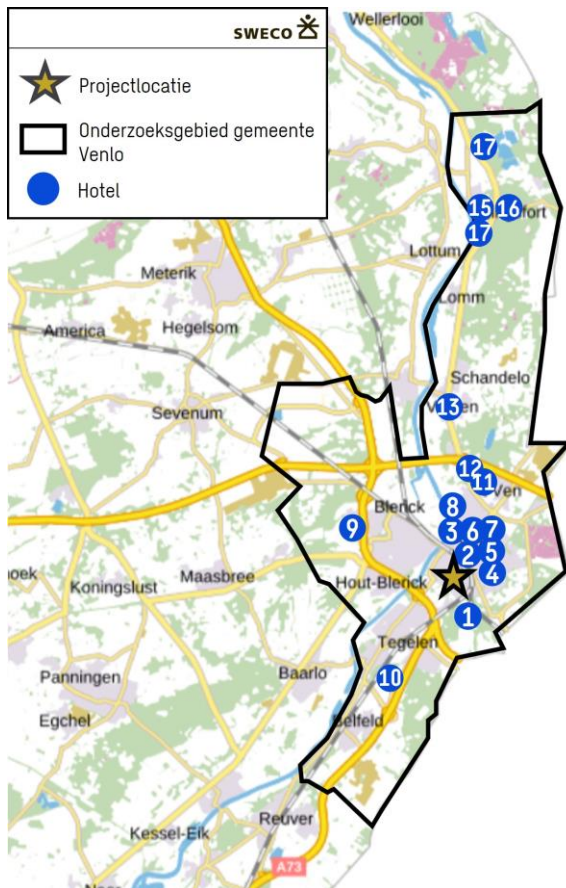
Het totaal aantal toeristische overnachtingen in de gemeente Venlo in 2019 was 1.024.200 (bron: gemeente Venlo). Op basis van de groei in het aantal overnachtingen van Noord-Limburg schatten wij het aantal overnachtingen in 2022 in de gemeente Venlo in op 1.106.800. Uitgaande van 10,3% als hotelovernachtingen van het totale aantal overnachtingen komen we voor Venlo uit op 114.000 hotelovernachtingen in 2022.

⁷ Hosta Rapport 2020, Horwath.

⁸ Het minimum groeiscenario voor de overnachtingen van 2,7% (NBTC, Perspectief 2030, 2018) hebben wij in samenspraak met het NBTC afgestemd en hanteren wij in diverse beleidsvisies, marktonderzoeken en onderbouwingen voor hotelontwikkelingen

- **Hoog scenario: 5,4%.** De groei van het aantal overnachtingen kan na 2023 hoger uitvallen door onvoorziene ontwikkelingen zoals de versterking van het toeristisch product Nederland, hernieuwde waardering voor eigen land bij Nederland etc. Dit hanteren we als bovenkant van de bandbreedte. We trekken dit groeiscenario door tot 2033 en gaan dan uit van circa 203.300 overnachtingen in de gemeente Venlo.

3.2 Huidige hotelaanbod



Figuur 3 Hotelaanbod in het onderzoeksgebied gemeente Venlo

Bron. BRT Achtergrondkaart en Locatus, bewerking Sweco.

Kenmerken hotelmarkt gemeente Venlo:

- Momenteel telt de gemeente Venlo zeventien hotels met een totaal aantal van 753 hotelkamers. Hiervan liggen vier hotels (124 kamers) in het centrum van Venlo.
- Van de gevestigde hotels zijn er vijf onderdeel van een keten, de andere hotels zijn van zelfstandige ondernemers.
- Een groot deel (88%) van de hotels heeft een in pandig restaurant.
- De projectlocatie is gelegen in de wijk Venlo-Zuid. Hier is momenteel één hotel aanwezig; het Bilderberg Hotel Bovenste Molenweg met 82 kamers.
- In Venlo zijn geen zorg gerelateerde hotels gevestigd. Het dichtstbijzijnde zorghotel is Revalidatiecentrum Vita Nova (40 kamers) in Roermond. De dichtstbijzijnde Ronald McDonald huizen liggen in Eindhoven en Nijmegen.

Er zijn verschillende vormen van medisch gerelateerde hotels

- **Zorghotel.** Een zorghotel biedt de mogelijkheid op overnachting en daarmee 24-uurs zorg. De voornaamste doelgroepen zijn patiënten die vooraf aan een operatie of behandeling in het ziekenhuis zorg nodig hebben, patiënten die buiten het ziekenhuis revalideren van een behandeling of operatie, zorgbehoevende die thuis (tijdelijk) niet verzorgd kunnen worden en zorgbehoevende die op vakantie willen.
- **Ronald McDonaldhuis.** Dit concept biedt de mogelijkheid aan families van kinderen die opgenomen zijn in het ziekenhuis om op loopafstand te overnachten van een bepaalde tijd.



Figuur 4 Links: Hotel Bilderberg De Bovenste Molen. Rechts: Revalidatiecentrum Vita Nova.

Bon. Websites Bilderberg en Vita Nova.

3.3 Behoeftte aan (zorg)hotel

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in het onderzoeksgebied Venlo is berekend aan de hand van de volgende uitgangspunten

- Huidig aanbod onderzoeksgebied: 753 kamers.
- Huidige bezettingsgraad. De bezettingsgraad van hotels in Venlo is niet bekend. Aangezien het aantal overnachtingen weer terug is op het niveau van 2019 hanteren we de bezettingsgraad van de COROP-regio Limburg-Noord, namelijk 72,0%.
- Benodigde bezettingsgraad. In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60% tot 65%, afhankelijk van de stichtingskosten. In de behoefteeraming gaan we daarom uit van 62,5%.
- Verwachte (groei van de) vraag. Voor de groeiverwachting vanaf 2022 hanteren wij een bandbreedte:
 - Basisscenario. gemiddeld jaarlijkse groei van 2,7%
 - Hoogscenario. gemiddeld jaarlijkse groei van 5,4%
- Vervangingsvraag. De vervangingsvraag is het gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% - 1% van de voorraad per jaar hanteren. De vervangingsvraag is berekend voor de periode 2023 tot 2033 (10 jaar).

N.B.: Het is aannemelijk dat in de economische nasleep van de coronacrisis een hoger aantal faillissementen plaatsvindt en daarmee tot een hogere vervangingsvraag leidt. Vandaar dat gekozen is voor de vervangingsvraag van 1%.

Parameter	2033 basis	2033 hoog	Berekening
Aantal verkochte kamers 2022	197.888	197.888	(Aantal kamers x 365 dagen = overnachtingen) / gemiddelde kamerbezetting
Aantal verkochte kamers in 2033	265.274	352.913	Overnachtingen 2022 * (1,027 of 1,054 ^ 11) / gemiddelde kamerbezetting
Extra vraag 2022-2033	67.386	155.024	Verkochte kamers 2033 – aantal verkochte kamers 2022
Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit	-26.110	-26.110	Aantal verkochte kamers 2022 - ((Huidig kameraanbod (753) * bezettingsgraad (62,5%)) * 365)
Waarvan extra capaciteit benodigd	93.496	181.134	Extra vraag – bestaande capaciteit
Benodigde extra kamercapaciteit 2033	160	310	Extra benodigde capaciteit / (365 * 62,5%)
+ Vervangingsvraag	83	83	Kameraanbod 2022 753 * 1% * 11 jaar
Totale behoefte	243	393	Benodigde extra kamercapaciteit 2033 + vervangingsvraag
- Plancapaciteit	0	0	
Behoefte in aantal hotelkamers	243	393	Marktruimte – plancapaciteit
Behoefte in m² bvo⁹	10.935	19.650	Behoefte in aantal kamers * gemiddelde omvang hotelkamer in m² bvo

Tabel 1 Behoefteraming hotelkamers gemeente Venlo 2033.

Bron. Sweco, 2023.

Tot 2033 heeft de gemeente Venlo een uitbreidingsruimte van ca. 240 hotelkamers in het basisscenario tot ca. 390 hotelkamers in het hoge scenario. Binnen de bandbreedte van de marktruimte is het mogelijk een hotel te realiseren. Er is momenteel geen harde plancapaciteit bij ons bekend, wat betekent dat er tot 2033 in de hele gemeente 240 tot 390 kamers toegevoegd kunnen worden, oftewel 10.900 tot 19.700 m² bvo. De precieze behoefte aan een zorghotel is niet te berekenen, maar wordt vanuit de marktruimte aan hotels kwalitatief onderbouwd.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Naast de kwantitatieve behoefte belichten we het programma ook kwalitatief. Hotelgasten kiezen hun kamer voornamelijk vanwege de locatie, unieke functie en het concept. Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. Omdat in 2018 het aanbod de vraag naar overnachtingen oversteeg in Noord-Limburg, gaan we voor de beoogde locatie uit van een bijzonder hotelconcept. Het betreft een concept dat past bij de medische omgeving, namelijk een zorghotel of Ronald McDonaldhuis. Zie ook de toelichting van een dergelijk hotel in het kader op pagina 10.

- **Locatie.** De projectlocatie ligt een stuk ten zuiden van het centrum van Venlo. Naast de locatie, aan de overzijde van de N271, ligt het VieCuri Medisch Centrum. Nabij de locatie is tevens de hogeschool Fontys University of Applied Science gevestigd. Dit maakt het Veilingterrein een geschikte plek voor een hotel gericht op zakelijke bezoekers van het ziekenhuis en de onderwijsinstellingen en gebruikers van een zorghotel of Ronald McDonaldhuis.

⁹ Op basis van ervaringscijfers beslaat een gemiddelde hotelkamer 45 m² bvo in het basisscenario en 50 m² in het plusscenario.

- **Bereikbaarheid.** Met de auto is de projectlocatie snel bereikbaar vanaf de A73. Treinstation Venlo en het centrum van Venlo liggen ca. twee kilometer verderop. Het VieCuri Medisch Centrum en Fontys University of Applied Science zijn op loopafstand.
- **Concept.** Een zorghotel of Ronald McDonaldhuis bieden overnachtingsmogelijkheden voor zorgbehoevende of familie van zorgbehoevende. Beide sluiten qua concept aan bij het VieCuri Medisch Centrum.
- **Identiteit van het gebied.** Een zorghotel of Ronald McDonaldhuis sluit aan bij het nabij gevestigde ziekenhuis en de directe onderwijs omgeving.
- **Aanbod zorghotels.** Landelijke zijn er verschillende zorghotels en Ronald McDonaldhuizen. Deze zijn met name gevestigd bij grotere ziekenhuizen met een sterke regionale functie, zoals Groningen (1.339 ziekenhuisbedden), Utrecht (1.042 ziekenhuisbedden), Amsterdam (1.002 ziekenhuisbedden), Nijmegen (953 ziekenhuisbedden) en Zwolle (994 ziekenhuisbedden). Het VieCuri Medisch Centrum telt slechts 481 ziekenhuisbedden waardoor de vraag naar een dergelijk zorghotel of Ronald McDonaldhuis ook kleiner is.

Voor Venlo kan worden uitgegaan van een relatief kleinschalig zorghotel (medisch en/of onderwijs gerelateerd hotel) met een omvang tussen de 50 en 100 zorgkamers, oftewel een omvang van 2.250 tot 5.000 m² bvo.

3.4 Ruimtelijke en economische effecten

Voor zorgvuldige ruimtelijke ordening is het van belang om de ruimtelijke en economische effecten in beeld te brengen. De beoogde hotelontwikkeling mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

DE RUIMTELIJK-ECONOMISCH IMPULS

De ontwikkeling van een zorghotel op de projectlocatie genereert de volgende ruimtelijk-economische impuls:

- **Kwaliteitsimpuls:** Met de ontwikkeling van het zorghotel ontstaat een meer divers en dynamisch aanbod aan functies in het gebied. Bovendien is het hotel een kwalitatieve aanvulling op de zorgfunctie die het gebied al kent.
- **Versterken concurrentieprofiel:** hotels dragen doorgaans bij aan het versterken van het concurrentieprofiel van een gebied. Een zorghotel maakt dit gebied interessant voor een bredere doelgroep en trekt zo nieuwe gebruikers aan.

EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

Het is nooit met zekerheid te zeggen wat de effecten zijn van de toevoeging van een zorghotel op de bestaande hotels. Wel geldt dat hoe meer een hotelconcept afwijkt van het huidige aanbod (segment, concept en doelgroep), hoe kleiner de negatieve effecten van de toevoeging op het bestaande aanbod. In Venlo is nog geen zorghotel (of Ronald McDonaldcentrum) aanwezig. Bovendien is het medisch en/of onderwijs gerelateerde hotel sterk georiënteerd op het VieCuri Medisch Centrum en de Fontys Hogeschool.

Daarbij geldt dat de hotelsector, anders dan bij andere commerciële voorzieningen, niet afhankelijk is van de inwonergroei van het gebied waar het in gelegen is, maar van het aantal bezoekers in de doelgroep. Aangezien het aandeel ouderen in de Nederlandse samenleving hoog is en naar verwachting hoog blijft, verwachten we dat de vraag naar zorghotels in ieder geval niet afneemt in de komende jaren.

CONCLUSIE EFFECTEN

Vanwege het specifieke karakter van het concept verwachten we niet dat de toevoeging van een medisch en/of onderwijs gerelateerd hotel tot grote effecten leidt op het functioneren van andere hotels in de

omgeving met mogelijke leegstand tot gevolg. De effecten zijn dus niet van dien aard dat aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat wordt verwacht.

3.5 Conclusie

In Venlo is op basis van de behoefteberekening voldoende ruimte voor een of meerdere nieuwe hotels. Voor een medisch en/of onderwijs gerelateerd hotel is de ligging nabij het ziekenhuis en onderwijsinstellingen kansrijk. Echter, de behoefte aan dit specifieke type hotels is niet exact te bepalen. Bovendien zijn specifieke zorghotels zoals het Ronald McDonaldhuis veelal gevestigd bij grotere ziekenhuizen met een sterk regionale verzorgingsfunctie.

4 Kleinschalige dagelijkse detailhandel

In dit hoofdstuk onderbouwen we de behoefte aan detailhandel aan de hand van een distributieve berekening voor de dagelijkse sector (kleinschalige dagelijkse detailhandel) en een dichthedenanalyse voor de overige detailhandel (niet-dagelijks).

4.1 Onderzoeksgebied

De detailhandel vervult een functie voor de bewoners van de CBS-wijk Venlo-Zuid. De inwoners in de andere wijken hebben immers hun eigen detailhandelsfuncties. De bijlage bij dit rapport geeft inzicht in het inwonerstal van de wijk in de huidige situatie en in de toekomst. Ook de werkenden en bezoekers van de scholen en het ziekenhuis in het gebied nemen we mee als doelgroep. In de berekening zijn deze groepen meegenomen in het toevloeiingspercentage. Naast een effect op Venlo-Zuid zullen eventuele ontwikkelingen ook effect hebben op omliggend gebied. De detailhandel zal echter primair een functie vervullen en een effect hebben op Venlo-Zuid.

4.2 Huidig detailhandelsaanbod

Het detailhandelsaanbod in Venlo Zuid bestaat uit een deel dagelijks aanbod en een deel niet-dagelijkse detailhandel (vestigingen uit de recreatieve en doelgerichte sector). Het aanbod heeft de volgende kenmerken:

- In totaal kent het detailhandelsaanbod van Venlo Zuid een metrage van 17.619 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit metrage wordt gevormd door in totaal 31 verschillende verkooppunten in de wijk.
- Van het totale metrage bestaat 3.140 m² wvo uit dagelijks aanbod. Dit omslaat in totaal 12 verschillende verkooppunten. Het grootste deel van het metrage aan dagelijks aanbod bestaat uit supermarktaanbod, namelijk 2.250 m² wvo. Dit supermarktmelage is verdeeld over drie supermarkten.
- Het overige metrage, 14.480 m² wvo, beslaat in totaal 19 verschillende verkooppunten in de recreatieve en doelgerichte sector.

Trends en ontwikkelingen

De belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de detailhandelssector zijn:

Dagelijkse sector		
	Food wint aan belang Zowel in steden als in kleinere woonkernen wint food aan belang. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Consumenten identificeren zich sterk en in steeds grotere mate met eetgedrag ('Food is the new fashion'). Vooral jongeren leven sterk bij de dag. De drang om buiten de deur te eten past hierbij.	
		Nieuwkomers binnen de foodsector Aanbieders als Ekoplaza, Vlaamsch Broodhuys en Stach richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit. Daarnaast zijn er nieuwkomers vanuit de horeca. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren (Uber Eats en Thuisbezorgd.nl).

	Supermarkten als vertheaters Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde vertheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL, de Jumbo Foodmarkt en de Dekamarkt. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.		Supermarkt versus speciaalzaak Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de vers speciaalzaken al jarenlang onder druk staan (uitgezonderd gedurende de coronapandemie) en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
Niet-dagelijkse sector			
	Non-food sector trekt zich terug De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander, ook in kleinere winkelkernen. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden.		Groei internetaankopen Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector, en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling, die op dit moment extra versterkt wordt door de Coronacrisis, resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandeel en de impact op de winkelmeters.

4.3 Behoeftedetailhandel

In deze paragraaf wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre er behoefte is aan nieuwe detailhandelsontwikkelingen in Venlo-Zuid.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Hieronder zijn de kwantitatieve toetsen uitgevoerd om de toekomstige behoefte aan detailhandel in kaart te brengen. De behoefte wordt berekend aan de hand van twee methoden, namelijk:

- Dichthedenanalyse (m² wvo per inwoner)
- Distributieve berekening.

De dichthedenanalyse is uitgevoerd voor alle sectoren van de detailhandel, de distributieve berekening enkel voor de dagelijkse sector.

Dichthedenanalyse

Voor de dichthedenanalyse is de dichtheid van de detailhandelssector (dagelijks en niet-dagelijks) afgezet tegenover de dichtheid in geheel Nederland.

	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	Huidige situatie	2033	Huidige situatie	2033
Nederland	0,33		0,95	
Onderzoeksgebied	0,31	0,30	1,43	1,36

Tabel 2 Dichthedenanalyse (m² wvo per inwoner) detailhandel; Bron: CBS Statline 2022; Locatus augustus 2023

Conclusie dichthedenanalyse:

- De gemiddelde dichtheid van de dagelijkse detailhandel van het onderzoeksgebied ligt met 0,31 m² wvo per inwoner onder het Nederlands gemiddelde van 0,33 m² wvo per inwoner. Door de lichte toename van het inwoneraantal neemt de dichtheid naar verwachting in 2033 iets af naar 0,30 m² wvo per inwoner.

- De niet-dagelijkse sector laat een ander beeld zien dan de andere sectoren. De gemiddelde dichtheid in het onderzoeksgebied, 1,43 m² wvo per inwoner, ligt fors hoger dan het landelijk gemiddelde van 0,95 m² wvo per inwoner. Ook met het groeiende inwoneraantal blijft de dichtheid in het onderzoeksgebied in 2033 boven het landelijk gemiddelde liggen. Uitgegaan wordt van een dichtheid van 1,36 m² wvo per inwoner.

	Bestaand aanbod	Marktruimte obv. Landelijke dichtheid	
		Huidige situatie (2023)	2033
Dagelijkse sector	3.139 m ² wvo	192 m ² wvo	368 m ² wvo
Niet-dagelijkse sector	14.480 m ² wvo	-4.890 m ² wvo	-4.384 m ² wvo

Tabel 3 Marktruimte detailhandel obv. Landelijke dichtheid; Bron: Sweco

Op basis van de landelijke dichtheid blijkt dat er in Venlo Zuid enkel uitbreidingsruimte is in de dagelijkse sector.

Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de dagelijkse sector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, het bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of een groei in ambitie tot uitdrukking komend in een hogere maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden. De volgende uitgangspunten liggen aan de basis van het DPO voor Venlo:

- Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 10.095 inwoners in de huidige situatie. Op basis van de bevolkingsprognose van Primos (2023) neemt het inwonertal tot 2033 toe tot 10.627 inwoners in 2033.
- Bestedingen.** Het huidige bestedingscijfer bedraagt € 2.723 per persoon in fysieke winkels in de dagelijkse sector exclusief BTW¹⁰. Het gemiddelde inkomen per persoon in het onderzoeksgebied ligt 14,4% lager dan het landelijk gemiddelde. Het feitelijke bestedingsbedrag van inwoner van het onderzoeksgebied ligt hiermee ook lager. De bestedingen zijn gecorrigeerd met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector. De bestedingen worden constant gehouden richting 2033.
- Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. Op basis van het Koopstromenonderzoek Limburg 2019, (KSO 2019) ligt de koopkrachtbinding voor de gemeente Venlo op 86%. Wanneer dit bijgesteld wordt voor de online afvloeiing van 4%, komt de fysieke koopkrachtbinding uit op 90%. We veronderstellen dat deze kooporiëntatie ook reëel is voor het onderzoeksgebied en dat deze naar de toekomst toe gelijk blijft.
- Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. Op basis van het Koopstromenonderzoek Limburg 2019 (KSO 2019) ligt de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente Venlo op 36%. Voor Venlo Zuid schatten we in dat de toevloeiing lager ligt. Rekening houdend met de medewerkers en bezoekers van zowel het ziekenhuis als het hogere onderwijs in het gebied valt de toevloeiing niet laag uit. We veronderstellen dat de koopkrachttoevloeiing voor Venlo Zuid op 10% ligt en naar de toekomst constant blijft.
- Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 8.025 per m² wvo per jaar exclusief BTW.
- Huidig aanbod.** Het huidige aanbod in de dagelijkse sector in Venlo Zuid bedraagt 3.139 m² wvo.

¹⁰ De bestedingscijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van INretail & Panteia (Omzetkengetallen, 2022).

Parameter	Huidige situatie (2023)	2033
Inwoners	10.095	10.627
Bestedingen per hoofd in € (Panteia, 2022)	€ 2.723	€ 2.723
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 27	€ 29
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 26	€ 27
Koopkrachtbinding	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 23	€ 24
Koopkrachtoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 3	€ 3
Totale bestedingen in € mln.	€ 26	€ 27
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (Panteia, 2022)	€ 8.025	€ 8.025
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.215	€ 8.647
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.213	3.382
Aanbod in m ² wvo	3.139	3.139
Uitbreidingsruimte in m² wvo	74	243
Uitbreidingsruimte in m² bvo	93	304

Tabel 4 Distributieve berekening dagelijkse en Venlo Zuid. Bron: Sweco

De distributieve berekening laat zien dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie ruimte is voor het uitbreiden van de dagelijkse sector in Venlo Zuid.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Wanneer de uitkomsten van zowel de dichthedenanalyse en de distributieve berekening worden gecombineerd, is de conclusie dat zowel op dit moment als in de toekomst marktruimte aanwezig is in Venlo Zuid in de dagelijkse detailhandel. Voor de niet-dagelijkse sector is er zowel in de huidige situatie als in de toekomst geen marktruimte beschikbaar en is sprake van een overschot. In totaal is er een behoefte aan toevoeging van circa 300 m² bvo voor dagelijkse voorzieningen, dit vertaald zich naar ca. 240 m² wvo.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Naast kwantitatieve argumenten voor het realiseren van detailhandel op het veilingterrein in Venlo Zuid zijn er ook kwalitatieve argumenten voor het realiseren van detailhandel:

- De ontwikkeling van dagelijkse detailhandel draagt bij aan de levendigheid van het gebied. Het creëert een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar dynamiek en reuring ontstaat en het stimuleert combinatie bezoeken op het veilingterrein.
- Het toevoegen van een beperkt aanvullend dagelijks aanbod (zoals een versspeciaalzaak) versterkt de aantrekkelijkheid van het gebied. Tevens spreken deze voorzieningen de jonge, moderne, doelgroepen aan. Een vorm van blurring (mengvorm detailhandel en horeca, zoals een to-go/afhaal concept) valt hier ook onder.
- Voor de vitaliteit van de detailhandelsstructuur in Venlo is het van belang dat de focus van de nieuw te vestigen detailhandel ligt op het aantrekken en bedienen van bezoekers uit het eigen onderzoeksgebied. De detailhandel dient daarmee een lokale focus te hebben die bijdraagt aan het creëren van een samenhangend gebied waar mensen op hun gemak zijn.
- In de regio is sprake van een salderingsafspraken. Dit betekent dat wanneer detailhandel wordt toegevoegd, dit elders dient komen te vervallen. Het vigerende bestemmingsplan 'Middengebied' maakt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' productiegebonden detailhandel mogelijk (artikel 5.1 sub f luidt: productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waarbij geldt dat maximaal 10% van het bedrijfsvoeropervlak, met een maximum van 500 m², voor productiegebonden detailhandel mag worden gebruikt). Dit komt niet terug in het nu voorliggend bestemmingsplan (al wordt een beperkt metrage kleinschalige dagelijkse detailhandel wel mogelijk

gemaakt). Daarnaast komt een aanzienlijk aantal vierkante meters voor 'bedrijventerrein' niet meer terug in het voorliggend bestemmingsplan. Daarmee is binnen het plangebied sprake van saldering.

CONCLUSIE BEHOEFTE

Er is voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het beoogd programma (250 m² bvo) voor kleinschalige dagelijkse detailhandel.

4.4 Ruimtelijke en economische effecten

Voor zorgvuldige ruimtelijke ordening is het van belang om de ruimtelijke en economische effecten in beeld te brengen. De beoogde detailhandelsontwikkeling mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

ECONOMISCHE IMPULS

Toevoeging van detailhandel in het gebied zorgt voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de effectuering ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- **Structurele effecten.** De toevoeging van detailhandel ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben.

UITSTRALINGSEFFECTEN

Naast de eerdergenoemde (kwantitatieve) economische effecten, zijn er ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor de ontwikkeling en de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling van detailhandel in een nieuwbouwproject kan de sociale contacten in het gebied versterken.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijk detailhandelsaanbod (zowel fysiek als functioneel) draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving van de projectlocatie, Venlo Zuid.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar de rest van Venlo Zuid.

EFFECT OP BESTAANDE DETAILHANDELSSTRUCTUUR

Uiteraard heeft een uitbreiding van het detailhandelsaanbod naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers mogelijk gepaard gaan met omzetverlies van andere detailhandelsvestigingen. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect.

De mate van verdringing voor individuele detailhandelsvestigingen en winkelgebieden hangt vooral af van:

Overlap in formule en functie	
	Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. De mate van verdringing als gevolg van nieuwvestiging is hierbij groter dan wanneer er sprake is van uitbreiding van bestaand aanbod.
Uitbreiding dan wel nieuwe vestiging	
	In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig en de uitbreidingsmeters genereren minder omzet (per vierkante meter) dan de oorspronkelijke winkel. In dit geval gaat het om nieuw vestiging van detailhandel, hierdoor zullen de effecten op de omzet van het bestaande aanbod groter zijn dan wanneer het zou gaan om een uitbreiding van het bestaande aanbod.
Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot het aanbod	
	Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende detailhandel en/of winkelgebied is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval betekent dit dat de effecten het meest voelbaar zullen zijn voor het detailhandelsaanbod dat gevestigd is in Venlo Zuid.
Het functioneren van het betreffende aanbod	
	Naarmate detailhandel beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn. Deze zal dan ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar het heeft ook minder effect op het toekomstperspectief van de detailhandel. Detailhandel die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM UITBREIDING DETAILHANDELSAANBOD

De voorgenomen uitbreiding van het detailhandelsaanbod behelst een toevoeging van maximaal 250 m² bvo (200 m² wvo). Op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit voor detailhandel in het algemeen van € 3.156 per m² wvo¹¹ betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 631.000 op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 12.100 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige detailhandel in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 1,1%¹². Belangrijke nuance hierbij is dat deze claim voor de gehele detailhandelssector geldt en zich zal verspreiden over de verschillende detailhandelssectoren afhankelijk van het type detailhandel dat zich zal vestigen op de projectlocatie.

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft¹³ van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het onderzoeksgebied (€ 631.000) te traceren als omzetverlies bij het nu gevestigde detailhandelsaanbod in het onderzoeksgebied. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 315.600 op jaarbasis¹⁴.

Geprojecteerd op het bestaande detailhandelsaanbod in het onderzoeksgebied van 17.619 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van circa 0,6%. Aangezien niet bekend is wat voor detailhandel zich op de projectlocatie zal vestigen zal het effect zich verspreiden over het bestaande aanbod in het onderzoeksgebied en daardoor nauwelijks worden opgemerkt.

¹¹ Omzetkengetallen 2022

¹² Bestaand wvo = 17.619 m², extra wvo = 200 m², berekening 200/17.619 = 3,8%

¹³ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere type aanbieders en kanalen van marktverruiming

¹⁴ Berekening: 0,5 * € 631.000 = € 1,1 miljoen

Naast een effect op het aanbod in het verzorgingsgebied zal er, zoals eerder aangegeven is, een effect optreden bij detailhandel die binnen een straal van 10 autominuten van de projectlocatie gelegen zijn. Echter is het verdringingseffect dat plaatsvindt op Venlo Zuid al zeer beperkt ($< 1\%$) en zal het door het spreidingseffect op grotere afstand nog minder voelbaar zijn.

LEEGSTAND

De gemiddelde winkelleegstand in Venlo bedraagt 10% van de winkelvloeroppervlakte¹⁵. Dat is hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,6%¹⁶.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestigings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit.

Een indicatieve omzetverdringing van 0,6% in het onderzoeksgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 50 m² wvo¹⁷. Omdat het gaat over het gehele detailhandelsaanbod in Venlo Zuid zal het effect zich verspreiden over het brede aanbod aan detailhandel in het gebied, waardoor het effect grotendeels tenietgedaan zal worden. De uitbreiding van het detailhandelsaanbod in het onderzoeksgebied zal daarom geen structuur versturende werking hebben of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Zoals hierboven uitgelegd verwachten we niet dat de uitbreiding leidt tot uitval van het huidige aanbod, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

4.5 Conclusie

Op basis van kwantitatieve en kwalitatieve argumenten is een beperkte uitbreiding van het dagelijkse detailhandelsaanbod in het onderzoeksgebied mogelijk. Uit de kwantitatieve behoefteanalyse volgt een maximale uitbreiding van ca. 300 m² bvo (ca. 240 m² wvo) in 2033. Daarmee past het beoogd programma (250 m² bvo) binnen de behoefte. Bij realisatie hiervan dient een goed concept te worden neergezet dat een toevoeging is aan het bestaande aanbod en de omliggende functies. Nieuw aanbod functioneert het best in de nabijheid van andere commerciële functies (kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca) op een goed bereikbare en zichtbare locatie binnen het projectgebied. Toevoeging van het detailhandelsaanbod kan gecombineerd worden met eventueel horeca aanbod. Op deze manier kan een onderscheidend aanbod worden gerealiseerd dat passend en ondersteunend is aan de overige aanwezige functies in het projectgebied. Wanneer een goed concept wordt neergezet zal er ook met een afnemend inwoneraantal (en kwantitatieve marktruimte) in 2033 ruimte zijn voor de realisatie van de gewenste meters.

¹⁵ KSO Limburg 2019, leegstand van 22% van de verkooppunten en 20% van het winkelvloeroppervlak.

¹⁶ Locatus 2021

¹⁷ Berekening $0,5 * 0,6\% * 17.619 = 50 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

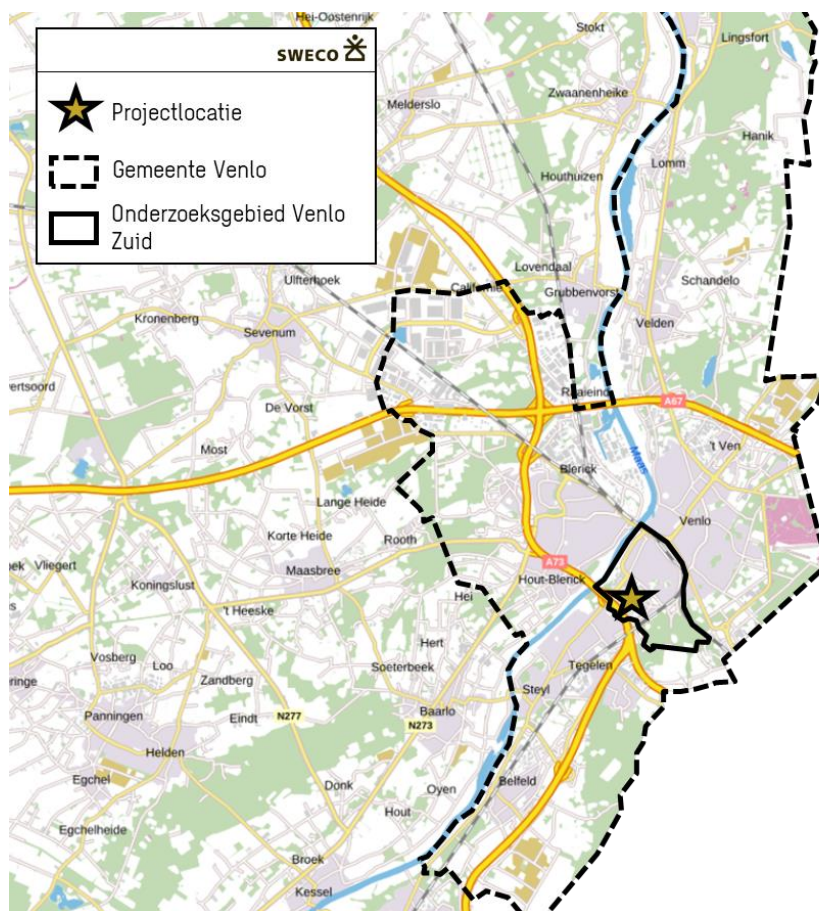
Kwalitatief is het van belang dat het detailhandelsaanbod focust op de bestaande bezoekers van het gebied en geen extra toevloeiing tot gevolg heeft. Dit is van belang voor het creëren en behouden van een goed functionerende detailhandelsstructuur binnen de gemeente Venlo. Wanneer de structuur op orde is heeft dit een positief effect op het volledige detailhandelsaanbod in de gemeente. Ondanks dat de huidige projectlocatie buiten deze structuur ligt, is het kwalitatief gezien voor de locatie te onderbouwen om detailhandel te realiseren. Voornaamste reden hiervoor is de realisatie van een levendig gebied met een fijne uitstraling. Aanwezigheid van (beperkt) detailhandelsaanbod zorgt voor levendigheid op straat gedurende de dag waardoor de veiligheid en leefbaarheid van het gebied verbeterd.

5 Horeca

Momenteel is 600 m² bvo toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Deze 600 m² voor horeca wordt in het voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Daarmee is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is deze functie niet Ladder plichtig. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening analyseren we in dit hoofdstuk de kwalitatieve behoefte en ruimtelijke effecten van horeca voor het Veilingsterrein.

5.1 Onderzoeksgebied

De horeca vervult een functie voor de bewoners van de CBS-wijk Venlo-Zuid. De bijlage van dit rapport geeft inzicht in het inwonerstal van de wijk in de huidige situatie en in de toekomst. Ook de werkende en bezoekers van de scholen en het ziekenhuis in het gebied maken deel uit van de doelgroep. In de berekeningen voor de vraag worden zij meegenomen in de toevloeiing. Naast primair een functie voor Venlo-Zuid zal de horeca in mindere mate een functie vervullen voor de rest van Venlo.



Figuur 5 Onderzoeksgebied Horeca
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

5.2 Huidige aanbod horeca

Het horeca aanbod in Venlo Zuid bestaat uit de drie verschillende horecasectoren, fastservice sector, dranken sector en de restaurantsector:

- In totaal zijn er in Venlo Zuid zestien verschillende horecavestigingen aanwezig. Deze vestigingen hebben bij elkaar een metrage van 1.666 m² verkoopvloeroppervlakte (vvo).
- De dranken sector omslaat 25% van het totale horeca aanbod in Venlo Zuid (in vestigingen). In totaal zijn er drie drankenvestigingen in Venlo Zuid met een totaal metrage van 580 m² vvo.
- De grootste sector in Venlo Zuid is de fastservicesector. Deze beslaat met acht vestigingen 50% van het totale aanbod. In totaal hebben zij een omvang van 530 m² vvo..
- De restaurantsector is in omvang gelijk aan de drankensector, namelijk drie vestigingen (19% van het totale horeca aanbod). De restaurants zijn grootschaliger dan de dranken sector met een totaal metrage van 500 m² vvo.
- Naast vestigingen uit de bovenstaande sectoren is er ook nog een coffeeshop gevestigd.

Trends en ontwikkelingen

De belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de horecasector zijn:

Horeca		
	Groeiend belang horeca Net als het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt dit ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.	
		Vernieuwing en blurring Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café.

5.3 Behoeft horeca

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Er zijn meerdere kwalitatieve argumenten voor het realiseren van horeca op het Veilingterrein:

- De toevoeging van horeca dient te passen bij het gebied en de doelgroepen die zich vestigen voor werk, scholing en andere bezoekersredenen. De horeca vervult een functie om het gebied levendig te maken. Het creëert ontmoetingsplekken voor bewoners, bezoekers en verblijvers.
- Aantrekkelijke horeca levert een bijdrage aan de versterking van het vestigingsklimaat van het gebied. Hiermee wordt het concurrentieprofiel van het gebied verbeterd.
- Zorg voor mengvormen van horeca met dagelijkse detailhandel (blurring), dit stimuleert een langer verblijf en zorgt voor extra levendigheid. Ook kan een mengvorm worden ontwikkeld met bedrijvigheid/ambacht.
- Creëer ruimte voor lokaal ondernemerschap en horecaconcepten die passen bij het gebied en het karakter ervan. Dit draagt bij aan het vormen van de identiteit van het gebied.
- De fastservicesector past goed binnen het beoogde concept voor het Veilingterrein. Denk hierbij aan koffie (to go) concepten en lunchzaken. Belangrijk hierbij is dat deze functies, nabij andere voorzieningen, op een centrale plek in het gebied gerealiseerd worden die goed bereikbaar en zichtbaar is.

5.4 Ruimtelijke en economische effecten

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat de beoogde ontwikkeling van horeca niet tot zodanige overcapaciteit leidt dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

De analyse van effecten in de tekst hieronder, zijn geanalyseerd op het niveau van het onderzoeksgebied. In mindere mate zullen er ook effecten zijn voor het aanbod in de ruimere omgeving van de projectlocatie. Deze effecten zijn, door het ruime aanbod, lastig te kwantificeren, maar hebben naar verwachting geen of nauwelijks aantasting van het bestaande aanbod tot gevolg.

RUIMTELIJKE ECONOMISCHE IMPULS

De ontwikkeling van horeca op het Veilingterrein genereert de volgende ruimtelijk economische impuls:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke horeca die aan de moderne maatstaven voldoet en op een goed elocatie is gevestigd, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalystoor voor nieuwe investeringen in de omgeving. door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en trekt het nieuwe gebruikers en investeerders.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand lastig te bepalen wat de precieze omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe kleiner de effecten. Met een aantrekkelijk locatie waar horeca en detailhandel in elkaars nabijheid worden gerealiseerd kunnen gasten worden verleid tot combinatiebezoek. Zo versterken de ondernemingen elkaar en kunnen ze van elkaar profiteren.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of inwoners van een bepaald gebied het voorzieningenniveau op peil blijft. De effecten van voorliggende ontwikkeling zijn in het huidige metrage van dien aard dat sprake zal zijn van onacceptabele uitval.

5.5 Conclusie

In de huidige situatie (vigerend bestemmingsplan) is er een planologisch (hard) aanbod van 600 m² aan horeca mogelijk op de locatie. Deze 600 m² wordt in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen en daarmee 'conserverend' bestemd. Hierdoor verandert er niks aan de planologische situatie en is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Kwalitatief past de fastservice sector goed bij de locatie en doelgroepen. Denk hierbij aan een vestiging van een lunchroom of een koffiezaak waar men ook to-go producten kan halen. Deze vormen van horeca kunnen gecombineerd worden met kleinschalige dagelijkse detailhandel.

6 Medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoren

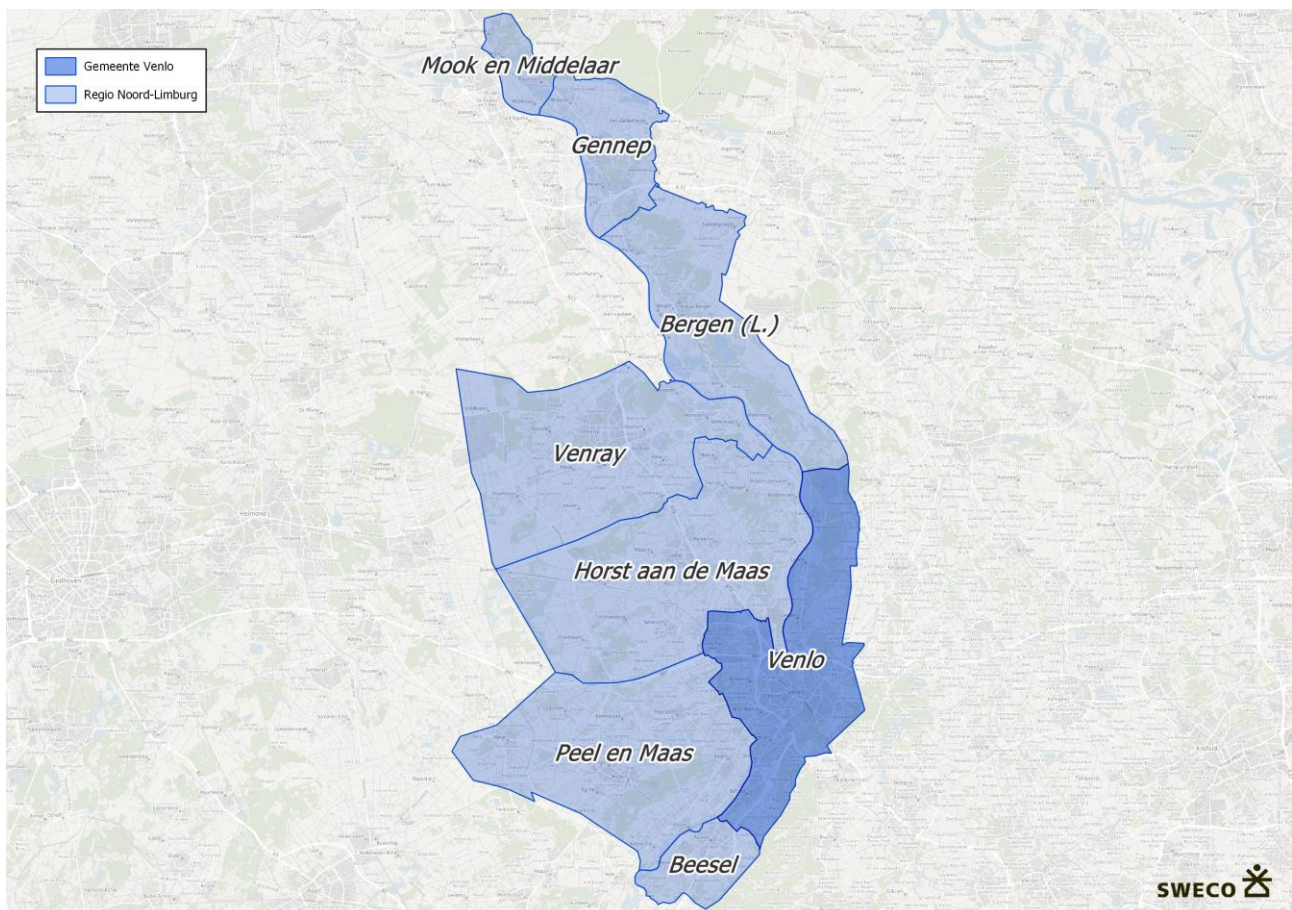
6.1 Onderzoeksgebied

Bedrijven blijven binnen de regio

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel (ruim 2/3e deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Ook uit onze analyse van verhuisbewegingen in de afgelopen 10 jaar in de gemeente Venlo blijkt ook 77% van de kantoorgebruikers binnen de gemeente is verhuisd. 85% van de verhuisbewegingen vond plaats in de regio Noord-Limburg.¹⁸ In deze regio zijn ook regionale afspraken gemaakt over de programmering van kantoren en bedrijfsruimte. We hanteren dit dan ook als onderzoeksgebied.



Figuur 6 Onderzoeksgebied, bron: Sweco

¹⁸ Vastgoeddata (2023)

6.2 Behoeftte aan kantoorruimte

In het plangebied bestaat het voornemen om een beperkt kantoorprogramma toe te voegen. Dit programma is een onderdeel van de bredere programmering waarin wordt gestreefd naar een multifunctioneel en dynamisch woon-werkmilieu. Kantoren zijn hier een toevoeging op de woningen, onderwijs, bedrijfsruimte en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Gezamenlijk wordt een onderscheidend en nieuwe werkmilieu in Venlo gecreëerd.

In deze onderbouwing onderzoeken we de behoefte naar kantoorruimte in de regio Noord-Limburg. Kwalitatief analyseren we daarnaast de specifieke behoefte naar kantoorruimte gerelateerd aan de gezondheidszorg en het onderwijs. Het Veilingsterrein zet in op deze doelgroepen. De nabijheid van het VieCuri Medisch Centrum, de Hogeschool Venlo en het Gilde College zorgt ervoor dat op het veilingsterrein een campusmilieu kan ontstaan met kantoren en werkplekken voor deze specifieke doelgroep.

BEPERKTE KWANTITATIEVE VRAAG IN NOORD-LIMBURG

Beperkte groei werkgelegenheid in de regio – aandeel banen in Venlo neemt toe

- De totale werkgelegenheid in Noord-Limburg is in de periode 2012-2022 jaarlijks gemiddeld gestegen met 0,2%, van 147.000 banen naar 149.500 banen. In de gemeente Venlo is de werkgelegenheid jaarlijks met 0,6% gestegen.¹⁹
- Venlo is in 2022 verreweg de grootste werkgever in de regio Noord-Limburg met 43% van de banen.
- De historische ontwikkeling in de afgelopen 10 jaar is in lijn met de regionale prognoses van het Economisch Instituut van de bouw (EIB). Zij gaan uit van een jaarlijkse groei van werkgelegenheid in Noord-Limburg tot 2033 van -0,1% tot 0,2%.²⁰ Deze scenario's zijn onlangs gehanteerd in het Ruimtebehoefte onderzoek werklocaties gemeente Venlo.²¹ In dit onderzoek sluiten we dan ook aan bij het gunstige scenario van het EIB. Dit scenario is het meest in lijn met de historische ontwikkeling.

We concluderen dat tot 2033 het aantal banen in de regio Noord-Limburg toeneemt met ca. 2.450 banen toeneemt tot een totaal van 151.900 banen. Op basis van de historische ontwikkelingen gaan we er vanuit dat het aandeel banen van Venlo in de regio toeneemt tot 45%. Dit resulteert een toename van banen in Venlo van ruim 3.800. Dit betekent een afname van werkgelegenheid in sommige andere gemeenten. In de afgelopen 10 jaar is bijvoorbeeld het aantal banen in Venray ook met ruim 3.000 banen afgenomen.²²

Kantoorgebruik per medewerker neemt af

- In de regionale kantorenvisie²³ wordt gesteld dat het ruimtegebruik per werknemer in kantoren (KQ) in Noord-Limburg in 23,1 m² vvo bedroeg en dat deze afneemt tot 2040 naar 19,5 m² vvo. Wanneer we deze afname doorrekenen concluderen we dat het KQ momenteel zo'n 21,8 m² vvo bedraagt.
- We gaan uit voor de berekening van de uitbreidingsvraag van een scenario met een verder afnemend KQ tot 2040 (scenario-basis). In het scenario-plus hanteren we een gelijkblijvend KQ. Landelijk wordt uitgegaan van een afname van het ruimtegebruik per werknemer in kantoren. In een stad zoals Venlo, waar de meeste kantoren relatief klein zijn en de huurprijzen lager liggen dan elders in Nederland neemt het KQ minder af. De noodzaak om het kantoorgebruik te optimaliseren is hier minder aanwezig.

Circa 7% van de werkgelegenheid in Noord-Limburg in kantoren

- In Noord-Limburg zijn 7% van de banen in kantoren. Dit bepalen op basis van een KQ van ca. 22 m² vvo en de totale kantorenvoorraad in gebruik eind 2022 van 232.400 m² vvo.²⁴ Dit betekent dat er ca. 10.600 mensen werkzaam zijn in kantoren. In de gemeente Venlo ligt dit aandeel hoger, op 11%. Naar verwachting blijft dit aandeel min of meer gelijk.

¹⁹ LISA, 2023

²⁰ Actualisatie en regionalisering bedrijfstakkenramingen, EIB (2022)

²¹ Ruimtebehoefte onderzoek werklocaties gemeente Venlo, Stec Groep (2022).

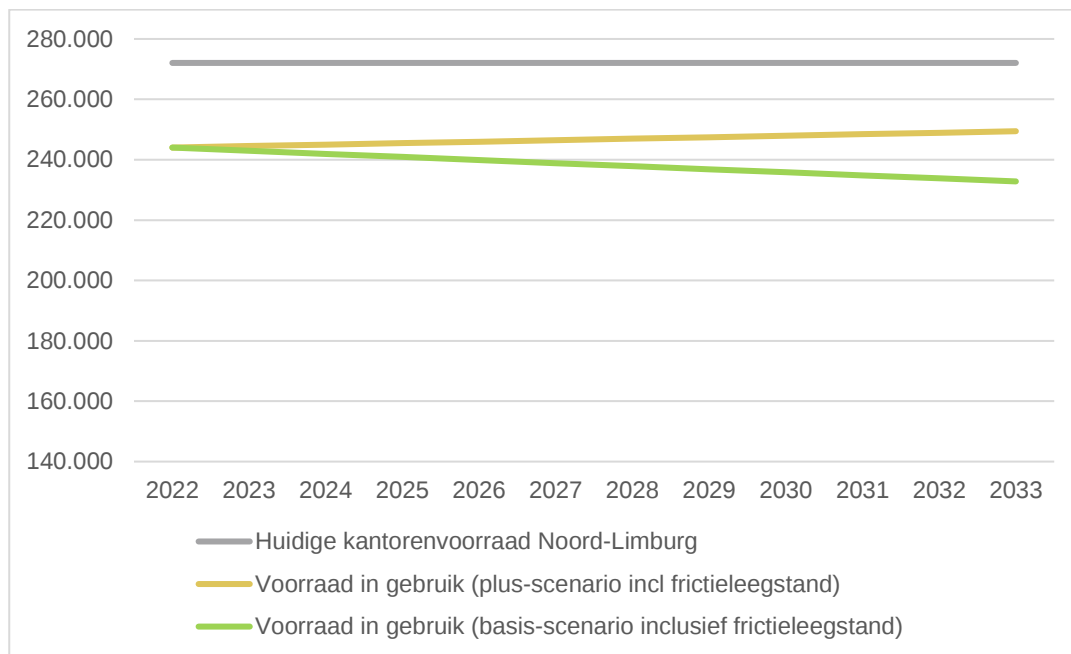
²² LISA, 2023

²³ Regionale visie kantoren Noord-limburg, Regio Noord-Limburg (2017)

²⁴ NVM, 2023 en Vastgoeddata, 2023

Beperkte uitbreidingsvraag in Noord-Limburg in maximale scenario

We bereken de uitbreidingsvraag tot 2033 o.b.v. de ontwikkeling van de werkgelegenheid, het aandeel banen in kantoren en het ruimtegebruik per medewerker. Door de lage werkgelegenheidsgroei en de afname van het KQ neemt de vraag naar kantoren af. Afhankelijk van het scenario bestaat er een uitbreidingsvraag van 5.100 tot -10.700 m² vvo.



Figuur 7 Prognose kantorenvoorraad in gebruik

Vervangingsopgave in de komende 10 jaar van bijna 37.000 m² vvo

Een deel van de bestaande voorraad is verouderd en toe aan vervanging. Oudere objecten voldoen vaak niet meer aan de eisen van de huidige eindgebruiker. Deze panden staan vaak al meerdere jaren (structureel) leeg. In de regionale kantorenvisie wordt uitgegaan van jaarlijks vervangingsopgave 2,5% van de totale voorraad. Deze inschatting lijkt aan de hoge kant.

De verouderde panden zijn een specifiek deel van de voorraad. Het zijn kantoorpanden met een gemiddelde leeftijd van 40 tot 50 jaar, die niet gelegen zijn op stations- of centrumlocaties. Wanneer we de huidige voorraad analyseren schatten we in dat circa 36.900 m² vvo is verouderd. Dit is 13,5% van de totale kantorenvoorraad. Panden van voor 1950 zijn vaak monumentaal (en komen niet in aanmerking voor sloop/vervanging). Panden op stations- en centrumlocaties zijn gemiddeld voldoende marktconform om na (her)ontwikkeling in de vraag te voorzien. Op basis van onze analyses komen we daarmee op een indicatieve vervangingsopgave van circa 37.000 m². Wanneer dit volume in de periode tot 2033 volledig wordt onttrokken van de voorraad, betekent dit een gemiddelde jaarlijkse vervanging van zo'n 3.700 m². Dit betekent jaarlijks circa 1,3% van de totale voorraad.²⁵ Daarmee is het vervangingspercentage een stuk lager dan de inschatting uit de regionale kantorenvisie. Deze 'voorzichtige' inschatting hanteren we als uitgangspunt voor de vervangingsvraag in de regio.

Geen harde plancapaciteit voor kantoren

Er is geen plancapaciteit voor kantoren in Noord-Limburg. Wel is er nog planvoorraad op Brightlands Campus Greenport Venlo. Dit is een hoogwaardig bedrijventerrein met kantoor(achtige) bebouwing. Een deel van deze bestemming kan worden toegepast voor kantoren met een specifieke (agrarische/kennisintensieve) bestemming. In het bestemmingsplan van het Kazernekwartier is onder de bestemming 'gemengd-1' maximaal 6.600 m² bvo toegewezen aan bedrijfsmatige activiteiten, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. In dit bestemmingsplan is geen specifieke bestemming voor kantoren opgenomen.

²⁵ Vastgoeddata, 2023

Bestaand aanbod: 15% leegstand, bijna 40.000 m²

We nemen het bestaande aanbod mee in de berekening. Dit is alle leegstand boven de gewenste frictieleegstand. Deze leegstand kan worden ingezet om in een deel van de vraag te voorzien. De huidige kantorenvoorraad bedraagt 272.000 m² vvo. Hiervan staat 15,6% leeg.²⁶ De huidige voorraad in gebruik is daarmee 232.400 m² vvo. We gaan wel uit van een gewenste frictieleegstand van 5%. Dit betekent dat 9,6%, oftewel 26.000 m² vvo van de voorraad kan worden ingezet om te voorzien in een deel van de vraag.

Behoefte van maximaal 16.000 m² vvo kantoorruimte in Noord-Limburg

De confrontatie tussen de vraag en aanbod in Noord-Limburg toont een beperkte behoefte aan nieuwe kantoren in de regio Noord-Limburg. De vraag wordt grotendeels gedreven door de vervangingsvraag van verouderde kantoorpanden. De totale behoefte bedraagt 200 tot 16.000 m² vvo.

Uitbreidingsvraag (A)	Vervangingsvraag (B)	(Plan)aanbod (excl. 5% gewenste frictie) (C)	Behoefte (A + B – C)
5.100 tot -10.700m ² vvo	36.900 m ² vvo	26.000 m ² vvo	+16.000 tot 200 m ² vvo

Tabel 5 confrontatie vraag-aanbod Noord-Limburg

HET VEILINGTERREIN VOORZIET IN EEN KWALITATIEVE BEHOEFTE

Leegstand kantoren met name op bedrijventerreinen in grote panden

De leegstand van kantoren in de gemeente Venlo bevindt zich met name op bedrijventerreinen. In 2022 bevond bijna driekwart van de leegstand zich op bedrijventerreinen, met name op Venlo Trade Port en Trade Port West. Op kantorenparken (o.a. Noorderpoort) in stadscentra of stationsgebieden is slechts beperkte leegstand. Bijna de helft van de leegstand bedraagt panden van meer dan 1.000 m² vvo. Een derde van de leegstand zijn panden groter dan 2.500 m² vvo.²⁷

Veilingterrein ontwikkelt een campusmilieu met een focus op innovatieve bedrijvigheid gerelateerd aan omliggende instellingen (medisch en onderwijsgerelateerd)

Het Veilingterrein is omgeven door zorg- en onderwijsinstellingen. Het beoogde ontwikkelplan zet in op een gemengd woon-werkmilieu in lijn met het ambitiedocument van de stakeholders in het gebied. Waarbij het op deze locatie niet gaat om reguliere kantoorruimte, maar om kantoorruimte voor bedrijven gerelateerd aan of spin-offs van de instellingen (medisch/onderwijsgerelateerd).



Figuur 8 Omliggende kennisinstellingen

²⁶ NVM, 2023 en vastgoeddata 2023

²⁷ Limburg atlas, BOG-aanbod, Etil (2023).

Gezamenlijke ambities verwezenlijken

Omliggende kennis-/zorginstellingen creëren koppelkansen en behoefte naar kantoor(achtige) ruimte in het Veilingterrein. VieCuri, Fontys en het Gilde college hebben samen met JPO en de gemeente Venlo het 'Ambitiedocument Veilingterrein' opgesteld. In dit ambitiedocument wordt gestuurd op een verbindend programma voor het Middengebied en het Veilingterrein. Het Middengebied wordt gevormd tot een kennisdistrict dat zich focust op vernieuwing en innovaties op het vlak van gezondheid in de zorg, onderwijs en wonen. Het ambitiedocument stelt dat dit voor de werkfuncties betekent dat er synergie wordt gezocht rondom vernieuwingen in zorg en onderwijs en in gezond leven. Dit biedt kansen voor start-ups en andere bedrijven in onder meer studio's, flex- en co-offices, maakruimtes en trainingscentra. We concluderen dat partijen de ambitie hebben om het gebied te ontwikkelen en in te zetten op werkfuncties gerelateerd aan innovaties in de zorg en onderwijs.²⁸

Campusontwikkeling past bij de economische visie van Venlo

In de economische visie 2030 Venlo wordt ingezet op de doorontwikkeling van gezondheidszorgindustrie in Venlo. Nadrukkelijk worden hier het accent gelegd op de crossover tussen zorg, maakindustrie, kennis en innovatie te stimuleren. Hierbij worden MKB-bedrijven uit de regio betrokken. Het Veilingterrein is aangewezen als de locatie om hier trajecten en projecten in te verwezenlijken. Het Veilingterrein is opgenomen in de economische visie als *'een gemengd stadsdeel en kennisdistrict met gezondheid als leidmotief'*. Een proeftuin voor positieve gezondheid. Hiervoor zijn kantoren en andere bedrijfsruimte nodig om een fysieke plek te bieden aan de samenwerkingen tussen het onderwijs, zorginstellingen en het MKB. Momenteel is er geen andere locatie in Venlo met een specifieke focus op gezondheidszorg in een gemengd woon-werkmilieu.

De verwachte demografische krimp van Venlo en omgeving brengt een risico met zich mee in deze campusontwikkeling. Ondanks de mogelijke krimp in het aantal leerlingen op omliggende onderwijsinstellingen biedt de koppeling tussen het bedrijfsleven en de onderwijs- en kennisinstellingen kansen. Juist door de centrale ligging van het Veilingterrein (t.o.v. de onderwijsinstellingen en het ziekenhuis) heeft deze plek potentie als locatie waar zorg, onderwijs, het bedrijfsleven en innovatie elkaar tegen komen en daarmee ook de omliggende instellingen versterkt.

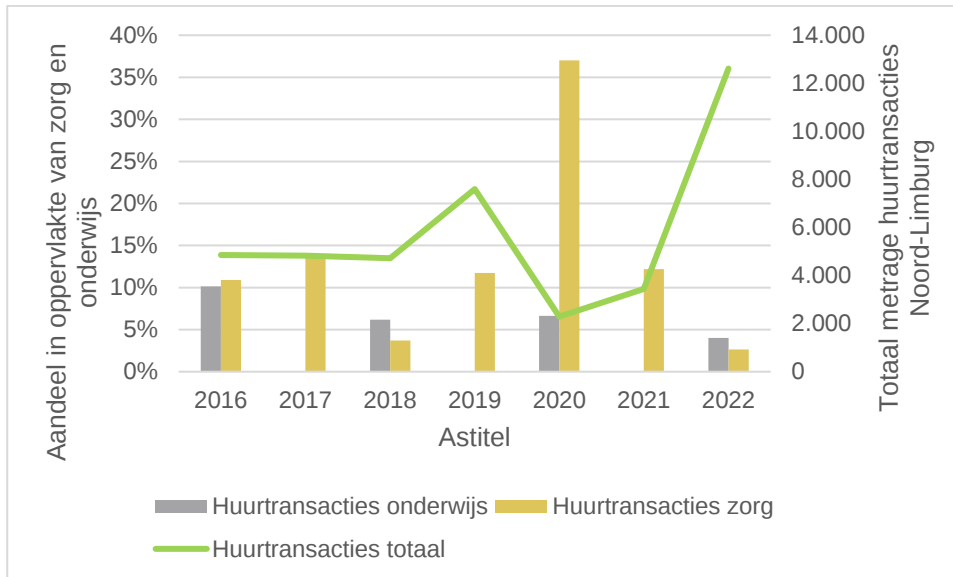
Het aantal transacties van kantoorruimte voor medisch en onderwijs gerelateerd neemt toe

Uit de historische transactiedata van kantoorruimte maken we op dat de transacties (en het volume) in de regio Noord-Limburg de afgelopen jaren zijn gedaald. In 2022 heeft een opleving plaats gevonden, met een opname van bijna 12.500 m² vvo. Opvallend is dat waar de gehele kantoormarkt een dalende trend toont, het aandeel van zorg/medisch en onderwijs binnen de opname juist is gestegen (zie Bijlage 2 voor sectoren). We hebben hier **alleen transacties van kantoorpanden** meegenomen. In de periode 2016-2022 hadden deze sectoren een aandeel van 15% in de totale kantooropname. Het merendeel hiervan komt uit de medische sector, jaarlijks tussen de 10 tot 15% van het marktaandeel. De transacties voor het onderwijs schommelen rond de 5% van het totale jaarlijkse oppervlakte.²⁹

Daaruit concluderen we dat medisch en onderwijs gerelateerde sectoren een marktaandeel hebben van ca. 15% van de vraag naar kantoorruimte in Noord-Limburg hebben. Bij een uitbreidingsbehoefte van 16.000 m² vvo is dit ca. 2.500 m² vvo.

²⁸ Ambitiedocument Veilingterrein, Vliegwielen voor een nieuwe gebiedsidentiteit voor het Middengebied (2022)

²⁹ Vastgoeddata (2023)



Figuur 9 Huurtransacties kantoren in Noord-Limburg, bron: Vastgoeddata, 2023

6.3 Conclusie

ONTWIKKELING VAN 2.500 M² KANTOORRUIMTE (3.000 M² BVO) VOLDOET AAN DE LADDER

Toevoeging van 2.500 m² vvo zorgt niet voor ongewenste economische effecten

We concluderen dat er beperkte behoefte is aan kantoorruimte, specifiek medisch en onderwijs gerelateerd, in de regio Noord-Limburg. Door het specifieke profiel is de doelgroep voor het Veilingterrein anders dan bijvoorbeeld in het Kazernekwartier, waar de doelgroep voor kantoorpanden niet gespecificeerd is. Een klein kantoorprogramma valt binnen de geconstateerde behoefte. Mocht dit kantoorprogramma (gedeeltelijk) leeg komen te staan, heeft dit slechts een beperkt effect op de totale leegstand in de regio. De leegstand neemt in dat geval met minder dan 1% toe. Op de huidige locatie zijn momenteel geen kantoren. Er vindt geen saldering plaats.

Beperkte kwantitatieve behoefte in Noord-Limburg – Kwalitatief is het beoogde milieu een toevoeging aan de kantorenvorraad in Noord-Limburg

- In de regio Noord-Limburg is geen uitbreidingsvraag naar nieuwe kantoren. Wel is er een vervangingsopgave. De kwantitatieve behoefte aan kantoren in Noord-Limburg, na confrontatie van het vraag en aanbod, bedraagt maximaal 16.000 m² vvo.
- De werkgelegenheid in Venlo sterker groeit dan elders in de regio. Ook is het aandeel werknemers dat in kantoren werkt hoger in Venlo. Dit betekent de vraag naar kantoren zich binnen de regio zich grotendeels richt op Venlo.
- Het aantal transacties (en volume) van kantoorruimten vanuit medische of onderwijs gerelateerde bedrijven onderwijs in Noord-Limburg toeneemt.
- Het Veilingterrein een logische plek is voor onderwijs en medisch en/of onderwijs gerelateerde kantoorruimte, gezien de koppelkansen met omliggende zorg- en kennisinstellingen en het specifieke concept van het Veilingterrein. Daarmee is het terrein ook onderscheidend van bijvoorbeeld het Kazernekwartier.
- We concluderen dat deze behoefte op circa 2.500 m² vvo (circa 3.000 m² bvo) kantoorruimte ligt.

7 Kleinschalige bedrijfsruimte ('bedrijfsmatige activiteiten')

Op het huidige terrein is een enkelbestemming 'bedrijventerrein' gevestigd, met functieaanduiding 'vorm van bedrijf – veiling'. Het huidige bouwvlak is groter dan de vloeroppervlakte die is beoogd in het programma. Daarnaast is er geen substantiële wijziging van de bestemming, alleen een verruiming van functieaanduiding 'veiling' naar reguliere bedrijfsruimte ('bedrijfsmatige activiteiten'). Deze wijziging lijkt daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieronder motiveren we waarom toevoeging van een beperkt programma aan bedrijfsruimte niet leidt tot onaanvaardbare effecten elders.

7.1 Onderzoeksgebied

Als onderzoeksgebied voor de behoefte- en aanbod voor kleinschalige bedrijfsruimte hanteren we de gemeente Venlo. De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP regio plaatsvindt. Een groot deel (ruim 2/3e deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Daarbij hebben kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers veelal een lokaal verzorgingsgebied.

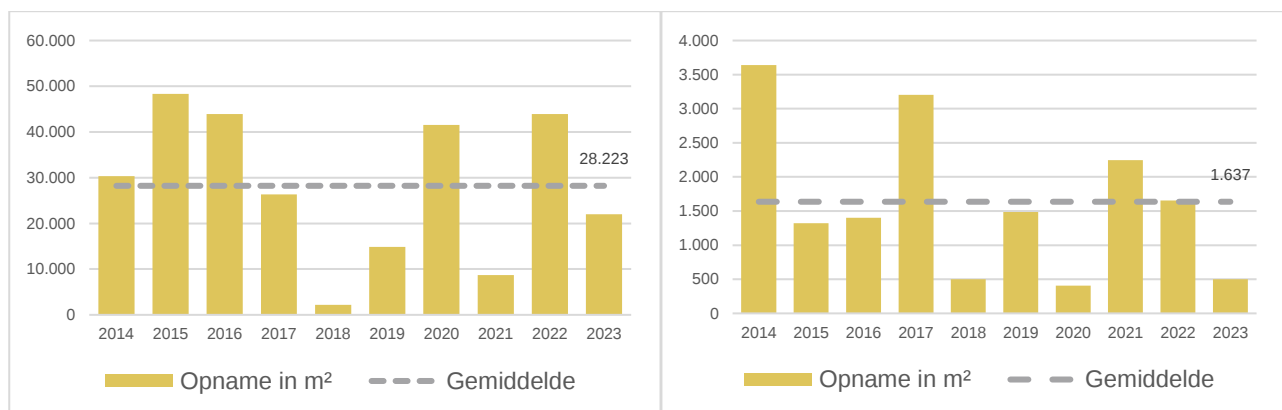
Bestaande voorraad bestaat vooral uit grotere bedrijfsobjecten

Venlo heeft een voorraad van ruim 4 miljoen m² aan industriefunctie verdeeld over 926 panden³⁰. Ongeveer 3,6 miljoen m² hiervan bestaat uit panden groter dan 2.500 m², dat bedraagt ongeveer 88% van het totale volume aan panden met een industriefunctie in Venlo. We zien ca 400 panden een oppervlakte kleiner dan 800 m² hebben, met een totaal volume van 150.000 m², ongeveer 4% van de voorraad. Hieruit maken we op dat er in Venlo vooral grotere industriepanden zijn gevestigd en weinig panden met een vergelijkbaar metrage zoals beoogd in het programma.

7.2 Vraag naar bedrijfsruimte

Vraag: Gemiddelde jaarlijkse opname van circa 1.600 m² bvo van objecten < 800 m²

De opname bedraagt gemiddeld per jaar – op basis van de afgelopen tien jaar - ongeveer 28.000 m² aan transacties. Wanneer we de transacties < 800 m² analyseren, concluderen we dat de gemiddelde opname ongeveer 1.600 m² per jaar bedraagt. Van alle transacties in de afgelopen tien jaar was ongeveer 42% kleiner dan 800 m². Wanneer we kijken naar het totale transactievolume in de afgelopen tien jaar, bestond 5% van het totale volume uit panden kleiner dan 800 m². Ongeveer 90% van de transacties van panden kleiner dan 800 m², panden die zijn gelegen op bedrijventerreinen in Venlo. Hieruit maken we op dat er een beperkt aanbod is van objecten op werkmilieus buiten bestaande bedrijventerreinen.



Figuur 10: Opname in m² per jaar, met gemiddelde over 10 jaar (links); Opname in m² per jaar, panden < 800 m², met gemiddelde over 10 jaar (rechts).

³⁰ Vastgoeddata (2023)

Beperkt aanbod aan kleine objecten in Venlo

Het aanbod van panden < 800 m² is beperkt in Venlo. Op dit moment worden er 20 objecten³¹ aangeboden waarvan een groot aantal bestaan uit garageboxen. Ongeveer acht objecten met een totaal metrage van ongeveer 2.100 m² zijn kleiner dan 800 m². Dit bedraagt minder dan 0,5% van de voorraad. Dit sluit aan bij de eerdere conclusies dat er een beperkt aanbod is aan kleinere objecten.

Leegstand onder het frictieniveau

De leegstand – uitgedrukt in percentage van bebouwde kavels die niet in gebruik zijn – bedraagt 1,6%³². De monitor werklocaties Limburg wijst uit dat er in 2022 ongeveer 2,5% leeg stond. Dit is ruim onder het gezonde frictieleegstand van 5%. Hieruit concluderen we dat er op dit moment een tekort is aan bedrijfsruimte in Venlo. Een toevoeging van 2.500 m² bvo, zoals opgenomen in de planregels, draagt bij aan het verminderen dit tekort en geen ongewenste leegstand (boven frictieleegstand) creëert.

7.3 Behoeftte aan bedrijfsruimte

Kwantitatief behoefte aan toevoeging aan ruimte voor bedrijven

In de behoefteeraming voor bedrijventerreinen van de gemeente Venlo³³ wordt de uitbreidingsvraag voor modern gemengde bedrijventerreinen tot en met 2040 geraamd op tussen de 40 en 80 hectare. Geëxtrapoleerd naar de vraag tot en met 2033 bedraagt de vraag tussen de 30 en 56 hectare. Het huidige aanbod in dat segment is ongeveer 15 hectare (exclusief een aanbod van circa 22 ha dat gedeeltelijk bestemd is voor 'fresh'). We voorzien tot 2033 een tekort aan gemengde terreinen. De behoefteeraming wijst uit dat vooral voor reguliere bedrijven beperkt ruimte beschikbaar is en dat een tekort dreigt. In de regio is de vraag-aanbod situatie vergelijkbaar.

Kwalitatieve behoefte

Naast een kwantitatieve behoefte is er ook een kwalitatieve behoefte. Uit de economische visie 2030 Venlo volgt dat wordt ingezet op de doorontwikkeling van gezondheidsindustrie in Venlo. Nadrukkelijk worden accenten gelegd om de crossover tussen zorg, maakindustrie, kennis en innovatie te stimuleren. Het Veilingterrein is aangewezen als locatie om daarvoor projecten te verwezenlijken in een proeftuin van positieve gezondheid. Hiervoor is bedrijfsruimte nodig om een fysieke plek te bieden voor samenwerkingen tussen onderwijs, zorginstellingen en het mkb. Momenteel is er geen andere locatie in Venlo met een specifieke focus op gezondheidszorg in een gemengd woon-werkmilieu.

7.4 Conclusie

We concluderen dat er kwantitatief en kwalitatief behoefte is aan een toevoeging van kleinschalige bedrijfsruimte in Venlo. De beoogde ontwikkeling van 2.500 m² bvo bedrijfsruimte ('bedrijfsmatige activiteiten') op het Veilingterrein voorziet hierin. De relatief beperkte toevoeging aan bedrijfsruimte op het Veilingterrein leidt niet tot onaanvaardbare effecten (leegstand) elders.

³¹ FundalnBusiness (2023), peildatum 25-08-2023

³² Vastgoeddata (2023)

³³ Stec (2022), Ruimtebehoefte onderzoek werklocaties gemeente Venlo.

Bijlage 1

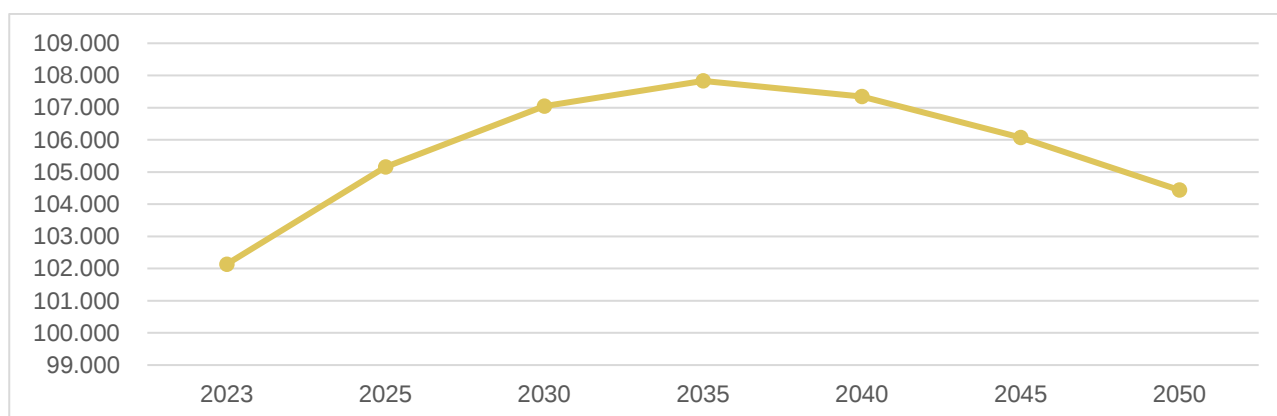
	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Gemeente Venlo	102.136	14%	11%	24%	28%	23%	2,1	€ 26.000
Nederland	-	15%	12%	25%	27%	20%	2,1	€ 29.200

Tabel 6 Demografische kenmerken gemeente Venlo

Bron. CBS Statline, 2022.

- De gemeente Venlo heeft ca. 102.140 inwoners, met een bevolkingsopbouw die vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde.
- De huishoudensgrootte in de gemeente is gelijk met het landelijkgemiddelde van 2,1.
- Het inkomensniveau van de gemeente Venlo (€ 26.000) ligt met 11,0% fors onder het landelijk gemiddelde van € 29.200.

De Primos prognose laat zien dat de bevolking van Venlo de komende jaren doorgroeit met in totaal ca. 5,3% tot 2033. Dit laat het aantal inwoners van de gemeente groeien tot ca. 107.520 inwoners. Na 2035 slaat de groei om in een krimp.



Tabel 7 Bevolkingsprognose gemeente Venlo

Bron. Primos.

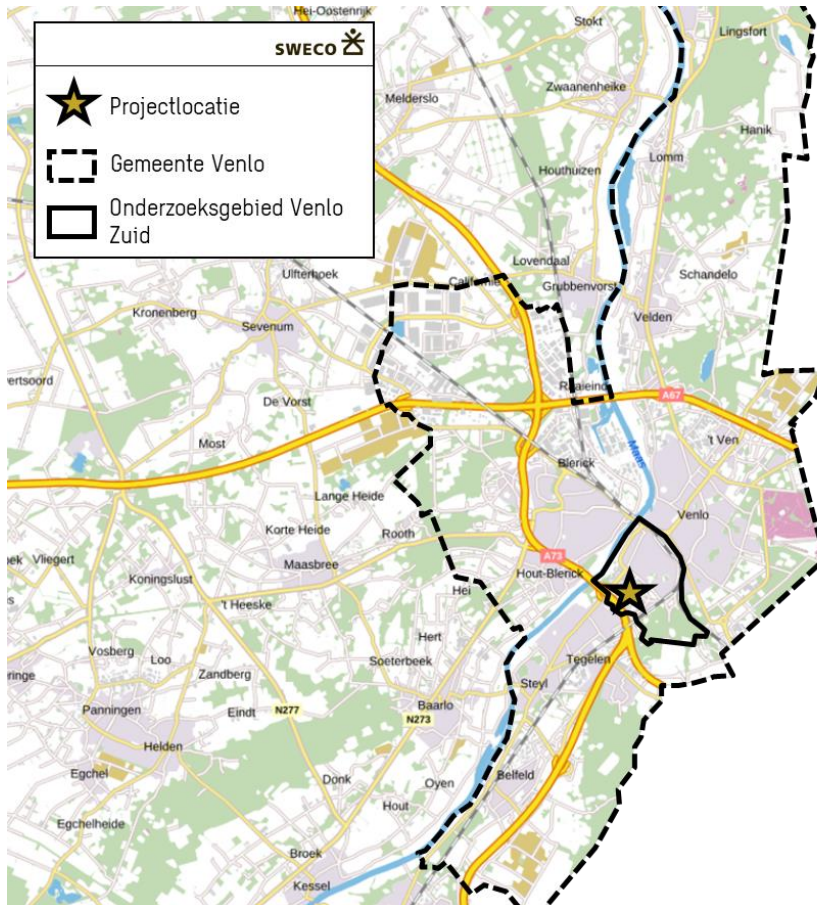
	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Venlo Zuid	10.095	15%	12%	26%	28%	19%	2,1	€ 25.000
Nederland	-	15%	12%	25%	27%	20%	2,1	€ 29.200

Tabel 8 Demografische kenmerken van de wijk Venlo-Zuid

Bron. CBS Statline, 2022.

- De CBS-wijk Venlo-Zuid kent 10.095 inwoners, met een bevolkingsopbouw die vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde.
- De huishoudensgrootte in het verzorgingsgebied is gelijk met het landelijkgemiddelde van 2,1.

- Het inkomensniveau van het verzorgingsgebied (€ 25.000) ligt met 14,4% fors onder het landelijk gemiddelde van € 29.200.
- Op basis van de Primos prognose voor gemeente Venlo heeft de wijk Venlo-Zuid ca. 10.630 inwoners in 2033.



Figuur 11 Onderzoeksgebied Venlo-Zuid.
Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Bijlage 2

Sectoren Zorg(gerelateerd)
10.86 Vervaardiging van gehomogeniseerde voedingspreparaten en dieetvoeding
27.31 Vervaardiging van kabels van optische vezels
30.92 Vervaardiging van fietsen en invalidenwagens
32.50.1 Tandtechnische bedrijven
32.50.2 Vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen (geen tandtechniek)
33.13 Reparatie van elektronische en optische apparatuur
33.23 Installatie van elektronische en optische apparatuur
46.43.6. Groothandel in optische producten
46.46.1 Groothandel in farmaceutische producten
46.46.2 Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten, verpleeg- en orthopedische artikelen en laboratoriumbenodigdheden
47.74.2 Winkels in medische en orthopedische artikelen
71.11.2 Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van medische producten en farmaceutische processen en van voeding
72.19.3 Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van gezondheid en voeding (niet- biotechnologisch)
87. Verpleging, verzorging en begeleiding met overnachting
88. Maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting
86. Gezondheidszorg (Ziekenhuizen en geestelijke gezondheids- en verslavingszorg, medische en tandheelkundige praktijken en paramedische praktijken en overige gezondheidszorg zonder overnachting)
96.03 Uitvaartbranche

Tabel 9 SBI-sectoren zorg(gerelateerde) bedrijvigheid.

Sectoren Onderwijs
85.2 Primair en speciaal onderwijs
85.3 Voortgezet onderwijs
85.32 Middelbaar en beroepsonderwijs en educatie
85.4 Tertiair onderwijs (niet-universitair en universitair hoger onderwijs)
85.5 Overig onderwijs (o.a. bedrijfsopleidingen en studiebegeleiding)

Tabel 10 SBI-sectoren zorg(gerelateerde) bedrijvigheid.