



**Buck
Consultants
International**

Onderzoek lokale marktvraag bedrijventerreinen Venray

Samenvatting

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Venray

Buck Consultants International
Nijmegen, april 2022

Gemeente **Venray** 

Samenvatting

Waarom dit onderzoek?

Vanuit de Venrayse gemeenteraad is begin 2021 de wens uitgesproken om te onderzoeken hoeveel nieuwe ruimte op bedrijventerreinen nodig is om het lokale bedrijfsleven goed te kunnen faciliteren op de korte (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030). Buck Consultants International (BCI) heeft onderzoek gedaan naar de verwachte omvang van de lokale vraag tot 2030 en hoe dit zich verhoudt tot het beschikbaar (te maken) aanbod.

Door de nadruk op het faciliteren van de lokale marktvraag is het ontwikkelen van ruimte op bedrijventerreinen voor grootschalige logistiek zo goed als uitgesloten. De bevindingen vormen de basis voor een weloverwogen keuze voor het al dan niet ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen in Venray.

Huidige situatie op de bedrijventerreinen in Venray

De bedrijventerreinen in Venray zijn met ruim 11.000 banen (41% van totaal) een drijvende kracht voor de lokale economie en vervullen ook een regionale functie. De kwaliteit en uitstraling van de terreinen is over het algemeen goed op orde, zeker door verschillende herontwikkelingen in de afgelopen jaren.

Door de verkoop van kavels aan grote en kleine bedrijven in de afgelopen jaren is het resterende aanbod in hoog tempo teruggelopen. Veel ruimte is vergeven aan grote distributiecentra op bedrijventerrein De Blakt. Het nu nog resterende aanbod aan kavels is overwegend kleinschalig en veelal in private handen. De gemeente Venray beschikt nog over één uitgeefbare kavel, waarop een optieovereenkomst is gevestigd. Ook de leegstand is laag en ligt rond het frictieniveau. Kortom, er is sprake van een krappe marktsituatie.

Verwachte lokale Venrayse marktvraag

Vanuit het lokale bedrijfsleven van Venray klinken er duidelijke signalen dat er extra ruimte benodigd is voor economische ontwikkeling. De kansen voor intensiever ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen zijn beperkt volgens verschillende (vertegenwoordigers van) ondernemers en makelaars.

De bandbreedte voor de verwachte lokale marktbehoefte voor de periode 2022-2031 komt uit op **20 tot 27 hectare** en is gebaseerd op historische analyses, gesprekken met het bedrijfsleven en impact van trends en ontwikkelingen in belangrijke sectoren. Het betreft een lokale bandbreedte exclusief vraag vanuit grootschalige (boven)regionale (logistieke) bedrijven én kleine- en middelgrote (sub)regionale vraag vanuit de directe omgeving (buurgemeenten) van Venray.

Een gemiddelde jaarlijkse lokale marktvraag van 2,0 tot 2,7 hectare per jaar in de periode 2022-2031 is in lijn met de verwachting van lokale vastgoedexperts en (de vertegenwoordigers van) het bedrijfsleven. In de afgelopen 10 jaar was het gemiddelde weliswaar 5,3 hectare per jaar, maar dat was inclusief de grote logistieke vestigers van buitenaf. De inschatting voor de komende jaren wordt gezien als een reële inschatting voor de lokale marktontwikkeling in Venray.

In de praktijk zullen er jaren zijn met uitschieters naar boven of jaren met een beperkte of geen uitgifte op bedrijventerreinen. Hoe dit precies zal uitwerken is afhankelijk van investeringen door het lokale bedrijfsleven en hangt ook samen met het beschikbaar komen van voldoende kwalitatief geschikte kavels. Als nieuwe bedrijventerreinen lang op zich laten wachten, dan kan het ook niet worden uitgegeven aan lokale bedrijven.

De verwachte lokale marktvraag verdeeld naar sector

De belangrijke sectoren in Venray zijn voor een belangrijk deel op de bedrijventerreinen gevestigd, zoals de metaalindustrie, groothandel, logistiek en agribusiness. In de analyses komt naar voren dat snelle (soms disruptieve) technologische ontwikkelingen, zoals automatisering, robotisering, digitalisering en prefabricage grote impact hebben op het bedrijfsleven en daardoor ook op het ruimtegebruik. Dit uit zich zowel in de kwantitatieve behoefte (het aantal hectaren) als in de gevraagde kwaliteiten (de randvoorwaarden) van het bedrijfsleven.

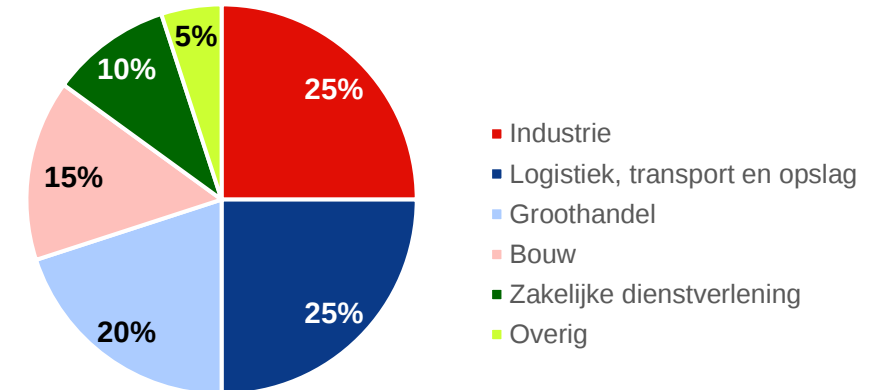
In de gesprekken met vastgoedexperts en bedrijven is nadrukkelijk naar voren gekomen dat er in Venray verschillende bedrijven zijn die snel kunnen gaan groeien en daarvoor een nieuwe (grotere) vestigingslocatie nodig hebben. Op basis van de gesprekken, een verdieping op de historische uitgiftes per sectoren en bureauexpertise van BCI is een inschatting gemaakt van de verwachte verdeling van de lokale marktvraag per sector (zie figuur rechts).

De verwachte lokale marktvraag verdeeld naar kavelomvang

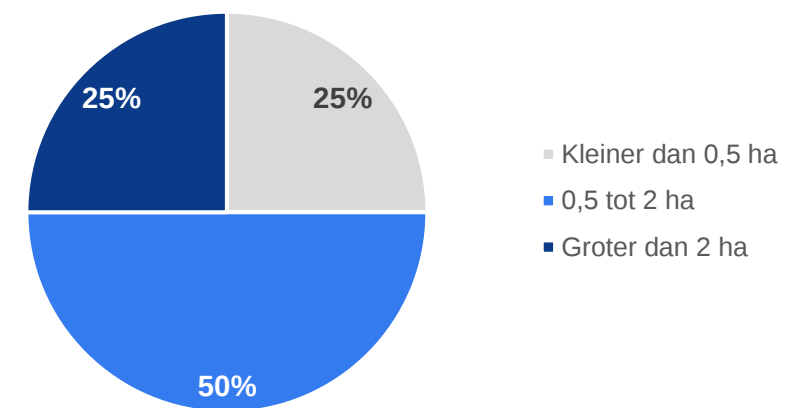
De verwachte vraag naar nieuwe huisvesting komt volgens lokale experts voor een belangrijk deel van bedrijven die een bedrijfspand zouden willen realiseren op kavels van 5.000 m² tot 20.000 m². Als er wordt gekeken naar de werkelijk gerealiseerde uitgiftes in de afgelopen jaren, dan komt daar hetzelfde beeld naar voren bij bedrijven met de herkomst Venray (excl. grootschalige logistiek etc.).

Op basis van de analyses is een inschatting gemaakt van de verdeling per sector (zie figuur rechts). De vraag naar bedrijfskavels tot 5.000 m² wordt ingeschat op 25% van de lokale marktbehoefte. Binnen de bandbreedte van 20 tot 27 hectare komt dat neer op 5 tot 7 hectare. De vraag naar bedrijfskavels vanaf 5.000 m² wordt ingeschat op 75% van de lokale marktbehoefte. Binnen de totale bandbreedte van 20 tot 27 hectare komt dat neer op 15 tot 20 hectare. Het is aannemelijk dat daarbinnen ook een lokaal gebonden bedrijf kan zitten met een ruimtebehoefte, die groter is dan 2 hectare (bijv. Inalfa Roof Systems met 4 hectare in 2015).

Inschatting lokale marktvraag (20-27 ha) naar omvang per sector



Inschatting lokale marktvraag (20-27 ha) naar omvang van kavel



Het aanbod van kavels is beperkt en kleinschalig

Er is onderscheid gemaakt tussen direct beschikbare kavels (hard aanbod), geschikt te maken kavels (zacht planaanbod) en aanbod van bestaande bedrijfsruimten (leegstand). Er is binnen de gemeente Venray nog **6,8 hectare** hard aanbod beschikbaar (excl. Haven van Wanssum). Voor dit aanbod is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. Het aanbod van 6,8 hectare is verdeeld over 13 (overwegend kleinschalige) kavels, variërend van 0,2 hectare tot 1,4 hectare. De enige kavel in gemeentelijk eigendom van 1,2 hectare op bedrijventerrein De Hulst II is in optie uitgegeven. Ook de leegstand is beperkt.

De uitbreiding van de Haven van Wanssum (12 hectare netto), dat in eigen beheer door Maessen en Next Level wordt ontwikkeld voor havengebonden bedrijvigheid, is gezegd niet meegenomen als beschikbaar aanbod voor de lokale marktvraag.

Binnen de gemeente Venray zijn er twee zachte plannen voor bedrijventerreinen, waarvan het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld (dus nog niet uitgeefbaar):

- Wanssum-Oost: toekomstig bedrijventerrein aangrenzend aan de oostkant van de bestaande haven. De locatie wordt netto 7 hectare groot voor lokale bedrijven.
- Agrobaan fase 4: toekomstig bedrijventerrein direct aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein Agrobaan in Ysselsteyn. De locatie wordt netto 1,5 hectare groot voor lokale bedrijven.

De verwachte vraag is groter dan het aanbod

De verwachte lokale vraag (20 tot 27 hectare) voor de periode 2022-2031 in Venray overstijgt het nog beschikbare harde en zachte aanbod. Om de verwachte lokale marktvraag in de periode 2022-2031 ruimtelijk te kunnen accommoderen is er daarom nieuwe ruimte op bedrijventerreinen nodig.

Op basis van de puur kwantitatieve verhoudingen tussen vraag en aanbod dient de gemeente Venray uit te gaan van een additionele lokale ontwikkelopgave voor nieuwe ruimte op bedrijventerreinen van 5 tot 12 hectare. Hierin is dan ook het volledige zachte aanbod meegenomen. Er is nog geen rekening gehouden met de kwalitatieve match, waarbij ook gekeken wordt in hoeverre het aanbod (veel kleine kavels) aansluit op de marktvraag (ook grotere kavels). Ook is geen rekening gehouden met de vraag vanuit de verschillende kernen met de kern van Venray als economisch zwaartepunt.

Ook creëren van strategische ruimte op bedrijventerreinen

Additioneel aan de lokale Venrayse opgave zijn er drie typen van strategische ruimtevraag in het onderzoek naar voren gekomen. Het advies van BCI is om als gemeente Venray het gesprek te voeren over het aanbieden van ruimte voor de volgende drie typen ruimtevraag:

Strategische ruimte		Opgave
Lokaal Venray	Ontwikkelopgave lokale marktvraag	
(Sub)regionaal	Ruimte voor kleine- en middelgrote bedrijven uit de omliggende (sub)regio	~4 hectare o.b.v. historisch patroon
Schuifruimte	Voldoende 'schuifruimte' voor de grotere bedrijfsverplaatsingen binnen Venray	~3 hectare o.b.v. 2-3 verplaatsers
Nieuwe vestiger	Strategische ruimte voor het huisvesten van een nieuwe vestiger van buitenaf	~3 hectare o.b.v. 1-2 toetreders

De drie typen vraag leiden tot een extra ontwikkelopgave van naar schatting 10 hectare bovenop de bandbreedte voor de lokale marktvraag. Op de volgende pagina worden vraag en aanbod tegen elkaar afgezet

Overzicht lokale en strategische ontwikkelopgave Venray

●	Verwachte <u>lokale</u> marktvraag:	20 tot 27 hectare
●	Strategische ruimtevraag:	10 hectare
●	Hard aanbod	6,8 hectare
●	Bestaande terreinen	(6,8 hectare)
✗	Haven Wanssum	specifieke doelgroep
●	Zacht aanbod:	8,5 hectare
●	Wanssum-Oost	(7,0 hectare)
●	Agrobaan fase 4	(1,5 hectare)



De **ontwikkelopgave** (lokaal en strategisch) voor Venray is afgerond **15 tot 22 hectare**. Een aandachtspunt is het harde aanbod op de bestaande bedrijventerreinen, dat overwegend kleinschalig is. De verwachte lokale marktvraag en ook de strategische ruimtevraag zijn gedeeltelijk ook middelgroot en groot. Nieuwe bedrijventerreinaanbod zal moeten inspelen op deze kwalitatieve behoefte.

De ontwikkelopgave voor nieuwe bedrijventerreinen

De brede ontwikkelopgave van 15 tot 22 hectare voor de lokale en strategische marktvraag bestaat voor minimaal 2/3e deel uit lokale ruimtevraag en maximaal voor 1/3e deel uit strategische/subregionale vraag. De verkaveling van nieuw bedrijventerrein zou gericht moeten zijn op het accommoderen van het MKB. Deze bedrijven vormen het economisch DNA van Venray, nu en in de toekomst. Dat vraagt om voldoende milieuruimte (>3.1) en bouwhoogte (tot 15-20 meter).

Een uitbreiding aangrenzend aan een bestaand bedrijventerrein ligt het meest voor de hand en is ook vanuit het perspectief van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik wenselijk. Een locatie op korte afstand van de kern Venray heeft bovendien de voorkeur, omdat daar de meeste bedrijvigheid is geconcentreerd. Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is mogelijk op één centrale locatie óf verspreid over meerdere kleinere locaties.

Voor veel logistieke-, industriële- en bouwbedrijven is een goede (en snelle) ontsluiting op hoofd- en/of snelwegen belangrijk. Dat betekent dat er zo min mogelijk beperkingen voor het vracht- en autoverkeer moeten zijn. Dit geldt zowel vanuit bedrijfseconomisch perspectief voor de bedrijven zelf alsook vanuit leefbaarheidspectief (geen overlast van auto- en vrachtverkeer in de kernen).

Er kunnen hoge eisen gesteld worden aan duurzaamheid en landschappelijke inpassing, zowel qua inrichting, energieprofiel als het vastgoed. Niet ieder bedrijf zou zich zomaar moeten kunnen vestigen op een nieuwe bedrijventerrein zonder daarbij te investeren in circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame energie. Ook is vanzelfsprekend aandacht nodig voor de 'zachte' randvoorwaarden op het gebied van veiligheid en veranderingen op de arbeidsmarkt (dalende beroepsbevolking, vergrijzing, internationale werknemers en inclusiviteit).

De Venrayse economie en de sterke sectoren zullen in de komende 10 jaar moeten werken aan het duurzaam verdienvermogen voor de toekomst en dat vraagt ook voldoende fysieke ruimte. Het blijven investeren in hoogwaardige en duurzame vestigingslocaties is juist nodig om de huidige regionale economische functie te blijven vervullen, jongeren voor Venray te behouden én om lokale bedrijvigheid economische kansen te laten verzilveren.

Er is nog ruimte op de Venrayse arbeidsmarkt

De bedrijventerreinen in Venray zijn met 11.200 banen een belangrijke werkgever (41% van de gemeente). In de afgelopen 10 jaar is er ongeveer 50 hectare aan nieuwe bedrijventerrein uitgegeven, terwijl het aantal banen op de bedrijventerreinen nagenoeg gelijk is gebleven. Extra ruimtebehoefte is voor veel bedrijven steeds vaker het gevolg van groei in toegevoegde waarde en minder in groei van banen. Dit is een landelijk beeld en laat zien dat door technologische ontwikkelingen er meer waarde geleverd kan worden met evenveel (of zelfs minder) mensen. Ook in regio's met een beperkte groei in werkgelegenheid is daarom vaak meer ruimte op bedrijventerreinen nodig.

De ontwikkelopgave voor bedrijventerreinen van 15 tot 22 hectare zal gaan leiden tot een additionele vraag naar arbeid in Venray en omgeving. Door de huidige spanning op de lokale en regionale arbeidsmarkt en toenemende demografische druk is het daarom zeker een factor van belang. Als gekeken wordt naar de verwachte ontwikkeling van de (regionale) arbeidsmarkt in de komende jaren lijkt het op dit moment geen beperking te vormen voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen in de gemeente Venray. Uiteindelijk zullen bedrijven altijd zelf de bedrijfseconomische afweging maken om wel of niet te investeren in uitbreiding van het personeelsbestand.

Advies voor vervolg

Het advies van BCI aan de gemeente Venray is om vaart te maken met de ontwikkeling van nieuw aanbod op bedrijventerreinen en bij deze ontwikkeling uit te gaan van eigen groeikracht (DNA) en minder te focussen op het aantrekken van bedrijven van buiten Venray. De aanbevelingen zijn als volgt:

- Meer focus op het faciliteren van de Venrayse economie en de sterke sectoren, daar zit het duurzaam verdienvermogen van de toekomst (de groei van de grootschalige logistiek past qua schaal beter in Venlo);
- Bepaal welke rol Venray in de komende 10 jaar in de (sub)regio wil vervullen. Venray zou er ook voor moeten kiezen om ruimte te bieden aan MKB vanuit de omliggende gemeenten (de subregio);
- Sluit de poorten niet bij voorbaat voor álle grote bedrijven van buitenaf, maar bekijk zorgvuldig wat een nieuw bedrijf structureel kan toevoegen aan de Venrayse economie (v.b. Lightyear uit Helmond);
- De (regionale) arbeidsmarkt is op dit moment erg gespannen, maar er is in Venray nog ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Aandachtspunt in dat kader is het vergroten van de aandacht voor behoud, remigratie én het aantrekken van jongeren. Dat kan door middel van aantrekkelijke banen bij sterke en innovatieve bedrijven in Venray;
- De sterke groei en afhankelijkheid van internationale werknemers kan afgeremd worden door meer te focussen op de lokale bedrijvigheid en minder op de grootschalige (logistieke) vestigers van buiten de regio. Gezien het hoge aantal internationale werknemers dat ook in de toekomst in Venray werkzaam zal zijn is het hoe dan ook van belang om te werken aan een duurzame huisvestingsstrategie.

Vanuit lokale marktpartijen zijn signalen naar voren gekozen dat er behoefte is aan een visie op 'ruimte voor werken' in Venray voor de komende 10 tot 15 jaar. Dit onderzoek naar de lokale marktvraag voor bedrijventerrein is daarbinnen een belangrijke schakel, maar het zou ook meer moeten gaan over andere typen werkgebieden, ook in het centrum en buitengebied. Ook de versterking van de unieke Venrayse maakindustrie zou een topprioriteit moeten zijn.

Volgens het lokale bedrijfsleven zou het in de komende jaren ook minder moeten gaan om het simpelweg verkopen van kavels, maar veel meer over het aanbieden van hoogwaardige vestigingslocaties. De bedrijven met een hoog innovatief en/of duurzaam gehalte zullen vanuit die gedachte voorrang moeten krijgen op bedrijven die dat niet hebben. Het bedrijfsleven denkt graag met de gemeente mee over een helder, herkenbaar en onderscheidend profiel voor bedrijvigheid binnen de gemeente. Daarbij kan rekening gehouden worden met:

- Voldoende geschikte hoogwaardige ruimte voor de krachtige sectoren (logistiek, groothandel, agribusiness en metaalindustrie);
- Profileren binnen de logistieke sector, bijvoorbeeld op activiteiten gelieerd aan hightech, elektronica en smart industry;
- Complementariteit ten opzichte van Greenport Venlo door specifieke ruimte aan te bieden in deelsegmenten (passende schaal voor Venray);
- Bedrijven van buitenaf die langjarig willen investeren in Venray en daarmee ook lokale binding belangrijk vinden.



**Buck
Consultants
International**

Onderzoek lokale marktvraag bedrijventerreinen Venray

Onderzoeksrapportage

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Venray

Buck Consultants International
Nijmegen, april 2022

Gemeente Venray 

1 Inleiding

- A Aanleiding
- B Doelstelling
- C Leeswijzer

2 Uitgangssituatie bedrijventerreinen

- A Omvang en sectoren
- B Historische uitgifte en opname
- C Beschikbare kavels en leegstand
- D Kwaliteit bedrijventerreinen

3 Trends en ontwikkelingen

- A Belangrijke sectoren Venray
- B Opvangen lokale marktvraag buurregio's
- C Ontwikkeling arbeidsmarkt

4 Prognose marktvraag

- A Uitgangspunten
- B Bandbreedte lokale marktvraag
- C Kwalitatieve verdieping

5 Ruimtelijke strategie

- A Ontwikkelopgave Venray
- B Strategische overwegingen
- C Arbeidsmarkt
- D Bedrijfstakingen

Bijlagen

- I. Trends en ontwikkelingen
- II. Beantwoording onderzoeksvragen

1 Inleiding

1A Aanleiding

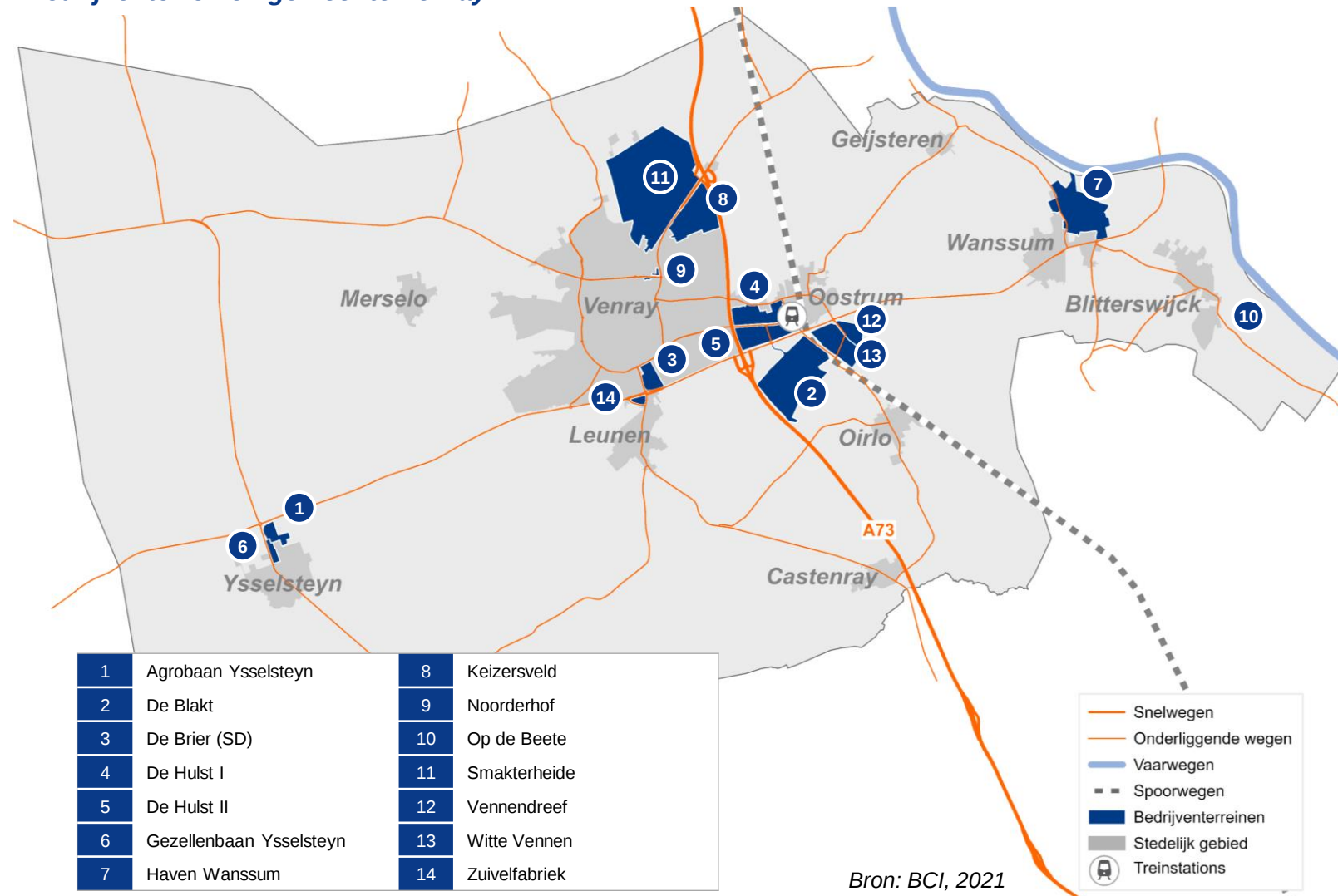
- Vanuit de Venrayse gemeenteraad is begin 2021 de wens uitgesproken om te onderzoeken hoeveel nieuwe ruimte op bedrijventerreinen nodig is om het **lokale bedrijfsleven** goed te kunnen faciliteren op de korte (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030).
- In de afgelopen jaren waren er veel ontwikkelingen rondom het beoogde bedrijventerrein De Spurkt (ten noorden van bedrijventerrein Smakterheide). In de periode 2018-2020 zijn alle stappen doorlopen in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor 30 hectare aan nieuw bedrijventerrein.
- De gemeenteraad heeft uiteindelijk een weigeringsbesluit genomen ten aanzien van het bestemmings- en exploitatieplan. Er bestonden vooral vraagtekens over de al dan niet aanwezige marktvraag, de geschiktheid van de locatie, de omvang van het terrein en de verkaveling.
- Voor de ontwikkeling van een eventueel nieuw bedrijventerrein voor het lokale bedrijfsleven is het belangrijk dat **nut en noodzaak** wordt aangetoond, de gevraagde **kwaliteit** duidelijk is en dat er goed wordt nagedacht over de **ruimtelijke opzet**.



1B Doelstelling

- De gemeente Venray heeft Buck Consultants International (BCI) gevraagd onderzoek te doen naar de omvang van de **lokale marktvraag** voor bedrijventerreinen op korte termijn (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030).
- Door de nadrukkelijke focus op de lokale behoefte is het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen voor **grootschalige logistiek** zo goed als uitgesloten.
- Het onderzoek dient meer duidelijkheid te geven over de marktvraag en vormt de basis voor een weloverwogen keuze voor het al dan niet ontwikkelen van **nieuwe bedrijventerreinen** voor Venrayse bedrijven.
- Er is ook gekeken naar de bestaande terreinen en de kansen die daar nog kunnen liggen voor **herontwikkeling** en efficiënter ruimtegebruik.

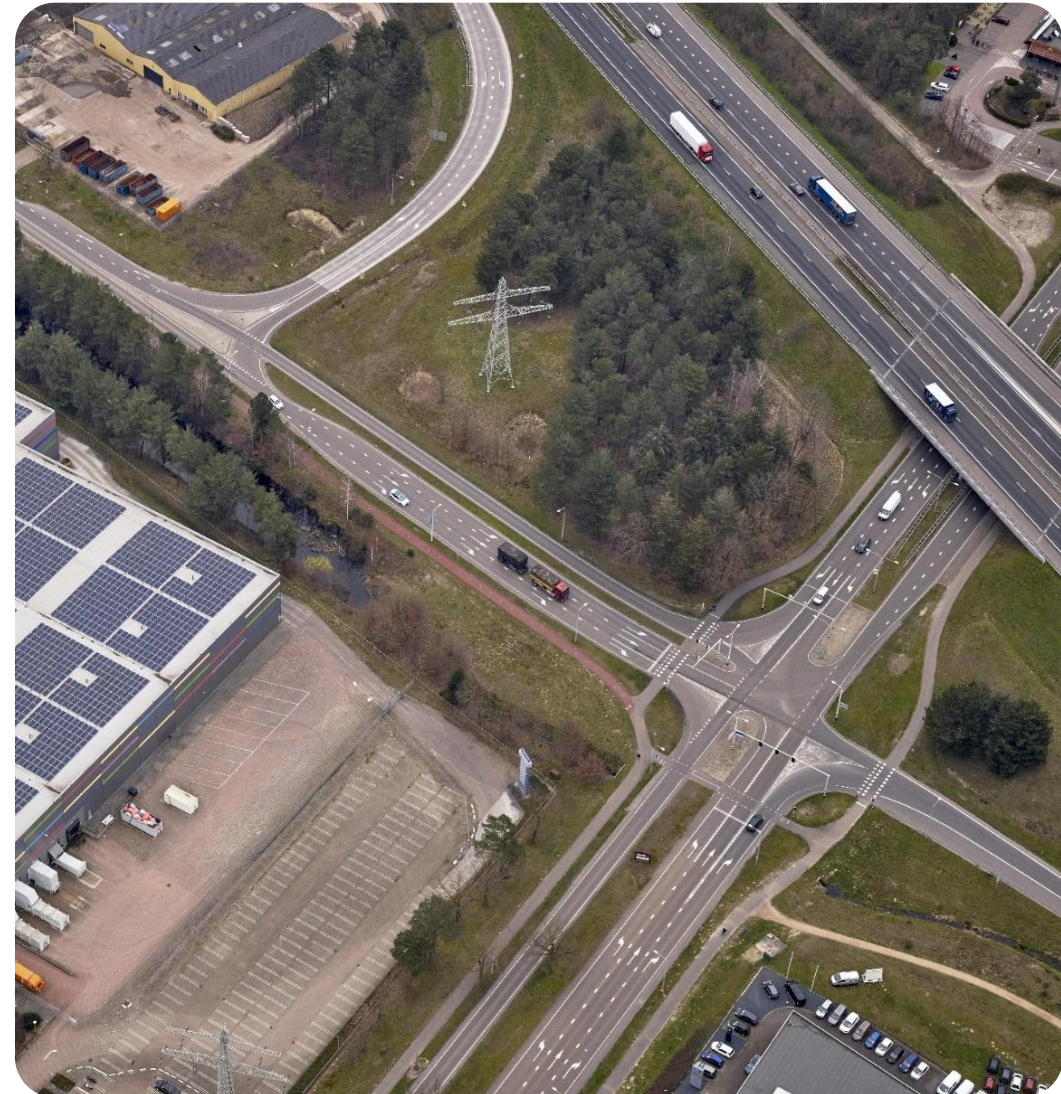
Bedrijventerreinen gemeente Venray



Bron: BCI, 2021

Onderzoeksvragen gemeente Venray:

- Wat is de lokale marktvraag naar bedrijventerreinen in Venray op korte termijn (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030)?
- Om welk type bedrijvigheid gaat het (sectoren)?
- Wat is de vraag naar kavels tot maximaal 5.000 m²?
- Wat is de vraag naar kavels tussen 5.000 m² en 3 hectare?
- Hoe verhoudt de marktvraag zich tot terstond uitgeefbare en op korte termijn op te leveren bedrijfsgronden?
- Welke mogelijkheden zijn er voor herontwikkeling/herstructurering?
- In hoeverre zijn leegstaande bedrijfspanden/-locaties in Venray inzetbaar voor invulling van de marktvraag?
- Hoe verhoudt de lokale marktvraag zich tot regionale ontwikkelingen binnen een straal van 25 kilometer rond Venray?



Wat is een lokaal gebonden bedrijf?

Als het gaat over bedrijventerreinen is er landelijk veel discussie over de exacte definitie van een lokaal gebonden bedrijf. Een lokaal bedrijf wordt vaak omschreven als een bedrijf dat al 'jarenlang' in de gemeente is gevestigd en daar ook is ontstaan en gegroeid. Vaak wordt lokale bedrijvigheid automatisch geassocieerd met kleinschalige bedrijfsvestigingen en worden de grotere bedrijven getypeerd als (boven)regionale bedrijven. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen bestaat bij gemeenten vaak (terecht) de angst dat schaarse nieuwe ruimte wordt opgesoupeerd door **grote (logistieke) bedrijven** van buitenaf, ten koste van het **lokale MKB** dat ook ruimtebehoefte heeft.

In het bestemmingsplan zijn grootschalige vestigers vrij eenvoudig uit te sluiten, maar daarmee kan voorbijgegaan worden aan de lokaal gebonden bedrijven uit de gemeente met een grotere omvang. Anderzijds kan met het uitgiftebeleid ook sterk gestuurd worden op het accommoderen van enkel 'lokaal gebonden bedrijven', maar dan kan juist voorbijgegaan worden aan interessante kleine- en middelgrote bedrijven uit omliggende gemeenten, die mogelijk wel van economische waarde zijn.

Een eenduidige definitie van een 'lokaal' bedrijf is moeilijk te geven. BCI is van mening dat de focus daarom meer zou moeten liggen op de **lokale meerwaarde van bedrijven**. Dat gaat niet alleen over het historische (vestigings)aspect, maar ook over maatschappelijk-economische waarde op langere termijn. Bedrijven kunnen om diverse redenen van lokale meerwaarde zijn:

- **Sterke historische verbondenheid:** een bedrijf is al gevestigd in de gemeente en kent een lange historie binnen de gemeentegrenzen. Veel familiebedrijven zijn sterk lokaal geworteld, omdat het bedrijf van generatie op generatie is overgedragen. Ze horen bij het DNA van de gemeente en er bestaat weinig discussie over de lokale meerwaarde;
- **Netwerk van leveranciers en afzetmarkt:** bedrijven opereren in complexe netwerken van toeleveranciers en afnemers voor het leveren van goederen en diensten. Bedrijven die van grote economische meerwaarde zijn voor een gemeente werken ook samen met andere bedrijven in regio. Soms willen die bedrijven verplaatsen om op korte afstand te zitten;
- **Relatie lokale arbeidsmarkt:** de lokale meerwaarde kan ook tot uiting komen als werknemers van een bedrijf overwegend afkomstig zijn uit de gemeente. Dat geldt vooral voor praktisch opgeleiden, die over het algemeen een lagere bereidheid hebben voor het afleggen van grote woon-werkafstanden;
- **Maatschappelijke betrokkenheid:** lokaal betrokken bedrijven zijn vaker actief met sponsoring van (sport)verenigingen en bestuurders ontplooiën bestuurlijke activiteiten.

Bovenstaande aspecten kunnen relevant zijn bij het bepalen van koers en strategie als het gaat om het al dan niet faciliteren van bedrijven in Venray. Het is volgens BCI onverstandig om op voorhand alle bedrijven van buitenaf per definitie uit te sluiten, omdat de economische dynamieken ook grensoverschrijdend zijn.



1C Leeswijzer

De opbouw van de onderzoeksrapportage is als volgt:

Hoofdstuk 2 – Uitgangssituatie bedrijventerreinen

Analyse van de huidige situatie op bedrijventerreinen in Venray, met onder meer inzicht de omvang en sectorstructuur op de bedrijventerreinen. Ook is een verdieping aangebracht op de historische uitgifte en de leegstand in Venray.

Hoofdstuk 3 – Trends en ontwikkelingen

Beschouwing van de sectoren die belangrijk zijn voor de economie van Venray. Er is inzicht gegeven in welke trends en ontwikkelingen spelen binnen deze sectoren.

Hoofdstuk 4 – Prognoses marktvraag

Op basis van een set aan uitgangspunten is een prognose opgesteld voor de lokale marktvraag. Op basis van de beschikbare informatie is een bandbreedte opgesteld en zijn daar kwalitatieve inzichten aan toegevoegd.

Hoofdstuk 5 – Ruimtelijke strategie

De ruimtelijke strategie beschrijft hoe er met de verwachte marktvraag omgegaan zou kunnen worden binnen een accommodatiestrategie. Daarbij is ook gekeken naar de kansen die bedrijven zien voor intensiever gebruik van de bestaande bedrijventerreinen.



2 Uitgangssituatie bedrijventerreinen

2A Omvang en sectoren

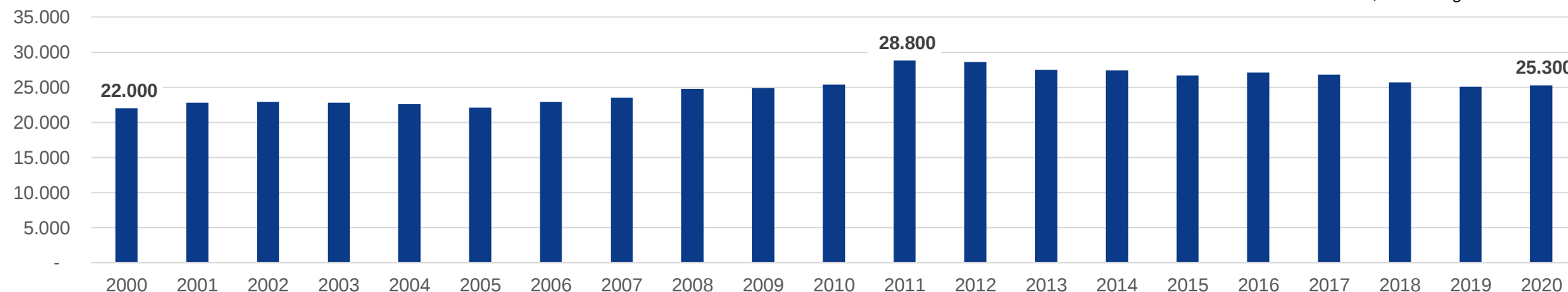
In onderdeel 2A wordt ingegaan op de omvang, samenstelling en ontwikkeling van de economie van Venray en de betekenis van bedrijventerreinen.

Ontwikkeling banen Venray 2000-2020

- Het totaal aantal banen* in de gemeente Venray is in de periode 2000-2020 licht toegenomen (+3.300). Tussen 2011 en 2020 is er sprake van een afname (-3.500).
- Het aantal banen heeft betrekking op het totaal aantal fulltimers, parttimers en uitzendkrachten. De seizoensarbeid wordt door LISA niet geregistreerd, omdat dit buiten de peilmomenten valt. De cijfers bieden daarom enkel een goed beeld van de structurele ontwikkeling van de economie.

De sterke toename van het aantal banen in 2011 is te verklaren door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2010. Destijds zijn Wanssum, Geijsteren en Blitterswijk toegevoegd aan de gemeente Venray vanuit de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum.

Bron: LISA 2020, bewerking ABF Research

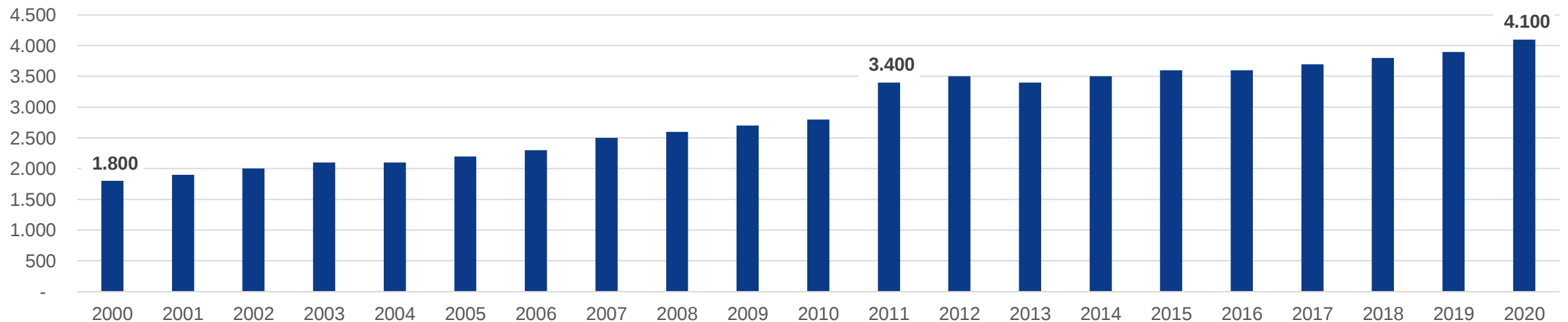


* Etil stelt sinds 2019 het aantal werknemers van thuiszorginstelling Panteia geleidelijk bij. Dit landelijke bedrijf met ongeveer 1.500 werknemers werd eerder volledig aan Venray toegerekend

Ontwikkeling vestigingen Venray 2000-2020

- Het totaal aantal vestigingen in Venray is in de periode 2000-2020 sterk toegenomen (+2.300). Tussen 2011 en 2020 is er ook sprake van een toename (+700).
- De stijging van het aantal vestigingen kan grotendeels verklaard worden door het groei van het aantal ZZP'ers. Deze toename van vestigingen is een landelijke ontwikkeling.

De sterke toename van het aantal vestigingen in 2011 is te verklaren door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2010. Destijds zijn Wanssum, Geijsteren en Blitterswijk toegevoegd aan de gemeente Venray vanuit de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum.

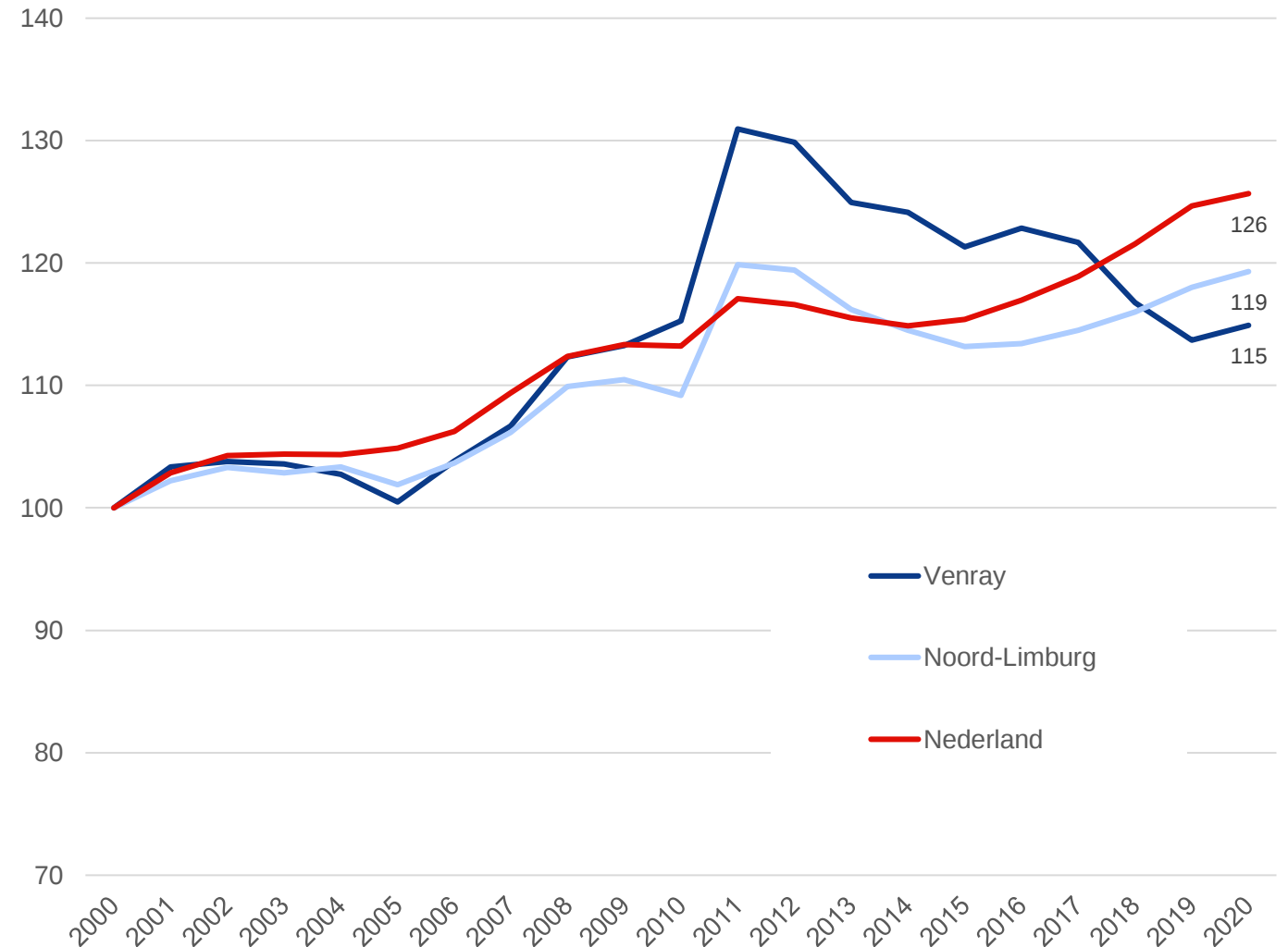


Bron: LISA 2020, bewerking ABF Research

Ontwikkeling banen Venray 2000-2020 in perspectief

- Ten opzichte van 2000 is het totaal aantal banen in Venray met ongeveer 15% (index 115) toegenomen.
- De sterke toename van het aantal banen in 2011 is te verklaren door de gemeentelijke herindeling. Na 2011 is het aantal banen afgenomen.
- In vergelijking met Noord-Limburg (+19%) is de groei in banen lager, ondanks de administratieve toename in 2011.
- Het landelijke groeipercentage over de periode 2000-2020 ligt met 26% hoger dan Noord-Limburg en Venray.

De sterke toename van het aantal banen in 2011 is te verklaren door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2010. Destijds zijn Wanssum, Geijsteren en Blitterswijk toegevoegd aan de gemeente Venray vanuit de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum.



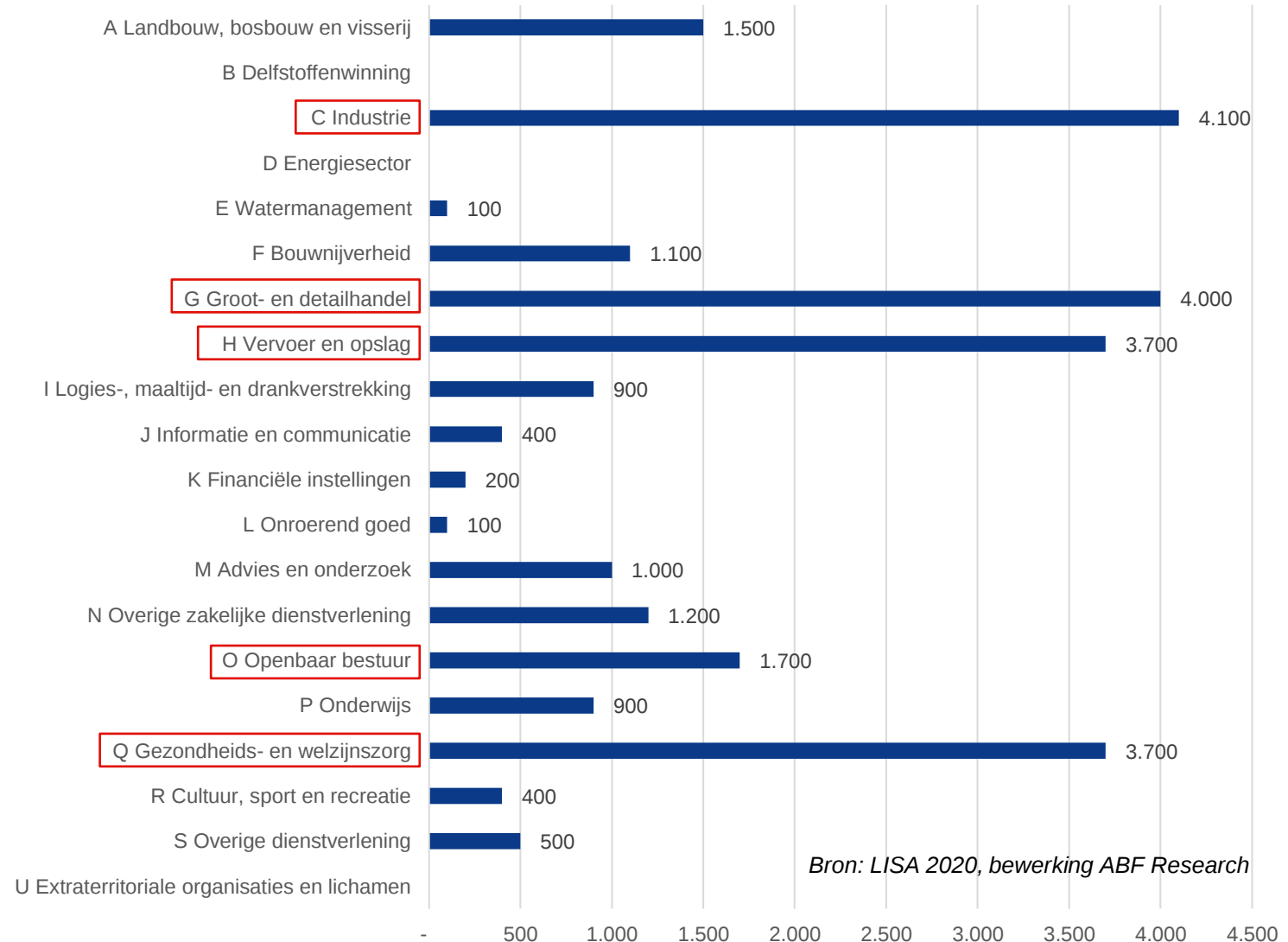
Bron: LISA 2020, bewerking ABF Research

Aantal banen Venray naar sector

- De economische structuur van Venray kenmerkt zich door een aantal sterke sectoren met veel werkgelegenheid.
- De top 5 van sectoren in aantal banen is als volgt:
 - Industrie (4.100)
 - Groot- en detailhandel (4.000) (zie blauw kader)
 - Vervoer en opslag (3.700)
 - Gezondheids- en welzijnszorg (3.700)
 - Openbaar bestuur (1.700)
- Het totaal van de sectoren industrie, groot- en detailhandel en vervoer en opslag bedraagt 11.800 banen. Dit is ongeveer 45% van het totaal aantal banen in Venray.
- De bovengenoemde sectoren zijn grotendeels op de bedrijventerreinen in Venray gevestigd.

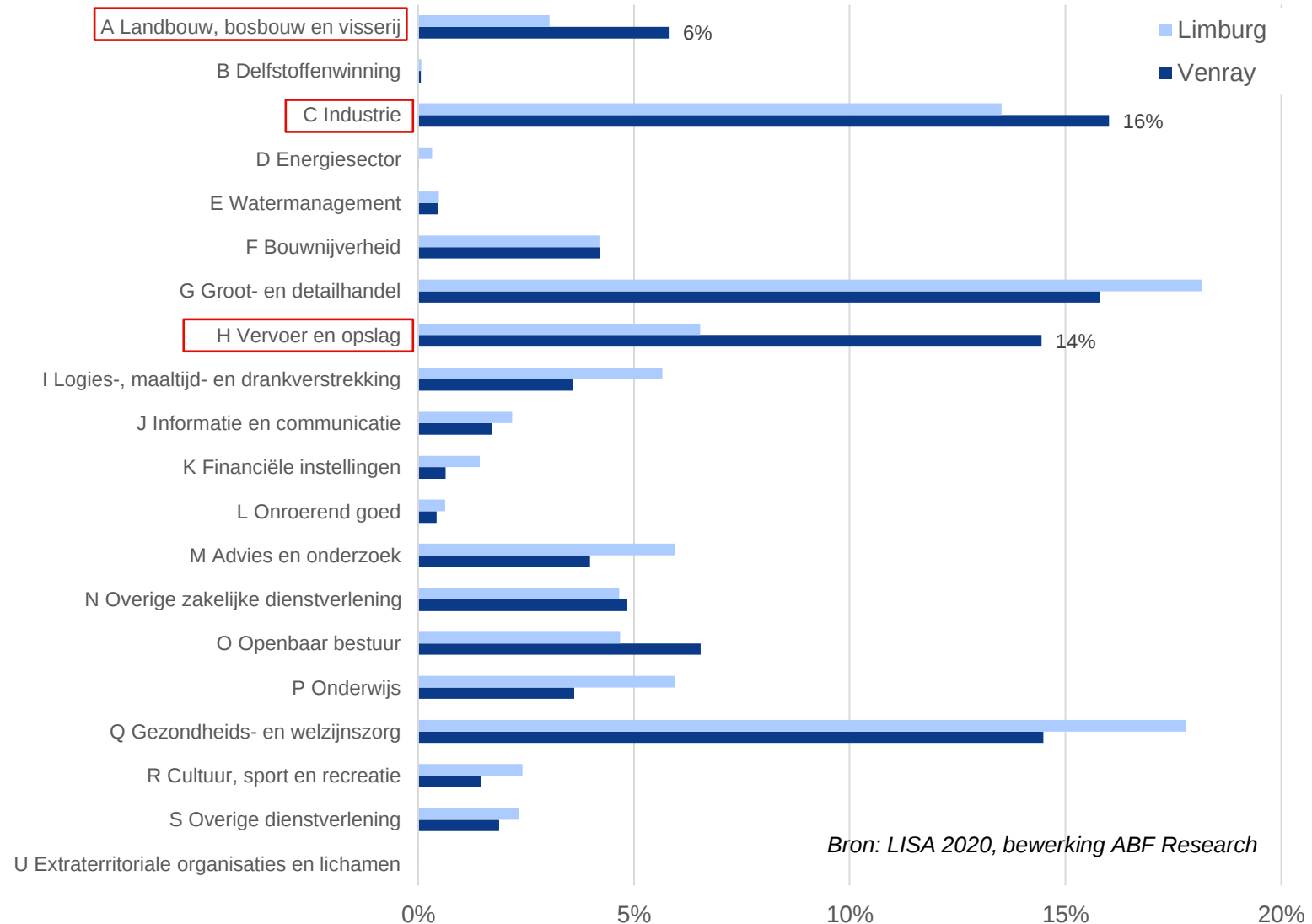
Uitsplitsing Groot- en detailhandel

Op basis van inzichten van de gemeente Venray kan worden gesteld dat ca. **25%** van de 4.000 banen in SBI-klasse groot- en detailhandel, kan worden toegerekend aan **groothandel**. De overige 75% valt binnen de detailhandel. Dit gaat om functies die veelal niet op bedrijventerreinen landen.



Specialisatie Venray naar aantal banen

- Het aandeel (%) banen naar sector voor de gemeente Venray en de provincie Limburg laat zien welke sectoren bovenmatig aanwezig zijn (specialisatie).
- De sectoren landbouw, bosbouw & visserij (6%), industrie (16%) en vervoer & opslag (14%) zijn in Venray bovenmatig aanwezig in vergelijking met het aandeel op provinciaal niveau.
- De sectoren logies-, maaltijd- en drankverstrekking, advies en onderzoek, financiële instellingen en onderwijs zijn in Venray ondervertegenwoordigd.
- De sector groot- en detailhandel is met 16% ook sterk vertegenwoordigd in Venray, maar ook op provinciaal niveau is dit een sterke sector (18%). Dit geldt ook voor gezondheids- en welzijnszorg.



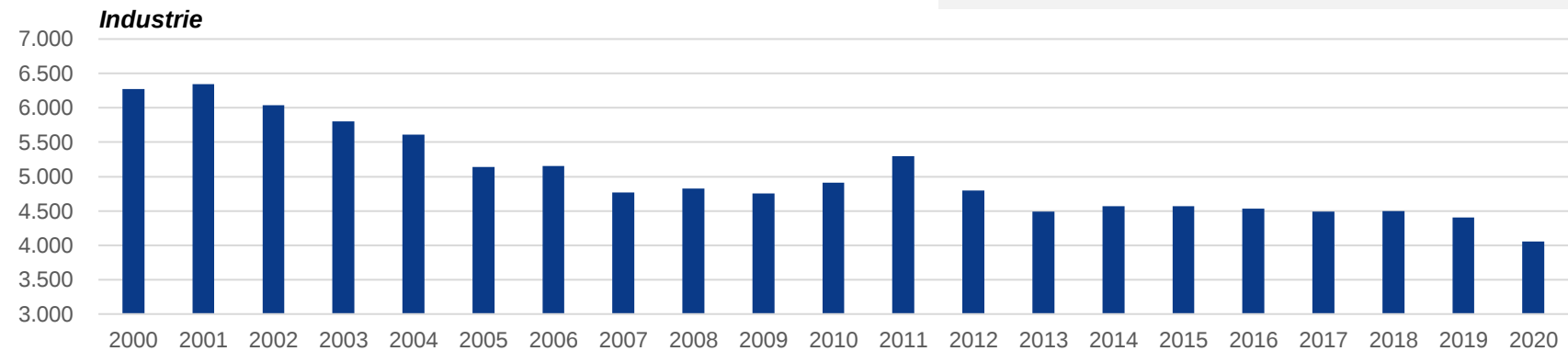
Ontwikkeling banen Venray 2000-2020 naar sector

Selectie van de belangrijkste sectoren op bedrijventerreinen

De sterke toename van het aantal banen in 2011 is te verklaren door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2010. Destijds zijn Wanssum, Geijsteren en Blitterswijk toegevoegd aan de gemeente Venray vanuit de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum.

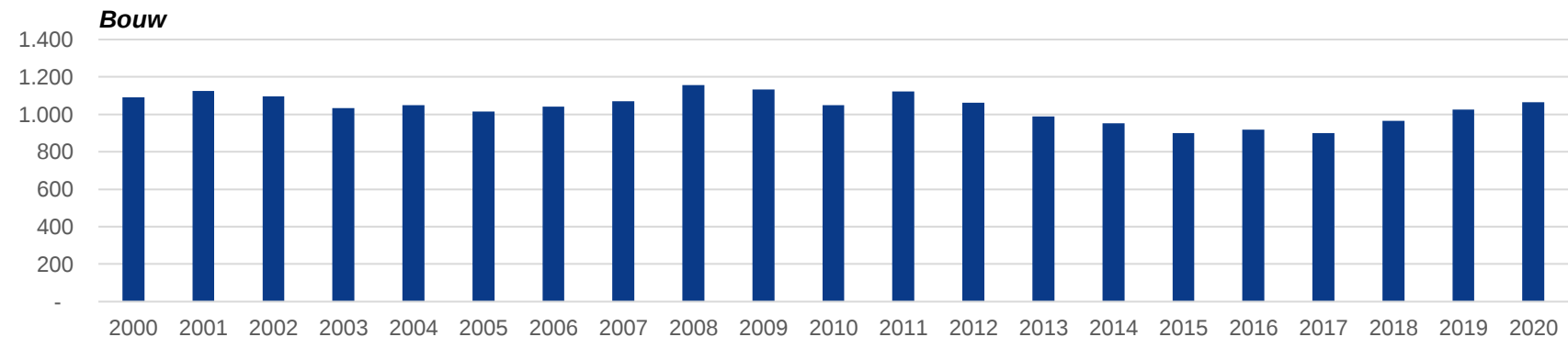
Industrie

- De omvang van de industrie in Venray bedroeg in 2020 ongeveer 4.100 banen.
- Vanaf 2000 is het aantal banen sterk afgenomen in de sector. Dat beeld is ook in veel andere gemeenten te zien.
- Verklaringen voor de afname van banen zijn vertrekkende bedrijven, maar ook de snelle automatisering en robotisering.



Bouw

- De omvang van de bouw in Venray bedroeg in 2020 ongeveer 1.100 banen.
- De omvang van de sector is in de afgelopen 20 jaar vrij stabiel gebleven.
- Vanaf 2017 is er een opgaande lijn zichtbaar in het aantal banen in Venray.
- De sector heeft te maken met snelle ontwikkelingen m.b.t. industrialisatie (door de snelle groei van prefab).



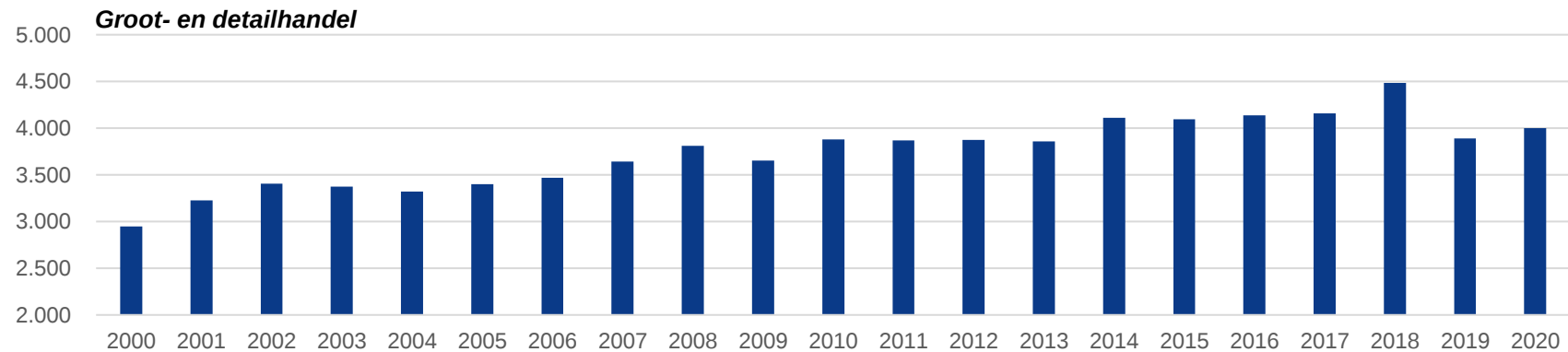
Bron: LISA 2020, bewerking BCI

Ontwikkeling banen Venray 2000-2020 naar sector

Selectie van de belangrijkste sectoren op bedrijventerreinen

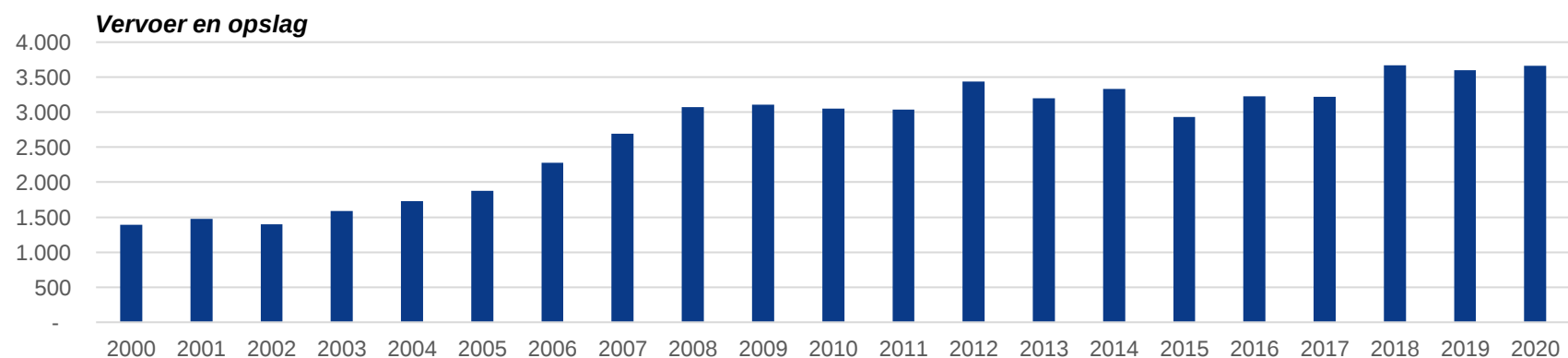
Groot- en detailhandel

- De omvang van de groot- en detailhandel in Venray bedroeg in 2020 ongeveer 4.000 banen.
- Over de afgelopen 20 jaar is er een opgaande lijn zichtbaar.
- Binnen deze brede sector is sprake van een toename van de groothandel en een afname van de detailhandel (met uitzondering van e-commerce activiteiten).



Vervoer en opslag

- De omvang van vervoer en opslag in Venray bedroeg in 2020 ongeveer 3.700 banen.
- Over de afgelopen 20 jaar is er een sterk opgaande lijn zichtbaar, vooral in de periode tot 2008.
- De groei heeft naar verwachting vooral te maken met de groei van de logistieke sector en de vestiging van bedrijven van buiten Venray in grote distributiecentra.



Bron: LISA 2020, bewerking BCI

Logistiek vastgoed

- Er was sprake van een forse groei (m²) warehousing in regio Noord-Limburg in de periode 2017-2021. De cijfers laten zien dat de bedrijfsruimtemarkt in regio Venlo/Venray sterk drijft op dynamiek in de logistiek. Ruim 80% van het opnamevolume bestaat uit logistiek vastgoed. **In Venray is het volume aan logistiek vastgoed in de periode 2017-2021 met 41% toegenomen.**
- De vraag naar kavels blijft volgens experts in de komende 10 jaar bestaan. Als de regio ervoor kiest om alle vraag te accommoderen dan leidt tot een zeer gespannen situatie tussen vraag en aanbod. In de Omgevingsvisie worden grote **logistieke bedrijven** alleen toegestaan op daarvoor aangemerkte plekken in Venray of elders in de regio.

	Vastgoed m² jan 2017	Vastgoed m² jan 2019	Vastgoed m² jan 2021	Groeitrend 2017-2021	Groeitrend 2017-2019	Groeitrend 2019-2021
Nederland	28.307.500	34.397.500	40.942.000	45%	22%	19%
Noord-Limburg	2.479.500	3.379.500	3.854.000	55%	36%	14%
Gemeente:						
Venlo	1.403.500	1.965.000	2.157.000	54%	40%	10%
Venray	622.000	742.000	875.500	41%	19%	18%
Peel en Maas	239.000	259.500	259.500	9%	9%	0%
Horst aan de Maas	15.000	213.000	306.000	1940%	1320%	44%
Gennep	131.000	131.000	187.000	43%	0%	43%
Bergen (L)	44.000	44.000	44.000	0%	0%	0%

Bron: BCI op basis van BAK (ondergrens van 25.000 m² in 2021), 2021

Venray in regioperspectief

- Het totale oppervlak aan uitgegeven bedrijventerrein in de regio Noord-Limburg bedroeg 2.141 hectare begin 2021.
- De gemeente Venray is met **376 hectare** aan netto uitgegeven bedrijventerrein verantwoordelijk voor ongeveer **18% van het regiototaal**.
- Na Venlo (1.020 hectare, 48%) is Venray de gemeente met het grootste oppervlak aan bedrijventerreinen. De gemeente Horst aan de Maas is de derde gemeente met 277 hectare uitgegeven (13%).
- De tabel laat zien dat in Venray nog niet alle ruimte op bedrijventerreinen is uitgegeven volgens REBIS van de provincie Limburg. Ten behoeve van dit onderzoek is het nog beschikbare oppervlak geactualiseerd in onderdeel 2C.

Inwoneraantal

- Venray is met 43.600 inwoners de tweede gemeente in Noord-Limburg.
- Venray is (net als Horst aan de Maas en Peel en Maas) goed voor 15% van het aantal inwoners in Noord-Limburg.

Omvang bedrijventerreinen gemeenten Noord-Limburg (1 januari 2021)

Gemeente	Bruto	Netto	Uitgegeven	Uitgegeven (%)	Regionaal aandeel BDT
Venlo	1.534	1.137	1.020	90%	48%
Horst aan de Maas	543	434	277	64%	13%
Venray	466	388	376	97%	18%
Peel en Maas	278	239	234	98%	11%
Gennep	176	151	150	99%	7%
Beesel	66	59	59	100%	3%
Bergen	43	35	35	99%	2%
Mook en Middelaar	33	30	26	87%	1%
Noord-Limburg	3.139	2.437	2.141	88%	100%

Bron: REBIS, 2020

Gemeente	Inwoners	Aandeel
Venlo	101.802	36%
Venray	43.614	15%
Horst aan de Maas	43.429	15%
Peel en Maas	43.425	15%
Gennep	16.921	6%
Beesel	13.482	5%
Bergen	13.085	5%
Mook en Middelaar	7.847	3%
Noord-Limburg	283.605	100%

Bron: Regioscan Noord-Limburg Rabobank 2021

Overzicht bedrijventerreinen en banen

- De in totaal 14 bedrijventerreinen in de gemeente Venray zijn verantwoordelijk voor 11.200 banen en daarmee 41% van alle banen in Venray.
- Het aandeel van 41% is relatief hoog ten opzichte van het landelijke gemiddelde van ca. 30%.
- De bedrijventerreinen Smakterheide, De Blakt en Keizersveld zijn samen goed voor 7.900 banen, ruim 70% van het totaal aantal banen op de bedrijventerreinen in Venray.
- Het aantal banen varieert sterk per bedrijventerrein en komt voor Venray gemiddeld uit op 29 banen per hectare.

Bedrijventerreinen Venray (1 januari 2021)

Bedrijventerrein	Kernnaam	Netto (ha) omvang	Aantal banen	Banen per ha	Aandeel banen	Typering	Maximale milieucategorie
Smakterheide	Venray	153	4.254	28	38%	Bedrijventerrein	5
De Blakt	Oostrum	59	1.931	33	17%	Bedrijventerrein	4
Haven Wanssum	Wanssum	41	772	19	7%	Bedrijventerrein	5
Keizersveld	Venray	33	1.674	51	15%	Bedrijventerrein	4
Witte Vennen	Oostrum	27	454	17	4%	Bedrijventerrein	4
De Hulst II	Oostrum	22	951	43	9%	Bedrijventerrein	4
De Hulst I	Oostrum	21	231	11	2%	Bedrijventerrein	3
De Brier (SD)	Venray	8	502	63	4%	Stedelijk dienstenterrein	3
Vennendreef	Oostrum	8	70	9	1%	Bedrijventerrein	3
Agrobaan Ysselsteyn	Ysselsteyn	7	126	18	1%	Bedrijventerrein	3
Gezellenbaan Ysselsteyn	Ysselsteyn	4	53	13	0%	Bedrijventerrein	3
Zuivelfabriek	Venray	3	32	11	0%	Bedrijventerrein	2
Noorderhof	Venray	1	134	134	1%	Stedelijk dienstenterrein	2
Op de Beete	Venray	1	n.b.	n.b.	n.b.	Bedrijventerrein	2
Gemeente Venray		388	11.184	29	100%		

Bron: REBIS, 2020

Overzicht bedrijventerreinen en banen

- Het totaal aantal banen op de bedrijventerreinen in Venray was eind 2020 ongeveer gelijk aan 2011 (-432 banen). De groei van het ruimtegebruik is dus niet samengegaan met een groei van het aantal banen.
- Uit de tabel valt op te maken dat bepaalde bedrijventerreinen zijn gegroeid en dat anderen in aantal banen zijn afgenomen. De grootste afname is te zien bij Smakterheide (-1.855 banen) en daarna De Hulst I (-238).
- De bedrijventerreinen die het sterkst zijn gegroeid: De Hulst II (+813), De Blakt (+629), Witte Vennen (+142).



Ontwikkeling banen (2011-2020) per bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Aantal banen 31-12-2011	Aantal banen 31-12-2020	Vershil
Smakterheide	6.109	4.254	● -1.855
De Blakt	1.302	1.931	● 629
Haven Wanssum	737	772	➔ 35
Keizersveld	1.637	1.674	➔ 37
Witte Vennen	312	454	● 142
De Hulst II	138	951	● 813
De Hulst I	469	231	● -238
De Brier (SD)	435	502	➔ 67
Vennendreef	53	70	➔ 17
Agrobaan Ysselsteyn	69	126	➔ 57
Gezellenbaan Ysselsteyn	68	53	➔ -15
Zuivelfabriek	25	32	➔ 7
Noorderhof	262	134	● -128
Op de Beete	n.b.	n.b.	n.b.
Gemeente Venray	11.616	11.184	-432

Bron: REBIS, 2020; bewerking BCI

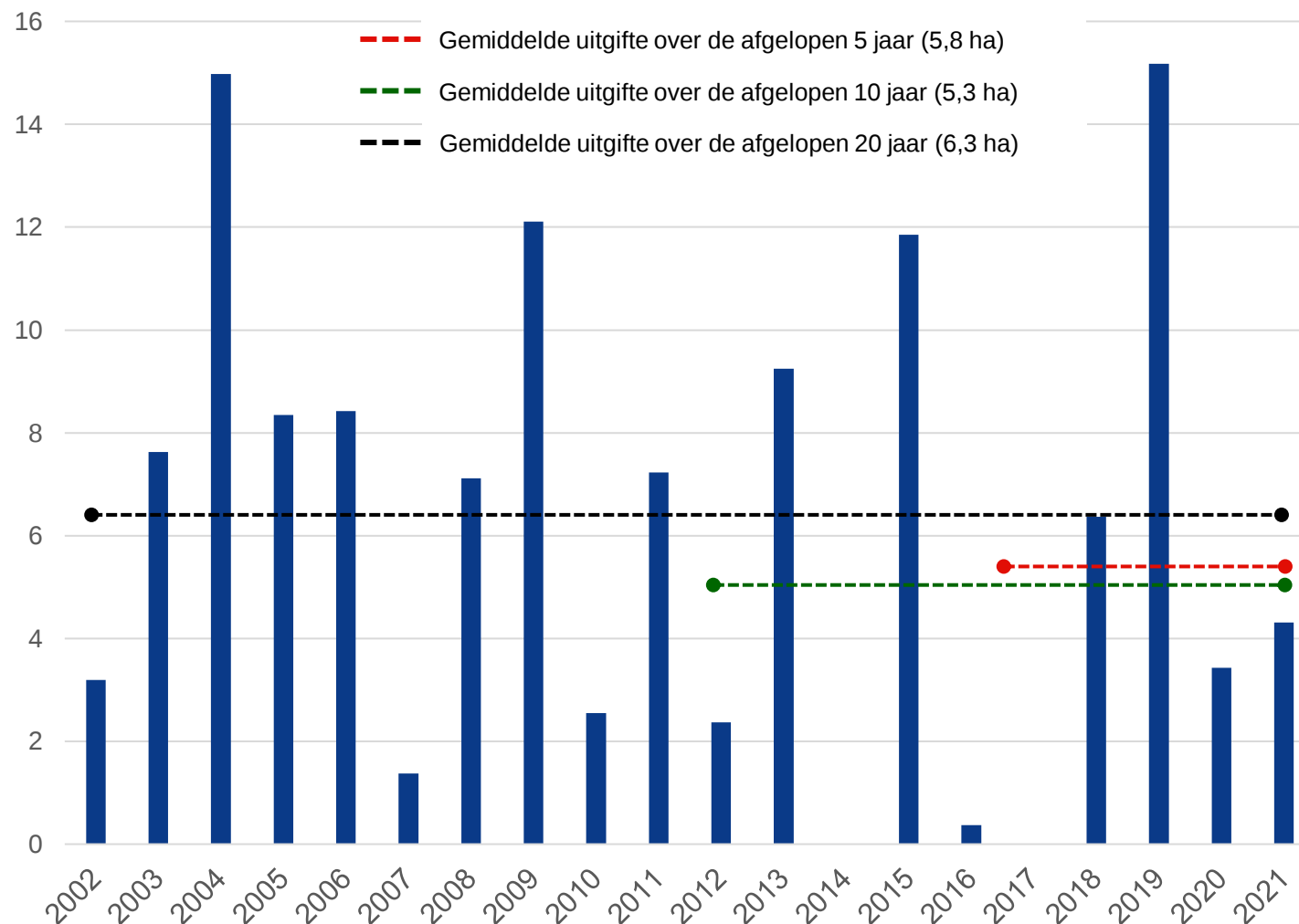
2B Historische uitgifte en opname

In onderdeel 2B wordt ingegaan op de historische uitgifte van bedrijventerreinen in Venray. Er wordt bewust over een lange tijdsperiode inzicht geboden. Naast dat dit laag- en hoogconjunctuur uit middelt, zorgt dit ervoor dat de cijfers minder gevoelig zijn voor grote uitschieters.

Uitgifte bedrijventerreinen in Venray periode 2002- 2021

- De gemiddelde jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in Venray kent een grillig verloop over de afgelopen 20 jaar. De hoge pieken worden overwegend veroorzaakt door grote kavels die in één keer worden uitgegeven.
- In de periode 2002 en 2021 was de totale uitgifte op bedrijventerreinen in Venray 126 hectare.
- Gemiddelden per tijdsperiode zijn als volgt:
 - 2017-2021 -- 5 jaar 5,8 hectare per jaar
 - 2012-2021 -- 10 jaar 5,3 hectare per jaar
 - 2002-2021 -- 20 jaar 6,3 hectare per jaar
- Over de afgelopen 20 jaar is er sprake van een stabiel beeld, met in de afgelopen 5 jaar een gemiddelde uitgifte die in lijn is met de jaren daarvoor.

Gemiddelde jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen Venray 2002-2021



Bron: Gemeente Venray en Etil, 2021

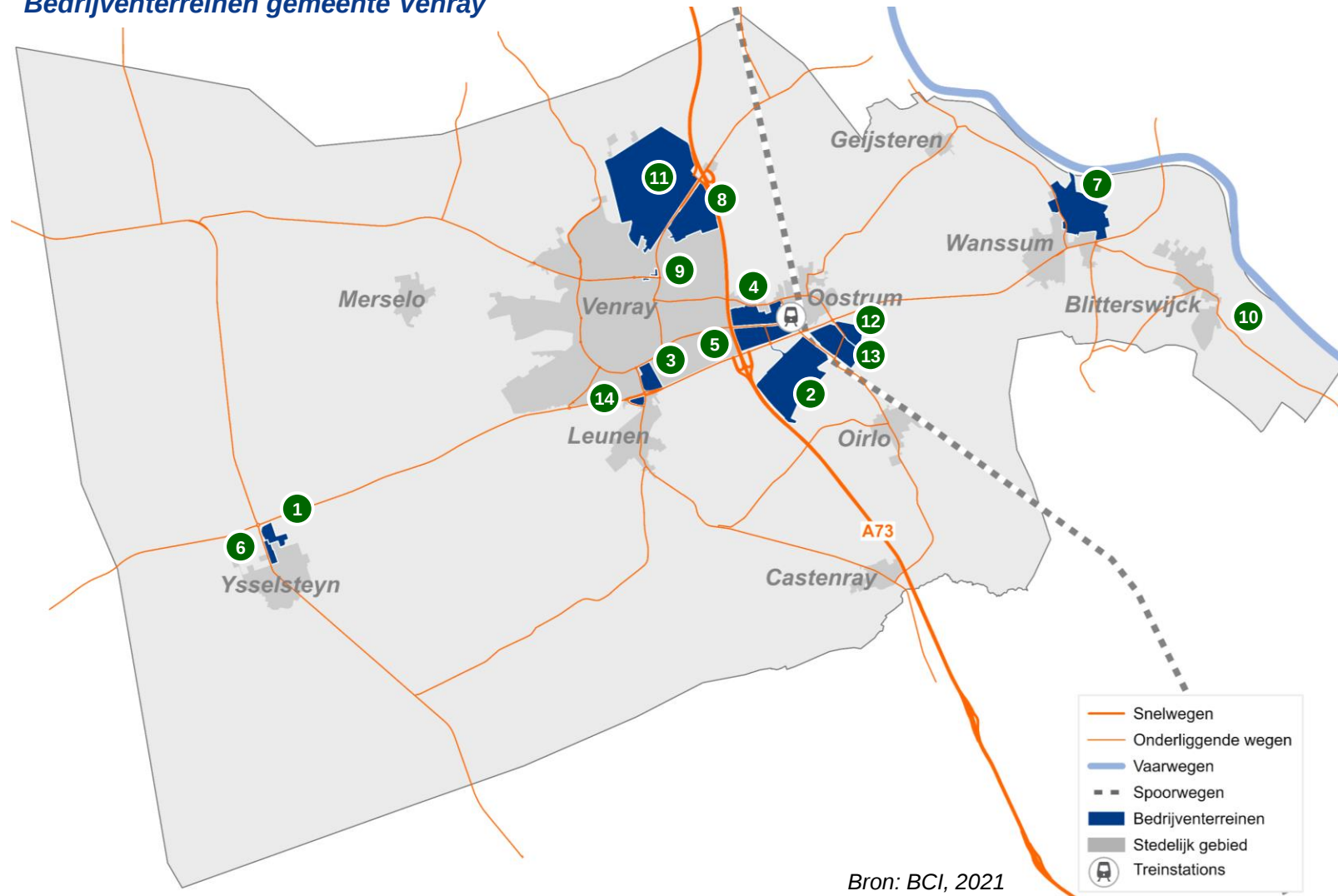
Verdeling uitgifte per bedrijventerreinen

- In de afgelopen ruim 20 jaar zijn er in totaal in Venray 103 kavels op bedrijventerreinen verkocht.
- De Blakt, De Hulst II en Smakterheide zijn samen goed voor ruim 80% in omvang.
- Er zijn ook een aantal kleine bedrijventerreinen met veel uitgiftes (van kleine omvang), zoals Agrobaan Ysselsteyn (18x) en Keizersveld (14x).

	Bedrijventerrein	Verkopen (#)	Omvang (ha)
1	Agrobaan Ysselsteyn	18	9,1
2	De Blakt	14	60,4
3	De Brier (SD)	-	-
4	De Hulst I	4	1,3
5	De Hulst II	19	24,4
6	Gezellenbaan Ysselsteyn	-	-
7	Haven Wanssum	8	5,3
8	Keizersveld	14	4,4
9	Noorderhof	-	-
10	Op de Beete	1	0,2
11	Smakterheide	17	22,4
12	Vennendreef	8	2,4
13	Witte Vennen	-	-
14	Zuivelfabriek	-	-

Bron: Gemeente Venray & Etil, 2021

Bedrijventerreinen gemeente Venray

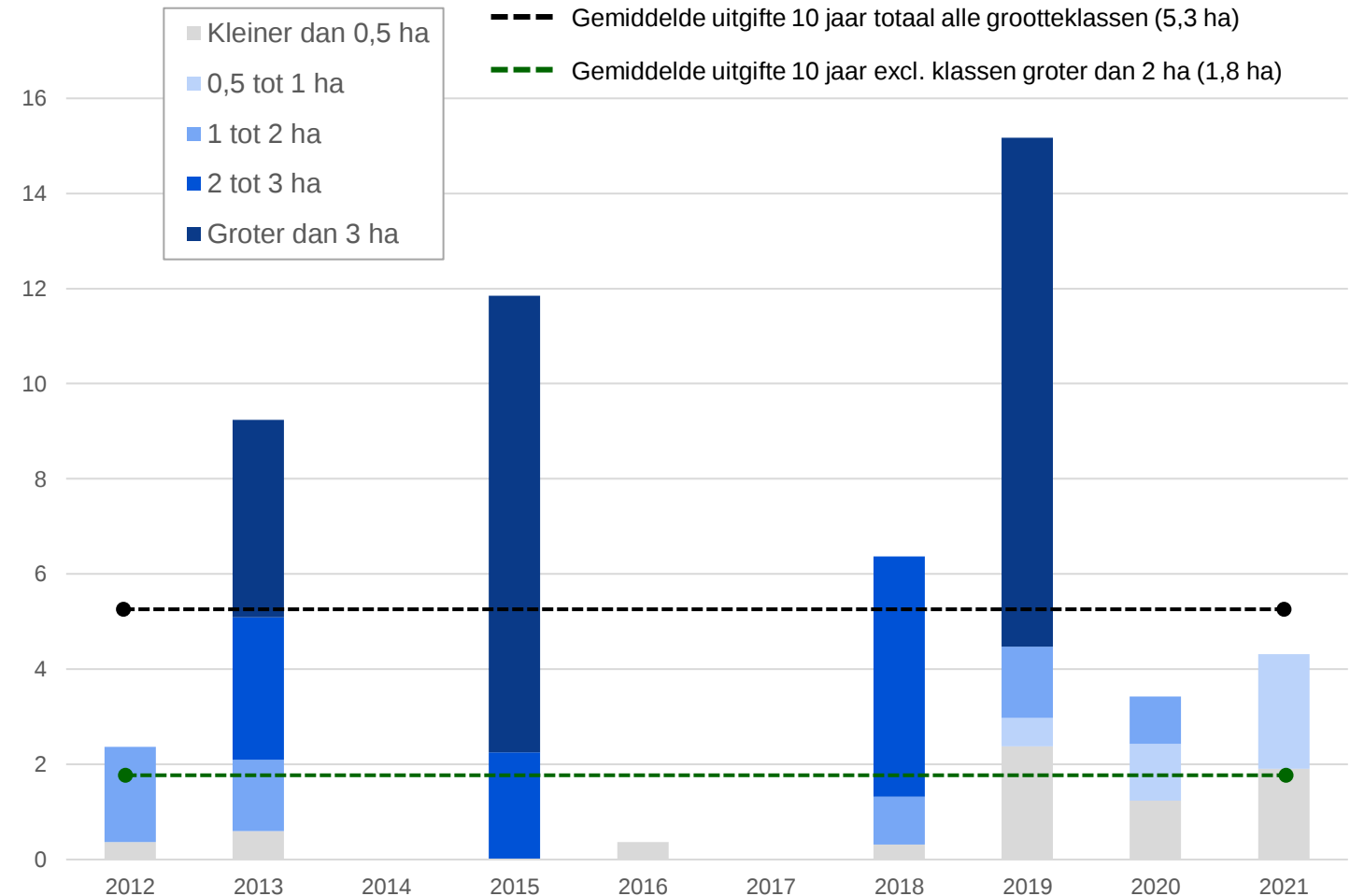


Bron: BCI, 2021

Uitgifte naar grootteklasse periode 2012-2021

- De uitgiftecijfers naar grootteklasse laten zien dat een groot deel van de uitgifte in de afgelopen 10 jaar aan bedrijven/ontwikkelaars was met een kavel in de grootteklassen van 2 t/m 3 ha en groter dan 3 hectare.
- Voornamelijk de jaren 2013, 2015 en 2019 worden sterk gekenmerkt door uitgifte in deze twee klassen.
- De jaarlijkse gemiddelde op basis van de totale uitgifte bedraagt **5,3 hectare per jaar** (zie zwarte stippellijn).
- De gemiddelde jaarlijkse uitgifte zonder de uitgegeven kavels vanaf 2 hectare mee te rekenen ligt fors lager.
- Als de grotere uitgegeven kavels (*vanaf 2 hectare*) niet worden meegerekend, dan komt de gemiddelde uitgifte uit op **2,6 hectare per jaar** (zie groene stippellijn).
- Bovenstaande constatering is later in het onderzoek (bij de prognose) bruikbaar om tot een inschatting te komen van de verwachte lokale marktvraag.

Uitgegeven bedrijfskavels Venray naar grootteklasse 2012-2021



Bron: Gemeente Venray, 2021; bewerking BCI

Uitgegeven bedrijfskavels naar grootteklasse

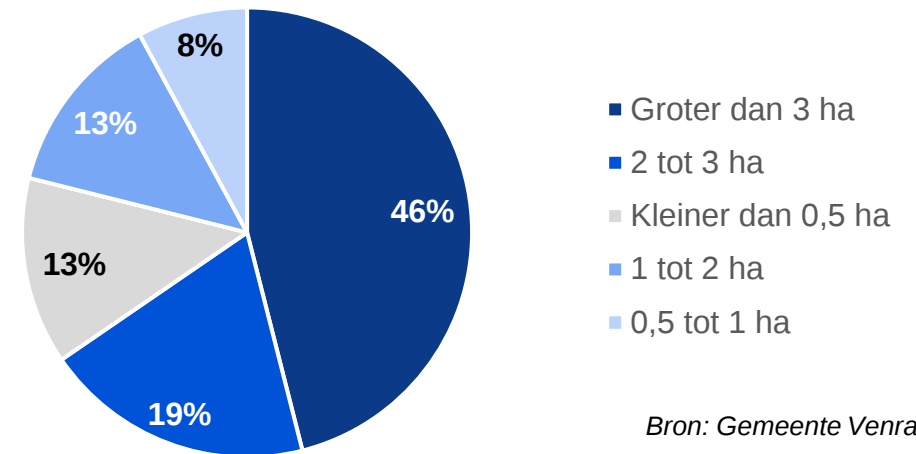
Uitgifte naar omvang

- De figuur (boven) laat zien dat in de periode 2012-2021 de grootteklasse 'groter dan 3 hectare' verantwoordelijk is voor 46% van de totale uitgifte.
- Als er een onderscheid gemaakt wordt tussen de uitgifte groter en kleiner dan 2 hectare dan is de verdeling voor Venray als volgt:
 - Kleiner dan 2 hectare: 35%
 - Groter dan 2 hectare: 65%

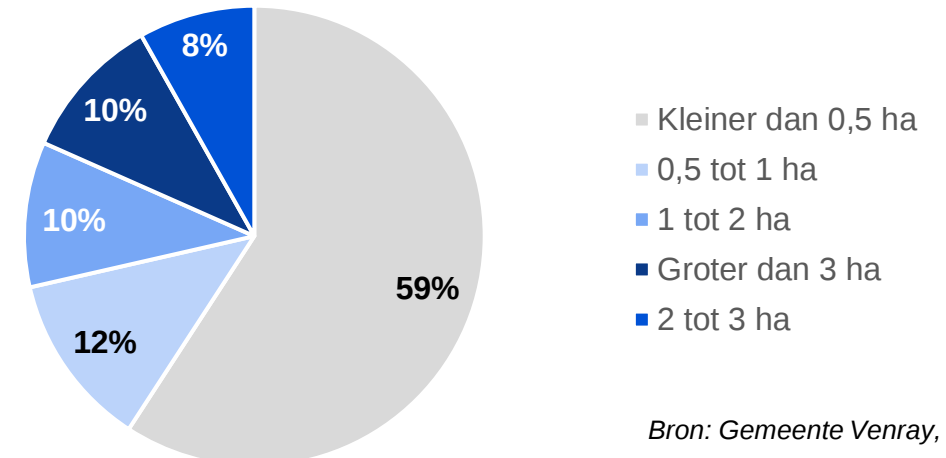
Uitgifte naar aantal transacties

- De figuur (onder) laat zien dat in de periode 2012-2021 de grootteklasse 'kleiner dan 0,5 hectare' verantwoordelijk is voor 59% van het aantal uitgiftes.
- Als er een onderscheid gemaakt wordt tussen de uitgifte groter en kleiner dan 2 hectare dan is de verdeling voor Venray als volgt:
 - Kleiner dan 2 hectare: 72%
 - Groter dan 2 hectare: 18%

Uitgegeven bedrijfskavels naar omvang 2012-2021



Uitgegeven bedrijfskavels naar aantal transacties 2012-2021



Wat waren de uitgegeven bedrijfskavels groter dan 2 hectare?

- In de periode 2012-2021 hebben negen bedrijven/ontwikkelaars een kavel gekocht van 2 hectare of groter in de gemeente Venray
- De totale omvang van deze zes kavels bedraagt ongeveer 35 hectare en is grotendeels op bedrijventerrein De Blakt gelegen.
- De bebouwing op de grote kavels betreft overwegend grootschalig logistiek vastgoed (m.n. distributie- en handelsactiviteiten) van bedrijven met herkomst buiten de gemeente Venray



Bedrijven met kavel groter dan 2 hectare op bedrijventerreinen in Venray (2012-2021)

Bron: Gemeente Venray, 2021

Naam bedrijf	Uitgiftejaar	Omvang (ha)	Bedrijventerrein	Herkomst	Branche
SEGRO	2019	7,2	De Blakt	Schiphol	Logistiek
CEVA Logistics 3	2015	5,6	De Blakt	Eindhoven	Logistiek
CEVA Logistics 2	2013	4,2	De Blakt	Eindhoven	Logistiek
Maessen Projecten	2019	3,5	De Blakt	Venray	Groothandel
Inalfa Roof Systems	2015	4,0	De Hulst	Venray	Industrie + HQ
Sligro Food Group	2013	3,0	De Blakt	Veghel	Groothandel
De Klok Logistics	2018	2,8	De Blakt	Nijmegen	Transport
CEVA Logistics uitbreiding 1	2015	2,3	De Blakt	Eindhoven	Logistiek
CEVA Logistics uitbreiding 2	2018	2,3	De Blakt	Eindhoven	Logistiek

Uitgegeven bedrijfskavels naar sector

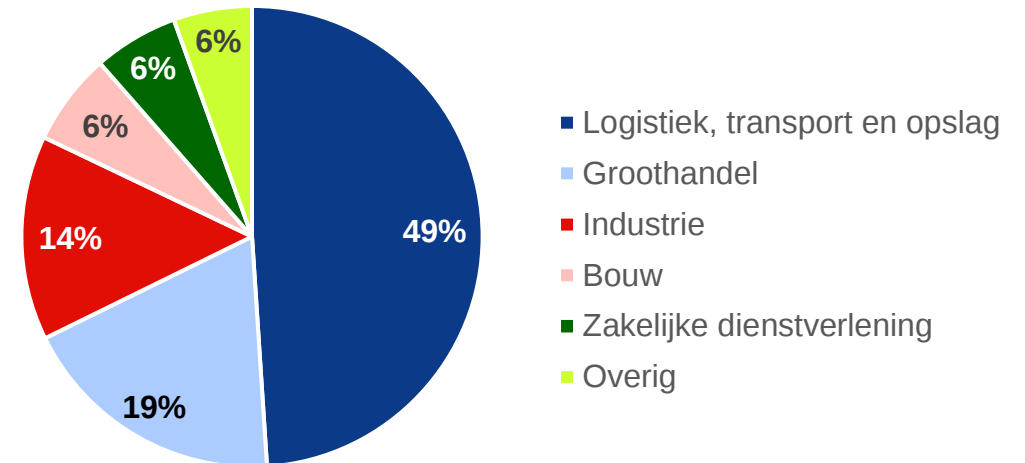
Uitgifte naar omvang

- De figuur (boven) laat zien dat in de periode 2012-2021 de sector logistiek, transport en groothandel verantwoordelijk is voor 49% van de totale uitgifte.
- De overige sectoren vormen de andere helft van de uitgifte in Venray, met een relatief groot aandeel van groothandel (19%) en industrie (14%).

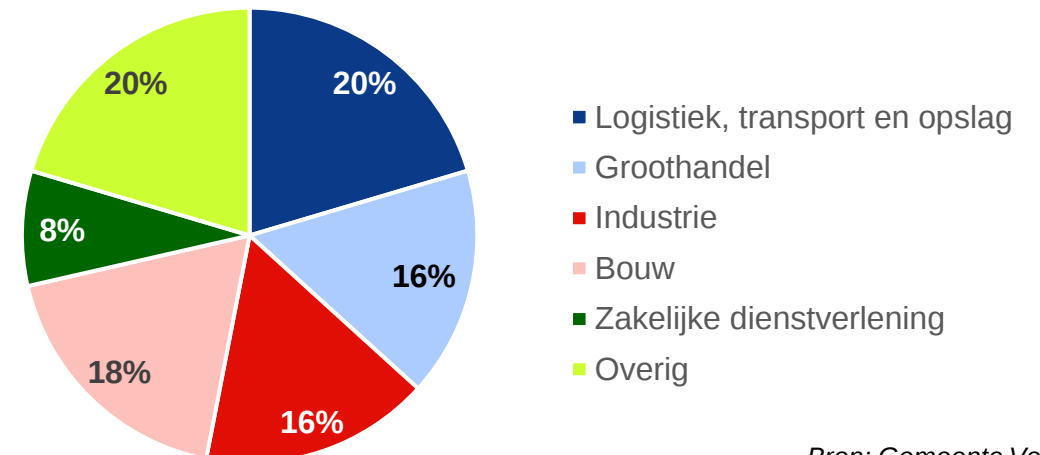
Uitgifte naar aantal transacties

- De figuur (onder) laat zien dat in de periode 2012-2021 het totaal aantal transacties (van 49) gelijkmatig verdeeld is over de sectoren.
- De sectoren bouwnijverheid, vervoer en opslag, en groot- en detailhandel hebben een aandeel van ongeveer 20%.
- Het aantal transacties in de sectoren industrie (14%), groothandel (16%) en zakelijke dienstverlening (8%) was wat lager.

Uitgegeven bedrijfskavels naar omvang 2012-2021



Uitgegeven bedrijfskavels naar aantal transacties 2012-2021



Bron: Gemeente Venray

Uitgegeven bedrijfskavels naar herkomst

Op basis van de gedetailleerde uitgiftegegevens van de gemeente Venray is een kwalitatieve verdieping gemaakt op de herkomst van bedrijven (of ontwikkelaars) die een kavel hebben aangekocht tussen 2012 en 2021. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen grondafnemers met herkomst Venray en 'van buitenaf'. Onder buitenaf vallen zowel de bedrijven afkomstig van buurgemeenten als de grotere logistieke vestigers vanuit elders in Nederland.

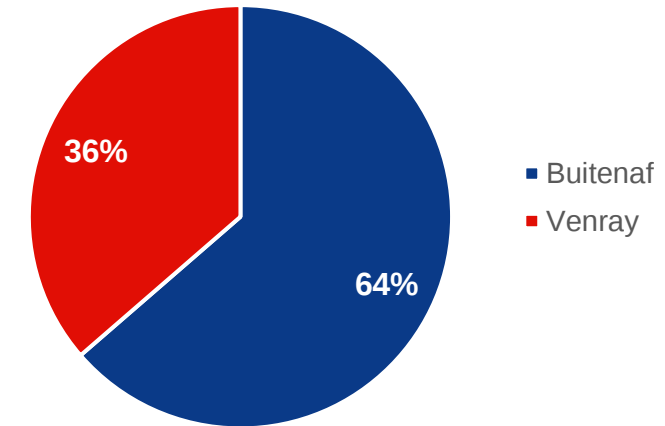
Omvang

- De figuur (boven) laat zien dat in de periode 2012-2021 van de totale uitgifte er 64% afkomstig was van bedrijven van buiten de gemeente Venray.
- Het aandeel van de bedrijven met herkomst Venray was in dezelfde periode 36% en is daarmee fors kleiner dan de uitgifte aan bedrijven van buitenaf.

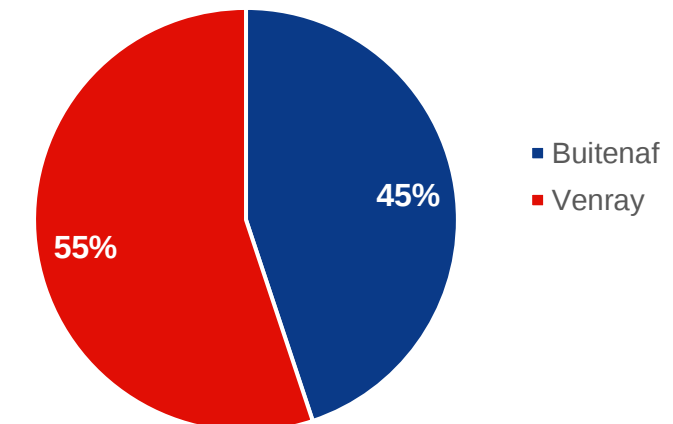
Aantal transacties

- De figuur (onder) laat zien dat in de periode 2012-2021 het totaal aantal transacties en 55% afkomstig was van bedrijven uit Venray en 45% van bedrijven van buitenaf.
- Dit beeld wijkt af van de bovenste figuur, omdat de uitgegeven kavels aan Venrayse bedrijven gemiddelde kleiner in omvang waren. Binnen de categorie van buiten zitten namelijk veel grote logistieke bedrijven (zie ook pagina 21).

Uitgegeven bedrijfskavels naar omvang 2012-2021



Uitgegeven bedrijfskavels naar aantal transacties 2012-2021



Bron: Gemeente Venray, 2021

Uitgegeven bedrijfskavels naar herkomst én omvang

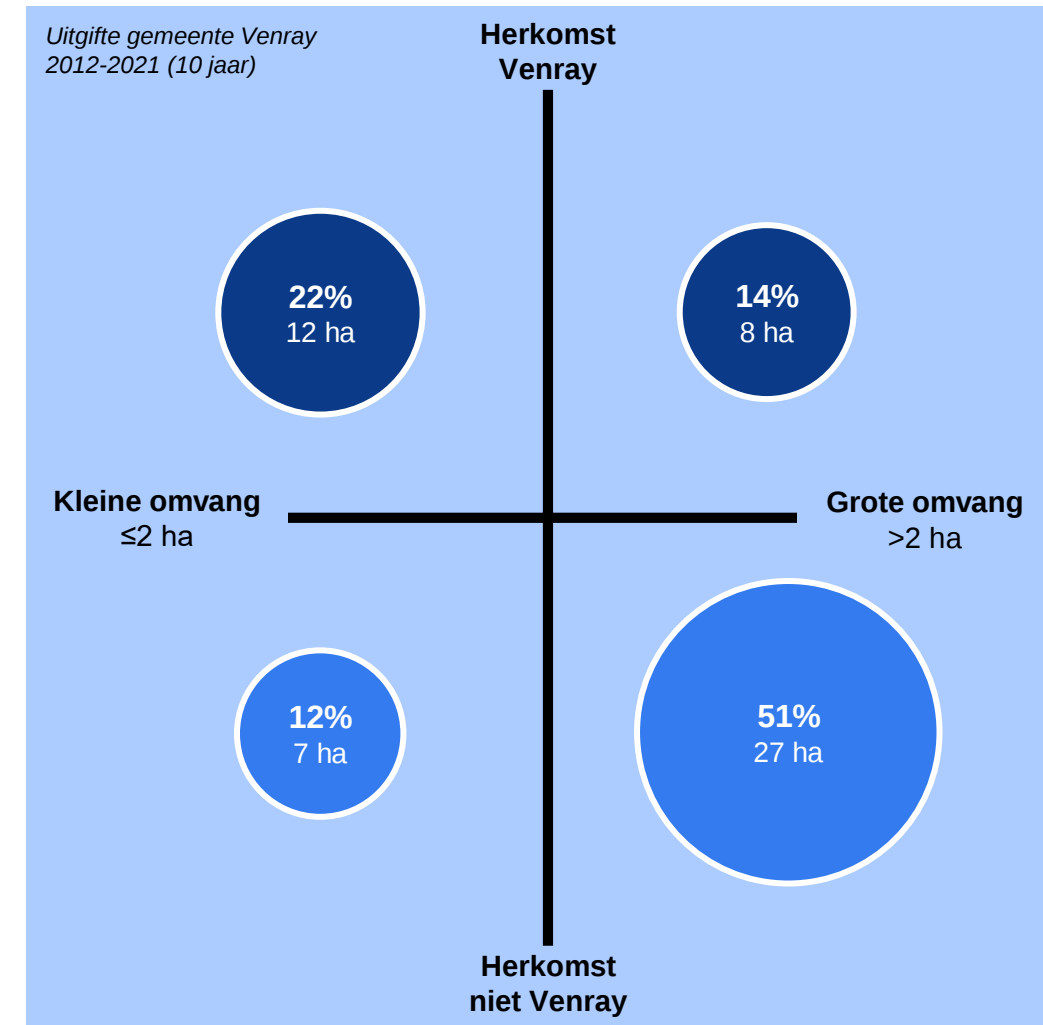
Op basis van de uitgiftegegevens (2012-2021) van de gemeente Venray is een kwalitatieve verdieping gemaakt op basis van de volgende twee gecombineerde invalshoeken (zie figuur):

- Herkomst van uitgifte
- Grootte van uitgifte

De percentages in de kwadranten geven het **aandeel in de omvang van de uitgifte** weer. Voor de herkomst van uitgifte is onderscheid gemaakt tussen de gemeente Venray en daarbuiten. Voor de grootte is onderscheid gemaakt tussen groter of kleiner dan 2 hectare. De grens van 2 hectare wordt veelal gehanteerd om een onderscheid te maken tussen de grotere bedrijvigheid en het midden- en kleinbedrijf (MKB). De eerdere analyses naar grote uitgiftes (pagina 21) ondersteunen dat beeld en ook in de gesprekken met het lokale bedrijfsleven is naar voren gekomen dat het Venrayse MKB overwegend is gevestigd op kavels tot 2 hectare.

Conclusies:

- In de afgelopen 10 jaar was ongeveer 63% (12%+51%) van de uitgifte afkomstig van bedrijven van buiten Venray, waarvan het overgrote deel door grote (logistieke) vestigingen. Van de kleinere uitgiftes (<2) blijkt uit de onderliggende gegevens dat diverse bedrijven zich vanuit buurgemeenten in Venray hebben gevestigd en een deel komt vanuit elders in Nederland.
- In de afgelopen 10 jaar was ongeveer 36% (22% + 14%) van de uitgifte afkomstig van bedrijven met herkomst Venray, waarvan het grootste deel door bedrijven kleiner dan 2 hectare. De 'Venrayse' uitgiftes met een omvang groter dan 2 hectare waren beperkt (o.a. Inalfa), maar zijn wel verantwoordelijk voor een fors deel de uitgifte (14%).



2C Beschikbare kavels en leegstand

In onderdeel 2C wordt inzicht gegeven in de **aanbodzijde** van de bedrijventerreinenmarkt in Venray. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen beschikbare kavels (hard en zacht) en aanbod van bestaande bedrijfsruimten (leegstand). Er is een actueel beeld samengesteld van de beschikbaarheid van uitgifbare kavels voor bedrijven in de gemeente Venray (zie tabel).

Beschikbare kavels

- Er is nog **6,8 hectare hard aanbod** (18,8 incl. Haven Wanssum) beschikbaar. Voor deze kavels is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. De uitbreiding van de Haven van Wanssum, dat in eigen beheer door Maessen en Next Level verder wordt ontwikkeld voor havengebonden bedrijvigheid, is niet gericht op de lokale marktvraag en wordt daarom niet meegenomen in de confrontatie van vraag en aanbod.
- Het harde aanbod van 6,8 hectare is verdeeld over 13 (vooral kleinschalige) kavels, variërend van 0,2 hectare tot 1,4 hectare. De enige kavel in gemeentelijk eigendom van 1,2 hectare op bedrijventerrein De Hulst II is in optie uitgegeven.
- Binnen de gemeente Venray zijn er twee zachte plannen (bestemmingsplan nog niet vastgesteld en dus niet uitgifbaar):
 - Wanssum-Oost: toekomstig bedrijventerrein aangrenzend aan de oostkant van de bestaande haven. De locatie wordt netto 7 hectare groot voor lokale bedrijven.
 - Agrobaan fase 4: toekomstig bedrijventerrein aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein Agrobaan in Ysselsteyn. De locatie wordt netto 1,5 hectare groot voor lokale bedrijven.
- In hoofdstuk 5 wordt het aanbod vergeleken met de verwachte vraag tot 2030. Op basis daarvan wordt bepaald of er sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen. Ook zal er gekeken worden naar de kwalitatieve match. Met andere woorden: sluiten de relatief kleinschalige kavels aan op de verwachte marktvraag vanuit het lokale bedrijfsleven.

Bedrijventerrein	Kern	Eigendom	Omvang (ha)	Status
De Blakt	Venray	Privaat	1,4	Beschikbaar
De Hulst II	Venray	Gemeente	1,2	In optie
Agrobaan	Ysselsteyn	Privaat	0,8	Beschikbaar
De Hulst II	Venray	Privaat	0,7	Beschikbaar
De Hulst II	Venray	Privaat	0,5	Beschikbaar
Agrobaan	Ysselsteyn	Privaat	0,5	Beschikbaar
De Blakt	Venray	Privaat	0,4	Beschikbaar
Keizersveld	Venray	Privaat	0,3	Beschikbaar
De Hulst I	Oostrum	Privaat	0,2	Beschikbaar
Vennendreef	Oostrum	Privaat	0,2	Beschikbaar
Vennendreef	Oostrum	Privaat	0,2	Beschikbaar
De Hulst II	Venray	Privaat	0,2	Beschikbaar
De Hulst II	Venray	Privaat	0,2	Beschikbaar
Haven Wanssum	Wanssum	Privaat	12,0	Beschikbaar*
Hard aanbod (incl. Haven Wanssum)			18,8	(w.v. optie 1,2)
Hard aanbod (excl. Haven Wanssum)			6,8	(w.v. optie 1,2)

* Private ontwikkeling voor havengebonden bedrijvigheid

Bedrijventerrein	Kern	Eigendom	Omvang (ha)	Status
Wanssum-Oost	Wanssum	Gemeente	7,0	Toekomstig
Agrobaan fase 4	Ysselsteyn	Privaat	1,5	Toekomstig
Zacht aanbod			8,5	

Leegstand in beeld

- Als de verwachte marktvraag tot 2030 en het beschikbare aanbod met elkaar worden vergeleken, dan is ook van belang om te kijken naar het bestaande aanbod van bedrijfsmatig vastgoed (ofwel de leegstand). De leegstand kan uiteraard beschouwd worden als potentiële vestigingsruimte voor bedrijven, maar geeft vooral een goed inzicht in de marktdruk. Een lage leegstand wijst op een krappe markt.
- Een analyse naar leegstand bedrijfspanden in Venray (peildatum 19 januari 2022) laat zien dat de zes grootste samen een omvang hebben van 32.500 m². Daarmee vormen deze (vooral logistieke) panden een substantieel deel van de totale leegstand in de gemeente Venray, naar schatting zo'n 40%. Het overige aanbod bestaat uit kleiner bedrijfstvastgoed (<2.000 m²) en is relatief beperkt ten opzicht van de totale voorraad. De leegstand in Venray ligt daarmee met 6 á 8% iets boven het gewenste frictieniveau van 5%. Er is dus sprake van een krappe markt in Venray.

Grootste bedrijfsmatig vastgoed in aanbod in de gemeente Venray

#	Adres	Omvang (m2)	Bouwjaar	Bedrijventerrein
1	Macroweg 21 (Venray)	10.900	2000	Smakterheide
2	Smakterweg 90 (Venray)	7.600	2007	Smakterheide
3	Energieweg 19 (Venray)	6.100	2000	Smakterheide
4	Smakterweg 23 (Venray)	3.600	1979	Smakterheide
5	Keizersveld 95 (Venray)	2.200	1995	Keizersveld
6	Keizersveld 67 (Venray)	2.100	2001	Keizersveld



Bron: Funda in Business, 2022 (datum raadplegen, 19 januari 2022)



2D Kwaliteit bedrijventerreinen

Bestaande bedrijventerreinen

- De gemeente Venray beschikt met 388 hectare netto over een relatief groot aanbod aan werkgebieden. De bedrijventerreinen in Venray kunnen ingedeeld worden over verschillende segmenten.
- De typering bepaalt mede de benodigde inrichting en de ruimtelijke kwaliteit van het terrein.
- Smakterheide, De Blakt en Witte Vennen zijn grootschalige, industrieel-logistieke terreinen. Het grootste deel van het haven- en industrieterrein Wanssum valt hier ook onder.
- De Hulst I, Vennendreef, Oude melkfabriek, Agrobaan Ysselsteyn en het oostelijk deel van Wanssum zijn gemengde bedrijventerreinen (bedoeld voor het MKB). Keizersveld en De Hulst II zijn gemengde bedrijven- en kantorenparken.
- De Brier en Noorderhof zijn stedelijke dienstenterreinen (SD), met op De Brier ruimte voor kantoren, volumineuze detailhandel en leisure voorzieningen. Noorderhof is alleen een kantorenlocatie en niet geschikt voor detailhandel en leisure.



Veroudering op bedrijventerreinen

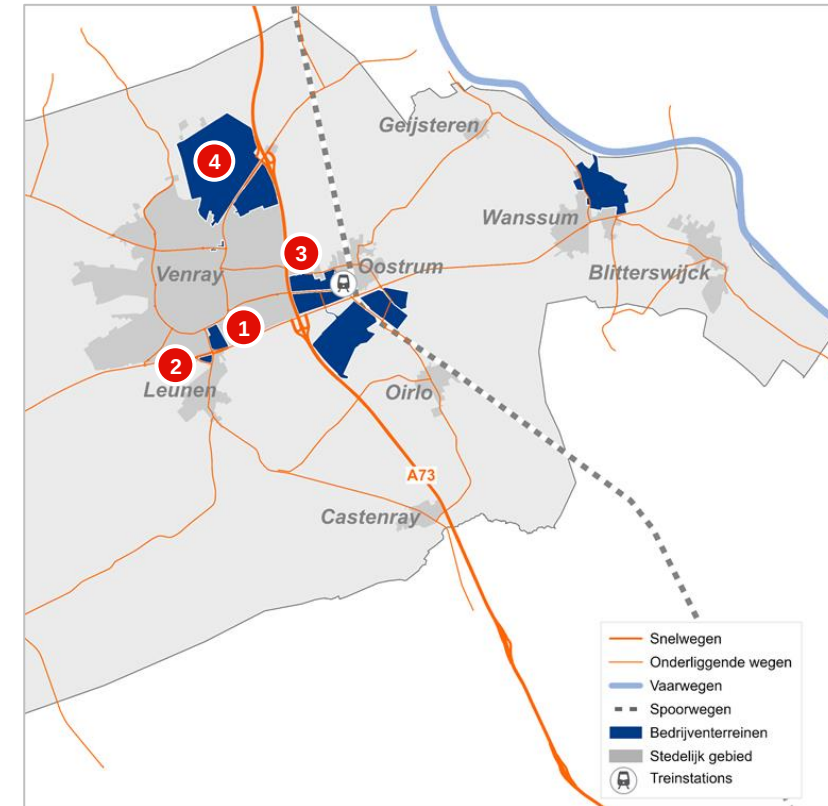
- In de Omgevingsvisie worden de Venrayse bedrijventerreinen gekenmerkt als locaties met grootschalige bebouwing, blokvormige structuren, ruime wegen en veel versterking. Ook wordt opgemerkt dat op de bedrijventerreinen weinig (openbaar) groen aanwezig is, wat zorgt voor een sobere uitstraling.
- De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de bedrijventerreinen verschilt sterk. Ook kunnen er binnen terreinen verschillen van kwaliteitsniveau zijn.
- In de Omgevingsvisie worden vier terreinen aangewezen met een opgave voor herstructurering. De belangrijkste locaties in Venray zijn:

Bedrijventerrein		Netto uitgegeven
1	De Brier (SD)	8
2	De Oude Melkfabriek	3
3	De Hulst I	21
4	Delen van Smakterheide	153*

* N.B. Totale netto omvang Smakterheide

- Op het noordelijk deel van De Brier is momenteel een plan voor woningbouw in ontwikkeling. Dit gaat om ongeveer 4 ha, wat mogelijk wordt onttrokken aan het totale aanbod voor bedrijfsbestemming.
- Op De Oude Melkfabriek was er sprake van dat er arbeidsmigranten gehuisvest zouden worden. Uiteindelijk blijft de bedrijfsbestemming intact.
- De Hulst I is grotendeels uitgegeven, met name voor kleinschalige bedrijvigheid. Er heeft een gedeeltelijke herontwikkeling plaatsgevonden (voormalig BAM-terrein is gesaneerd en herverkaveld). Daarnaast is een nieuwe verbindingsweg gepland.
- Op Smakterheide blijven een paar verouderde delen over, maar momenteel zijn hier geen concrete herontwikkelingsplannen voor.

Herstructureringslocaties Venray



3 Trends en ontwikkelingen

3A Belangrijke sectoren Venray

- In dit onderdeel worden belangrijke trends en ontwikkelingen in beeld gebracht. De focus ligt daarbij op **economische structuur** en belangrijke sectoren in Venray. De bedrijventerreinen zijn een belangrijke vestigingslocatie voor deze sectoren.
- De trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de logistiek en groothandel, maak-/metaalindustrie en landbouw/agri business, zijn het belangrijkste. In de verdere uitwerking (zie ook bijlagen) wordt ingegaan op de bredere ontwikkelingen in **economie, technologie, transport, bouw, ecologie, energie en arbeidsmarkt**.

Logistiek &
groothandel



Maak-/metaal
industrie



Landbouw /
Agri business



- Door de snelle economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen worden er door bedrijven nieuwe eisen gesteld aan de bedrijfsomgeving. Het ruimtegebruik op bedrijventerreinen verandert hierdoor. Dit geldt voor zowel de kwantitatieve behoefte (het aantal hectaren) als de gevraagde kwaliteiten (de randvoorwaarden) van het bedrijfsleven.

Verwachte impact van trends op economie en bedrijventerreinen Venray

Zie bijlage voor meer toelichting

Forse impact verwacht op economie en bedrijventerreinen in Venray

- De economische samenstelling van Venray met een sterke aanwezigheid van de sectoren (maak)industrie, handel en logistiek zorgt dat trends en ontwikkelingen in technologie, economie en maatschappij van grote impact gaan zijn in de komende jaren.
- Gedreven door snelle en disruptieve ontwikkelingen worden traditionele productie- en dienstenketens zeer sterk beïnvloed door efficiëntere, duurzamere en slimmere technieken.
- Er ontstaan steeds meer cross-overs tussen traditionele sectoren, omdat de transities complexer van aard worden. De paden productie, logistiek, onderzoek en (zakelijke) diensten gaan elkaar steeds intensiever kruisen, waardoor er nieuwe typen activiteiten ontstaan.

Invalshoek	Bepalende economische, technologische en maatschappelijke trends	Impact op lokale economie Venray	Betekenis ruimtevraag bedrijventerreinen
A Economie	A1 Reshoring & glocalisering A2 Servitization A3 Ecosysteembenadering	● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ● ●
B Technologie	B1 Automatisering & robotisering B2 Digitalisering/ Big data/ IoT/ blockchain B3 Transporttechnologieën	● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ● ●
C Transport	C1 Modal shift C2 Smart logistics C3 Smart industry	● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ● ●
D Bouwsector	D1 Prefabricage D2 Nieuwe contractvormen D3 Stikstof / PFAS	● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ● ●
E Ecologie & Energie	E1 Energietransitie E2 Circulair bouwen E3 Natuurwaarde	● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ● ●
F Arbeidsmarkt	F1 Personeelstekorten F2 Stedelijke groei F3 Onbenut arbeidspotentieel	● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ● ●

Legenda: ● ○ ○ ○ ○ Kleine impact
● ● ● ● ● Grote impact

Legenda: ● ○ ○ ● ○ ○ ●
Minder behoefte aan ruimte Neutraal Meer behoefte aan ruimte

Bron: Trendanalyse en expertsessie BCI, 2021

Impact op de ruimtevraag bedrijventerreinen

- De bedrijventerreinenmarkt van Venray is sterk in beweging. De bedrijven opereren op verschillende schaalniveaus en hebben een bepaalde mate van flexibiliteit nodig (uitbreiden, inkrimpen, verplaatsen, etc.) om in te kunnen spelen op de actuele ontwikkelingen in hun specifieke (afzet)markt.
- Bedrijven spelen hier wisselend op in. Bijvoorbeeld door een gefaseerde aankoop van nieuwe gronden (flexibele ruimte voor uitbreiding die verwacht wordt).
- De (lokale) behoefte aan nieuwe bedrijfskavels hangt voor een deel samen met de algemene economische groei, maar grotendeels met de sector- en bedrijfsspecifieke trends en ontwikkelingen.

Logistiek & groothandel



De logistieke sector heeft zich ontwikkeld van een passieve uitvoerder van vervoersdiensten naar een regisseur van proces- en ketenvernieuwing. De magazijnen van logistieke bedrijven doen niet langer enkel dienst als locatie voor opslag en distributie. Er vinden steeds meer toegevoegde waarde activiteiten plaats, zoals value added logistics (VAL) en value added services (VAS). Voor deze extra activiteiten is **meer ruimte nodig**. De snelle groei van e-commerce en de gunstige ligging van Venray ten opzichte van Europese goederenvervoernetwerken zorgen ervoor dat de sector groeit.

Maak-/metaal industrie



De maak- en metaalindustrie, waaronder het segment hightech systemen en materialen (HTSM), is een belangrijke stuwende sector in de economie van Noord-Limburg. De transitie naar een smart industry vraagt om een veranderende houding van bedrijven en leidt tot investeringen in vernieuwende bedrijfsprocessen. De transitie zorgt voor **forse toename in ruimtevraag** naar ruimte bij gevestigde bedrijven in Venray die verder willen innoveren en groeien. Groei in toegevoegde waarde en ruimtegebruik hoeft niet altijd gepaard te gaan met een groei van personeelsomvang.

Landbouw / Agri business



Nederland heeft een sterke draaischijfpositie in de landbouw en agribusiness. Bovendien heeft convenience een steeds belangrijkere positie in het consumptiepatroon van de consument. Zodoende is de landbouw en agri business een groeiende sector. Food producenten met meerdere vestigingen herzien soms hun productienetwerk en/of logistieke supply chain, waardoor nieuwe (logistieke) vestigingen ontstaan en andere sluiten. Dit zorgt voor een **veranderende ruimtevraag**, mogelijk ook op bedrijventerreinen in Venray. De agribusiness is ook een van de speerpunten van Greenport Venlo.

Belangrijkste sectoren Venray

- Hiernaast staan de belangrijkste sectoren voor Venray op het gebied van werkgelegenheid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. De sectoren die zich veelal vestigen op bedrijventerreinen zijn **groothandel**, **metaalindustrie** en **vervoer en opslag**.
- Het overzicht op de volgende pagina laat zien dat de sectoren die in Venray op bedrijventerreinen kunnen landen worden gekenmerkt door:
 - Milieucategorie 2 tot 4.1
 - Een variatie in hinder (zowel geluid, geur als logistiek)
 - Bereikbaar per (snel)weg
 - Een variatie in ruimtegebruik, met de nadruk op *large* locaties
 - Het bieden van mogelijkheden op het gebied van circulariteit, als gevolg van reststromen
 - Een variatie aan het bijdragen van werkgelegenheid voor Venray
- De volgende slide biedt inzicht in de belangrijkste kenmerken per sector.

Belangrijke sectoren Venray uit Omgevingsvisie

Detailhandel	Overheid
 Groothandel	 Vervoer en opslag
Landbouw / agri business	Welzijn
 Metaalindustrie	Zorg

Bron: Omgevingsvisie Venray, 2021

Kenmerken sectoren

Sector	Milieucategorie (tussen 1 en 5)	Hinder van geluid, geur, verkeer Variërend van weinig hinder (+) tot veel hinder (+++)	Ruimtelijke voorwaarden met bereikbaarheid en ruimtegebruik (S tot XXL)	Meerwaarde m.b.t. reststromen en banen
--------	------------------------------------	--	---	--

Kenmerken van interessante sectoren voor Venray

Sector	Milieucategorie	Hinderindicatie			Ruimtelijke voorwaarden		Meerwaarde	
	Gemiddeld	Geluid	Geur	Verkeer	Bereikbaarheid	Ruimtegebruik	Reststromen	Banen
Voedselproductie	4.1	+	+++	+++	Snelweg	S / M	Hitte Energie Water	++
Bouw	2	++	+	+++	Snelweg	M	Materialen	++
Groothandel	3.1	+	+	+++	Snelweg N-weg	L	Producten	+++
Metaal- en houtindustrie	3.2	+++	+++	+++	Snelweg Water	L	Materialen	++
Automotive	3.1	++	++	++	OV Snelweg N-weg	S	Materialen	+
Opslag	2	+	+	++	Snelweg Water	S / M / L	X	+
Logistiek en transport	3.2	++	++	+++	Snelweg N-weg Water	L / XXL	Elektriciteit	+++
Hightech industrie	3.1	+	+	+	OV Snelweg	S / M	Materialen	+++

Bron: Bureauexpertise BCI, 2021

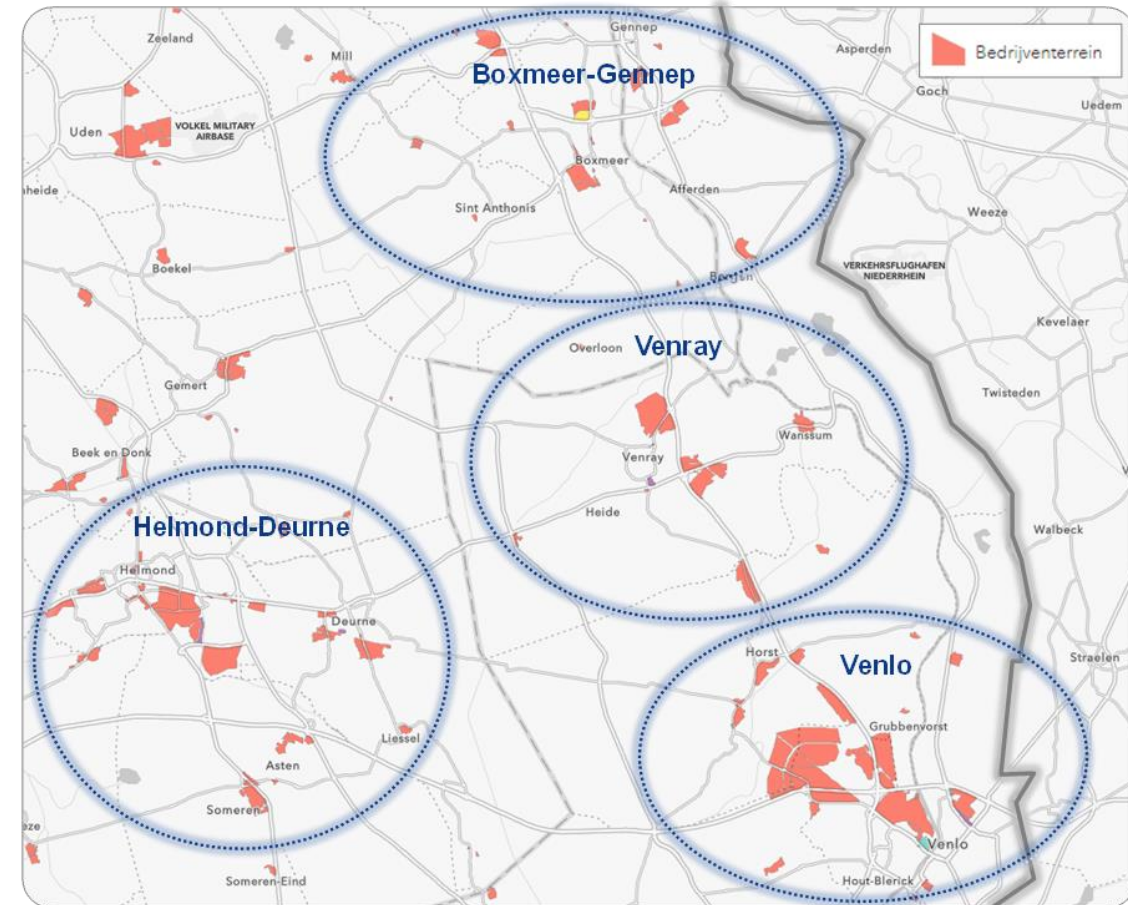
3B Opvangen lokale marktvraag buurregio's

Venray kan leren van buurregio's als het gaat om het faciliteren van uitbreidingen door lokale bedrijven en/of het al dan niet toelaten van nieuwe bedrijven, huisvesten van bepaalde sectoren, uitspreken van voorkeuren qua omvang van bedrijvigheid en/of kavels, etc. Hieronder enkele handvaten uit de regio's Boxmeer-Gennep, Helmond-Deurne en Venlo-Horst aan de Maas

Boxmeer-Gennep

Structuurvisie Boxmeer 2030 & Omgevingsvisie gemeente Gennep

- Bedrijventerreinen **richten zich op de lokale markt** en zijn bestemd voor het MKB. Grootschalige bedrijven worden verplaatst naar specifieke bedrijventerreinen, afhankelijk van de branche.
- **Uitbreiding bedrijventerreinen** vindt in beginsel **niet** plaats. Op het bedrijventerrein in Overloon is herordening en herprofilering noodzakelijk. Vrijgekomen gronden worden opnieuw uitgegeven, om te voldoen aan de vraag.
- Indien op bedrijventerreinen in kleine kernen blijkt dat verrommeling optreedt, dient dit te worden tegengegaan met **afstemming** van de aansluitingen op de kernen en het omringende landschap. Toevoegen van woon-werklocaties in de overgang naar de kernen en groene elementen in aansluiting op het landschap, dragen hier sterk aan bij.
- In Gennep zet de gemeente in op **proactief accountmanagement**. Zo zijn vroegtijdig de wensen en eisen van bestaande ondernemingen en ondernemingen die zich willen vestigen in de gemeente Gennep duidelijk.



Helmond-Deurne

Structuurvisie Helmond 2030 & Structuurvisie Deurne 2030

- De gemeente Helmond heeft samen met het bedrijfsleven een methode voorgesteld om **vraaggericht** en zeer **flexibel** bedrijventerrein te ontwikkelen: afspraken maken over de feitelijke uitgifte en onderzoeken op welke manier de planologische procedures hier het beste op kunnen aansluiten.
- Omdat onbekend is in welk marktsegment in de toekomst vraag zal zijn en de gemeente wel de juiste kwaliteiten wil blijven aanbieden voor de regio en Helmond, zullen er op korte termijn **planologische procedures** moeten worden doorlopen. Er wordt pas nieuw bedrijventerrein uitgegeven op het moment dat de vraag naar dat specifieke segment is aangetoond en de '**Ladder voor Duurzame Verstedelijking**' is doorlopen. Voor Deurne betekent dit dat afspraken moeten worden gemaakt met de Peelgemeenten over de voorraad bedrijventerreinen, de programmering en het uitgiftetempo.
- Doel methode: beter **faseren**, **inspelen op** vragen uit **de markt** en **voorkomen** dat er hectares bedrijventerrein bouwrijp worden gemaakt om vervolgens jarenlang **braak** te **liggen** ("**Inbreiding gaat voor uitbreiding**").
- In de komende jaren vindt er geen aanbodgerichte, grootschalige uitbreiding van bedrijventerreinen meer plaats in Deurne, maar wordt er **vraaggericht ontwikkeld**. Bedrijven die blijven of zich vestigen worden gestimuleerd te werken vanuit de gedachte van een **circulaire economie**.

Venlo-Horst aan de Maas

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo & Ontwerp Omgevingsvisie Horst aan de Maas

- Mengen van woon- en werkfuncties kan, indien woonfuncties de bedrijven niet beperken.
- **Verdichting** van bedrijventerreinen gebeurt bijvoorbeeld door extra bebouwingslagen toe te passen en dus geen nieuwe gronduitgifte te doen.
- Op Venlo Greenpark is een hoogwaardig bedrijventerrein en campusontwikkeling voorzien, waarbij de ontwikkeling van kantoorachtige bebouwing niet wordt uitgesloten, echter op deze locatie met een duidelijk profiel. Solitaire grootschalige kantoorgebouwen op andere locaties zijn niet toegestaan.
- Aangezien het aanbod van relatief kleine bedrijfskavels voor lokale ondernemers in Horst aan de Maas als onvoldoende wordt ervaren, zijn er reeds acties gestart om te komen tot 10 á 20 hectare nieuw bedrijventerrein voor lokale ondernemers.
- Bovendien wordt ingezet op **herstructurering** en **revitalisering** van bestaande en verouderde bedrijventerreinen. Uitdrukkelijk wordt gezocht naar **mee-koppelkansen**, waarbij tegelijkertijd **klimaatadaptatie**, **energiebesparing** en **opwekking van energie** wordt gestimuleerd.

Lessen voor Venray

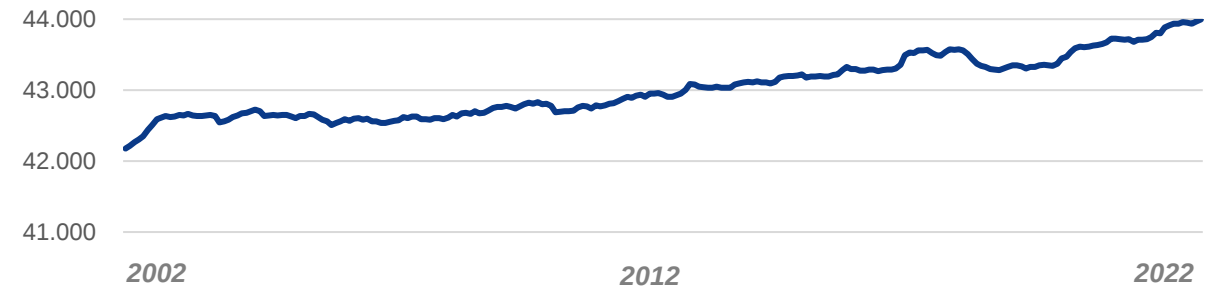
- De informatie vanuit buurregio's laat zien dat gebieden rondom Venray verschillende strategieën hanteren als het gaat om het accommoderen van (lokale) marktvraag.
- De belangrijkste lessen:
 - Buurregio's focussen op lokaal vanwege het belang voor de economie, maar houden ook ruimte voor nieuwe bedrijvigheid van buitenaf
 - Er worden enkele randvoorwaarden gesteld aan de komst van nieuwe bedrijven, zoals een bijdrage aan de toegevoegde waarde van de lokale economie
 - Daarbij proberen buurregio's bepaalde terreinen te profileren voor geselecteerde doelgroepen, bijvoorbeeld middels een Omgevingsvisie of bestemmingsplan
 - Bij dit proactieve accountmanagement wordt gelet op actuele ontwikkelingen, zoals de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, verdichting, inbreiding en meekoppelkansen
- Een ander belangrijk thema dat in buurregio's wordt aangestipt is het belang van kleinere bedrijven in lokale kernen. Bedrijventerreinen dragen bij aan de vitaliteit van steden/dorpen, onder meer door het bieden van werkplekken voor de lokale bevolking.



3C Ontwikkeling arbeidsmarkt

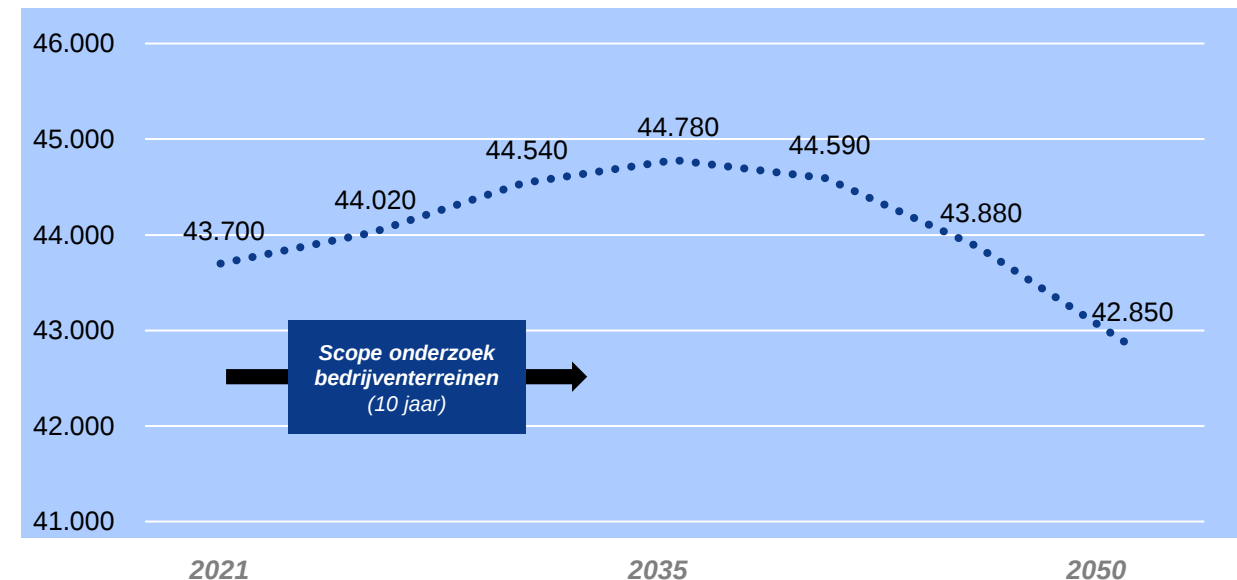
- In de gemeente Venray wonen 43.977 (jan, 2022) mensen. Venray maakt deel uit van (arbeidsmarkt)regio Noord-Limburg. Deze regio telt 283.350 inwoners.
- Deze wonen voornamelijk in Venlo (101.988, 36%) gevolgd door gemeenten Venray (43.713, 15%), Peel en Maas (43.660, 15%) en Horst aan de Maas (42.487, 15%). Genneep, Beesel, Bergen en Mook en Middelaar zijn drie kleine gemeenten. Venray is een middelgrote gemeente in de regio Noord-Limburg.
- In de afgelopen 20 jaar is de bevolking met ongeveer 1.800 toegenomen: +700 tussen 2002-2012 en +1.100 tussen 2012-2022.
- Met het Primos-model wordt de ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens geprognosticeerd op basis van de nationale cijfers van het CBS.
- De prognose voor de periode tot 2050 is dat de bevolking nog licht zal doorgroeien tot 2035 tot 44.780 (+780 t.o.v. 2022). Daarna zal de omvang van de bevolking gaan afnemen tot 42.850 in 2050.

Bevolkingsontwikkeling Venray - Historisch



Bron: CBS, 2022

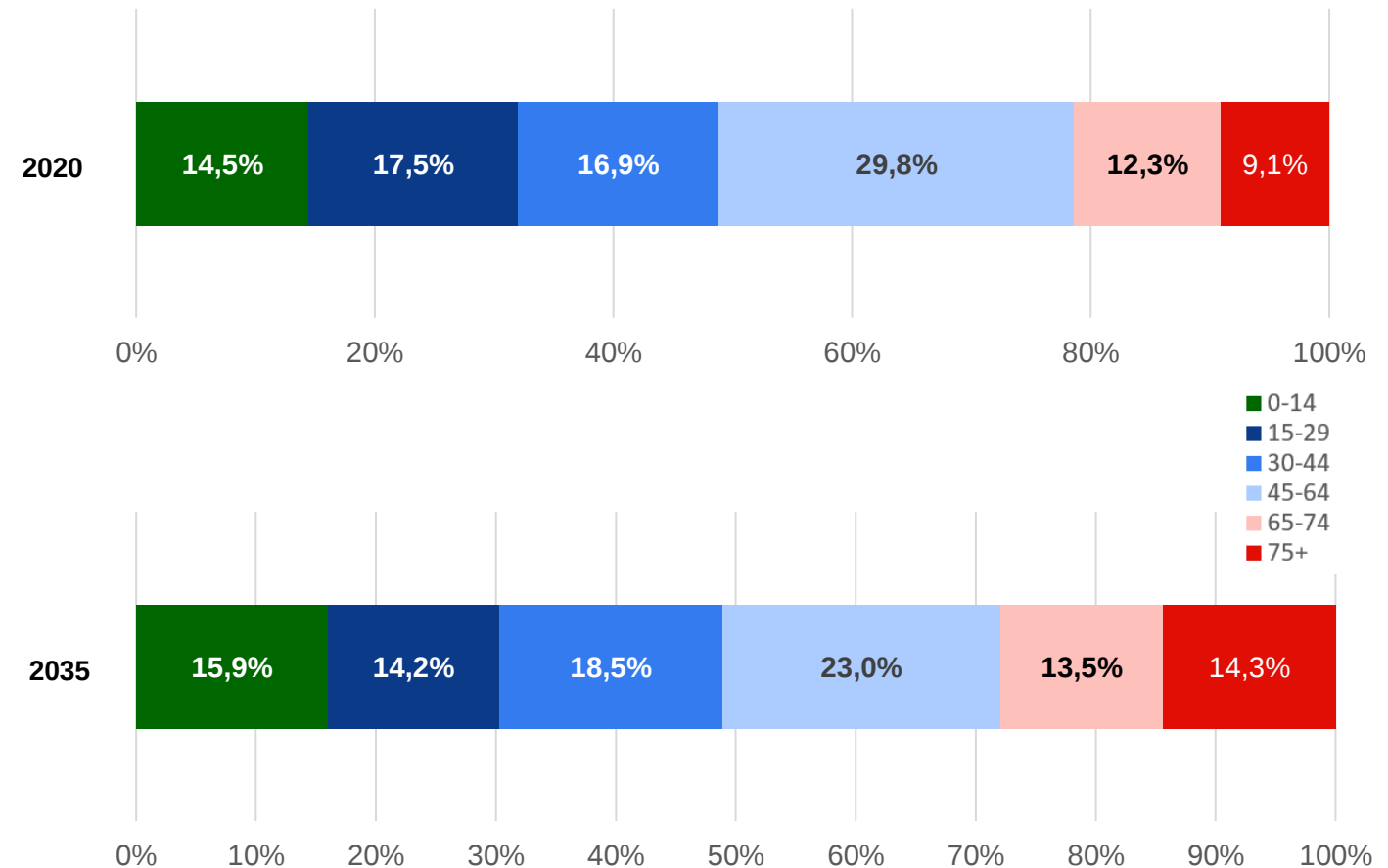
Bevolkingsontwikkeling Venray - Prognose



Bron: ABF Research - Primos prognose

- Er ontstaat er in de regio Noord-Limburg in de komende decennia een sterke demografische druk: de beroepsbevolking wordt kleiner dan de niet-beroepsbevolking, met het omslagpunt rond 2040.
- Ook treden er grote veranderingen op in de verhouding beroepsbevolking en niet-beroepsbevolking binnen de verschillende leeftijdsklassen
- De afname van inwoners wordt met name verwacht in de werkende leeftijd van 45 t/m 64 jaar. Het aantal 75-ers in de gemeente neemt toe van 9,1% tot 14,3%.

Bevolking Venray naar leeftijdsklassen in 2020 en 2035

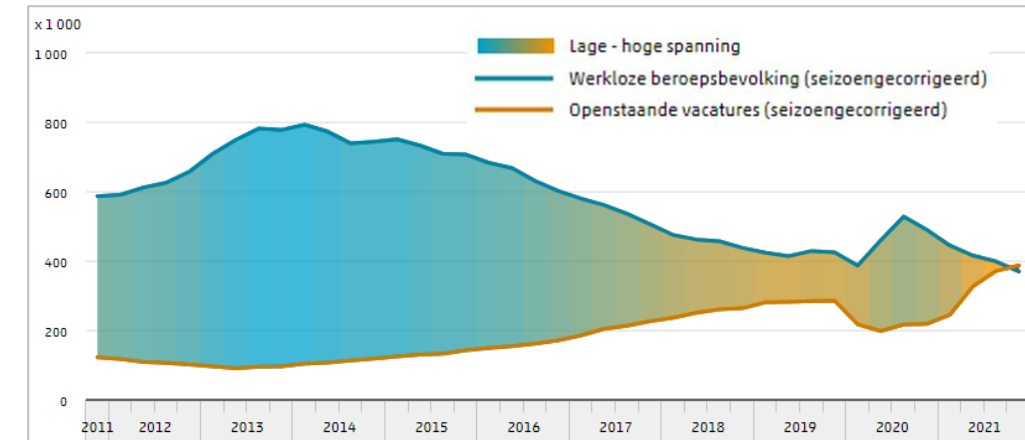


Bron: ABF Research - Primos prognose

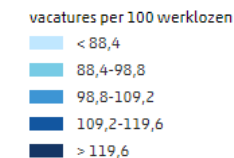
Spanning op de arbeidsmarkt

- De spanning op de Nederlandse arbeidsmarkt is in het afgelopen jaar toegenomen tot een punt van 105 vacatures op 100 werklozen. In alle Nederlandse provincies was de spanning op de arbeidsmarkt in het tweede kwartaal van 2021 hoger dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder.
- In de provincie Limburg was het krappe beeld eind 2021 niet anders met 103 vacatures per 100 werklozen. De spanning is vooral toegenomen omdat er een recordaantal vacatures is bijgekomen door de grote vraag naar personeel bij bedrijven.
- De werkloze beroepsbevolking in Venray als percentage van de totale beroepsbevolking (24.000) is sterk afgenomen. Eind januari 2022 ontvingen 662 mensen een WW-uitkering. Dat is 2,8 procent van de beroepsbevolking.
- In de gemeente Venray is het percentage inwoners met een WW-uitkering relatief groot. De buurgemeente Venlo is de gemeente met het hoogste percentage aan werkloosheidsuitkeringen van Nederland.
- Een andere ontwikkeling met impact op de arbeidsmarkt is dat veel jongeren de regio Noord-Limburg verlaten op de leeftijd dat ze gaan studeren. Dit uit zich in een negatief binnenlands migratiesaldo.
- In diverse arbeidsmarkt onderzoeken wordt aangehaald dat het belangrijk is om de aandacht te vergroten voor behoud, remigratie én aantrekken van jongeren (het boeien en binden van talent). Het creëren van (voldoende) werkgelegenheid naar de toekomst toe kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren.

Openstaande vacatures en werkloze beroepsbevolking Nederland



Spanning op de arbeidsmarkt per provincie



Bron: CBS, 2022

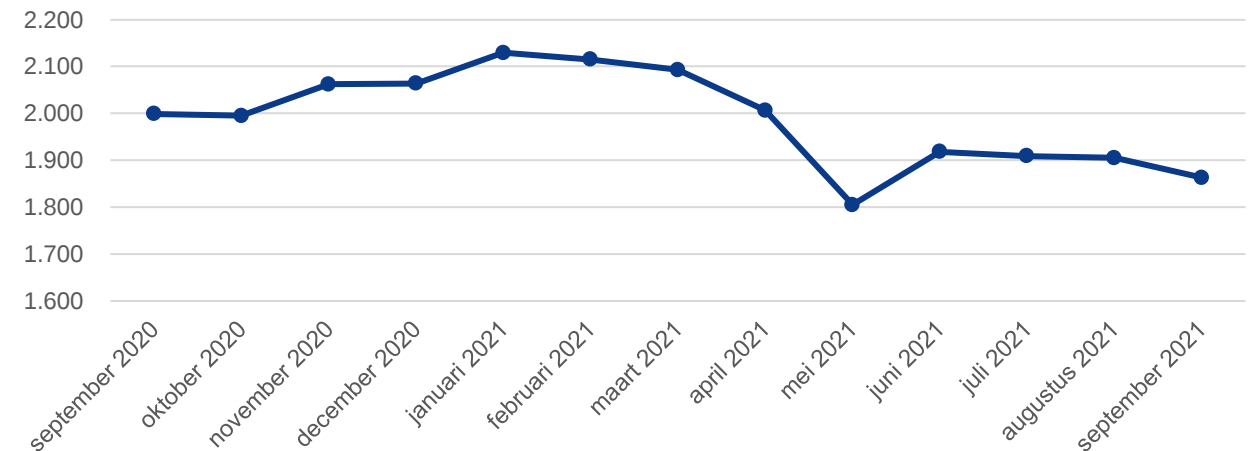
Geregistreerde werkzoekenden zonder dienstverband

- Het UWV geeft inzicht in het aantal werkzoekenden zonder dienstverband. Het UWV hanteert de volgende definitie: personen van 15 tot 75 jaar die als werkzoekend bij UWV staan geregistreerd met een WW-uitkering, Bijstandsuitkering, Wajong-uitkering, WGA-uitkering, WAO-uitkering en dienstverlening van UWV of gemeenten ontvangen, of een actief cv op werk.nl hebben.
- Geregistreerde werkzoekenden in Venray zonder dienstverband naar uitkeringstype (UWV, september 2021)
 - Bijstandsuitkering: ca. 900 personen
 - WW-uitkering: ca. 660 personen
 - Ander soort uitkering: ca. 300 personen

Geregistreerde werkzoekenden naar opleidingsniveau

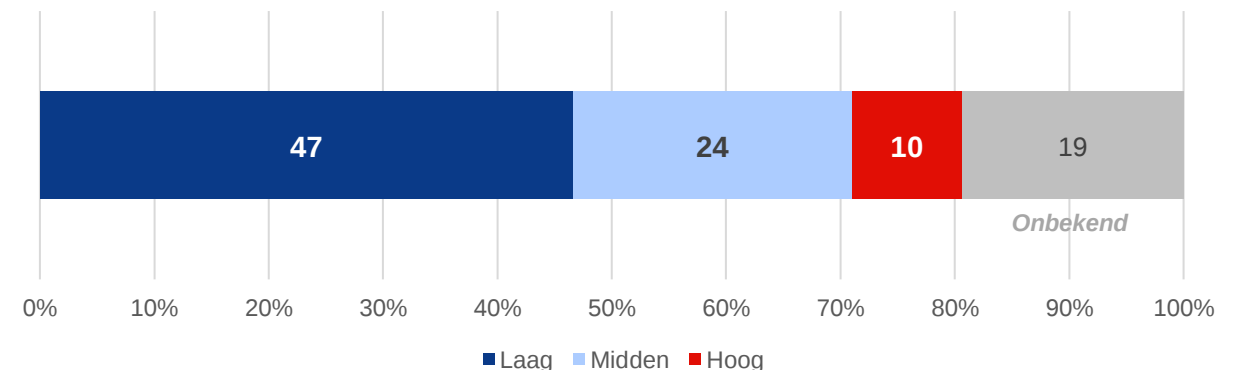
- Het aantal werkzoekenden zonder dienstverband in Venray naar opleidingsniveau (laag, midden, hoog) laat zien dat bijna de helft (47%) het opleidingsniveau laag heeft.
- Definitie van opleidingsniveaus op basis van startkwalificaties:
 - Laag: Basisschool, VMBO, MBO algemeen en MBO 1
 - Midden: Havo/vwo, MBO 2, MBO 3 en MBO 4
 - Hoog: HBO en WO

Geregistreerde werkzoekenden zonder dienstverband Venray



Bron: UWV Werkbedrijf – bewerking ABF Research B.V.

Geregistreerde werkzoekenden zonder dienstverband Venray naar opleidingsniveau (%)

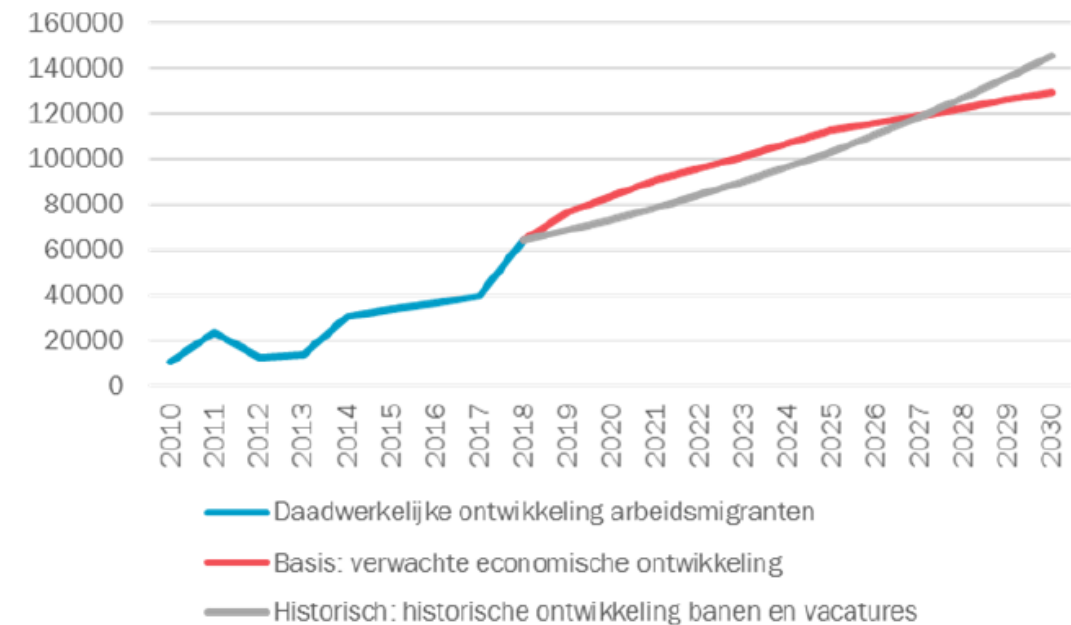


Bron: UWV Werkbedrijf – bewerking ABF Research B.V.

Internationale werknemers

- In (Noord-)Limburg wonen relatief veel westerse migranten. Met name het aandeel Duitse migranten is in de provincie hoog. Daarnaast kenmerkt Noord-Limburg zich door het stijgende aantal Poolse migranten (Rabobank o.b.v. CBS 2020)
- Aantal werkzame internationale werknemers in Limburg is in de afgelopen 10 jaar sterk gegroeid (ca 22% per jaar). De groei is voornamelijk afkomstig van arbeidsmigranten.
- In recent onderzoek van Decisio en Companen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van het aantal internationale werknemers volgt hetzelfde groeipad als de economie. Internationale werknemers komen vooral naar de regio als zij ook nodig zijn op de arbeidsmarkt.
- Noord-Limburg is in Limburg de belangrijkste woonregio voor arbeidsmigranten. Het aandeel werkende arbeidsmigranten zal in de toekomst naar verwachting verder toenemen.
- Een verwachte groei van 65.600* personen in de periode 2018-2030 wordt voorzien met de volgende verdeling per regio:
 - Noord +39.400 (inclusief correctie voor uitzendbureaus)
 - Midden +12.300
 - Zuid +13.900
- Internationale werknemers via een uitzendbureau (37.500 in Limburg): binnen verschillende sectoren (o.a. handel, industrie en landbouw) werkzaam, maar zijn beperkt inzichtelijk in datasystemen

Prognose ontwikkeling arbeidsmigranten provincie Limburg



Bron: Decisio 2020, historische ontwikkeling op basis van CBS microdata

* Op basis van een multi-pele regressieanalyse is de ontwikkeling verklaard aan de hand van economische indicatoren, waarbij de regressieanalyse laat zien dat de ontwikkeling in arbeidsmigranten goed kan worden verklaard door de ontwikkeling in het aantal banen en openstaande vacatures in een regio. De methodiek is door Decisio ontwikkeld in opdracht van de ministeries van EZK en OCW.

4 Prognose marktvraag

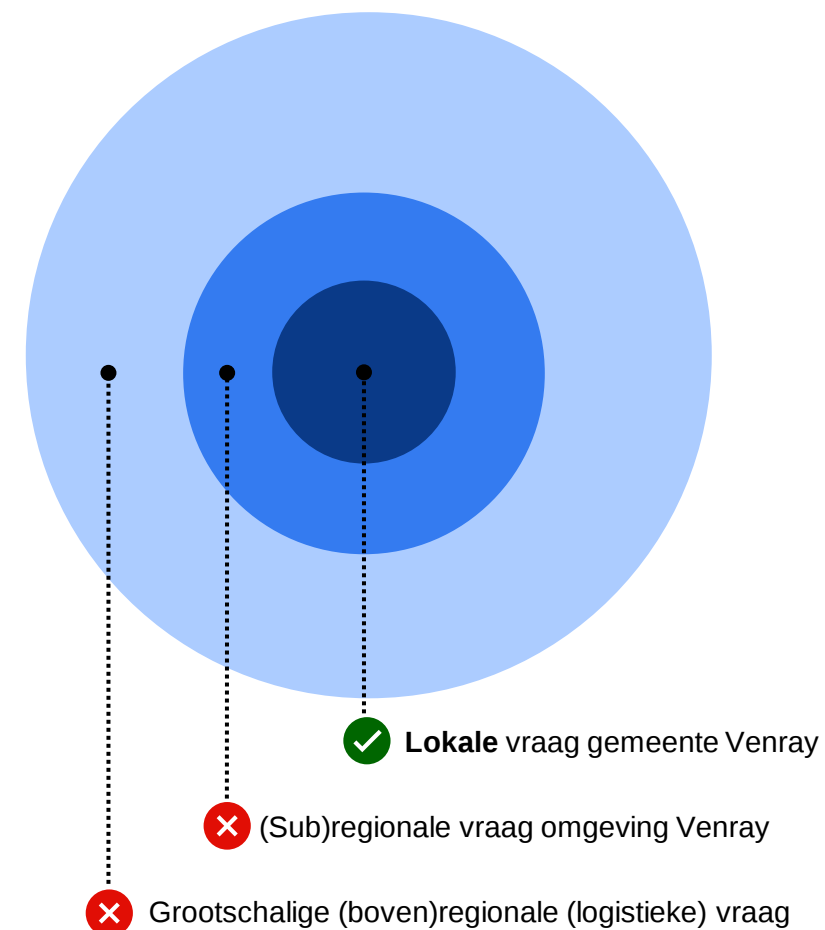
4A Uitgangspunten

Op basis van de analyseresultaten uit de voorgaande hoofdstukken en de marktverwachtingen voor de bedrijventerreinen van de provincie Limburg is een bandbreedte opgesteld voor de verwachte lokale marktvraag in Venray op bedrijventerreinen tot 2025 en 2030.

Opbouw prognose marktvraag

- De prognose is primair bedoeld om meer gevoel te krijgen bij de ontwikkeling van de lokale bedrijventerreinenmarkt, zodat er een weloverwogen keuze kan worden gemaakt óf en hoeveel ruimte er in Venray extra nodig is in de komende jaren om het bedrijfsleven te accommoderen.
- Een prognose van de lokale marktvraag voor een periode van 5 en 10 jaar gaat per definitie gepaard met een bepaalde mate van onzekerheid, omdat er diverse aannames worden gemaakt over ontwikkelingen in het lokale bedrijfsleven. In het kader van dit onderzoek zijn daarom ook gesprekken gevoerd met (vertegenwoordigers van) het bedrijfsleven om daarmee naast de cijfers ook de dagelijkse praktijk en toekomstplannen van bedrijven mee te nemen in de prognose.
- De gemeente Venray heeft Buck Consultants International (BCI) gevraagd onderzoek te doen naar de omvang van de **lokale marktvraag**. Dat betekent dat er géén inzicht wordt geboden in de verwachte marktvraag vanuit de **grootschalige** en bovenregionale (logistieke) markt. Er is wel gekeken naar mogelijke **(sub)regionale** vraag vanuit de ruimere omgeving (m.n. buurgemeenten van Venray).
- De figuur (rechts) laat zien dat er grofweg drie verschillende 'schillen' zijn te onderscheiden in de marktvraag naar bedrijventerreinen. De prognose voor de marktvraag is dusdanig opgebouwd dat er inzicht geboden kan worden in de verwachte marktvraag voor de afzonderlijke schillen.

Drie verschillende 'schillen' voor de marktvraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Venray



Bouwstenen prognose marktvraag Venray

- De prognose voor de marktvraag wordt stapsgewijs opgebouwd aan de hand van vier bouwstenen (zie figuur). De analyses zijn gericht op de groeikracht van het lokale Venrayse bedrijfsleven. Er is géén rekening gehouden met de vraag naar grootschalig logistiek van buitenaf en de vraag vanuit buurgemeenten.

1. Doorvertaling provinciale en regionale behoefteraming

- De 'Behoefteraming Noord-Limburg 2035' van de provincie Limburg geeft inzicht in de jaarlijks te verwachten uitgifte voor de periode 2020-2034 (15 jaren).
- Op basis van die prognose is een reëel aandeel van de extra ruimte voor de gemeente Venray bepaald als een eerste indicatie voor de marktvraag.

2. Langjarig historisch uitgiftepatroon bedrijfskavels

- Op basis van de uitgebreide analyses van de historische uitgifte in Venray naar onder meer grootteklasse en herkomst is een extrapolatie gemaakt voor de komende 10 jaar.
- De langjarige historische ontwikkeling van de uitgifte is een tweede indicatie voor toekomstige ontwikkeling op de bedrijventerreinenmarkt in Venray.

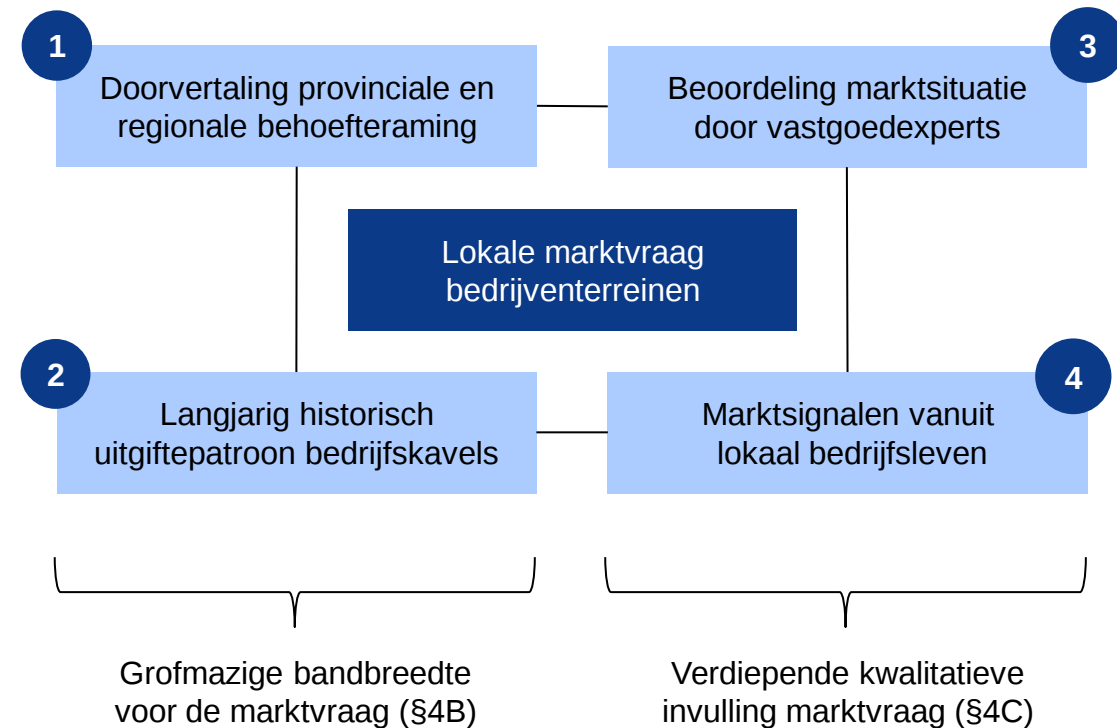
3. Beoordeling marktsituatie door vastgoedexperts

- In het kader van dit onderzoek zijn diverse gesprekken gevoerd met bedrijfsmakelaars uit Venray en omgeving.
- Er is een overall beoordeling van de lokale Venrayse marktsituatie gemaakt, o.a. door verder in te zoomen op de dynamiek binnen de markt voor bedrijfsruimtes.

4. Marktsignalen vanuit lokaal bedrijfsleven

- Op basis van de marktgesprekken met ondernemersverenigingen is er een overzicht samengesteld van urgente ruimtelijke vraagstukken op de bedrijventerreinen in Venray.
- Dit geeft inzicht in het aantal bedrijven die knel zitten op de huidige locatie en willen doorgroeien, of over bedrijven die verplaatst zouden moeten worden.

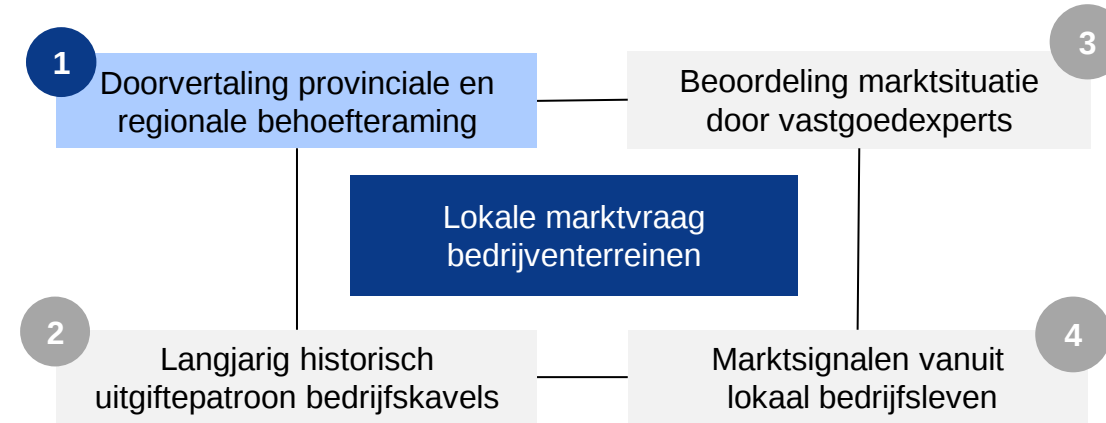
Vier bouwstenen voor het bepalen van de marktvraag naar bedrijventerreinen



4B Bandbreedte lokale marktvraag

1 Doorvertaling provinciale en regionale behoefteeraming

- De regionale behoefteeraming voor de regio Noord-Limburg schetst de kaders voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de komende jaren en zet de verwachte vraag af tegen het beschikbare aanbod.
- De regionale confrontatie van vraag en aanbod vormt belangrijke input voor de prognose van de marktvraag in Venray. De provinciale verwachtingen zijn dat Noord-Limburg te maken krijgt met een forse groei van de bedrijventerreinen. De uitgifte in de regio voor de komende 15 jaar wordt ingeschat op 38 tot 43 hectare per jaar.
- In de '**Behoefteeraming Noord-Limburg 2035**' is geen onderscheid gemaakt tussen lokale en regionale (logistieke) marktvraag. Ook is een geen onderverdeling gemaakt voor de Noord-Limburgse gemeenten. In het kader van dit onderzoek is er op basis van feitelijkheden een reële inschatting gemaakt voor de '*fair share*' van Venray voor de periode 2022-2031 (10 jaren).
- Hiervoor zijn de volgende twee verdiepingen uitgevoerd op de regionale cijfers:
 - Oppervlak bedrijventerreinen:** in de regio Noord-Limburg is er in totaal 2.141 hectare aan bedrijventerrein in gebruik in de acht gemeenten. Begin 2021 had de gemeente Venray met 376 hectare netto een aandeel van 18% in dit totale uitgegeven oppervlak aan bedrijventerreinen.
 - Grootschalige logistiek-industrie:** in de verwachtingen van de provincie voor de komende jaren is de vraag vanuit de grootschalige logistiek en industrie meegenomen. Om de lokale vraag in de regio te kunnen inschatten is een correctie toegepast van 60% voor de grootschalige marktvraag, die is gebaseerd op het aandeel in de uitgifte in de afgelopen jaren.
- Op basis van de correctie (-60%) voor de grootschalige logistiek en industrie in de provinciale verwachtingen voor Noord-Limburg en een gelijkblijvend regionaal aandeel van 18% van Venray in het oppervlak van de bedrijventerreinen in 2031 resulteert in een verwachte **extra behoefte voor de gemeente Venray van: +27 hectare**



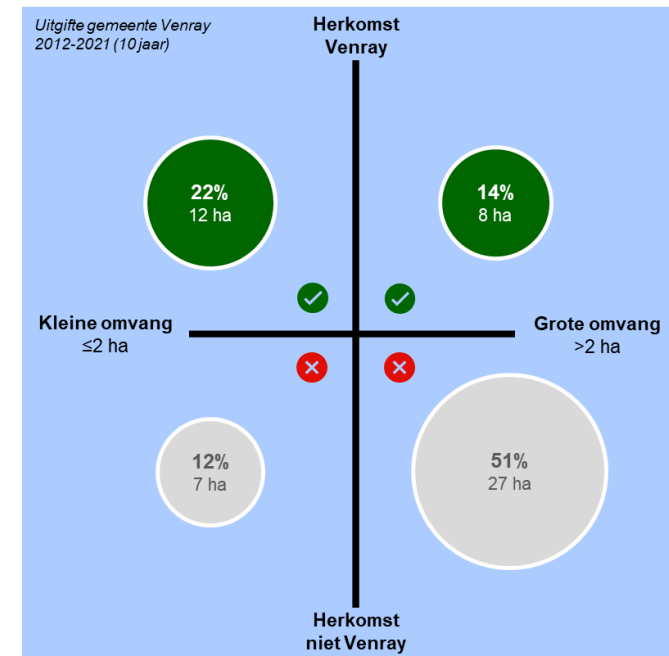
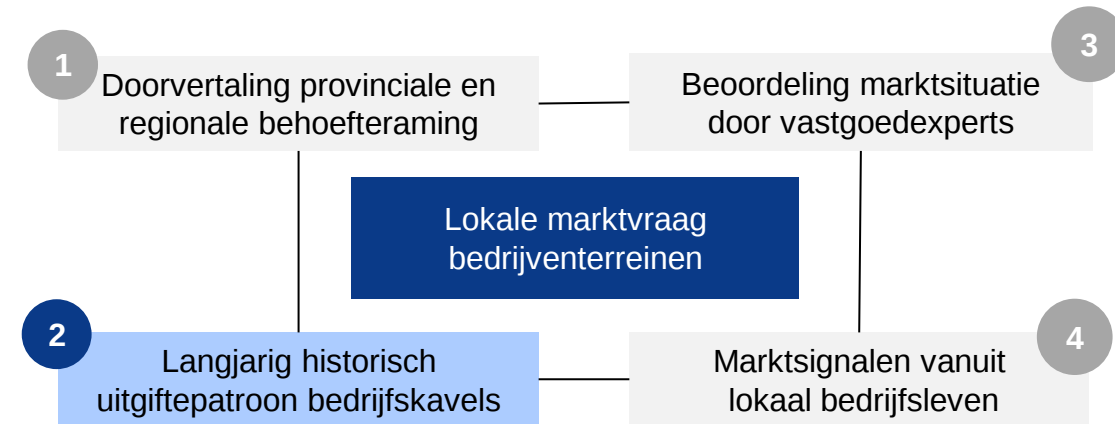
Omvang bedrijventerreinen gemeenten Noord-Limburg (1 januari 2021)

Gemeente	Bruto	Netto	Uitgegeven	Uitgegeven (%)	Regionaal aandeel BDT
Venlo	1.534	1.137	1.020	90%	48%
Horst aan de Maas	543	434	277	64%	13%
Venray	466	388	376	97%	18%
Peel en Maas	278	239	234	98%	11%
Gennep	176	151	150	99%	7%
Beesel	66	59	59	100%	3%
Bergen	43	35	35	99%	2%
Mook en Middelaar	33	30	26	87%	1%
Noord-Limburg	3.139	2.437	2.141	88%	100%

* De correctie van 60% voor grootschalige logistiek is gebaseerd op gegevens uit de Monitor Limburgse Bedrijventerreinen. Uit de regionale uitgiftecijfers blijkt dat ongeveer 60% op logistieke bedrijventerreinen plaats heeft gevonden. De rekenkundige aanname is dat dit in de toekomst ook zo zal zijn.

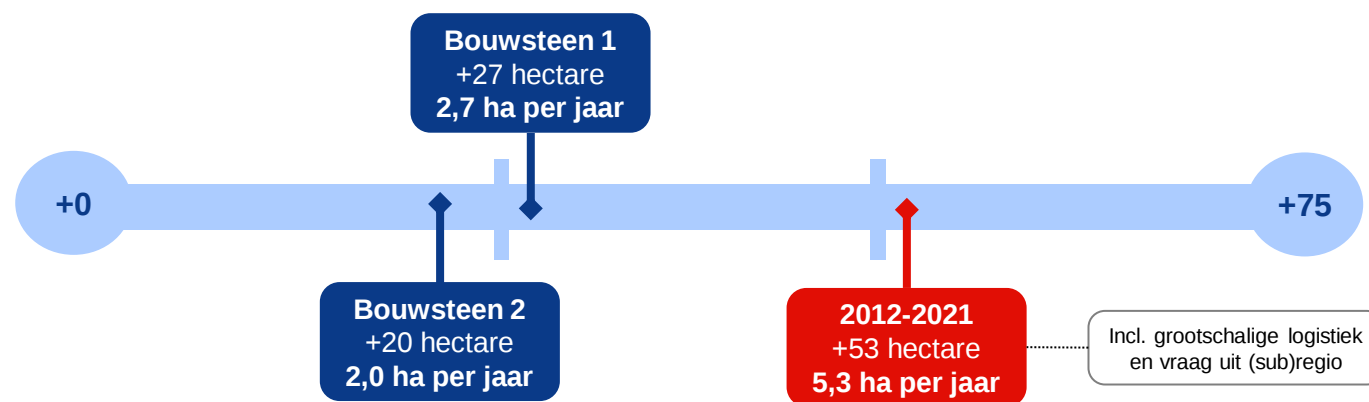
2 Langjarige historisch uitgiftepatroon bedrijfskavels

- Op basis van de uitgebreide analyses van de historische uitgifte voor de periode 2012-2021 (10 jaar) in Venray met verdiepingen op **grootteklasse en herkomst** is een extrapolatie uitgevoerd als richtinggevende indicatie voor de komende 10 jaar.
- De percentages in de kwadranten (zie figuur) geven het aandeel in de omvang van de uitgifte weer. De grens van 2 hectare wordt vaak gehanteerd om een onderscheid te maken tussen de grotere bedrijvigheid en het midden- en kleinbedrijf (MKB).
- Door de historische uitgifte over een langere periode te analyseren is over de conjunctuurgolven heen gekeken worden en is er een goed beeld van de ontwikkeling van het areaal aan bedrijventerreinen in Venray. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte was in totaal 5,3 hectare per jaar (inclusief de grootschalige logistiek).
- Om inzicht te krijgen in de toekomstige lokale marktvraag voor Venray is bekeken wat de uitgifte was zonder twee kwadranten met uitgifte aan bedrijven met niet een herkomst uit Venray. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de Venray in de afgelopen 10 jaar zonder die twee kwadranten was 2,0 hectare per jaar.
- Wanneer dit historische uitgiftetempo van 2,0 hectare per jaar ook de komende 10 jaar (2022-2031) van toepassing zou zijn dan zou dat resulteren in een **extra behoefte voor de gemeente Venray in de periode 2022-2031 van: +20 hectare**.
- In deze tweede indicatie is dus zowel marktvraag van kleine omvang (t/m 2 hectare) als van incidentele grote omvang (bijv. Inalfa) meegenomen (groter dan 2 hectare). De kleinschalige marktvraag vanuit buurgemeenten is ook niet meegenomen.

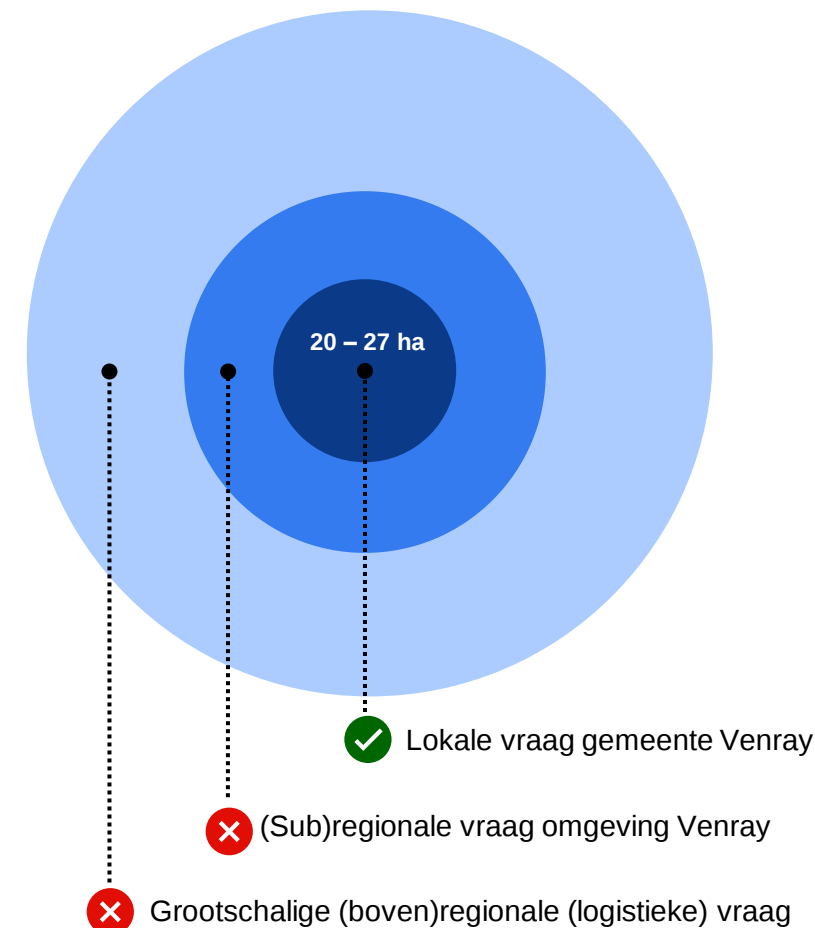


Bandbreedte lokale marktvraag

- In onderstaande figuur is de grofmazige bandbreedte voor de lokale marktvraag samengesteld op basis van bouwsteen 1 (doorvertaling van de regionale behoefte) en bouwsteen 2 (langjarige historisch uitgiftepatroon bedrijfskavels).
- Het betreft een bandbreedte zonder vraag vanuit de grootschalige (boven)regionale (logistieke) marktvraag en de kleine- en middelgrote (sub)regionale vraag vanuit de directe omgeving van Venray. Hierdoor ligt de prognose ook lager dan de historische uitgifte tussen 2012 en 2021 (zie rode blok)



- De bandbreedte komt voor de periode 2022-2031 komt uit op een lokale marktbehoefte van 2,0 tot 2,7 hectare per jaar in Venray. Deze bandbreedte van +20 tot +27 hectare wordt nader verfijnd op basis van de signalen vanuit vastgoedexperts en het lokale bedrijfsleven.
- De bovenstaande bandbreedte is exclusief de ruimtevraag die kan optreden door toekomstige transformaties of herprofilering van bestaande bedrijventerreinen. Dit wordt de vervangings- of verplaatsingsvraag genoemd. Op dit moment is er in Venray één (nog onzeker) plan om een deel van het bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw, dat is op De Brier (4 hectare mogelijke transformatie).



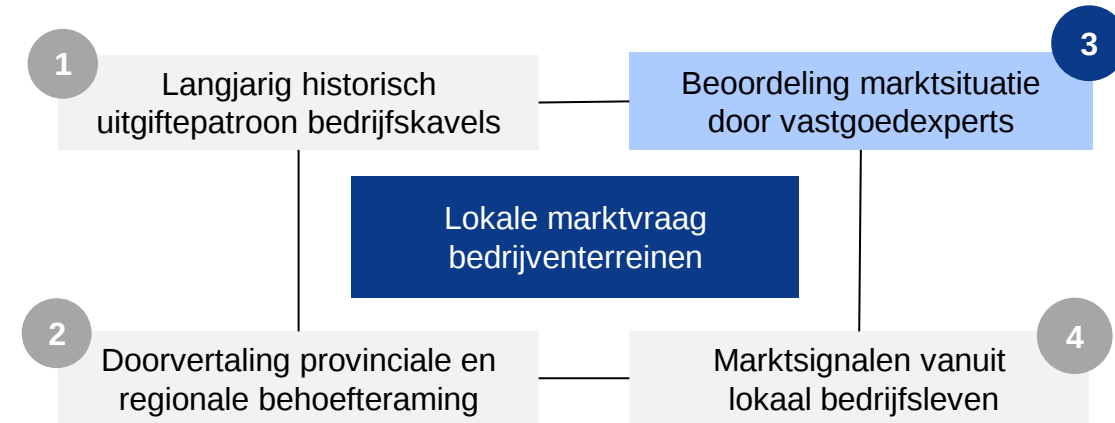
4C Kwalitatieve verdieping

3 Beoordeling marktsituatie door vastgoedexperts

- Op basis van de bevindingen uit de gevoerde marktgesprekken is er een overall beoordeling van de lokale Venrayse marktsituatie gemaakt, o.a. door verder in te zoomen op de dynamiek binnen de markt voor bedrijfsruimten.
- Hierbij is ook gebruik gemaakt van analyses die BCI eerder heeft uitgevoerd voor de regio Venlo-Venray, de nieuwste vastgoedrapportages en vastgoedtransacties van de periode 2016-2021.

Hoe kijken vastgoedexperts naar de Venrayse bedrijventerreinenmarkt?

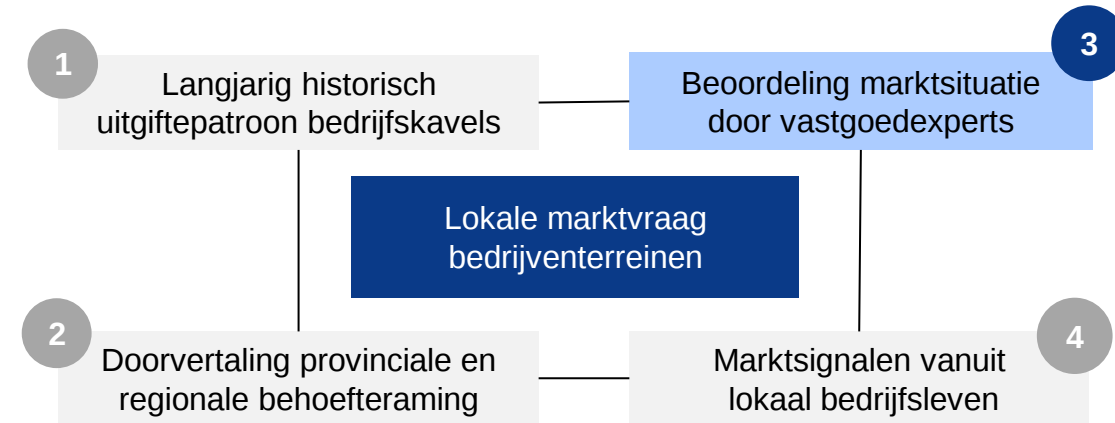
- Vastgoedexperts zien nog voldoende groeipotentie in het Venrayse bedrijfsleven. Op dit moment komt de vraag naar huisvesting voor een belangrijk deel vanuit lokale bedrijven die een pand zouden willen realiseren van tussen 3.000 m² en 10.000 m². Het gaat dan om verschillende typen bedrijven in de industrie, bouw, handel etc.
- Voor dit MKB-segment is er niet of nauwelijks aanbod beschikbaar in Venray. In de afgelopen jaren is er op de bedrijfsruimtemarkt een tekort ontstaan. Dit blijkt ook wel uit de nog beschikbare kavels die overwegend in het kleinschalige segment te vinden zijn. De kavels vanaf 0,5 tot 2,0 hectare zijn schaars. Ook de leegstand op de bedrijventerrein is beperkt en gaat richting frictieniveau.
- De 'revival' van de maakindustrie wordt steeds beter zichtbaar in Venray. Voor de gemeente is het belangrijk om deze doelgroep te faciliteren, omdat het gepaard gaat met relatief veel werkgelegenheid.



Gesprekken lokale experts	
Boek en Offermans Makelaars	Carel Fijen
Peelrand Makelaardij	Niek Hettinga
Argowil Industriële Club Venray (tot 2019)	Frank Arts
Verhoeven Timmerfabriek Ondernemersvereniging Smakterheide	Peter Verhoeven
Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo	Ruud van Heugten Christian Heerings

Wat is het advies voor de ontwikkelingen van bedrijventerreinen?

- De logistieke sector is belangrijk voor Venray, maar er zou meer ingezet moeten worden op de kleine- en middelgrote bedrijven in de maakindustrie, bouw en afgeleide groothandel. Daar liggen duurzame kansen om de lokale economie te versterken.
- Om het MKB goed te kunnen (blijven) faciliteren is additioneel aanbod op bedrijventerreinen nodig. De nog beschikbare kavels voldoen grotendeel niet, anders waren ze al verkocht geweest. Ook de leegstand is niet kwalitatief geschikt om de vraag om te kunnen vangen.
- Kijk niet alleen naar het de kleine- en middelgrote bedrijven, maar ook naar grote lokale bedrijven die incidenteel willen uitbreiden of verplaatsen. Het is verstandig voor dit type bedrijven altijd een strategische locatie op korte termijn beschikbaar te hebben.

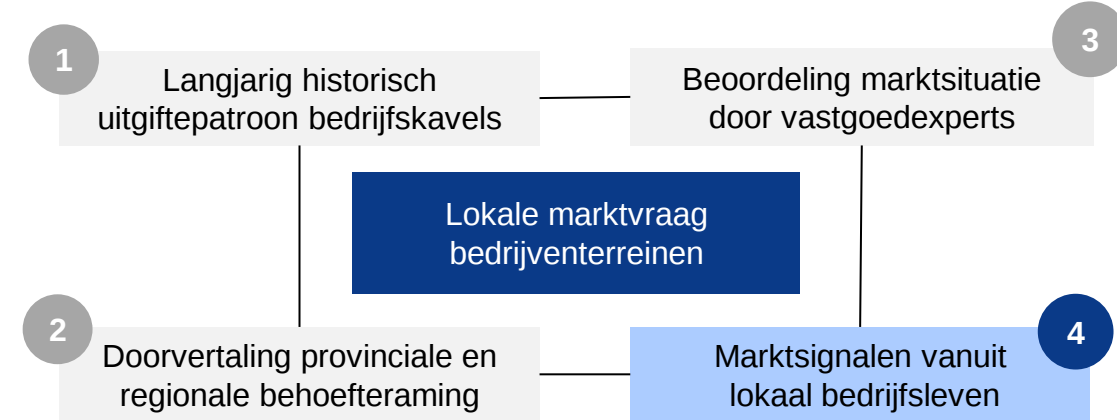


4 Marktsignalen vanuit lokaal bedrijfsleven

- Op basis van de marktgesprekken met ondernemersverenigingen is er een overzicht samengesteld van urgente ruimtelijke vraagstukken op de bedrijventerreinen in Venray. Dit biedt onder meer inzicht over bedrijven die knel zitten op de huidige locatie en willen doorgroeien, of over bedrijven die verplaatst zouden moeten worden in het kader van andere opgaven.
- Het is belangrijk om deze marktsignalen goed te laten doorklinken in het handelingsperspectief van Venray. De groei- en verplaatsingsvraagstukken vragen soms namelijk om extra ruimte, maar kunnen ook aanleiding zijn voor intensiever gebruik van ruimte of een herontwikkeling.

Hoe kijkt het bedrijfsleven naar de Venrayse bedrijventerreinenmarkt?

- Veel bedrijven die willen doorgroeien, maar nu investeringsplannen uitstellen omdat ze weten dat er geen ruimte beschikbaar is. Bedrijfspanen die vrijkomen zijn vrijwel direct verhuurd aan een nieuwe partij. Het is lastig om aan (tijdelijke) geschikte ruimte te komen
- Op basis van marktsignalen van het lokale bedrijfsleven kan worden gesteld dat
 - De bedrijventerreinen goed op orde zijn en prima bereikbaarheid hebben
 - Ten aanzien van duurzame energievoorziening liggen er nog mogelijkheden
 - De ruimtelijke kwaliteit is door herontwikkeling al sterk verbeterd in de afgelopen jaren. Het potentieel voor herontwikkeling is niet zo groot als in veel andere gemeenten.
- Groei van de bedrijventerreinen zou gelijk op moeten lopen met de bevolkingsontwikkeling (en woningbouw) in Venray. Er komen duizenden woningen bij in de komende 10 jaar, dus dat biedt kansen voor de arbeidsmarkt.

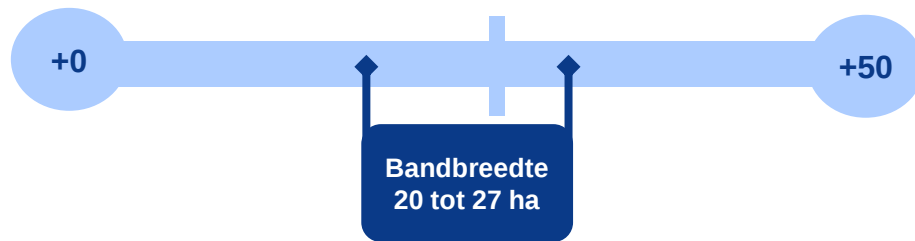


Wat is het advies voor de ontwikkelingen van bedrijventerreinen?

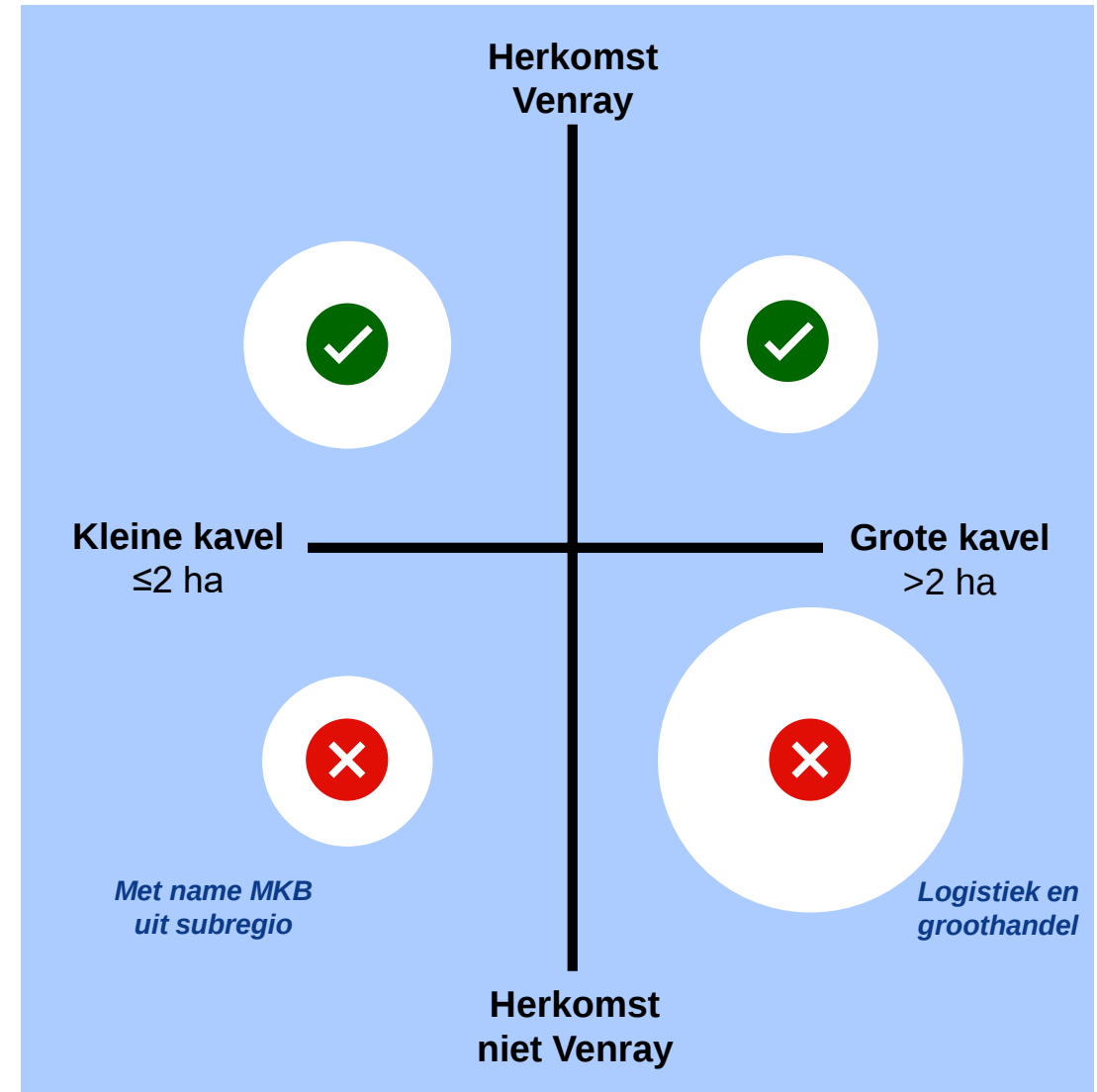
- Aandachtspunt is dat de bedrijventerreinen gevarieerd blijven, dat betekent een goede balans tussen productie, logistiek, handel, bouw en diensten. Het sentiment in de gemeente Venray is dat er nu wel genoeg dozen staan met 'anonieme' logistieke bedrijven.
- Voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is het verstandig om uit te gaan van het economisch DNA van de gemeente Venray. Dat zijn ook de sectoren waar nog veel toekomst in zit. Een visie op werklocaties voor de komende 10 tot 15 jaar zou daarbij goed kunnen helpen. De versterking van de maakindustrie zou topprioriteit moeten zijn.
- Een nieuw bedrijventerrein wordt niet alleen ontwikkeld voor de groei van bedrijven, maar biedt ook schuifruimte voor bedrijven die willen verplaatsen. De achtergelaten locaties kunnen dan ook op een duurzame wijze worden ingevuld.

Kwalitatieve inkleuring

- Op basis van de opbrengsten uit de gevoerde marktgesprekken met vastgoedexperts en het lokale (vertegenwoordigers van) het bedrijfsleven is een overall beoordeling van de lokale Venrayse marktsituatie gemaakt, onder meer door verder in te zoomen op de dynamiek binnen de markt voor bedrijfsruimten.

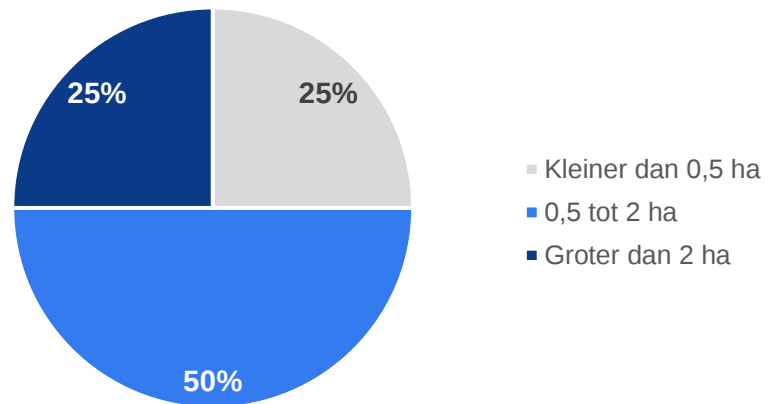


- Zowel vastgoedexperts en vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven geven aan dat er nog voldoende groeikracht aanwezig is op de Venrayse bedrijventerreinen. Ze zien ook dat er een hoge druk is ontstaan op bedrijfsruimtemarkt. In de afgelopen twee jaar was de uitgifte ogenschijnlijk lager dan de jaren daarvoor, maar dat had vooral te maken gehad met het ontbreken van geschikt aanbod voor lokale bedrijven.
- Een jaarlijkse lokale marktvraag van ongeveer 2,0 tot 2,7 hectare per jaar in Venray werd in de gesprekken beoordeeld als een reëel inschatting als marktvraag van buitenaf buiten beschouwing wordt genomen.



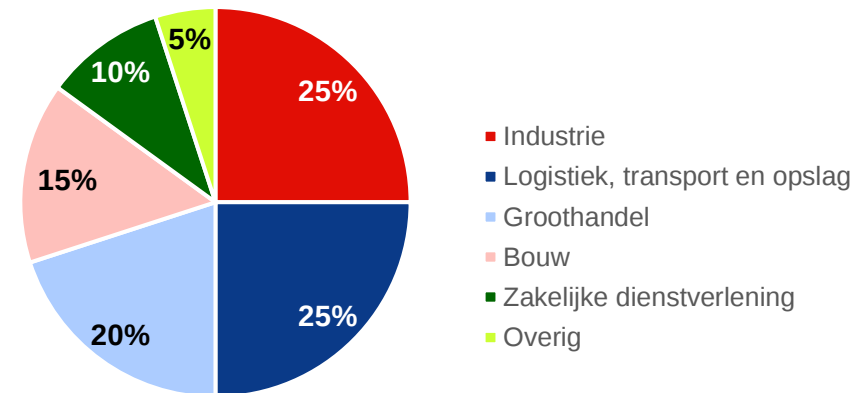
- De gesprekspartners geven ook nadrukkelijk aan dat door technologische ontwikkelingen en transitie nog veel ruimtevrage verwacht mag worden uit de sectoren maak-/metaalindustrie, agribusiness, groothandel en de bouwsector.
- De tabellen rechts geven een globale inschatting van de verdeling van de lokale marktvraag (20 tot 27 hectare) die verwacht wordt in de komende jaren. De percentages zijn gebaseerd op de opbrengsten uit de gesprekken, maar ook op historische ontwikkelingen en de analyses van trends en ontwikkelingen.

Inschatting lokale marktvraag (20-27 ha) naar omvang van kavel



Bron: BCI, 2022

Inschatting lokale marktvraag (20-27 ha) naar omvang per sector



Bron: BCI, 2022

5 Ruimtelijke strategie

5A Ontwikkelopgave Venray

Algemene bevindingen bedrijventerreinen

- De bedrijventerreinen in Venray zijn met ruim 11.000 banen (41% van totaal) **drijvende krachten voor de lokale economie** van Venray en vervullen ook een regionale functie met grootschalige (logistieke) bedrijvigheid. Belangrijke sectoren voor Venray zijn voor een belangrijk deel op de bedrijventerreinen gevestigd: metaalindustrie, groothandel, logistiek en agribusiness.
- De economische samenstelling van Venray met een sterke aanwezigheid van bovengenoemde sectoren zorgt dat **trends en ontwikkelingen in technologie, economie en maatschappij van grote impact** zijn in de komende jaren.
- Door de uitgiftes in aan bedrijven in de afgelopen jaren is het **kavelaanbod in hoog tempo teruggelopen**. Veel ruimte is verkocht aan grote distributiecentra op bedrijventerrein De Blakt.
- Het nu nog resterende aanbod aan publieke en private kavels is overwegend kleinschalig en grotendeels in private handen. De **gemeente Venray beschikt nog over één kavel**, waarop al een optieovereenkomst is gevestigd met een bedrijf.
- De **ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de bedrijventerreinen is over het algemeen op orde**. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat er geen jaren-60 bedrijventerreinen in Venray zijn waar landelijk gezien vaak sterke veroudering optreedt. Binnen bedrijventerreinen kunnen uiteraard verschillen van kwaliteitsniveau zijn. In de Omgevingsvisie worden vier (delen van) terreinen aangewezen met een opgave voor herstructurering
- Ook de **leegstand in Venray is relatief laag** en kruipt door de grote vraag naar bedrijfsmatig vastgoed en het beperkte aanbod toe naar frictieleegstand. De leegstand die er nog wel is, betreft overwegend grootschalig logistiek vastgoed (deels ook nieuwbouw).
- Over het algemeen kan de bedrijventerreinenmarkt van Venray beschouwd worden als een gezonde markt, die nu nog goed in balans is. In de afgelopen jaren hebben diverse logistieke partijen gevestigd in de gemeente met als gevolg dat het aanbod voor kleine- en middelgrote bedrijven uit Venray momenteel zeer beperkt is. **Vanuit het lokale bedrijfsleven klinken nu duidelijke signalen** dat er in de komende jaren extra ruimte nodig is voor economische ontwikkeling. De kansen voor intensiever ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen zijn echter beperkt, vanwege de al lage leegstand en de herontwikkelingen die er in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden voor grote logistieke vestigers.

Prognose lokale marktvraag 2022-2031

- De bandbreedte voor de lokale marktbehoefte voor de periode 2022-2031 is **20 tot 27 hectare** en is gebaseerd op historische analyses, gesprekken met het bedrijfsleven en trends en ontwikkelingen in sectoren.
- Het betreft een bandbreedte zonder vraag vanuit de grootschalige (boven)regionale (logistieke) marktvraag en de kleine- en middelgrote (sub)regionale vraag vanuit de directe omgeving van Venray.
- Op dit moment beschikt de gemeente Venray over 376 hectare aan netto uitgegeven bedrijventerrein. De verwachte toename in de komende 10 jaar bedraagt daarmee tussen de 5-7% en ligt lager dan de afgelopen 10 jaar, waarbij sprake was van een grote logistieke ruimtevraag.

Beschikbaarheid en kwaliteit van aanbod

- Er is nog 6,8 hectare hard aanbod beschikbaar. Voor deze kavels is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. De uitbreiding van de Haven van Wanssum, dat in eigen beheer door Maessen en Next Level verder wordt ontwikkeld voor havengebonden bedrijvigheid, is niet meegenomen als aanbod voor de marktvraag.
- Het harde aanbod van 6,8 hectare is verdeeld over 13 (vooral kleinschalige) kavels, variërend van 0,2 hectare tot 1,4 hectare. De enige kavel in gemeentelijk eigendom van 1,2 hectare op bedrijventerrein De Hulst II is in optie uitgegeven.
- Binnen de gemeente Venray zijn er twee zachte plannen (bestemmingsplan nog niet vastgesteld en dus niet uitgeefbaar: Wanssum-Oost (7 hectare netto) en Agrobaan fase 4 (1,5 hectare netto)).

Ruimtelijke winst door herontwikkeling

- In het kader van **zorgvuldig ruimtegebruik** dient er nadrukkelijk aandacht te zijn voor het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen in Venray, voordat nagedacht kan worden over het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.
- Er worden op dit moment geen grote kansen gezien voor het behalen van een grote ruimtelijke winst door herontwikkeling. Dit heeft te maken met de goede kwaliteit van de bedrijventerreinen volgens vastgoedexperts en het bedrijfsleven. Dit beeld wordt ondersteund door de lage leegstand.

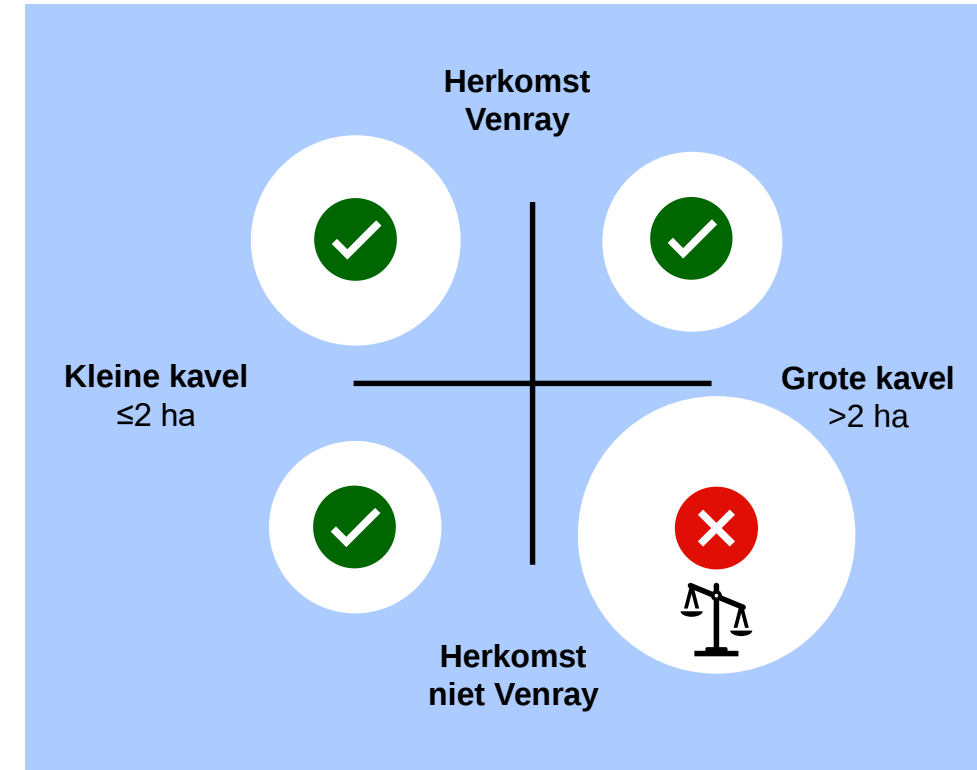
Match van vraag en aanbod

- De verwachte vraag naar bedrijventerreinen voor de komende 10 jaar in Venray overstijgt het nog beschikbare aanbod. Om de verwachte lokale marktvraag ruimtelijk te kunnen accommoderen is nieuwe ruimte op bedrijventerreinen nodig.
- De kwalitatieve match van dit aanbod met de verwachte vraag lijkt beperkt, omdat het overwegend kleinschalige kavels betreft. Ook zijn veel kavels van het harde en zachte aanbod in privaat eigendom. De gemeente heeft daarom weinig grip op de invulling van deze ruimte.

5B Strategische overwegingen

- Aanvullend op de lokale Venrayse lokale opgave zijn er drie typen van strategische ruimte vraag naar voren gekomen in het onderzoek. De typen vraag leiden tot een extra ontwikkelopgave van naar schatting 10 hectare bovenop de bandbreedte voor de lokale marktvraag. Het gaat om de volgende drie typen ruimte vraag:
 - A. **Ruimte voor (sub)regionale marktvraag:** de cijfers van de afgelopen jaren laten zien dat diverse kleine- en middelgrote bedrijven vanuit buurgemeenten en vanuit elders in Nederland zich in Venray hebben gevestigd. De gemeente Venray zou ook voor die bedrijven in de komende 10 jaar ruimte kunnen aanbieden, waarbij grootschalige (logistieke)bedrijven kunnen worden uitgesloten;
 - B. **Extra schuifruimte voor grote verplaatsters:** nieuwe bedrijventerreinen worden niet altijd alleen ontwikkeld voor uitbreidingen van bedrijven. Er kunnen ook bedrijven zijn die willen verplaatsen om andere redenen. De gemeente Venray kan overwegen om extra ruimte te creëren die dient als 'schuifruimte' voor verplaatsingsdynamiek. Het is dan wel belangrijk dat locaties die dan worden achtergelaten opnieuw worden ingevuld door andere (kleinere) bedrijven;
 - C. **Strategische ruimte voor 'nieuwe vestiger':** het is aannemelijk dat er in de komende 10 jaar bedrijven van buitenaf zullen aankloppen bij de gemeente Venray met een ruimte vraag. De gemeente Venray kan overwegen om voor interessante bedrijven van buitenaf (bijv. maakindustrie, hightech, agribusiness etc.) strategische ruimte beschikbaar te hebben om dit soort unieke bedrijven te kunnen huisvesten (als daar een breed draagvlak voor is binnen de gemeente). Dat vraagt dan om een zorgvuldige afweging.

Strategische ruimte		Opgave
Basis	Ontwikkelopgave lokale marktvraag	12-19 hectare
(Sub)regionaal	Ruimte voor kleine- en middelgrote bedrijven uit de omliggende (sub)regio	~4 hectare o.b.v. historisch patroon
Schuifruimte	Voldoende 'schuifruimte' voor de grotere bedrijfsverplaatsingen binnen Venray	~3 hectare o.b.v. 2-3 verplaatsters
Nieuwe vestiger	Strategische ruimte voor het huisvesten van een nieuwe vestiger van buitenaf	~3 hectare o.b.v. 1-2 toetreders



Overzicht lokale en strategische ontwikkelopgave Venray

●	Verwachte <u>lokale</u> marktvraag:	20 tot 27 hectare
●	Strategische ruimte ­ vraag:	10 hectare
●	Hard aanbod	6,8 hectare
●	Bestaande terreinen	(6,8 hectare)
✗	Haven Wanssum	specifieke doelgroep
●	Zacht aanbod:	8,5 hectare
●	Wanssum-Oost	(7,0 hectare)
●	Agrobaan fase 4	(1,5 hectare)



De **ontwikkelopgave** (lokaal en strategisch) voor Venray is afgerond **15 tot 22 hectare**. Een aandachtspunt is het harde aanbod op de bestaande bedrijventerreinen, dat overwegend kleinschalig is. De verwachte lokale marktvraag en ook de strategische ruimte­vraag zijn gedeeltelijk ook middelgroot en groot. Nieuwe bedrijventerreinaanbod zal moeten inspelen op deze kwalitatieve behoefte.

Opgave nieuw bedrijventerrein

De brede ontwikkelopgave van 15 tot 22 hectare voor de lokale en strategische marktvraag bestaat voor minimaal 2/3e deel uit lokale ruimtevraag en maximaal voor 1/3e deel uit strategische/subregionale vraag. De verkaveling van nieuw bedrijventerrein zou gericht moeten zijn op het accommoderen van het MKB. Deze bedrijven vormen het economisch DNA van Venray, nu en in de toekomst. Dat vraagt om voldoende milieuruimte (>3.1) en bouwhoogte (tot 15-20 meter).

Een uitbreiding aangrenzend aan een bestaand bedrijventerrein ligt het meest voor de hand en is ook vanuit het perspectief van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik wenselijk. Een locatie op korte afstand van de kern Venray heeft bovendien de voorkeur, omdat daar de meeste bedrijvigheid is geconcentreerd. Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is mogelijk op één centrale locatie óf verspreid over meerdere kleinere locaties.

Voor veel logistieke-, industriële- en bouwbedrijven is een goede (en snelle) ontsluiting op hoofd- en/of snelwegen belangrijk. Dat betekent dat er zo min mogelijk beperkingen voor het vracht- en autoverkeer moeten zijn. Dit geldt zowel vanuit bedrijfseconomisch perspectief voor de bedrijven zelf alsook vanuit leefbaarheidspectief (geen overlast van auto- en vrachtverkeer in de kernen).

Er kunnen hoge eisen gesteld worden aan duurzaamheid en landschappelijke inpassing, zowel qua inrichting, energieprofiel als het vastgoed. Niet ieder bedrijf zou zich zomaar moeten kunnen vestigen op een nieuwe bedrijventerrein zonder daarbij te investeren in circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame energie. Ook is vanzelfsprekend aandacht nodig voor de 'zachte' randvoorwaarden op het gebied van veiligheid en veranderingen op de arbeidsmarkt (dalende beroepsbevolking, vergrijzing, internationale werknemers en inclusiviteit).

Indicatieve verdeling typen kavels nieuw bedrijventerrein Venray



5C Arbeidsmarkt

- Voor de berekening van de vraag naar arbeid naar beroep en opleiding zijn de te verwachten macro-economische en sectorale ontwikkelingen van groot belang. De economische prognoses van bijvoorbeeld het CPB zijn met meer onzekerheid omgeven dan in voorgaande jaren. Dit betekent dat ook de arbeidsmarktprognoses tot 2030 ook met meer onzekerheid omgeven zijn dan in voorgaande jaren.
- Bedrijventerreinen in Venray zijn met 11.200 banen een belangrijke werkgever (41% van de gemeente). In de afgelopen 10 jaar is ongeveer 50 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven, terwijl het aantal banen op de bedrijventerreinen nagenoeg gelijk is gebleven. Extra ruimtevraag voor belangrijk deel gevolg van groei in toegevoegde waarde en in mindere groei van het arbeidsvolume.
- De ontwikkelopgave voor bedrijventerreinen in Venray van 15 tot 22 hectare zal wel gaan leiden tot een additionele vraag naar arbeid in Venray en omgeving. Door spanning op de arbeidsmarkt en toenemende demografische druk is het een factor van belang.
- **De verwachte ontwikkeling van de (regionale) arbeidsmarkt in de komende jaren lijkt op dit moment geen beperking te vormen voor eventuele nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen in Venray. Het blijven investeren in hoogwaardige en duurzame vestigingslocaties is juist nodig om: de huidige regionale economische functie te blijven vervullen, jongeren voor Venray te behouden én om lokale bedrijvigheid economische kansen te laten verzilveren.**

Ontwikkeling vraag naar arbeid

- Macro-economische en sectorale ontwikkelingen zijn van groot belang en zijn nu met meer onzekerheid omgeven
- Aantal banen in Venray afgelopen 10 jaar redelijke stabiel, terwijl er wel 50 hectare is uitgegeven (ook lage leegstand)
- Er blijft in de komende 10 jaar sprake van een toename in automatisering van routinematige beroepen
- Energietransitie en verduurzaming vraagt om opbouw van nieuwe competenties (opleiding en bijscholing)
- Bedrijven maken altijd een eigen bedrijfseconomische afweging om activiteiten uit te breiden of te verplaatsen
- Bijna 4 op de 10 werknemers werkt en woont in Venray en dat betekent dat Venray ook een regionale functie vervult

Ontwikkeling aanbod van arbeid

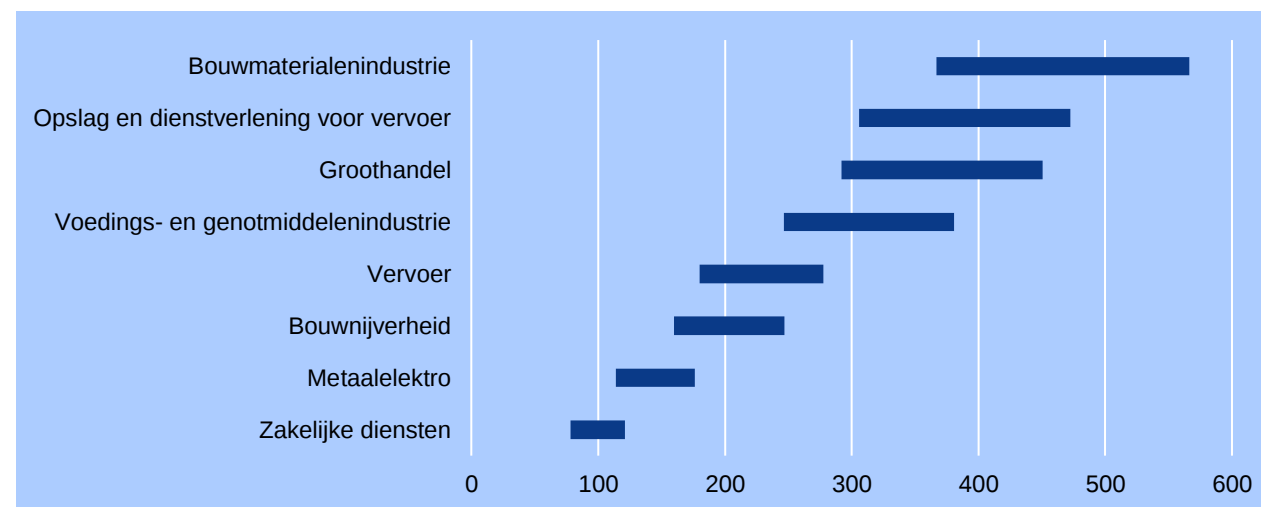
- Lichte bevolkingsgroei zet door tot 2035, daarna zal de bevolking licht afnemen tot 2050
- Vergrijzing: sterke verandering op komst in verhouding tussen beroepsbevolking en niet-beroepsbevolking
- Jongeren (15-25 jaar) trekken weg: binnenlands migratiesaldo is negatief in Noord-Limburg
- Spanning op de arbeidsmarkt: 103 vacatures per 100 werklozen in de provincie Limburg
- Nog veel geregistreerde werkzoekenden (UWV) in Venray: 2.500.
- Het aantal inwoners met een WW-uitkering is relatief groot (2,8%)
- Internationale werknemers: hard gegroeid (22% per jaar) en verwachting voor 2018-2030 in Noord-Limburg: +39.400.

5D Bedrijfstakken

Ruimtegebruik per werknemer (m²)

- De terreinquotiënt laat het gemiddelde ruimtegebruik (uitgedrukt in m²) per werknemer op een bedrijventerrein zien en is daarmee een weergave van de economische intensiteit.
- De figuur (rechts) laat zien dat het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer verschilt per bedrijfstak. Zo is de bouwmaterialenindustrie het meest extensief en is de zakelijke dienstverlening het meest intensief
- In de huidige situatie van de Venrayse bedrijventerreinen is er gemiddeld **340 m² per arbeidsplaats** in gebruik. Dat komt neer op 29 banen per hectare. Ter vergelijking: het overall Limburgse gemiddelde is 299 m²
- Het nieuw ontwikkelen van 15 tot 22 hectare aan (netto) bedrijventerrein in Venray zou op basis dezelfde intensiteiten als nu resulteren in ongeveer 450 tot 750 banen.
- Richting de toekomst zijn ook de ontwikkelingen met betrekking tot automatisering en robotisering relevant wat leidt tot minder mensen en meer machines op een gelijk, danwel grotere ruimte.

Gemiddeld ruimtegebruik per medewerker per bedrijfstak in Limburg (terreinquotient)



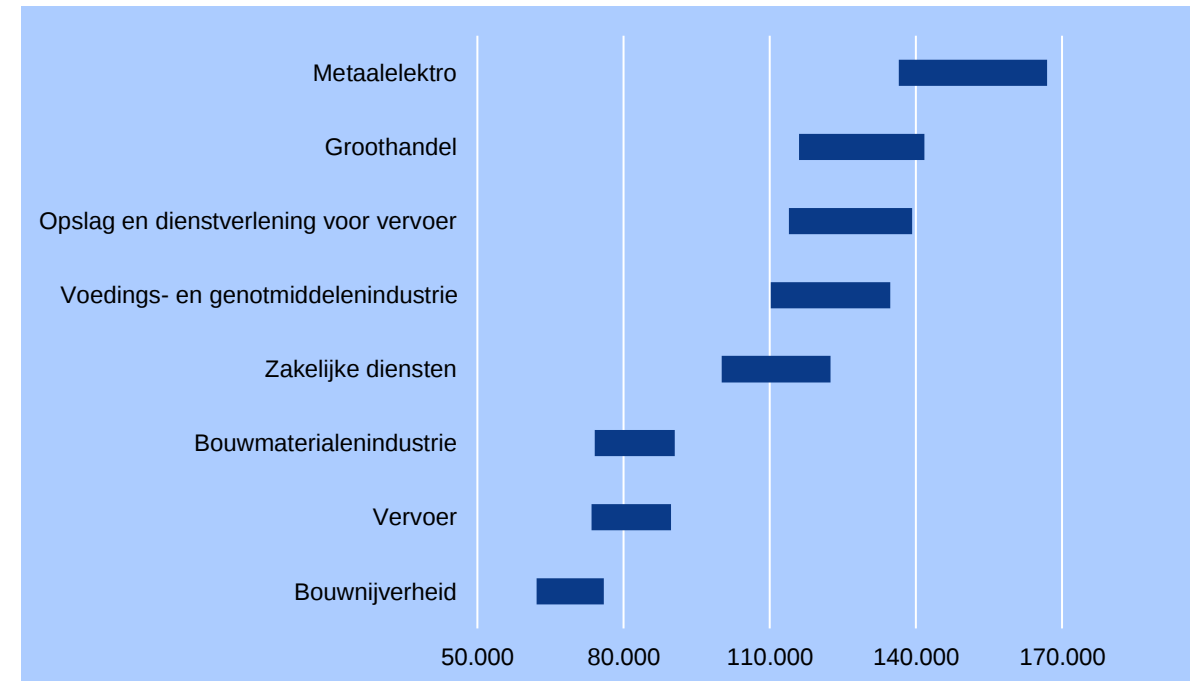
Bron: Ruimte voor Economische Activiteit tot 2030 (EIB/BCI, 2019)

Bedrijfstakken	Banen per hectare	
	Laag	Hoog
Zakelijke diensten	128	83
Metaalelektro	88	57
Bouwnijverheid	63	41
Vervoer	56	36
Voedings- en genotmiddelenindustrie	41	26
Groothandel	34	22
Opslag en dienstverlening voor vervoer	33	21
Bouwmaterialenindustrie	27	18

Arbeidsproductiviteit bedrijfstakken

- Het ruimtegebruik op bedrijventerreinen wordt voor de industrietakken, de groothandel, bouwnijverheid en vervoer steeds sterker bepaald door de volumeontwikkeling van de toegevoegde waarde en minder door een groei van het arbeidsvolume.
- In een landelijk onderzoek van Buck Consultants International en het Economisch Instituut voor de Bouw in 2019 in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat zijn economische prognoses opgesteld voor bedrijfstakken/sectoren
- In de figuur is de huidige arbeidsproductiviteit weergegeven als de toegevoegde waarde (€) per arbeidsjaar. Er is een onderscheid gemaakt tussen bedrijfstakken die voor een belangrijk deel op de bedrijventerrein zijn gevestigd. Er bestaan relatief grote verschillen in de arbeidsproductiviteit tussen bedrijfstakken (zie figuur).
- Er spelen twee belangrijke trends die de ontwikkeling in de verschillende bedrijfstakken zullen gaan beïnvloeden.
 - De eerste trend is die van verduurzaming. Klimaatbeleid om de CO₂-uitstoot terug te dringen zal de ontwikkeling in een aantal CO₂-intensive bedrijfstakken afremmen, terwijl dit voor andere bedrijfstakken juist extra productie kan opleveren.
 - Een andere belangrijke trend is die van technologische ontwikkeling. Het is de verwachting dat er technologische verbeteringen worden toegepast die een extra stimulans kunnen geven aan de productie van sommige bedrijfstakken

Arbeidsproductiviteit in € per arbeidsjaar voor bedrijfstakken op bedrijventerreinen



Er is een bandbreedte weergegeven (van +/- 10%) o.b.v. landelijke CBS-cijfers

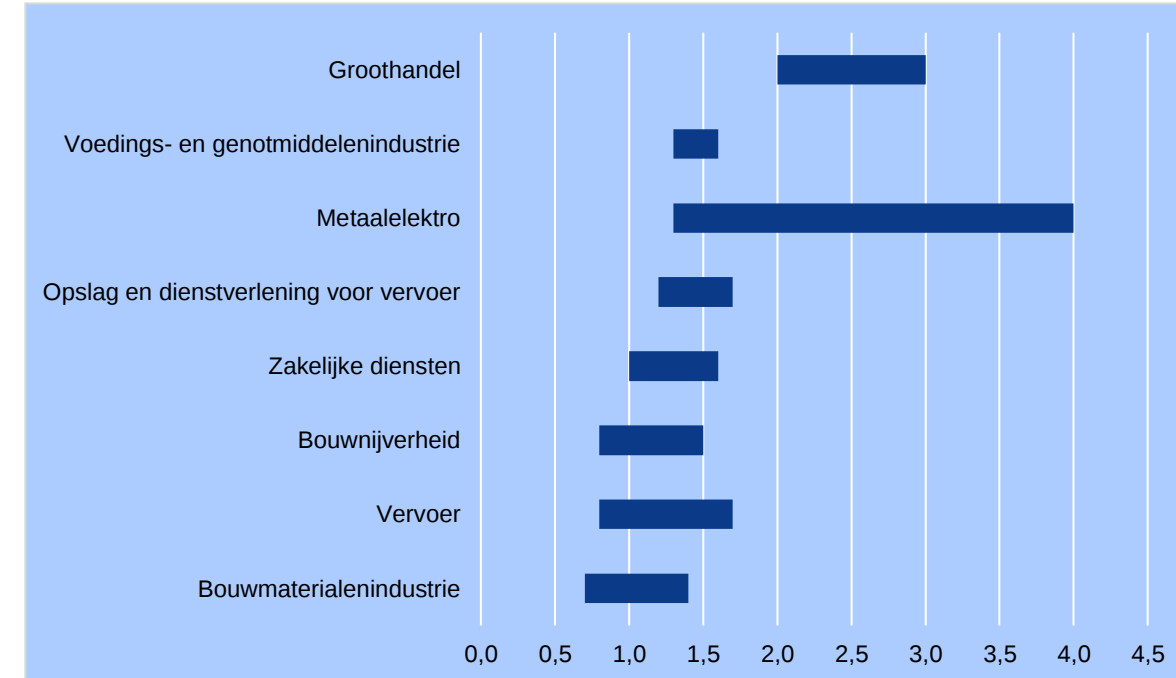
Bron: Ruimte voor Economische Activiteit tot 2030 (EIB/BCI, 2019)

Ontwikkeling Toegevoegde waarde bedrijfstakken (€)

- In het onderzoek van Buck Consultants International en het Economisch Instituut voor de Bouw in 2019 zijn per bedrijfstak de structurele ontwikkelingen van de toegevoegde waarde onderzocht (2018-2030)
- Bedrijfstakken die in de periode 2018-2030 naar verwachting een bovengemiddelde groei zullen hebben zijn de groothandel en de metaalelektro
- De verwachting is wel dat niet de volledige groei van de toegevoegde waarde zich vertaalt in extra ruimtevraag. Door verbetering van de ruimteproductiviteit slaat slechts een deel van de groei neer in meer ruimtevraag
- De groeisectoren zijn ook belangrijke sectoren binnen de huidige economische structuur van Venray en de regio Noord-Limburg. Dit onderstreept dat er in de komende jaren een extra vraag naar ruimte op bedrijventerrein mag worden verwacht.



Volumeontwikkeling toegevoegde waarde voor bedrijfstakken 2018-2030 (% jaarlijks)



Ontwikkeling o.b.v. landelijke CBS-cijfers in een behoedzaam en gunstig scenario

Bron: Ruimte voor Economische Activiteit tot 2030 (EIB/BCI, 2019)

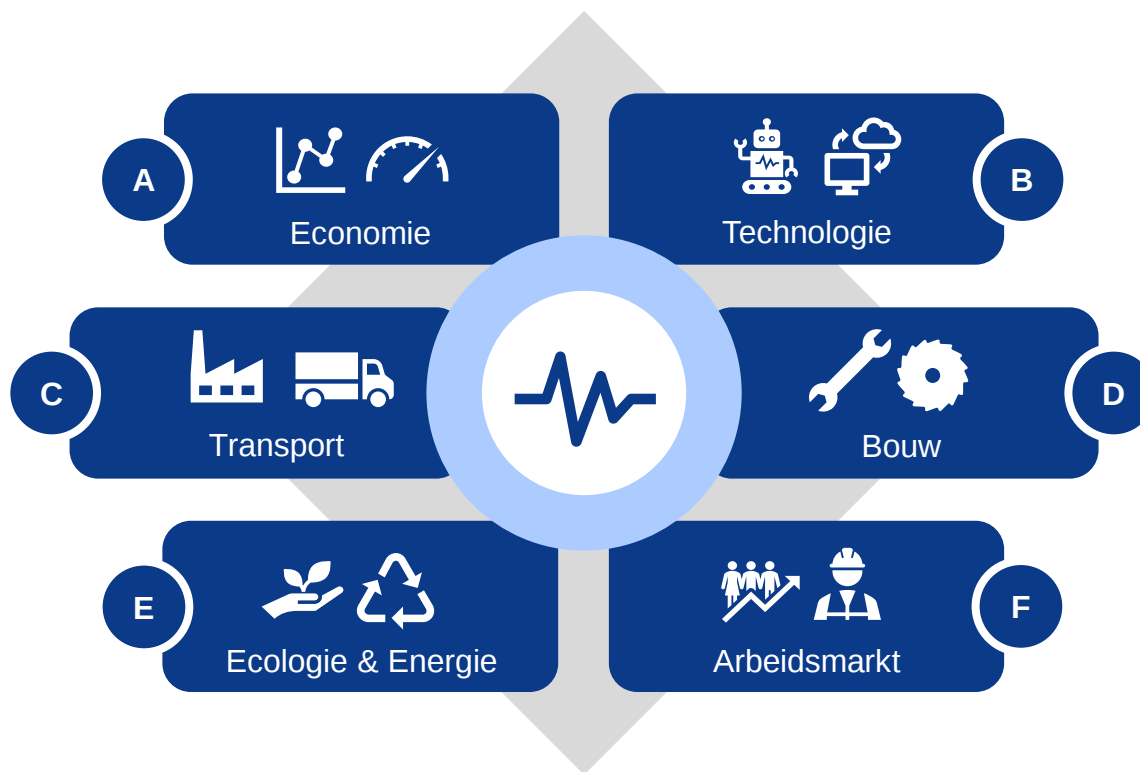
Bijlage I

Trends en ontwikkelingen

De trends en ontwikkelingen zijn nader in beeld gebracht aan de hand van de zes weergegeven blokken (A t/m F). Per blok worden op de volgende pagina's de bepalende trends beschreven.

De uitwerkingen zijn gebaseerd op diverse studies van BCI in Nederland naar economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen en de betekenis voor het bedrijfsleven.

De betekenis van de trends en ontwikkelingen zijn voorgelegd in de gesprekken met (vertegenwoordigers van) het bedrijfsleven om de betekenis voor Venray nader te kunnen duiden.



Omschrijving	Impact sectoren	Impact op bedrijventerreinen
A1 Reshoring & glocalisering Reshoring houdt in dat bedrijven productie terughalen uit lagelonenlanden/ ervoor kiezen productie hier te houden. Redenen zijn o.a. kwaliteits-, risico-, en procesbeheersing. Daarnaast hebben de negatieve effecten van globalisering tot een tegenbeweging geleid, waarbij het 'plaatselijk maken' van producten centraal staat (glocalisering). Dit wordt versterkt door (geopolitieke) onzekerheden zoals Brexit, druk op handelsakkoorden en de onzekerheden door het coronavirus.	De toegenomen interesse in productie in eigen land leidt tot kansen voor groei van hoogwaardige (maak)industrie in Limburg en in Nederland. Als gevolg hiervan veranderen ook wereldwijde supply chains. Glocalisering uit zich economisch door de opkomst van bedrijven die lokale en regionale producten/ diensten aanbieden. Er worden steeds nieuwe eisen aan het productieproces gesteld, bijvoorbeeld als gevolg van snelle innovatieprocessen en de aandacht voor volledige kwaliteitsbeheersing (geen ruimte voor fouten).	Het wordt steeds belangrijker dat producten op het juiste moment, met de juiste kwaliteit op de juiste plek aankomen. Controle over de gehele keten neemt daarmee toe en daarmee de behoefte aan real time informatie, vergaande digitalisering van processen en integratie van nieuwe technologieën. Vestigingslocaties moeten hiertoe dus toegang bieden; denk aan hoogopgeleide arbeidskrachten en een goedwerkend ecosysteem waarin ook toeleveranciers en klanten zijn geïntegreerd.
A2 Servitization Steeds meer (hightech) machines, installaties, en producten (denk aan auto's, telefoons etc.) worden niet slechts als product verkocht, maar in combinatie met een dienst zoals installatie, onderhoud, asset management, financiering, training/advies. Dit komt o.a. doordat de toegevoegde waarde van productieactiviteiten afneemt. Servitization draagt bij aan het behouden van marges omdat naast product ook 'life-cycle' services worden aangeboden.	De leverancier van het product wil de bijbehorende dienst zo efficiënt mogelijk uitvoeren, zodat winstgevendheid wordt gewaarborgd. Dit wordt bereikt door de conditie van het product te monitoren en onderhoud uit te voeren wanneer dat nodig is (condition based maintenance). De uitdaging is om just-in-time onderhoud uit te voeren. Om dit te bereiken wordt gebruikt gemaakt van modellen, doorlopende monitoring, data-analyse en spare parts/ service logistiek.	Om snelle service te kunnen leveren moeten spare parts distributie- en onderhoudscentra dichtbij de markt gevestigd zijn en 24/7 opereren. Integratie tussen logistiek en industrie is gewenst t.b.v. snelheid in het gehele onderhoudsproces: slim monitoren van onderhoud, aanleveren bestellingen en het onderhoud zelf. Vaak worden in spare parts logistiek ook complexe value add services zoals assemblage, refurbishment en 3D printing van onderdelen geleverd.
A3 Ecosysteembenadering De term ecosysteem komt vaak ter sprake als het gaat om regionale economische activiteit die in een bepaald cluster of netwerk plaatsvindt. Daarbij gaat het om samenwerking tussen bedrijven, onderwijsinstellingen en overheid die als 'triple-helix' zorgen voor dynamiek in het ecosysteem. Dit ecosysteem vormt een broedplaats voor innovatie en daarmee concurrentiekracht van een regio en stakeholders.	De ecosysteembenadering leidt tot een verschuiving van partijen die (relatief) standalone opereren tot integratie van verschillende stakeholders. Denk hierbij aan industriële bedrijven, startups, toeleveranciers, klanten en (logistieke) service bedrijven die samenwerken om producten/ processen/ services te verbeteren, waarbij ook kennisinstellingen en overheden een belangrijke rol spelen t.b.v. bijvoorbeeld onderzoeksprojecten.	Ecosystemen bestaan in regionale netwerken maar zijn ook gebaat bij specifieke vestigingslocaties. Nabijheid vergemakkelijkt integratie en uitwisseling van kennis tussen partijen. Dit leidt tot meer vraag naar werklocaties waar interactie tussen een mix van verschillende type bedrijven en kennisinstellingen/overheden plaatsvindt (interactiemilieus). Belangrijk hierbij zijn formele/ informele ontmoetingsplekken en een algeheel prettige werkomgeving.

Technologie

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op bedrijventerreinen
B1 Automatisering & robotisering Integratie van elektrotechniek, mechanica, meet-, regel- en besturingstechniek en software voor ontwerp van producten, systemen en productieprocessen. Nederland behoort op dit gebied tot de top van de wereld door vele jaren ervaring in de ontwikkeling van verschillende toepassingsgebieden als semiconductors, healthcare apparatuur, machinebouw, warehousing en automotive.	Material handling systemen met betrekking tot grijpen, plaatsen en assemblage van producten in combinatie met zelflerende technieken worden steeds meer toegepast. Denk aan automatisering/ robotisering in distributiecentra, hulp van robots bij het lossen van trailers en containers, assemblage in de industrie of gebruik van slimme robots in bijvoorbeeld de maakindustrie, (online) groothandel en bouwsector.	Het gaat om integratie van allerlei disciplines en toepassing in verschillende sectoren. In apparatuur en systemen zijn de komende jaren nog veel verbeteringen nodig (bv. precisiebewegingen in 'handling & gripping technology'). Vestigingslocaties in nabijheid van toepassingsgebieden zoals maakindustrie, agrofood en logistiek die toegang/ inbedding bieden in een lokaal/ regionaal (kennis)ecosysteem zijn hierbij van belang.
B2 Digitalisering / Big Data / IoT Voorspellen van processen op basis van ervaringen uit het verleden, gebruikmakend van algoritmen op basis van big data. Verbinden van apparaten door slimme sensoren die via internet met elkaar verbonden zijn en gegevens uitwisselen, zonder tussenkomst van mensen. Slimme databases die gegevens bijhouden van transacties/ gegevensuitwisseling tussen partijen (blockchain).	Opkomst van condition based maintenance t.b.v. onderhoud/ vervanging van onderdelen wanneer nodig i.p.v. op vastgestelde momenten of bij defect. Dit is mogelijk door o.a. datacollectie en sensoren in producten en processen. Spare parts logistiek speelt hierbij een belangrijke rol. Blockchain vindt bv. toepassing in complexe logistieke (retour) stromen en het bijhouden van voorraad-niveaus in de keten om productieprocessen voorspelbaarder en flexibeler te maken. Leidt tot groei in ICT en technieksector.	Om downtime m.b.t. productie te beperken moeten spare parts distributie- en onderhoudscentra dichtbij de markt gevestigd zijn en 24/7 kunnen leveren. Integratie tussen logistiek en industrie is gewenst t.b.v. snelheid in het gehele onderhoudsproces: slim monitoren van onderhoud, aanleveren bestellingen en het onderhoud zelf. Vaak worden in spare parts logistiek ook complexe value add services zoals refurbishment en 3D printing van onderdelen geleverd.
B3 Transporttechnologieën Technologieën zoals autonoom rijden en truck platooning (gebruik van meerdere trucks die digitaal gekoppeld zijn, besturing ondersteunende systemen hebben en kort achter elkaar rijden). Denk ook aan nieuwe aandrijvingstechnologieën zoals elektrisch vervoer of vervoer op waterstof. De toepassing van bv. drones in de agrofood en logistiek kan ook onder deze trend geschaard worden.	Nederland heeft een sterke positie in de ontwikkeling van de toepassing van Truck Platooning. Veel marktpartijen zien kansen in zelfrijdende trucks en vinden het belangrijk ervaring/ kennis op te bouwen. Dit vraagt ook om ontwikkelingen in hard- en software. In de regio Noord-Limburg zijn veel toeleveranciers gevestigd in relatie tot het ontwikkelen van nieuwe technologieën voor efficiënt en duurzaam transport.	De benoemde transporttechnologieën vinden veelal toepassing bij logistieke partijen die nieuwe concepten willen toepassen. Het gaat vaak om samenwerking in projecten tussen verschillende partijen uit verschillende disciplines. Testlocaties en (tijdelijke) colocatie kunnen daarbij van belang zijn t.b.v. gezamenlijk ontwikkelen van concepten.

Transport

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op bedrijventerreinen
C1 Modal shift Modal shift is een term die wordt gebruikt voor het vervangen van een deel van het vervoer over de weg door andere vormen van vervoer, zoals per spoor en per water. Veel alternatieven voor wegvervoer kunnen slechts voor een deel van de verplaatsing gebruikt worden. Mede daarom betekent modal shift vaak ook verschuiving van unimodaal transport naar multimodaal transport.	Modal shift wordt steeds populairder doordat het bijdraagt aan het terugdringen/ vermijden van congestie, verlaging van kosten en CO2-uitstoot en het opvangen van personeelstekorten op de weg. Grote verladers maken vaak al gebruik van de mogelijkheden die de binnenvaart en het spoor hen biedt. Maar ook voor mkb/ handels- en productiebedrijven biedt transport via verschillende modaliteiten kansen.	Om de modal shift mogelijk te maken moeten nieuwe bedrijventerreinen zoveel mogelijk multimodaal ontsloten zijn. Dit betekent dat nabijheid van spoor- en binnenvaarterminals nodig is. Slimme, efficiënte bundeling van goederenstromen en digitalisering van transport spelen hierbij ook een rol. Het totaal leidt tot efficiënter en schoner goederenvervoer.
C2 Smart logistics Met smart logistics kan de bereikbaarheid en doorstroming van het verkeersnetwerk en de logistiek worden vergroot. In de praktijk betreft het een combinatie van logistiek management en verkeersmanagement door slimme inzet van data en 'enabling technologies'. Door verkeers- en logistieke data te combineren kunnen bedrijven kosten beheersen en service aan klanten verbeteren, terwijl overheden beleidsdoelen in mobiliteit kunnen behalen.	Smart logistics leidt tot efficiency in logistiek en kan daarmee bijdragen aan zaken als congestie, verduurzaming en kostenreductie. Voorbeelden zijn truck platooning en bundeling van transporten van verschillende partijen (binnenlands en binnenstedelijk) door onafhankelijke platforms. Er zijn verschillende type aanbieders betrokken, variërend van innovatieve logistieke dienstverleners, retail ketens, verladers, software ontwikkelaars en hardware bedrijven. De kapitaalintensiteit en kennisintensiteit van de logistiek neemt toe.	Naar verwachting leidt smart logistics tot meer vraag naar grotere logistieke bedrijventerreinen. Verschillende logistieke partijen kunnen een logistiek terrein gebruiken t.b.v. gezamenlijke platooning/ bundeling van stromen. De centrale regie hierover vindt ook plaats vanaf dit terrein. De term supply chain control tower komt hierbij ook aan de orde: het inzichtelijk maken van logistieke ketens d.m.v. een centrale regie- en informatie-hub. Ook meer ruimte nodig voor webwinkels en daaraan gebonden logistiek.
C3 Smart industry Smart Industry betreft een koepelbegrip voor ontwikkelingen in de industrie, waarbij gebruik gemaakt wordt van nieuwe informatie- en productietechnologie zodat efficiënter, flexibeler, kwalitatief beter en op maat geproduceerd kan worden. Dit wordt gedreven door technologische ontwikkelingen op het gebied van ICT, zoals big data/ IoT/ blockchain en artificial intelligence. Kapitaal- en kennisintensiteit nemen toe.	Smart Industry wordt sector breed toegepast en heeft invloed op de gehele economie/ maatschappij. Het heeft dan ook veel waarde voor de (toekomstige) concurrentiepositie van NL. Objecten, machines, systemen met steeds efficiëntere sensoren opereren samen met mensen in netwerken waarbinnen continue wordt gecommuniceerd, afgestemd en fouten worden opgespoord/ hersteld. Deze verbinding leidt tot veel mogelijkheden om productieprocessen efficiënter/ effectiever in te richten. Er is minder vraag naar fysieke arbeid door automatisering.	Triple-helix samenwerking moet leiden tot nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor zijn in NL zo'n 40 smart industry fieldlabs opgericht. Dit zijn praktijkomgevingen waarin partijen oplossingen ontwikkelen, testen en implementeren. Nabijheid tot toepassingsgebieden zoals in de maakindustrie en een lokaal/ regionaal (kennis)ecosysteem zijn hierbij van belang.

Bouw

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op bedrijventerreinen
D1 Prefabricage Prefab bouwen is het proces in de bouw waarbij materialen op voorhand op een productielocatie of werkplaats tot bouwcomponenten worden gemaakt, voordat ze naar de bouwplaats worden vervoerd. Het gebruiken van prefab-elementen zorgt voor een versnelling van de bouwtijd, maar vraagt van partijen ook veel (digitale) voorbereiding.	Er is sprake van een digitalisering van de bouw, waarin 3D-modellen steeds meer worden gebruikt om samen te werken met fabrikanten en onderaannemers om zaken te automatiseren en productie efficiënter in te richten. Naast de grote bouwbedrijven maken ook steeds meer kleine bedrijven hier gebruik van. Belangrijk voordeel naast duurzaamheid en veiligheid is de just-in-time levering, waardoor minder ruimte voor opslag nodig is.	De verduurzaming van gebouwen en infrastructuur levert een extra impuls aan de bouwproductie met veel extra opdrachten. De structurele ontwikkeling van nieuwbouw van woningen kan goed worden verklaard door de groei van huishoudens en de vervangingsvraag (sloop van woningen). De behoefte aan ruimte zal toenemen omdat het productieproces van prefab elementen (vooral het uitharden) meer ruimte vraagt.
D2 Nieuwe contractvormen De vorm van de bouworganisatie is een belangrijke keuze, die aangeeft hoe de werkzaamheden over verschillende deelnemers aan het bouwproces worden verdeeld. Daarna worden onderlinge contracten opgesteld. De risico's worden door de opdrachtgever steeds meer naar de aannemer verschoven.	Door een groei van het aantal geïntegreerde contractvormen constateren experts dat de traditionele scheiding tussen ontwerp en uitvoering afneemt. Ook middelgrote bedrijven worden gestimuleerd om te investeren in ontwerpqualiteiten en partnerships om de kansen op opdrachten te vergroten. De kleine bedrijven kunnen onderscheidend zijn door te specialiseren op niches, waardoor slimmer en sneller kan worden gebouwd.	Belangrijk effect op de bedrijventerrein is dat de arbeidsmarkt verandert. Er is een groeiende behoefte aan vakmensen, technisch personeel en IT'ers. Er is behoefte aan andere vaardigheden. Bouwbedrijven willen aantrekkelijk blijven voor nieuw talent en ervaring. Ook na de coronacrisis blijft deze strijd om personeel actueel. Goed bereikbare terreinen met OV-verbindingen zullen in het voordeel zijn om personeel aan te trekken.
D3 Stikstof / PFAS De stikstof- en PFAS-problematiek gaat de bouwproductie vanaf 2020 raken. De sector omvat de bouwactiviteiten van woningen (40%), utiliteitsgebouwen (30%) en infrastructuur (30%) voor nieuwbouw, herstel, verbouw en onderhoud. Met name de effecten op infra en woningbouw zullen groot zijn en zullen tot krimp kunnen leiden in 2021, zeker in combinatie met de effecten van de coronacrisis.	De negatieve impact door stikstof en PFAS op de bouwproductie is gedeeltelijk al aan de orde. De vergunningverlening staat onder druk, waardoor de werkvoorraden van bouwbedrijven terugkopen. Veel hangt af van de invoering van een nieuw stikstofregistratiesysteem, waarmee per regio kan worden vastgesteld welke (bouw)projecten mogen starten.	Grote stikstofimpact is te verwachten bij de bouw van logistiek vastgoed en bedrijfsruimtes. Bij ontwikkeling van panden van logistieke partijen moet ook rekening gehouden worden met de extra transportbewegingen. Bouwen op nieuwe bedrijventerreinen staat steeds meer onder maatschappelijke druk door afname van het natuurlijk landschap. Voor de bouwsector liggen er kansen om te bouwen op herontwikkelingslocaties.

Ecologie & Energie

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op bedrijventerreinen
E1 Klimaatverandering De aarde warmt o.a. op door de uitstoot van CO2 en andere broeikasgassen. Dit heeft ernstige gevolgen voor mens en natuur. Om dit te beperken wordt wereldwijd steeds meer aandacht besteed aan onderwerpen als energietransitie, duurzaamheid en circulariteit. Ook worden mondiale/ Europese/ nationale afspraken steeds stringenter.	Bedrijven moeten hun uitstoot verminderen door een omslag te maken van fossiele naar duurzame energie en door oog te hebben voor duurzaamheid/ circulariteit. Dit vraagt om innovatie en de toepassing van energiezuinige concepten en productieprocessen. Dit leidt ook tot nieuwe businessmodellen. In een aantal sectoren wordt bv. steeds meer gebruik gemaakt van reststromen tussen bedrijven.	Bedrijven/ overheden stellen andere eisen aan vastgoed en bedrijventerreinen. Denk hierbij aan duurzaamheid en circulair ontwikkelen/ bouwen (gebouwde omgeving is makkelijk te herinrichten, herbestemmen, ontmantelen en herbruikbaar). Keurmerken zoals BREEAM worden steeds belangrijker, bedrijfslocaties moeten kansen voor energieopwekking faciliteren en er ontstaat meer aandacht voor natuurwaarde op bedrijventerreinen.
E2 Bewustwording bedrijven/burgers Burgers worden bewuster van de gevolgen van klimaatverandering en hechten steeds meer belang aan verduurzaming. Dit leidt tot andere keuzes in consumptie. Ook voor bedrijven wordt dit steeds belangrijker; deels vanuit ideologie en deels vanuit imago. Een 'duurzaam label' is dan ook steeds belangrijker in verband met marketing.	Bedrijven willen hun uitstoot verminderen (deels vanuit imago/ deels vanuit ideologie) door een omslag te maken van fossiele naar duurzame energie en door oog te hebben voor duurzaamheid/ circulariteit. Dit vraagt om innovatie en de toepassing van energiezuinige concepten en productieprocessen. Dit leidt ook tot nieuwe businessmodellen. In een aantal sectoren wordt bv. steeds meer gebruik gemaakt van reststromen tussen bedrijven. Dit leidt tot meer werk in 'transitie' ketens: garages, tankstations, chemie.	Steeds meer bedrijven willen zich op het gebied van duurzaamheid onderscheiden. Dit leidt tot andere eisen m.b.t vastgoed en bedrijventerreinen. Keurmerken zoals BREEAM worden steeds belangrijker, bedrijfslocaties moeten kansen voor duurzame energieopwekking faciliteren en er ontstaat meer aandacht voor natuurwaarde op bedrijventerreinen. Dit kan ook invloed hebben locatiekeuzen van bedrijven.
E3 Natuurwaarde Natuurwaarde gaat over natuurlijke processen, landschappen, soorten, maar ook meer abstracte begrippen als stilte en schoonheid. Hier wordt steeds meer aandacht aan besteed omdat o.a. de biodiversiteit onder druk staat. Dit komt bijvoorbeeld door de grote hoeveelheid verharding die leidt tot hittestress in de gebouwde omgeving en door stikstof-belasting van de bodem.	Stikstof wordt o.a. uitgestoten door verbrandingsmotoren in de logistiek en industrie. Dit betekent dat voor de instandhouding van gevoelige ecosystemen emissiereducties noodzakelijk zijn. Dit heeft o.a. geleid tot de stikstofuitspraak, waardoor bouwvergunningen slechts beperkt worden uitgegeven t.b.v. bescherming van natuur en in het bijzonder Natura-2000 gebieden. Dit heeft grote gevolgen voor (grote) nieuwbouwprojecten in de logistiek/ industrie.	Leidt tot een rem op uitbreiding/ nieuwe vestigingslocaties en tot het treffen van compenserende maatregelen voor bouw en operatie. Daarnaast krijgen burgers, overheden en bedrijven meer oog voor natuurwaarde wat leidt tot implementering van groen/water in de gebouwde omgeving t.b.v. biodiversiteit/ hittedeductie/ waterhuishouding. Meer groen in combinatie met wandel-/fietspaden leidt ook tot een prettigere (werk)-omgeving voor medewerkers en omwonenden.

Arbeidsmarkt

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op bedrijventerreinen
F1 Personeelstekorten De keerzijde van de groeiende economie in de afgelopen jaren is de toename van het personeelstekort. De vacaturegraad was pre-corona op het hoogste punt in 10 jaar en in het bijzonder zijn technisch/ logistiek personeel moeilijk te vinden. Corona heeft hier tijdelijke (positieve) invloed op, maar onderliggende trends als vergrijzing en bevolkingskrimp maken dat personeelstekorten aan de orde blijven.	Het structurele personeelstekort kan leiden tot belemmering van groei. Eén van de manieren om dit te ondervangen is het implementeren van automatisering en robotisering om zo afhankelijkheid van personeel te verkleinen. Ook het gebruik van arbeidskrachten die wellicht niet direct in het gewenste profiel passen neemt toe (zie ook F3: onbenut arbeidspotentieel). Bereidheid tot opleiden/ omscholen personeel hoort hierbij; net als het zijn van 'preferred employer'. Behoud van aantrekkingskracht voor jongeren en hoogopgeleiden.	Bedrijven vestigen zich daar waar het mogelijk is personeel te krijgen. Dit betekent dat locaties goed bereikbaar moeten zijn met de auto/ openbaar vervoer en niet te ver van agglomeraties afliggen. Het zijn van 'preferred employer' is een totaalpakket van o.a. arbeidvoorwaarden, imago en werkomgeving. Dit betekent dat zowel gebouw als terrein aangenaam moeten zijn en dat er een bepaalde mate van voorzieningen aanwezig moet zijn.
F2 Stedelijke groei Steden/ middelgrote gemeenten groeiden het afgelopen decennium sneller dan gemiddeld en de verwachting is dat dit de komende jaren zo blijft. Ook is er sprake van een trek van kenniswerkers naar stedelijke gebieden. Anderzijds is krimp in kleinere/ meer perifeer gelegen gemeenten aan de orde. Hierdoor neemt het arbeidspotentieel van steden t.o.v. landelijke gebieden toe.	Stedelijke groei heeft impact op de logistieke footprint. Daar waar enerzijds schaalvergroting plaatsvindt in distributiecentra door o.a. groei in e-commerce en efficiency, leidt dit anderzijds tot kleinere distributiehubs aan de rand van de stad en tot nieuwe stadslogistieke concepten. Ook leidt concentratie van kenniswerkers in steden tot interesse voor hoogwaardige/ nieuwe maakindustrie binnen de contouren van de stad. Grote rol voor uitzendsector t.b.v. flexibiliteit.	Concentratie van kenniswerkers in steden leidt tot nieuwe type vestigingslocaties voor hoogwaardige/ nieuwe maakindustrie binnen de contouren van de stad. Vestigingslocaties moeten vanaf de stad in ieder geval goed/ snel bereikbaar zijn met de auto/ openbaar vervoer. Met name voor hoogopgeleid personeel is bereikbaarheid vanaf de stad van belang.
F3 Onbenut arbeidspotentieel De schaarste biedt kansen om bepaalde groepen beter te betrekken bij de arbeidsmarkt/ maatschappij. Denk bv. aan omscholen langdurig werklozen en het aannemen van personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook grenswerkers en seizoenswerkers bieden mogelijkheden voor het opvullen van het arbeidstekort in veel (technische) vakgebieden.	Inzet van onbenut arbeidspotentieel vraagt vaak om een intensievere aanpak dan regulier personeel omdat men niet altijd direct in het gewenste profiel past. Denk bv. aan het opleiden/ omscholen van personeel en intensievere begeleiding voor mensen die dit nodig hebben. Anderzijds biedt dit kansen voor de bijdrage aan het zijn van een inclusieve organisatie. T.b.v. grensoverschrijdende inzet is meedenken over barrières zoals verschil in regels/belastingen/diploma's gewenst. Energietransitie en verduurzaming vraagt opbouw nieuwe competenties (opleiding en bijscholing).	Voor opleiding/ omscholing/ begeleiding zijn programma's en ruimte nodig (leslokalen/ werkplaatsen). Door in de nabijheid van bedrijven een opleidingscentrum op te richten kunnen werknemers al in een vroeg stadium de binding met een bedrijf aangaan. Denk bv. aan duale opleidingen waar werk en opleiding worden gecombineerd. T.b.v. van grenswerkers moet bijvoorbeeld gedacht worden aan short stay mogelijkheden.

Bijlage II

Beantwoording onderzoeksvragen

Wat is de lokale marktvraag naar bedrijventerreinen in Venray op korte termijn (tot 2025) en middellange termijn (tot 2030)?

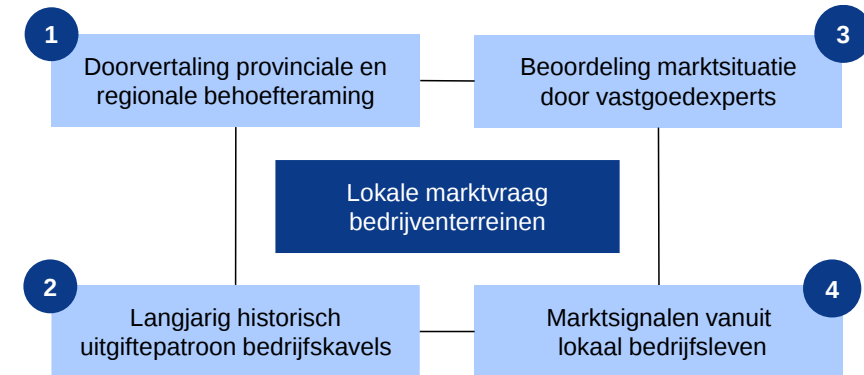
De omvang van de lokale marktvraag is opgebouwd aan de hand van vier bouwstenen (zie figuur), waarbij specifiek inzicht is verkregen in de groei van het lokale Venrayse bedrijfsleven. Er is in de prognose géén rekening gehouden met de grootschalige marktvraag vanuit de logistiek en ook niet met de marktvraag vanuit de buurgemeenten van Venray.

De lokale marktvraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Venray is ingeschat op **20 tot 27 hectare voor de periode 2022-2031**, waarbij wordt uitgegaan van een evenredige verdeling over de jaren. In de praktijk zullen er jaren zijn met een uitschieter naar boven of jaren met een beperkte of geen uitgifte. Hoe dit precies zal uitwerken is afhankelijk van de timing van investeringen door het bedrijfsleven en hangt uiteraard ook samen met de beschikbaarheid van kwalitatief geschikte kavels.

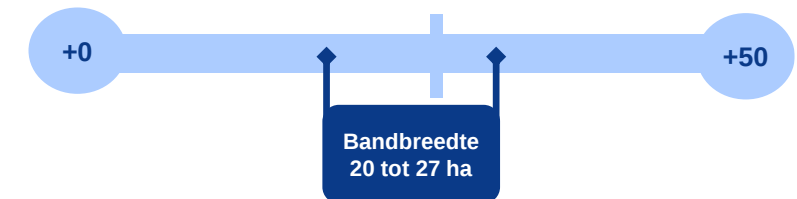
De genoemde jaarlijkse lokale marktvraag van ongeveer 2,0 tot 2,7 hectare per jaar in Venray sluit goed aan op de verwachting van lokale vastgoedexperts en (de vertegenwoordigers van) het bedrijfsleven. In de afgelopen 10 jaar was het gemiddelde 5,3 hectare per jaar, maar dat was inclusief de grote logistiek. De inschatting voor de komende jaren wordt gezien als een reële inschatting voor de lokale marktvraag.

Bovenstaande bandbreedte is ook exclusief eventuele ruimtevraag die kan optreden door toekomstige transformaties of herprofilering van bestaande terreinen. Dit wordt de vervangings- of verplaatsingsvraag genoemd. Er zijn in Venray geen plannen om terreinen te transformeren naar bijvoorbeeld woningbouw. Alleen op het noordelijk deel van De Brier is momenteel een plan voor woningbouw in ontwikkeling. Dit gaat om ongeveer 4 ha, wat mogelijk wordt onttrokken aan het totale aanbod voor bedrijfsbestemming.

Bouwstenen voor het bepalen van de lokale marktvraag



Bandbreedte lokale marktvraag 2022-2031 voor Venray

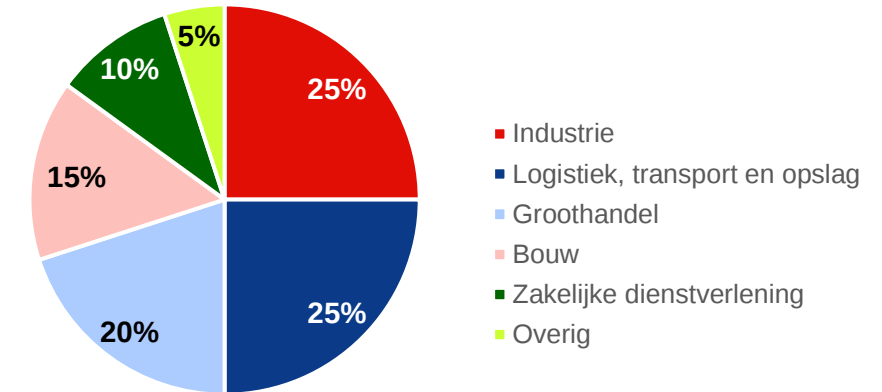


Om welk type bedrijvigheid gaat het (sectoren)?

De belangrijke sectoren voor Venray zijn grotendeels op de bedrijventerreinen gevestigd, zoals de metaalindustrie, groothandel, logistiek en agribusiness. Uit de analyses blijkt vooral dat snelle technologische ontwikkelingen (automatisering, robotisering, digitalisering, prefabricage etc.) van grote impact zijn op bedrijven en daarmee ook op het ruimtegebruik. Dit geldt voor zowel de kwantitatieve behoefte (het aantal hectaren) als de gevraagde kwaliteiten (de randvoorwaarden) van het bedrijfsleven.

Ook in de gesprekken met vastgoedexperts en bedrijven is nadrukkelijk naar voren gekomen dat er in Venray bedrijven zullen zijn die snel kunnen gaan groeien en daarvoor een nieuwe (grotere) vestigingslocatie nodig hebben. Op basis van de signalen uit deze gesprekken, de historische uitgiftes naar sectoren en de expertise van BCI is een inschatting gemaakt van de verdeling voor een aantal basissectoren (zie figuur rechtsboven).

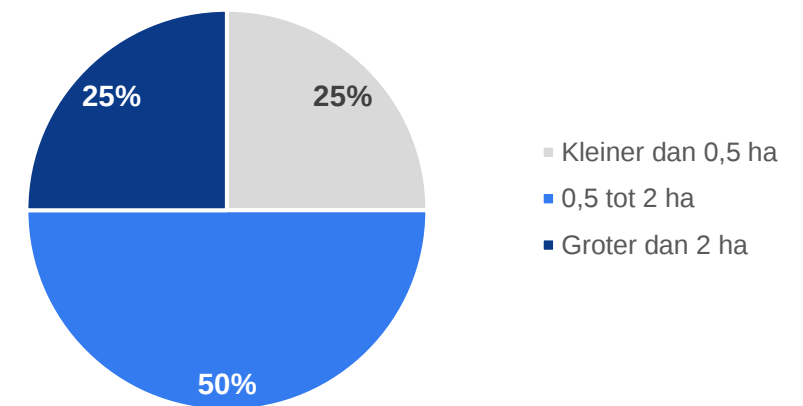
Inschatting lokale marktvraag (20-27 ha) naar omvang per sector



Wat is de vraag naar kavels tot maximaal 5.000 m²?

Op dit moment komt de vraag naar huisvesting volgens experts voor een belangrijk deel vanuit bedrijven die een pand zouden willen realiseren op kavels tussen de 5.000 m² en 20.000 m². Als er wordt gekeken naar de gerealiseerde uitgifte in de afgelopen jaren, dan komt daar hetzelfde beeld naar voren bij bedrijven met de herkomst Venray (excl. grootschalige logistiek etc.). Op basis van de signalen uit deze gesprekken, de historische uitgiftes naar sectoren en de expertise van BCI is een inschatting gemaakt van de verdeling voor een aantal basissectoren (zie figuur rechtsboven). De vraag naar bedrijfskavels tot 5.000 m² wordt ingeschat op 25% van de lokale marktbehoefte. Binnen de bandbreedte van 20 tot 27 hectare komt dat neer op 5 tot 7 hectare.

Inschatting lokale marktvraag (20-27 ha) naar omvang van kavel



Wat is de vraag naar kavels tussen 5.000 m² en 3 hectare?

De vraag naar bedrijfskavels vanaf 5.000 m² wordt ingeschat op 75% van de lokale marktbehoefte. Binnen de bandbreedte van 20 tot 27 hectare komt dat neer op 15 tot 20 hectare. Het is niet uitgesloten dat daarbinnen ook een lokaal gebonden bedrijf kan zijn met een ruimtevraag, die groter is dan 3 hectare (bijv. Inalfa Roof Systems met 4 hectare in 2015).

Hoe verhoudt de marktvraag zich tot terstond uitgeefbare en op korte termijn op te leveren bedrijfsgronden?

In de beantwoording van voorgaande onderzoeksvragen is er enkel inzicht gegeven in de vraagkant, met als conclusie een bandbreedte voor de lokale marktvraag van 20 tot 27 hectare voor de periode 2022-2031 met kwalitatief onderscheid naar sectoren en omvang van kavels.

Om uiteindelijk advies te kunnen geven over het al dan niet ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen in Venray is er uiteraard eerst goed gekeken naar de aanbodkant. Door de vele uitgiftes in aan bedrijven in de afgelopen jaren is het kavelaanbod in hoog tempo teruggelopen. Veel ruimte is verkocht aan grote distributiecentra op bedrijventerrein De Blakt.

Er is nog **6,8 hectare** hard aanbod beschikbaar. Voor deze kavels is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. De uitbreiding van de Haven van Wanssum, dat in eigen beheer door Maessen en Next Level verder wordt ontwikkeld t.b.v. havengebonden bedrijvigheid, is niet meegenomen als aanbod voor de lokale marktvraag.

Het harde aanbod van 6,8 hectare is verdeeld over 13 (vooral kleinschalige) kavels, variërend van 0,2 hectare tot 1,4 hectare. De enige kavel in gemeentelijk eigendom van 1,2 hectare op bedrijventerrein De Hulst II is in optie uitgegeven. Het resterende aanbod aan publieke en private kavels is overwegend kleinschalig en de verwachte lokale marktvraag voor een substantieel deel (75%) groter is dan 0,5 hectare,

De kwalitatieve geschiktheid van het resterende aanbod op de bedrijventerreinen is daarom beperkt. Bovendien heeft de gemeente Venray weinig grip op de invulling van de private kavels voor lokale bedrijvigheid.

Binnen de gemeente Venray zijn er twee zachte plannen (bestemmingsplan nog niet vastgesteld en dus niet uitgeefbaar):

- Wanssum-Oost: toekomstig bedrijventerrein aangrenzend aan de oostkant van de bestaande haven. De locatie wordt netto 7 hectare groot voor lokale bedrijven.
- Agrobaan fase 4: toekomstig bedrijventerrein aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein Agrobaan in Ysselsteyn. De locatie wordt netto 1,5 hectare groot voor lokale bedrijven.

Kortom, de verwachte lokale marktvraag naar bedrijventerreinen voor de komende 10 jaar in Venray overstijgt het nog beschikbare aanbod. Om de verwachte lokale marktvraag ruimtelijk te kunnen accommoderen is daarom nieuwe ruimte op bedrijventerreinen noodzakelijk. Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve verhoudingen tussen vraag en aanbod dient de gemeente Venray uit te gaan van een additionele ontwikkelopgave voor de periode 2022-2031.

Welke mogelijkheden zijn er voor herontwikkeling/herstructurering?

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is er in het onderzoek gekeken naar de mogelijkheden voor het intensiever benutten van de bestaande ruimte op de bedrijventerreinen voordat wordt nagedacht over het ontwikkelen van nieuwe ruimte bedrijventerreinen.

De kansen voor het intensiever gebruik van de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen zijn volgens de vastgoedexperts en de bedrijven beperkt. Dit heeft te maken met de **algehele goede kwaliteit van de bedrijventerreinen**. Dit hangt onder meer samen met het feit dat er in Venray geen grote jaren-60 bedrijventerreinen zijn. Dit beeld wordt ondersteund door de lage leegstand. Het landelijke beeld is dat dit juist de terreinen zijn waar sterke veroudering optreedt. Tussen de bedrijventerreinen kunnen uiteraard wel verschillen van kwaliteitsniveau zijn. In de Omgevingsvisie worden vier (delen van) terreinen aangewezen met een opgave voor herstructurering.

Kortom, de ruimtelijke kwaliteit is door herontwikkeling al sterk verbeterd in de afgelopen jaren. Het potentieel voor het behalen van ruimtewinst is daarom beperkt. Er worden geen concrete kansen gezien om een deel van de lokale marktvraag op de bestaande bedrijventerreinen in te passen.

In hoeverre zijn leegstaande bedrijfspanden/-locaties in Venray inzetbaar voor invulling van de marktvraag?

De leegstand kan beschouwd worden als potentiële vestigingsruimte voor bedrijven, maar geeft bovenal een goed inzicht in de marktdruk. Een analyse naar leegstand bedrijfspanden in Venray (peildatum 19 januari) laat zien dat de zes grootste samen een omvang hebben van 32.500 m².

De grote bedrijfspanden (vooral voor logistiek) zijn verantwoordelijk voor een substantieel deel van de leegstand in de gemeente Venray, naar schatting zo'n 40% van het totaal. Het resterende aanbod bestaat uit kleiner bedrijfstvastgoed (<2.000 m²) en is relatief beperkt ten opzicht van de totale voorraad.

De leegstand in Venray ligt naar schatting met 6 tot 8% iets boven het gewenste frictieniveau van 5%. Er is dus **sprake van een krappe markt voor bedrijfsruimten** in Venray en dat sluit ook goed aan op de krappe markt die de vastgoedexperts en bedrijven beschrijven.

Hoe verhoudt de lokale marktvraag zich tot regionale ontwikkelingen binnen een straal van 25 kilometer rond Venray?

De bedrijventerreinenmarkt van Venray houdt niet op bij de gemeentegrenzen. De cijfers over de vestigingsdynamiek van de afgelopen jaren laten zien dat er diverse bedrijven uit Horst aan de Maas en Boxmeer naar Venray zijn verhuisd. Ook zijn er bedrijven naar Venray gekomen vanuit andere plaatsen in Nederland, niet zijnde grote logistiek. Andersom zijn er ook bedrijven die Venray in de afgelopen jaren zijn vertrokken uit Venray.

Het vraagstuk van het opvangen van de lokale marktvraag speelt ook in andere gebieden zoals Boxmeer-Gennep, Venlo en Helmond-Deurne. De informatie vanuit buurregio's laat zien dat gebieden rondom Venray verschillende strategieën hanteren als het gaat om het accommoderen van (lokale) marktvraag, maar dat de **focus niet alleen ligt op de lokale bedrijven**, maar dat ook ruimte beschikbaar wordt gehouden voor nieuwe bedrijven ('vers bloed') van buitenaf. Zo worden er soms randvoorwaarden gesteld aan de komst van nieuwe bedrijven, zoals een bijdrage aan de toegevoegde waarde van de lokale economie

Aan welke criteria zou een eventueel nieuw bedrijventerrein moeten voldoen (denkend aan duurzaamheid, vergroening, nieuwe vormen van mobiliteit etc.)? (1/2)

De overkoepelende conclusie is dat de bedrijventerreinenmarkt van Venray beschouwd kan worden als een gezonde markt, die nu nog goed in balans is. In de afgelopen jaren hebben verschillende grote logistieke partijen zich gevestigd in de gemeente met als gevolg dat daardoor ook het aanbod voor kleine- en middelgrote bedrijven uit Venray zeer beperkt is.

Vanuit het lokale bedrijfsleven klinken nu duidelijke signalen dat er in de komende jaren extra ruimte nodig is voor economische ontwikkeling. Daarbij wordt onderstreept dat de logistieke sector belangrijk is voor Venray, maar dat er nu zou meer ingezet zou moeten worden op de kleine- en middelgrote bedrijven in de maakindustrie, bouw en afgeleide groothandel. Daar liggen volgens de bedrijven duurzame kansen om de lokale economie te versterken.

De lokale bandbreedte betreft alleen de uitbreidingsvraag voor bedrijven uit Venray, waarbij geen rekening wordt gehouden met marktvraag van buiten de gemeentegrenzen. Ook wordt er geen rekening gehouden met het aanbieden van 'schuifruimte' voor grote verplaatsters binnen de gemeente. Het advies van BCI is om binnen de gemeente het gesprek te voeren over het wel of niet ontwikkelen van nieuwe ruimte voor de volgende typen vraag:

- *Ruimte voor (sub)regionale marktvraag:* de cijfers van de afgelopen jaren laten zien dat diverse kleine- en middelgrote bedrijven vanuit buurgemeenten en vanuit elders in Nederland zich in Venray hebben gevestigd. De gemeente Venray zou ook voor die bedrijven in de komende 10 jaar ruimte kunnen aanbieden, waarbij grootschalige (logistieke)bedrijven kunnen worden uitgesloten;

- *Extra schuifruimte voor grote verplaatsters:* nieuwe bedrijventerreinen worden niet altijd alleen ontwikkeld voor uitbreidingen van bedrijven. Er kunnen ook bedrijven zijn die willen verplaatsen om andere redenen. De gemeente Venray kan overwegen om extra ruimte te creëren die dient als 'schuifruimte' voor verplaatsingsdynamiek. Het is dan wel belangrijk dat locaties die dan worden achtergelaten opnieuw worden ingevuld door andere kleinere bedrijven;
- *Strategische ruimte voor 'nieuwe vestiger':* het is aannemelijk dat er in de komende 10 jaar bedrijven van buitenaf zullen aankloppen bij de gemeente Venray met een ruimtevraag. De gemeente Venray kan overwegen om voor interessante bedrijven van buitenaf (bijv. maakindustrie, hightech, agribusiness etc.) strategische ruimte beschikbaar te hebben om dit soort unieke bedrijven te kunnen huisvesten (als daar breed draagvlak voor is binnen de gemeente).

De drie typen vraag leiden tot een extra ontwikkelopgave van naar schatting 10 hectare bovenop de bandbreedte voor de lokale marktvraag.

Uitbreiding aangrenzend aan een bestaand bedrijventerrein ligt het meest voor de hand en is ook vanuit het perspectief van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik wenselijk. Een locatie op korte afstand van de kern Venray heeft de voorkeur, omdat daar de meeste bedrijvigheid al is geconcentreerd. Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is mogelijk op zowel één locatie als verspreid over meerdere kleinere locaties. De verkaveling zou gericht moeten zijn op het ruimtelijk accommoderen van het Venrayse MKB (zie figuur rechts). Dat zijn de sectoren die het economisch DNA van Venray vormen.

Aan welke criteria zou een eventueel nieuw bedrijventerrein moeten voldoen (denkend aan duurzaamheid, vergroening, nieuwe vormen van mobiliteit etc.)? (2/2)

Belangrijk voor bedrijven is een goede (en snelle) ontsluiting op hoofd- en/of snelwegen. Dat betekent dat er zo min mogelijk beperkingen voor het vracht- en autoverkeer moeten zijn. Dit geldt zowel vanuit bedrijfseconomisch perspectief als vanuit leefbaarheidspectief (geen overlast in de kernen).

Er kunnen hoge eisen gesteld worden aan duurzaamheid en landschappelijke inpassing, zowel qua inrichting, energieprofiel als vastgoed. Niet ieder bedrijf zou zich zomaar moeten kunnen vestigen zonder daarbij te investeren in circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame energie. Ook is vanzelfsprekend aandacht nodig voor de ‘zachte’ randvoorwaarden op het gebied van veiligheid en veranderingen op de arbeidsmarkt (dalende beroepsbevolking, vergrijzing, internationale werknemers, inclusiviteit).

Indicatieve verdeling typen kavels nieuw bedrijventerrein Venray



Vanuit marktpartijen zijn signalen naar voren gekozen dat er behoefte is aan een visie op de werklocaties in Venray voor de komende 10 tot 15 jaar. Dit onderzoek naar de lokale marktvraag is daarbinnen een belangrijke schakel, maar het zou ook meer moeten gaan over andere aspecten. Zo zou de versterking van de Venrayse maakindustrie topprioriteit moeten zijn.

Volgens het lokale bedrijfsleven zou het minder moeten gaan om het verkopen van kavels en meer om het verkopen van een prachtige vestigingslocatie. De bedrijven met een hoog innovatief gehalte zullen vanuit die gedachte voorrang moeten krijgen op bedrijven die dat niet hebben. Venray zou samen met het bedrijfsleven moeten nadenken over een helder, herkenbaar en onderscheidend profiel voor bedrijvigheid binnen de gemeente.

Daarbij kan rekening gehouden worden met:

- Voldoende geschikte ruimte voor de krachtige sectoren (logistiek, groothandel, agribusiness en metaalindustrie)
- Profileren binnen de logistieke sector, bijvoorbeeld op activiteiten gelieerd aan hightech, elektronica en smart industry
- Onderscheidend vermogen t.o.v. van Greenport Venlo door specifieke ruimte aan te bieden in de deelsegmenten (passende schaal voor Venray)
- Bedrijven van buitenaf die langjarig willen investeren in Venray en daarmee ook lokale binding belangrijk vinden



**Buck
Consultants
International**

Onderzoek lokale marktvraag bedrijventerreinen Venray

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Venray

Buck Consultants International
Nijmegen, april 2022

Gemeente **Venray** 