

NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU

De Spurkt

23 JANUARI 2019



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en nut en noodzaak	4
1.2	Milieueffectrapportage	5
1.2.1	M.e.r.-plicht	5
1.2.2	M.e.r.-procedure	5
1.3	Zienswijzen en afstemming met betrokken partijen	7
1.4	Leeswijzer	7
2	VOORNEMEN EN ALTERNATIEVEN	9
2.1	Het voornemen	9
2.2	Locatiealternatieven bedrijventerrein	9
3	VOORKEURSLOCATIE BEDRIJVENTERREIN DE SPURKT	18
3.1	Van locatie 3 naar plangebied De Spurkt	18
3.2	Referentiesituatie en autonome ontwikkeling plangebied	19
3.3	Inrichting bedrijventerrein	22
4	TE BESCHOUWEN MILIEUASPECTEN IN HET MER	25
4.1	Aanpak milieuonderzoek	25
4.2	Beoordelingskader	25
	COLOFON	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en nut en noodzaak

Tot voor enkele jaren werden in de regio Noord Limburg bedrijventerreinen door individuele gemeenten gepland en ontwikkeld op basis van lokale motieven. Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerreinbeleid. Daarnaast wordt er samengewerkt in de ontwikkeling van het Klavertje 4 gebied en wordt de ontwikkeling van logistieke ruimte en functies in de gehele regio afgestemd. Dit gebeurt om concurrentiestrijd, inefficiency, overaanbod en eenheidsworst aan terreinen terug te dringen.

De gemeente Venray is onderdeel van het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, maar heeft als enige aangesloten gemeente nog geen ontwikkeling op grondgebied binnen de eigen gemeente. Dit is wel een nadrukkelijke wens van alle partijen.

Tijdens het traject van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) zijn door de provincie nieuwe richtingen aangegeven die de regio graag wil overnemen. De provincie zet in op dynamisch voorraad beheer en heeft de regio's gevraagd een visie vast te stellen waarbij hiermee rekening wordt gehouden.

Tegen deze achtergrond heeft een verkenning plaats gevonden naar de mogelijkheid om gronden op Venrays grondgebied te bestemmen als werklandschap, en in te brengen in het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Op 27 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Venray de Regionale visie bedrijventerreinen¹ vastgesteld. In deze regionale visie zijn de betrokken partijen (gemeenten en Provincie) met elkaar overeengekomen om voor bedrijven die in Venray economisch actief zijn en die geen uitbreidingsruimte op de huidige vestigingslocatie(s) hebben, ontwikkelruimte toe te kennen. De behoefte naar ontwikkelruimte heeft de gemeente onderzocht door middel van een laddertoets. Hieruit blijkt dat er aanvullende vraag van 10-35 hectare (ha) is naar, met name, grootschalige kavels binnen de gemeente Venray. Daar boven op is de verwachting dat binnen de regio de vraag groter is dan het aanbod. In de regio is om die reden afgesproken 30ha bedrijventerrein te ontwikkelen binnen de gemeente Venray. Daarbij is het bestaande aanbod veelal niet geschikt voor de grootschalige bedrijvigheid waarop Venray inzet met deze ontwikkeling. Venray zal door de ontwikkeling van nieuw werklandschap aantrekkelijk zijn voor grootschalige bedrijven. Samenvattend is de verwachting dat er voldoende vraag is naar 30 ha bedrijventerrein met grootschalige kavels. De laddertoets, die dit onderbouwt, is bijgevoegd in Bijlage A bij deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD).

Het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo wil om deze redenen *netto*² 30 ha bedrijventerrein ontwikkelen op grondgebied van de gemeente Venray. Dit bedrijventerrein is bedoeld voor doorgroeierende regionaal gebonden bedrijven uit Venray. Het ontwikkelbedrijf gaat uit van grootschalige bedrijven die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en in de logistieke sector. Er worden geen bedrijven toegestaan met een milieucategorie hoger dan 4.2 volgens de richtafstandenlijst 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Volgens afspraken in de Regionale visie bedrijventerreinen moet er, voordat er 30 ha wordt ontwikkeld in Venray, eerst 30 ha uit de voorraad bedrijventerrein worden gehaald binnen de regio (dit heet 'salderen').

Om het ontwikkelen van het bedrijventerrein planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplan opgesteld. Voor het bestemmingsplan moet een milieueffectrapport (MER) opgesteld worden vanwege de op voorhand niet uit te sluiten significante effecten op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 1.2 wordt nader ingegaan op deze m.e.r.-plicht. Deze NRD vormt de start van de m.e.r.-procedure.

¹ https://venray.raadsinformatie.nl/document/5404245/1/regionale_visie_bedrijventerreinen

² Netto betekent dat er 30 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein wordt beoogd. Het terrein zal in zijn totaliteit (bruto) groter zijn dan 30 hectare. Dit maakt ook andere functies in en rond het gebied mogelijk, zoals landschappelijke inpassing, verkeer, waterberging, en dergelijke.

1.2 Milieueffectrapportage

1.2.1 M.e.r.-plicht

In twee gevallen heeft de overheid een plicht om een milieueffectrapport (MER) te vereisen bij een besluit:

- Indien de overheid een besluit neemt dat het 'kader vormt' voor een activiteit waarvoor in een later stadium een beoordeling van milieueffecten nodig is;
- Indien de overheid een besluit neemt over een plan waarvoor een zogenaamde passende beoordeling op grond van de Wet Natuurbescherming vereist is. Dit is bij plannen voor(grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van Natura 2000-gebieden vaker het geval.

Activiteiten waarvoor een MER nodig is, zijn beschreven in het besluit-m.e.r. Voor het planologisch mogelijk maken van de aanleg van een bedrijventerrein voor De Spurkt is niet direct een MER nodig. Dat is omdat het plan niet meer dan 75 hectare bedrijventerrein mogelijk maakt (Tabel 1).

Tabel 1: Activiteit die van toepassing is in het Besluit m.e.r.

Activiteit	Gevalen	Plannen	Besluiten
D11.3 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

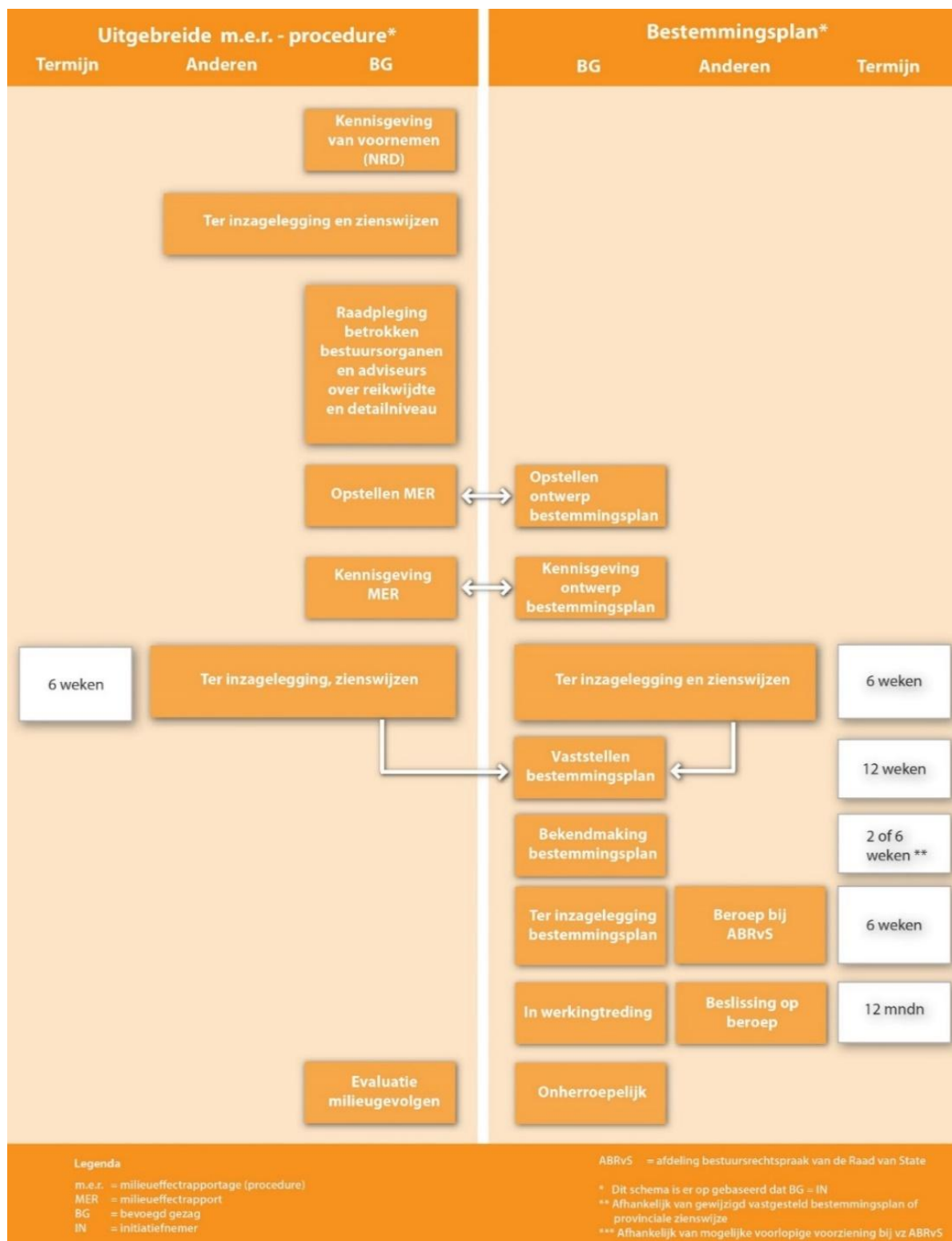
Een passende beoordeling is verplicht wanneer niet kan worden uitgesloten dat een plan of project significante gevolgen heeft op een Natura 2000-gebied. De beoordeling gaat in op:

- de instandhoudings-doelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied,
- de effecten van het initiatief op de soorten- en habitattypen in het gebied,
- de aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied.

Het bestemmingsplan De Spurkt maakt een toename van stikstofdepositie mogelijk. Er mogen zich namelijk bedrijven vestigen die stikstof kunnen uitstoten. De Natura 2000-gebieden in de omgeving, zoals de Maasduinen, zijn al overbelast met stikstof-depositie (in vaktermen: de kritische depositiewaarde "KDW" van habitattypen die voorkomen in die gebieden is overschreden). Significante effecten zijn daarom niet op voorhand uit te sluiten. Dat betekent dat voor het bestemmingsplan De Spurkt een passende beoordeling noodzakelijk is. Volgens de Wet Milieubeheer geldt voor het bestemmingsplan dan een planMER plicht.

1.2.2 M.e.r.-procedure

De m.e.r.-procedure (de procedure voor het opstellen van een MER) staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij het voorbereiden en het vaststellen van de besluitvorming, in dit geval over het bestemmingsplan. Onderstaand is de m.e.r.-procedure gekoppeld aan die van de bestemmingsplanprocedure weergegeven. Na de figuur worden deze stappen nader toegelicht.



Figuur 1 Verband m.e.r.-procedure en bestemmingsplan

Kennisgeving en zienswijzen

De gemeente Venray kondigt het voornemen voor het opstellen van een bestemmingsplan en de hiervoor te doorlopen m.e.r.-procedure aan via een openbare kennisgeving. Met de kennisgeving wordt tevens de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) gepubliceerd. De NRD geeft inzicht in de scope en aanpak van het milieuonderzoek. De NRD ligt ter inzage van <datum> tot en met <datum>. Belanghebbenden kunnen hierop reageren en aangeven wat onderzocht moet worden in het planMER en op welke manier. Zienswijzen kunnen worden gestuurd naar de gemeenteraad. Het adres hiervoor is aangegeven in paragraaf 1.3.

Raadpleging bestuursorganen

Naast de openbare kennisgeving en terinzagelegging worden bij de planvorming belanghebbende bestuursorganen en wettelijk adviseurs geraadpleegd over de in deze kennisgeving geschetste reikwijdte en detailniveau van het planMER.

Opstellen planMER

Na deze kennisgeving wordt het noodzakelijke (milieu)onderzoek uitgevoerd. De ingebrachte adviezen en zienswijzen worden beoordeeld en indien relevant betrokken in het onderzoek. Het onderzoeksresultaat wordt gebundeld in het planMER. Het planMER wordt geïntegreerd met de toelichting op het bestemmingsplan.

Hiervoor is gekozen omdat in het bestemmingsplan o.a. door milieuaspecten regels worden opgenomen. Hierdoor bestaat er een grote verwevenheid tussen de inhoud van een Milieueffectrapport aan de ene kant en de toelichting van het bestemmingsplan aan de andere kant. In een Milieueffectrapport wordt de impact van het plan op milieu en omgeving beschreven en worden waar nodig randvoorwaarden (mitigerende maatregelen) geformuleerd. In het bestemmingsplan kunnen de randvoorwaarden, die uit het Milieueffectrapport voortkomen, worden vastgelegd en toegelicht.

In een gecombineerde toelichting met MER zijn straks de gevolgen van het voornemen voor de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit en de eventuele mitigerende maatregelen en / of randvoorwaarden voor het bestemmingsplan integraal terug te vinden.

Belangrijk hierbij is wel dat het planMER, ongeacht de presentatievorm, aan onderstaande wettelijke inhoudseisen voldoet. De inhoudseisen zijn als volgt:

- Doelstelling voorgenomen activiteit
- Voorgenomen activiteit en de redelijke alternatieven ervoor
- Relevante plannen en besluiten
- Huidige situatie en autonome ontwikkeling
- Effectenbeschrijving en motivering gehanteerde methodiek
- Mitigerende en compenserende maatregelen
- Leemten in informatie
- Samenvatting

Advies Commissie m.e.r.

De onafhankelijke Commissie voor de m.e.r. brengt na het ter inzage leggen van het MER advies uit over het planMER.

1.3 Zienswijzen en afstemming met betrokken partijen

Initiatiefnemer en bevoegd gezag

Voor het bestemmingsplan De Spurkt is het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo de initiatiefnemer. De gemeente Venray is het bevoegd gezag in deze m.e.r.-procedure. Het bevoegd gezag stelt het MER-plichtige besluit (bestemmingsplan) vast.

Zienswijzen

In de m.e.r.-procedure hebben belanghebbenden recht op het indienen van zienswijzen. De gemeente informeert tijdig via de gebruikelijke openbare communicatiekanalen wanneer en op welke wijze zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht. Voorliggende Notitie Reikwijdte en detailniveau ligt ter inzage van **<datum> tot <datum>**. Een digitale versie is te vinden op www.venray.nl/ter-inzage-liggende-stukken. Een papieren versie is te vinden in het klantencontactcentrum in gemeentehuis van Venray

De zienswijze hierop kan schriftelijk worden ingediend bij gemeenteraad van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

1.4 Leeswijzer

Deze NRD bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2: beschrijft het voornemen van de gemeente om een bedrijventerrein te ontwikkelen. Hierbij is beschreven welke locatieafweging de gemeente daarbij heeft gehanteerd en hoe milieuaspecten daarin een rol hebben gespeeld.
- Hoofdstuk 3: beschrijft de voorkeurslocatie; de omschrijving en inrichting van bedrijventerrein De Spurkt ten noorden van de kern Venray.
- Hoofdstuk 4: beschrijft de te beschouwen milieuaspecten in het MER. Per aspect is aangegeven wat het beleidskader is, hoe het aspect beoordeeld wordt en met welke methodiek wordt gewerkt.

2 VOORNEMEN EN ALTERNATIEVEN

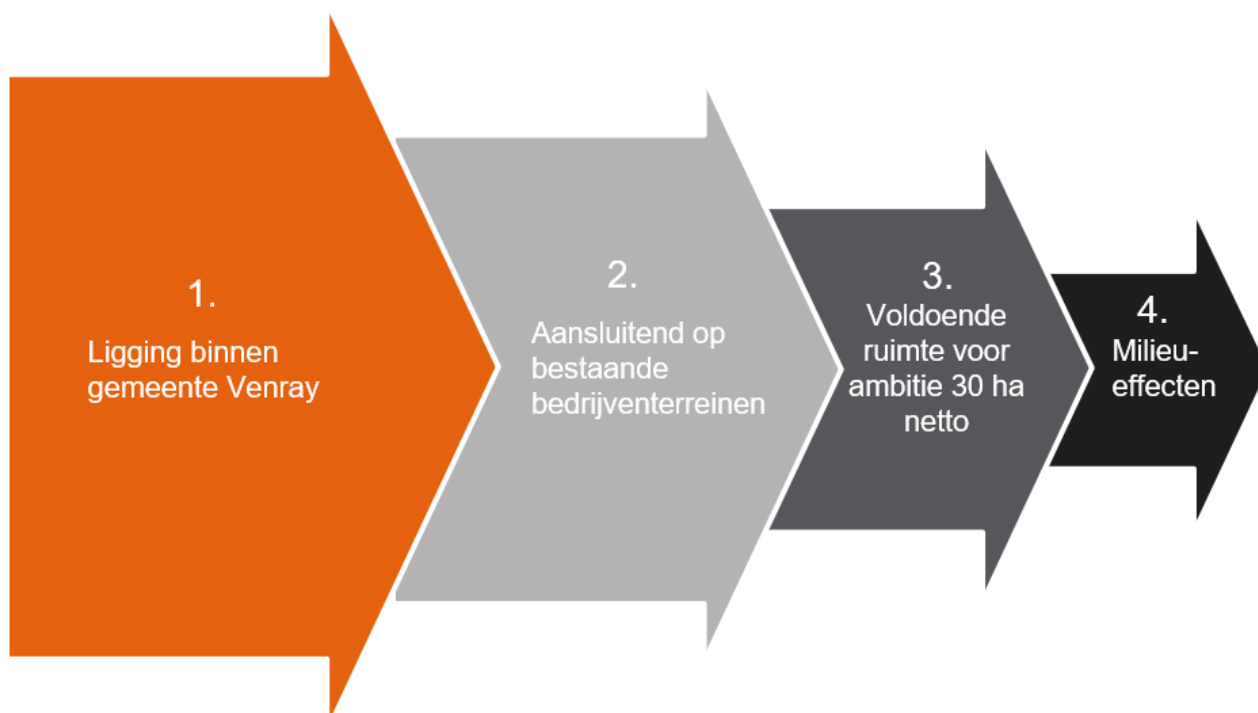
2.1 Het voornemen

In paragraaf 1.1 is beschreven wat de aanleiding is om 30 ha netto bedrijventerrein te gaan ontwikkelen.

Om voor deze 30 ha tot een geschikte locatie binnen de gemeente te komen, is een onderzoek uitgevoerd naar locatiealternatieven. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 2.2. Uit het onderzoek is een voorkeurslocatie gekomen: een terrein ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide. Deze locatie is beschreven in hoofdstuk 3.

2.2 Locatiealternatieven bedrijventerrein

Het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo zoekt, zoals beschreven in paragraaf 1.1, naar een locatie voor een bedrijventerrein van 30 ha netto binnen de gemeentegrenzen van Venray. In een locatieonderzoek is bekeken welke gebieden geschikt zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In een aantal stappen is getrechterd naar potentiële locaties die redelijkerwijs in beschouwing kunnen worden genomen met als doel te komen tot een voorkeurslocatie waar én voldoende ruimte aanwezig is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein én die de minste risico's heeft op milieueffecten en hinder voor de omgeving. Deze stappen zijn weergegeven in Figuur 2. Onder de figuur is de werkwijze per stap beschreven en zijn de resultaten van de stappen weergegeven.



Figuur 2 Stappen om te komen tot potentiële locaties

Stap 1. Ligging binnen gemeente Venray

In paragraaf 1.1 is beschreven dat in het kader van de Regionale visie bedrijventerreinen is afgesproken 30 ha netto bedrijventerrein te ontwikkelen in de gemeente Venray. Voor potentiële locatie wordt daarom gezocht binnen de gemeentegrenzen van Venray. Locaties buiten Venray zijn buiten beschouwing gelaten.

Stap 2. Aansluitend op bestaande bedrijventerreinen

Het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL, 2014) bevat een aantal basisprincipes voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Zo dient de ontwikkeling te passen binnen de geformuleerde

verstedelijkingsprincipes van de provincie Limburg³, waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking. Twee belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

1. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Als dat in uitzonderingsgevallen niet kan, dan toch zoveel mogelijk aansluitend daaraan én met een stevige tegenprestatie voor het verlies aan omgevingskwaliteiten.
2. Goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen (benutten bestaande voorraad, optimaal benutten wegen door verkeer- en vervoersmanagement, meervoudig ruimtegebruik e.d.).

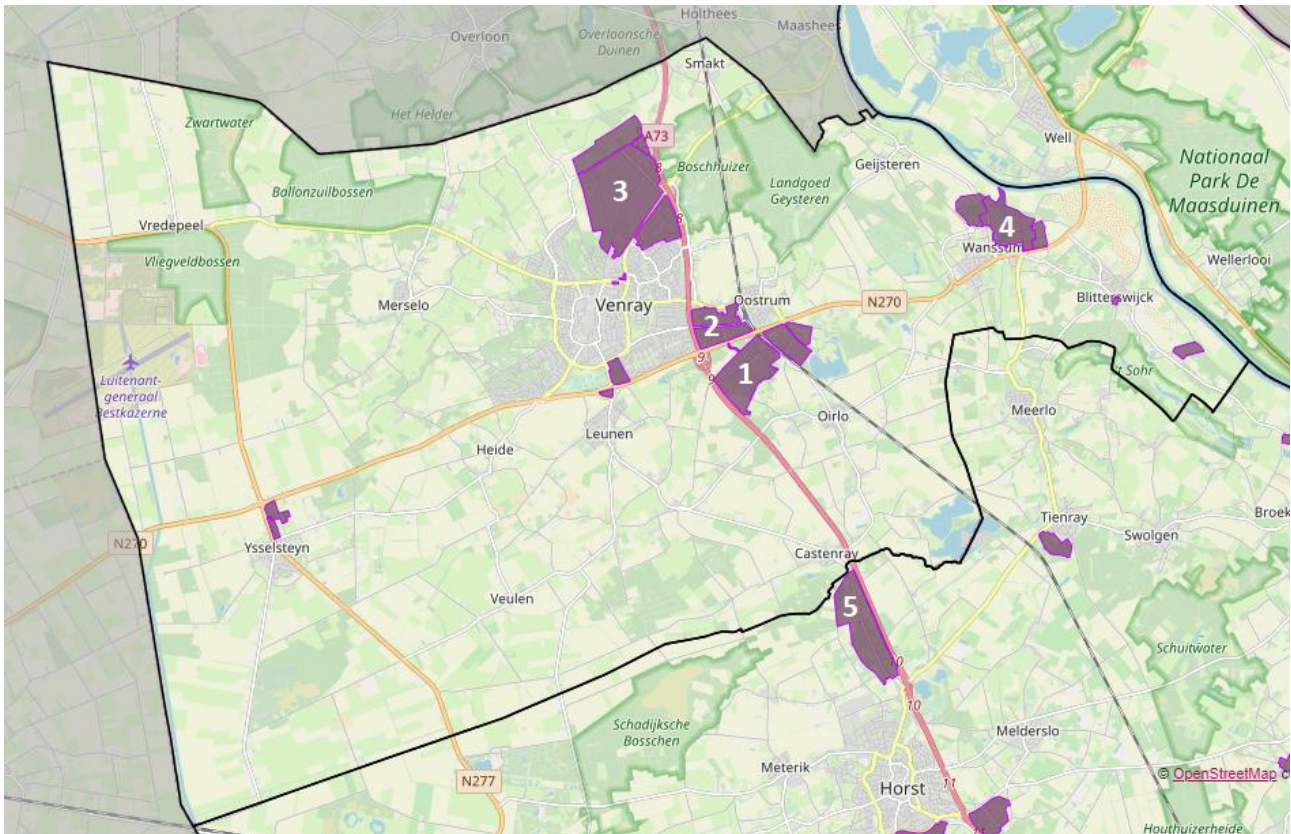
Daarnaast is sinds 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) van toepassing op bestemmingsplannen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder volgt een aantal criteria, waaronder het ruimtelijk verzorgingsgebied, de nut en noodzaak en de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dat is bijvoorbeeld vanwege de beoogde milieucategorieën, kavelgroottes en bestaande functies die al aanwezig zijn.

In dit geval is er behoefte aan grootschalige kavels en ruimte voor bedrijvigheid met een milieu impact die gerelateerd is aan de agro- en foodindustrie. In verband met de uitstraling van dergelijke bedrijven op de omgeving, is de ontwikkeling van het bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. Volgens de uitgangspunten in het POL dient de ontwikkeling van het bedrijventerrein zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaand stedelijk gebied, en dient goed gebruik te worden gemaakt van reeds bestaande voorzieningen. Daarom is gezocht naar locaties waar aangesloten kan worden op bestaande bedrijventerreinen.

Bestaande bedrijventerreinen kennen al milieueffecten zoals geluidseffecten, landschappelijke effecten en effecten op luchtkwaliteit. Het aansluiten op bestaande bedrijventerreinen zorgt ervoor dat deze bestaande effecten worden gebundeld met de toekomstige effecten van het nieuwe bedrijventerrein. Dit is in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Door deze bundeling worden er zo min mogelijk 'nieuwe' omwonenden belast met mogelijke effecten. Daarbij hebben bestaande bedrijventerreinen infrastructuur die erop is gericht de bedrijventerreinen zo goed als mogelijk te bedienen en het bestemmingsverkeer goed af te wikkelen.

Er is in deze stap gekeken naar locaties in de nabijheid van bedrijventerreinen die qua schaalniveau vergelijkbaar zijn met de ambitie van 30 ha netto bedrijventerrein. Bij bestaande bedrijventerreinen van een kleinere schaal zullen de effecten juist flink worden vergroot als er 30 ha nieuw bedrijventerrein bij komt. Bedrijventerreinen van een kleine schaal zijn daarom niet meegenomen in de trechtering van het locatieonderzoek. Figuur 3 toont alle bestaande grootschalige bedrijventerreinen binnen of grenzend aan de gemeente Venray.

³ Zie paragraaf 3.1.5 in het POL 2014 voor een volledig overzicht van de algemene verstedelikkingsprincipes.



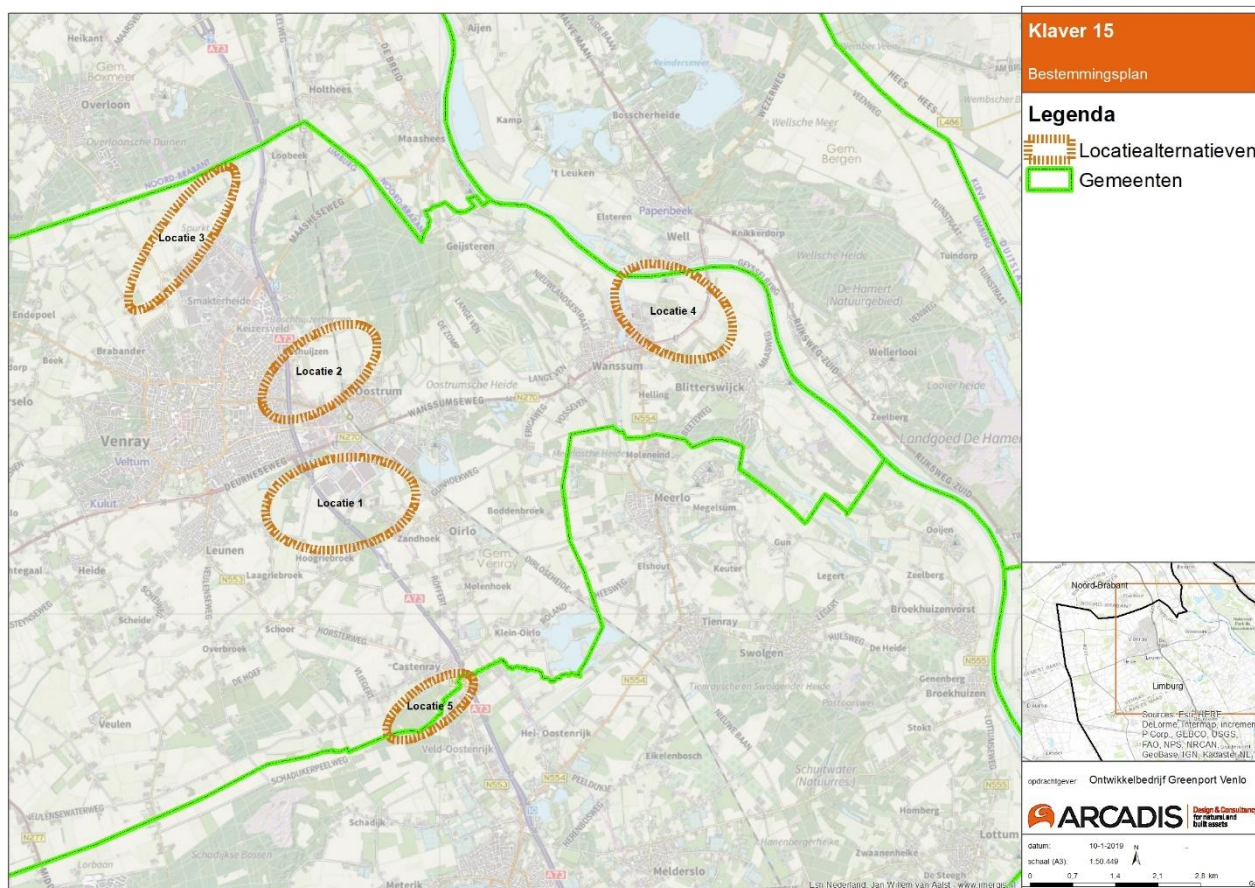
Figuur 3 Bedrijventerreinen binnen of grenzend aan de gemeente Venray

Er zijn vijf grootschalige (>30 ha) bestaande bedrijventerreinen binnen of grenzend aan de gemeente Venray:

1. De Blakt en Witte Vennen. Deze terreinen liggen tegen elkaar aan, aan de oostkant van het knooppunt van de N270 en de A73 (zie nr. 1 in Figuur 3).
2. De Hulst II. Dit terrein ligt tussen de kernen van Oostrum en Venray ten noordoosten van het knooppunt N270 en A73 (zie nr. 2 in Figuur 3).
3. Smakterheide en Keizersveld. Deze terreinen liggen aan de noordkant van Venray, ten westen van de A73 (zie nr. 3 in Figuur 3).
4. Wanssum. Dit terrein ligt ten oosten van Wanssum, aan de noordkant van de N270 (zie nr. 4 in Figuur 3).
5. Venrayseweg II in Horst aan de Maas. Dit terrein ligt ten westen van de A73 aan weerszijden van de N553 (Venrayseweg). Het terrein zelf ligt net buiten de gemeentegrenzen van Venray, maar aan de noordzijde zou op grondgebied van Venray kunnen worden aangesloten bij dit bedrijventerrein. De locatie is om deze reden meegenomen in de trechtering.

Voor deze grootschalige bedrijventerreinen is gekeken of er rond die terreinen ruimte is voor een nieuw bedrijventerrein binnen de gemeente Venray. Hierop zijn vijf locaties bepaald voor een eventueel nieuw bedrijventerrein. Deze zijn weergegeven in Figuur 4:

- Locatie 1 ligt ten zuiden van bedrijventerrein De Blakt
- Locatie 2 ligt ten noorden van bedrijventerrein De Hulst
- Locatie 3 ligt ten noorden van bedrijventerrein Smakterheide
- Locatie 4 ligt ten oosten van bedrijventerrein Wanssum
- Locatie 5 ligt ten zuiden van Castenray



Figuur 4 Locaties die aansluiten op bestaande bedrijventerreinen met schaalgrootte >30 ha

Stap 3. Voldoende ruimte voor ambitie 30 ha netto

De ambitie van 30 ha netto bedrijventerrein is sterk gekoppeld aan de onderliggende financiële businesscase die voor een dergelijk terrein is opgesteld. Om aan de behoefte voor grootschalige bedrijventerreinen in Venray te voldoen, is een oppervlakte van 30 ha netto nodig. Dit is nodig om minimaal kostenefficiënt het bedrijventerrein te kunnen uitbaten in een situatie dat het tegen zit.

Voor de vijf locaties uit stap 1 en 2 is gekeken of het op voorhand mogelijk is om hier 30 ha netto bedrijventerrein te ontwikkelen. Concreet is er gekeken of er voldoende percelen zijn die op voorhand geen grote planologische en juridische belemmeringen hebben. Belemmeringen komen enerzijds voort uit een gebrek aan fysieke ruimte, in dit geval vanwege de aanwezigheid van woonkernen en /of bestaande bebouwing, en anderzijds door mogelijke grote juridische belemmeringen vanuit huidige wet- en regelgeving. In dit tweede geval is gekeken naar de aanwezigheid van wettelijk en provinciaal beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Goudgroene natuurzone uit het POL2014). Gebieden met een dergelijke status zijn niet realistisch geacht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, in het geval er locatiealternatieven zijn, die niet in dit type gebieden zijn gelegen.

Uit deze analyse komt naar voren dat de locaties 1 t/m 3 de mogelijkheid bieden om 30 ha netto bedrijventerrein te ontwikkelen.

Locatie 4 (ten oosten van bedrijventerrein Wanssum) kent mogelijkheden aan de oost- en westkant van het bestaande bedrijventerrein. De beschikbare oppervlakte is niet voldoende om invulling te kunnen geven aan de ambitie van 30 ha netto. Ook is het ontwikkelen van 2 aparte locaties omwille de flexibiliteit in de uitgiftebaarheid van de (grootschalige) kavels niet wenselijk.

Ter plaatse van Locatie 5 ligt de Goudgroene natuurzone. De Goudgroene natuurzone is streng beschermd natuurgebied waarin, volgens de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POL, 2014), geen nieuwe activiteiten

zijn toegestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Daarom is deze locatie is buiten beschouwing gelaten in het locatieonderzoek.

Om bovengenoemde redenen zijn de locaties 1 t/m 3 meegenomen naar stap 4.

Stap 4. Milieueffecten

De locaties die na stap 3 nog over zijn, zijn op hoofdlijnen met elkaar vergeleken op basis van een aantal milieuaspecten met als doel te komen tot een voorkeurslocatie dat in het MER wordt uitgewerkt en beoordeeld. Deze beoordeling van de milieueffecten is op kwalitatieve wijze uitgevoerd. Waar zinvol is met (richt)afstanden gewerkt. Er zijn geen berekeningen uitgevoerd. Reden hiervoor is dat er in dit stadium nog geen concrete terreinen en inrichtingen binnen de locatiealternatieven zijn uitgewerkt. De milieuaspecten en criteria die in deze stap zijn beschouwd, zijn in Tabel 2 weergegeven.

De locaties zijn beoordeeld volgens een driepuntschaal. Daarbij zegt een '+' dat er zich een kans voordoet binnen het genoemde milieuaspect. Dit kan een kans zijn op vermindering van milieueffecten of een kans voor de verdere invulling van het zoekgebied (afhankelijk van het aspect). Een '-' geeft aan dat er een risico is op milieueffecten door de ontwikkeling van een bedrijventerrein binnen deze locatie. Bij een '0' zijn er geen kansen of risico's voorzien.

Tabel 2 Milieuaspecten voor de beoordeling van locatie alternatieven

Aspect	Criterium	Toelichting
Verkeer	Ontsluiting en bereikbaarheid	Een bedrijventerrein is bij voorkeur goed ontsloten en ligt dichtbij een snelweg. Bij voorkeur vindt verkeersafwikkeling plaats via wegen waar zo min mogelijk omwonenden last van hebben.
Woon- en leefmilieu	Afstand tot 'gevoelige' bestemmingen (woningen)	Gekeken wordt naar woonbebouwing rondom de locaties. Hoe dichterbij en hoe omvangrijker de bewoning, hoe meer kans op verslechtering van het woon- en leefmilieu door bijvoorbeeld een toename van de geluidsbelasting, een verslechtering van luchtkwaliteit of een hoger risico vanuit externe veiligheid.
Natuur	Afstand tot Natura 2000	Gekeken wordt naar de afstand tot Natura 2000-gebieden. Hoe kleiner de afstand, hoe groter de kans is dat er een effect optreedt vanuit het bedrijventerrein op het Natura 2000 gebied.
	Ligging in provinciaal beschermde natuur (goud- en zilvergroeene natuurzone)	Gekeken wordt naar de ligging in goud- en zilvergroeene natuurzone zoals opgenomen in de Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014.
Landschap	Ligging in provinciaal / gemeentelijk beschermde landschapszones	Gekeken wordt naar de ligging in bronsgroene landschapszones zoals opgenomen in de Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014, en het Ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente Venray (2010).
Bodem & archeologie	Bodemverontreiniging	Gekeken wordt naar het voorkomen van 'bodemplacaties' volgens het ondergrondportaal van de provincie Limburg.
	Archeologische verwachting	Gekeken wordt naar archeologische verwachting en AMK-terreinen volgens het ondergrondportaal van de provincie Limburg.
Water	Ligging in grondwaterbeschermingsgebieden	Gekeken wordt naar ligging in milieubeschermingsgebieden volgens de omgevingsverordening Limburg 2014.
Duurzaamheid	Mogelijkheden opwekken duurzame energie, geothermie en Warmte Koude Opslag	Gekeken wordt naar potentie voor opwekken van duurzame energie op de locaties. Hierbij is gekeken naar aansluitingspunten op het elektriciteitsnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden.
	Mogelijkheden klimaatadaptatie	Gekeken wordt naar de fysieke ruimte voor de inpassing van klimaatadaptatieve maatregelen zoals groenstructuren, retentiegebied en infiltratie.
	Duurzame inpassing bedrijventerrein in het landschap	Gekeken wordt naar ruimte voor maatregelen om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen, en de ligging ten opzichte van bestaande stedelijke en landschappelijke structuren.
Inpasbaarheid verkaveling	Inpasbaarheid grootschalige bedrijfskavels binnen bestaande landschapsstructuren	Gekeken wordt naar de bestaande landschapsstructuren en lijnen en of hierbinnen voldoende flexibiliteit is om grootschalige verkaveling toe te passen.

In Tabel 3 is een beoordeling voor de criteria uit Tabel 2 uitgevoerd.

Tabel 3 Beoordeling locaties op milieueffecten

Aspect	Criterium	Loc 1	Loc 2	Loc 3	Toelichting
Verkeer	Ontsluiting en bereikbaarheid	0	-	0	Bij locaties 1 (Deurneseweg – Nobelstraat – A73) en 3 (Spurkt – Metaalweg – A73) liggen goede ontsluitingswegen met voldoende capaciteit om een verkeerstoename als gevolg van het bedrijventerrein af te kunnen wikkelen. Bij locatie 2 ligt geen goede bestaande ontsluiting. De Stationsweg sluit niet aan op de A73, heeft een beperkte capaciteit en loopt door de woonkernen Oostrum en Venray.
Woon- en leefmilieu	Afstand tot 'gevoelige' bestemmingen (woningen)	-	-	0	De drie locaties liggen allen buiten de richtafstand van de VNG (300 meter). Locatie 1 en 2 liggen echter op kleinere afstand van woonbebouwing (de kern Oirlo binnen 350 meter van locatie 1; de kernen Oostrum, Antoniusveld en Landweert binnen 350 meter van locatie 2). Locatie 3 kent nauwelijks woonbebouwing en kernen in korte nabijheid. Dichtstbijzijnde woonkern is op ca 800 meter afstand.
Natuur	Afstand tot Natura 2000 gebied	-	-	-	Geen van de locaties ligt in Natura 2000 gebied. Alle locaties zullen mogelijk effecten kunnen hebben op Natura 2000 gebied als gevolg van stikstofdepositie als gevolg van aanleg en gebruik van het bedrijventerrein. Hierbij ligt Locatie 2 op de kortste afstand tot Natura 2000- gebied Boschhuizerbergen (ca 500 meter), waardoor het risico op effecten voor deze locatie het grootst is. De andere locaties liggen verder van het Natura 2000 gebied: locatie 2 ligt op ca 3 km, locatie 3 op ca 1 km.
	Ligging in provinciaal beschermde natuur (goud- en zilvergroeene natuurzone)	-	0	0	Geen van de locaties ligt in de goudgroeene natuurzone. Alleen locatie 1 ligt in de zilvergroeene natuurzone aan de westkant van de A73.
Landschap	Ligging in provinciaal / gemeentelijk beschermde landschapszones	-	-	-	Locatie 1 en 3 liggen binnen gebied dat is aangewezen als bronsgroeene landschapszone. Zoals onder 'natuur' aangegeven ligt locatie 1 tevens in de zilvergroeene natuurzone. Locatie 2 ligt in een essenlandschap volgens het Ruimtelijk Kwaliteitskader Venray.
Bodem & archeologie	Bodemverontreiniging	0	0	0	Geen van de gebieden kent bekende bodemverontreinigingen.
	Archeologische verwachting	-	-	-	Alle locaties kennen een hoge archeologische verwachting volgens de Archeologische Verwachtingskaart Venray (RAAP, 2011). Locatie 1 ligt dichtbij een archeologisch monument.
Water	Ligging in grondwaterbeschermings-gebieden	0	0	0	Geen van de locaties ligt binnen grondwaterbeschermingsgebied. Locatie 1 grenst aan de boringsvrije zone Venloschol.
Duurzaamheid	Mogelijkheden opwekken duurzame energie	+	+	+	Alle locaties kennen kansen voor het opwekken van duurzame energie zoals zonne-energie. Windenergie is op geen van de locaties haalbaar in verband met de radarverstoringszone Vredepeel.

Aspect	Criterium	Loc 1	Loc 2	Loc 3	Toelichting
	Mogelijkheden klimaatadaptatie	-	+	+	Op locatie 1 is beperkt ruimte beschikbaar voor klimaatadaptieve maatregelen (zeer beperkte ruimte voor groene en blauwe structuren). De andere twee locaties hebben deze ruimte wel en bieden om deze reden kansen voor de uitwerking van voldoende klimaatadaptieve maatregelen.
	Duurzame inpassing bedrijventerrein in het landschap	-	+	+	Locatie 1 heeft zeer weinig ruimte voor landschappelijke inpassing en sluit in mindere mate direct aan bij bestaand stedelijk gebied en bestaande landschapsstructuren. Locatie 2 en 3 bieden, door hun aansluiting op bestaand stedelijk gebied en de ruimte die er is, kansen voor een duurzame landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.
Inpasbaarheid verkaveling	Inpasbaarheid grootschalige bedrijfskavels binnen bestaande landschapsstructuren	-	+	+	Grootschalige bedrijfskavels zijn in mindere mate inpasbaar binnen Locatie 1 dan bij de locaties 2 en 3. Locatie 1 kent vanuit de huidige landschappelijke structuur en vorm beperkte mogelijkheden voor het inpassen van grootschalige kavels. Bij Locatie 2 en 3 biedt deze aanwezige landschappelijke structuur de mogelijkheid wel.

Conclusie trechtering

Voorgaand zijn drie potentiële locaties voor een bedrijventerrein van netto 30 ha beschouwd. Deze locaties liggen binnen de gemeente Venray en liggen aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen van een vergelijkbare omvang. Van deze locaties is op hoofdlijnen beschouwd in hoeverre er kansen en /of risico's zijn voor inpassing en milieueffecten en of de locatiealternatieven daarin verschillen. De resultaten van deze beoordeling is samengevat in Tabel 4. De niet onderscheidende aspecten zijn niet in Tabel 4 opgenomen.

Tabel 4 Conclusie trechtering op onderscheidende aspecten

Aspect	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3
Verkeer	0	-	0
Woon- en leefmilieu	-	-	0
Duurzaamheid	-	+	+
Inpasbaarheid verkaveling	-	+	+

Locatie 1 is goed te ontsluiten via de Deurneseweg. De locatie ligt relatief dichtbij de woonkern Oirlo, op een afstand van 350 meter. Hiermee ligt deze locatie maar net buiten de richtafstand van 300 meter van een woonkern, zoals deze voor geluid in de richtafstandenlijst van de VNG wordt gehanteerd. Op kortere afstand liggen individuele woningen. Er blijft daarmee een risico op effecten op het woon- en leefmilieu. De locatie heeft zeer beperkte ruimte en is daardoor erg krap bemeten voor het uitwerken van klimaatadaptieve maatregelen (zoals water en groenstructuren) en een duurzame landschappelijke inpassing. Ook kent deze locatie door haar vorm en bestaande verkaveling weinig mogelijkheden voor het inpassen en uitgeven van grootschalige bedrijfskavels.

Locatie 2 kent zorgen als het gaat om de ontsluiting van het bedrijfsverkeer. De bestaande wegenstructuur sluit niet aan op de A73 en gaat door woonkernen. De locatie ligt daarbij relatief dichtbij de woonkern Oostrum, op een afstand van circa 350 meter. Ook deze locatie ligt maar net buiten de 300 meter grens voor geluid zoals die in de richtafstandenlijst van de VNG wordt gehanteerd. Op kortere afstand liggen wel individuele woningen. Er blijft een risico op effecten op woon- en leefmilieu. De locatie heeft voldoende ruimte voor het inpassen van klimaatadaptieve maatregelen en het duurzaam landschappelijk inpassen van het terrein. Locatie 2 heeft de mogelijkheid voor het ontwikkelen / uitgeven van grootschalige kavels.

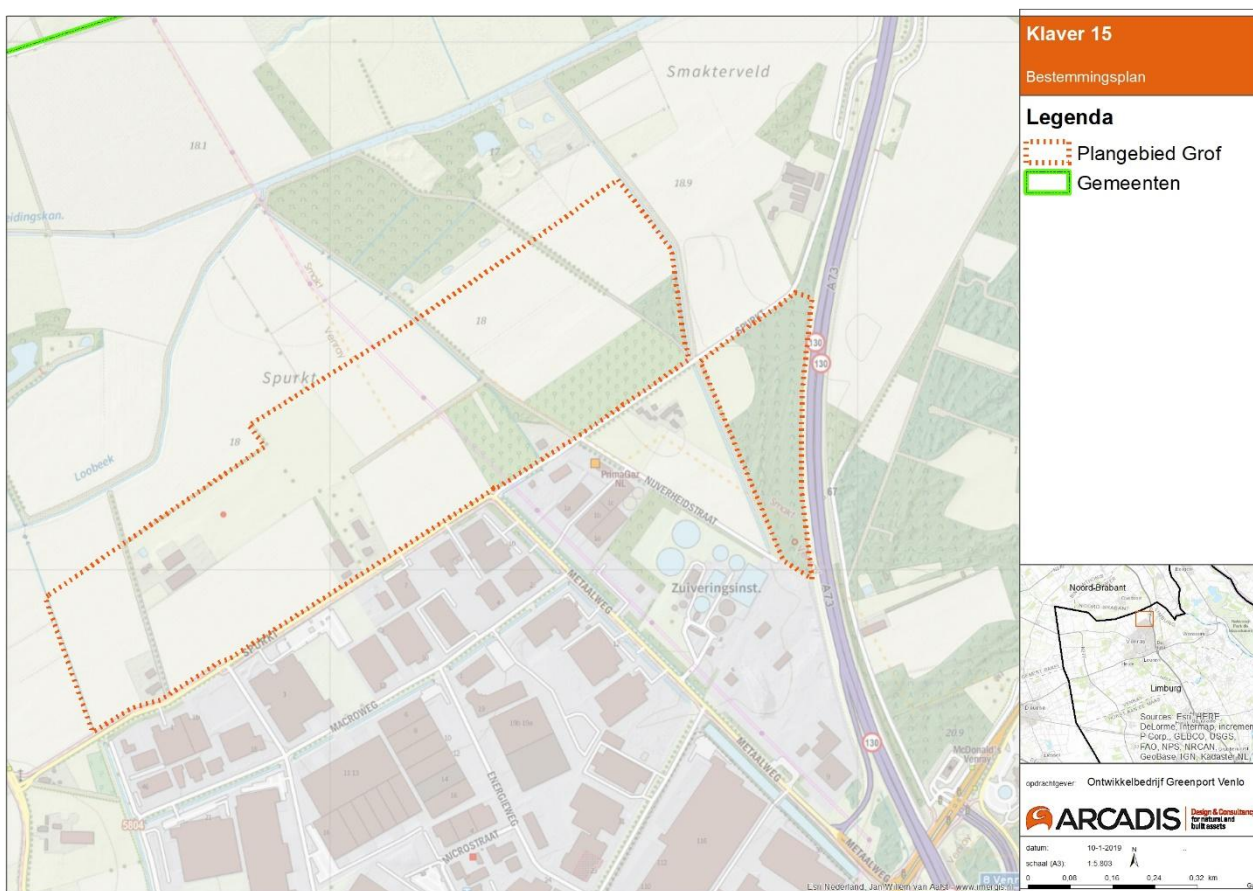
Locatie 3 is goed te ontsluiten via de bestaande uitvalswegen voor bedrijventerrein Smakterheide (Spurkt, Metaalweg). De locatie ligt op relatief grotere afstand van woonkernen (>800 meter). Er liggen wel enkele individuele woningen op kortere afstand van de locatie. In zijn algemeenheid is er niet of nauwelijks risico op effecten op woon- en leefmilieu. De locatie kent veel ruimte voor het nemen van klimaatadaptieve maatregelen en het duurzaam landschappelijk inpassen van het terrein. Locatie 3 heeft de mogelijkheid voor het inpassen / uitgeven van grootschalige kavels.

Uit bovenstaande samenvatting blijkt dat locatie 1 de meeste beperkingen kent, met name veroorzaakt door de beperkte(re) ruimte voor een duurzame inpassing. Locatie 2 kent, vergeleken met locatie 3, meer risico's dan locatie 3 door de kortere afstand tot woonomgevingen en door de slechtere ontsluitingsmogelijkheid op bestaande infrastructuur. Voor locatie 3 geldt dat deze voor de onderscheidende aspecten geen risico's heeft of juist kansen biedt. Om deze reden is de gemeente voornemens om locatie 3 als voorkeurslocatie verder uit te werken in het MER. De in de analyse benoemde mogelijke risico op effecten voor natuur en archeologie worden in het MER nader onderzocht. Voor het aspect landschap worden in de verdere planuitwerking randvoorwaarden geformuleerd ten behoeve van een zorgvuldige inpassing in het gebied. Deze zijn in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt.

3 VOORKEURSLOCATIE BEDRIJVENTERREIN DE SPURKT

3.1 Van locatie 3 naar plangebied De Spurkt

In hoofdstuk 2 is locatie 3 als voorkeurslocatie naar voren gekomen om 30 hectare bedrijventerrein te ontwikkelen binnen de gemeente Venray. Op deze locatie is vervolgens gekeken waar concreet het bedrijventerrein zou kunnen worden ontwikkeld. Hierbij is het grove plangebied uit Figuur 5 beschouwd. Dit is een gebied van ca. 60 hectare dat aansluit op bedrijventerrein Smakterheide. Deze locatie had de werktitel 'Klaver 15' en heeft nu de plannaam 'De Spurkt' meegekregen. In januari 2018 heeft de gemeenteraad besloten op deze locatie het door het college in 2017 gevestigde voorkeursrecht te verlengen⁴.



Figuur 5 Plangebied grof

Er is een keuze gemaakt om het deel van het plangebied direct langs de A73 buiten beschouwing te laten. Dit gebied kent de enkelbestemming natuur, kent een vrijwaringszone van de A73 (er mag alleen gebouwd worden na toestemming van Rijkswaterstaat), en het sluit niet aan op de rest van het plangebied, waardoor de flexibiliteit van uitgeefbare kavels minder is. Bovendien biedt de vorm van dit deel van het plangebied minder flexibiliteit in het maken van grote rechthoekige kavels. In het overige deel van het plangebied is een inrichting bepaald. Deze is weergegeven in paragraaf 3.3.

⁴ Het voorkeursrecht is een ruimtelijk beleidsinstrument van de gemeente. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de overheid het eerste recht van koop.

3.2 Referentiesituatie en autonome ontwikkeling plangebied

Referentiesituatie

In de referentiesituatie kent het plangebied een overwegend agrarisch karakter, zie Figuur 6, Figuur 7 en Figuur 8. Er staan woonbestemmingen aan de Spurkt 5, 5a t/m c en 8. De bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbinding Haps – Venray loopt midden door het gebied.

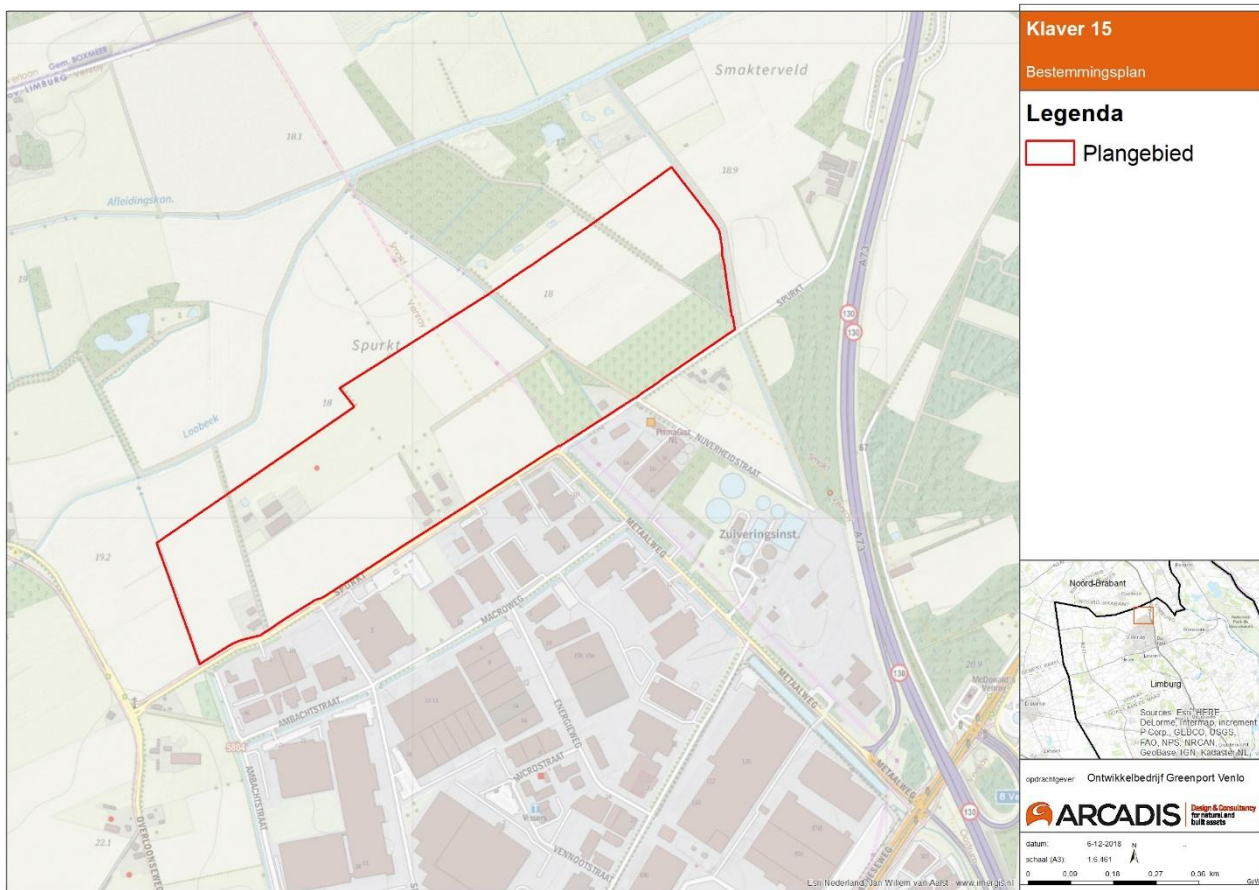
De locatie ligt grotendeels in de Bronsgroene landschapszone. De kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone zijn: het groene karakter, het visueel ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf (aardkundige waarden). Het gebied is aangewezen als aardkundig waardevol gebied van provinciaal belang en bevindt zich in het beekdal van de Loobeek op de overgang naar de hoger gelegen dekzandruggen. Vanaf 1900 is dit gebied ontgonnen en is het open landschap van de natte heideontginningen ontstaan.

Het landschap wordt gekenmerkt door rechte wegen (met laanbeplanting van één soort), regelmatige (rationele) blokverkaveling (rechtlijnige karakter van beplanting, sloten en wegen) en losse (verspreide) boerderijen met erfbeplanting. Verder wordt het jonge heideontginningslandschap gekenmerkt door een grote mate van openheid (behalve de laanstructuren en erfbeplanting zijn er verder weinig landschapselementen en er is relatief weinig bebouwing) en het gebruik als grasland en bouwland.

Tevens is er een dassenburcht bekend in de oostkant van het plangebied. Dit is een beschermde soort volgens de Wet natuurbescherming.

Autonome ontwikkeling

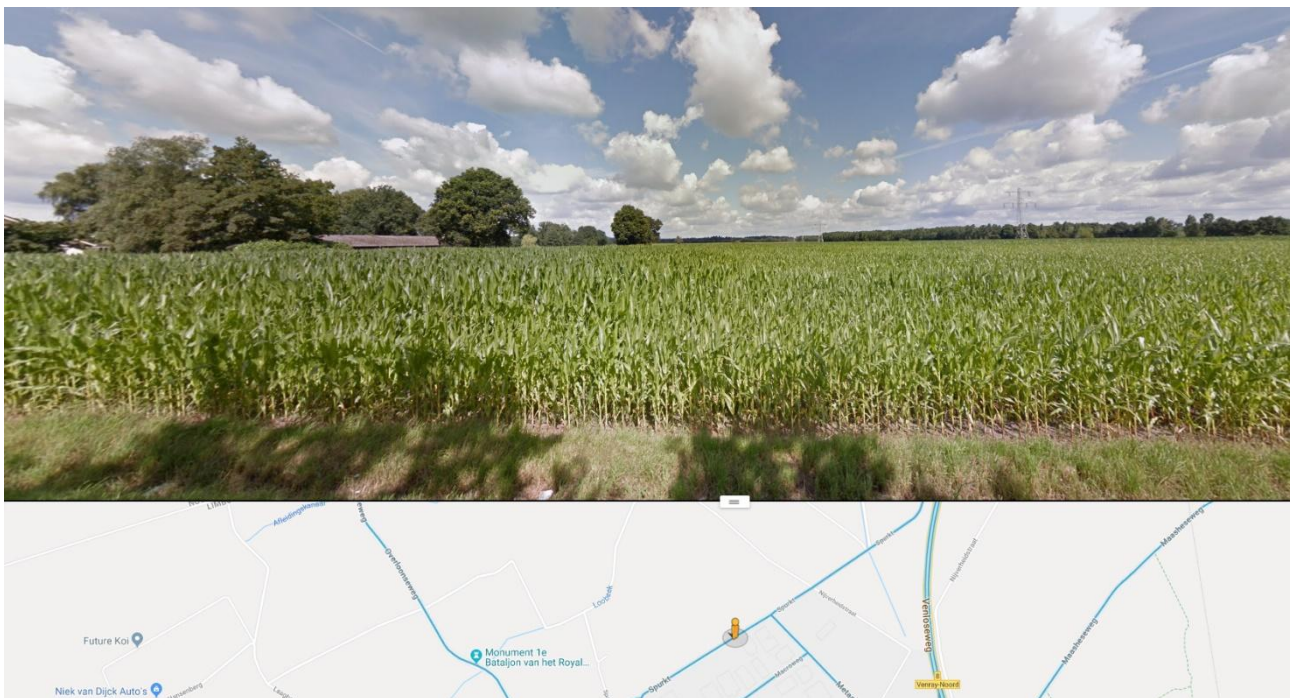
Er zijn geen autonome ontwikkelingen voorzien in het plangebied. Het bestemmingsplan 'buitengebied Venray 2010' (vastgesteld 14-12-2010) geldt er grotendeels. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien in 2016 en 2017 (regels en locaties). Aan de noordkant van het gebied is de herinrichting van het Loobeekdal planologisch mogelijk gemaakt in bestemmingsplan 'Loobeek – deelgebied De Spurkt en Venrays broek' (vastgesteld 30-10-2018).



Figuur 6 Afbakening plangebied met topografische ondergrond



Figuur 7 Afbakening plangebied met als ondergrond de luchtfoto uit 2017



Figuur 8 Foto vanaf de Spurkt naar het noordwesten het plangebied in.

3.3 Inrichting bedrijventerrein

In hoofdstuk 2 is reeds op hoofdlijnen gekeken naar kansen en risico's voor het plangebied. Hieruit is een aantal risico's naar voren gekomen die als uitgangspunt mee zijn genomen in de inrichting van het bedrijventerrein. Hierdoor is de meest optimale inrichting gekozen vanuit de kansen en risico's.

Voor de mogelijke inrichting van het bedrijventerrein is gezocht naar één integraal inrichtingsalternatief dat zowel invulling geeft aan de opgave voor 30 hectare met grootschalige bedrijfskavels alsook optimaal rekening houdt met de aanwezige kenmerken en omgevingswaarden in en om het plangebied.

Uitgangspunten:

Vanuit de opgave voor het bedrijventerrein gelden de volgende uitgangspunten:

- Er moet netto 30 ha uitgeefbaar bedrijventerrein zijn;
- De kavelstructuur geeft zoveel als mogelijk ruimte voor grootschalige kavels;

Vanuit de kenmerken en omgevingswaarden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het bedrijventerrein moet zorgvuldig in de bronsgroene landschapszone worden ingepast. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het groene karakter, het visueel ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf (aardkundige waarden);
- Er moet ruimte zijn voor mitigerende maatregelen voor beschermde soorten volgens de Wet natuurbescherming;
- Er moet minimaal 25m afstand zijn tussen een bedrijfsbestemming en de bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbinding;
- Er moet ruimte zijn voor klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterberging;
- Er moet zo min mogelijk hinder zijn voor woon- en leefomgeving;
- Bestaande waterlopen in het gebied moeten zoveel als mogelijk worden gehandhaafd;
- Er moet worden aangesloten op bestaande infrastructuur.

Inrichting

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is een optimale inrichting ontworpen. Deze is opgenomen in figuur 9. Na de figuur is een toelichting op de beoogde inrichting opgenomen.



Figuur 9 Inrichting bedrijventerrein De Spurt

Hieronder is beschreven hoe de inrichting tot stand is gekomen en hoe de bovenstaande uitgangspunten bij de inrichting zijn meegenomen.

- **Verkeer;** de ligging van het gebied zorgt ervoor dat er een goede afwikkeling op de Spurkt mogelijk is. Via de Spurkt en de Metaalweg kan de A73 bereikt worden.
- **Landschap;** rond het bedrijventerrein zijn bewust groene zones vrijgehouden zodat het bedrijventerrein landschappelijk kan worden ingepast met bijvoorbeeld bomen of een grondwal. Met het uitgeven van grootschalige kavels wordt het raamwerk van rechte wegen van laanbeplantingen worden versterkt, evenals het geometrische patroon van de wegen.
- **Ecologie;** als gevolg van het intensieve landbouwkundige gebruik heeft het landschap maar geringe natuurwaarden. In de oostkant van het plangebied is een dassenburcht bekend. In het ontwerp is aan de oostzijde een groene zone opgenomen, waarmee de mogelijkheden worden gecreëerd voor het inpassen van de dassenburcht alsook voldoende leefgebied wordt gecreëerd voor in het gebied voorkomende beschermde soorten. De verkaveling is zo ingericht dat er groene passages blijven langs de bestaande watergangen en houtopstanden in het gebied.
- **Water;** Er is met de verkaveling rekening gehouden met de bestaande structuur van waterlopen in het gebied. Op diverse plekken, zoals rond de 150 kV-verbinding, wordt ruimte gereserveerd voor waterbergende maatregelen.
- **Veiligheid;** Er is een zone van minimaal 25 meter aan weerszijden van de 150 kV hoogspanningsverbinding Haps – Venray vrijgehouden om voldoende afstand te houden.
- **Duurzaamheid;** opwekken van duurzame energie wordt in het bedrijventerrein gestimuleerd doordat de bedrijven verplicht zullen worden hun daken geschikt te maken voor PV-zonnepanelen⁵. Verder is er ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterberging (zie 'water'). Ook is er ruimte voor biodiversiteit en landschappelijke inpassing (zie 'ecologie' en 'landschap').
- **Verkaveling;** Door de gekozen verkaveling bieden 3 van de 4 'deeltkavels' (A, B en D) ruimte voor grootschalige bedrijvigheid.
- **Woon- en leefomgeving;** Door middel van inwaartse milieuzonering zal worden bepaald welke milieucategorieën er binnen het bedrijventerrein worden mogelijk gemaakt, zodat er zo min mogelijk hinder is voor woon- en leefomgeving.

⁵ Windturbines zijn niet mogelijk in het gebied. Radarsystemen binnen radarverstoringszone Vredepeel ondervinden te veel hinder van mogelijke windturbines in het gebied volgens normen van het Ministerie van Defensie.

4 TE BESCHOUWEN MILIEUASPECTEN IN HET MER

4.1 Aanpak milieuonderzoek

In het MER wordt het inrichtingsalternatief getoetst aan de wettelijke vereisten en beoordeeld op mogelijke milieueffecten. In het MER wordt beoordeeld of en zo welke milieueffecten er kunnen optreden en of er optimalisatie van het plan noodzakelijk en mogelijk is om effecten te voorkomen en/of kansen te benutten. Er wordt in het MER één inrichtingsalternatief onderzocht, die op basis van het MER, waar nodig, kan worden aangescherpt.

Het bestemmingsplan voor De Spurkt biedt ruimte voor flexibiliteit in de toekomstige plannen. Dat betekent dat op voorhand niet bekend is wat de precieze inhoud van toekomstige ontwikkelingen is. Daarom wordt bij de te onderzoeken milieuaspecten uitgegaan van een worst case benadering door uitgangspunten te kiezen die uitgaan van een maximale invulling van het plangebied. Effecten als gevolg van de toekomstige vestiging van bedrijven vallen daardoor binnen de bandbreedte aan effecten zoals bepaald in het MER.083738339 B

Bij het MER wordt, zoals beschreven in paragraaf 1.2, een passende beoordeling opgesteld om effecten op Natura 2000 gebieden inzichtelijk te maken. Deze zal worden bijgevoegd bij het bestemmingsplan en MER.

4.2 Beoordelingskader

In het MER wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op de effecten voor het milieu. Per milieuaspect zijn één of meer beoordelingscriteria geformuleerd. Aan de hand van deze beoordelingscriteria worden de effecten tussen de referentiesituatie (par 3.2) en de plansituatie (par 3.3) in beeld gebracht. Daarbij wordt rekening gehouden met cumulerende effecten vanuit bijvoorbeeld het bestaande bedrijventerrein Smakterheide en de A73. Ook wordt in beeld gebracht welke effecten er zijn in de aanlegfase van het bedrijventerrein.

De te hanteren beoordelingscriteria zijn weergegeven in het beoordelingskader in Tabel 6. Ook is in deze tabel aangegeven of de criteria op een kwalitatieve wijze (beschrijvend) of een kwantitatieve wijze (berekend) beoordeeld worden. Alle effecten worden beoordeeld op basis van een vijfpuntschaal (zie Tabel 5).

Tabel 5 Vijfpuntsschaal

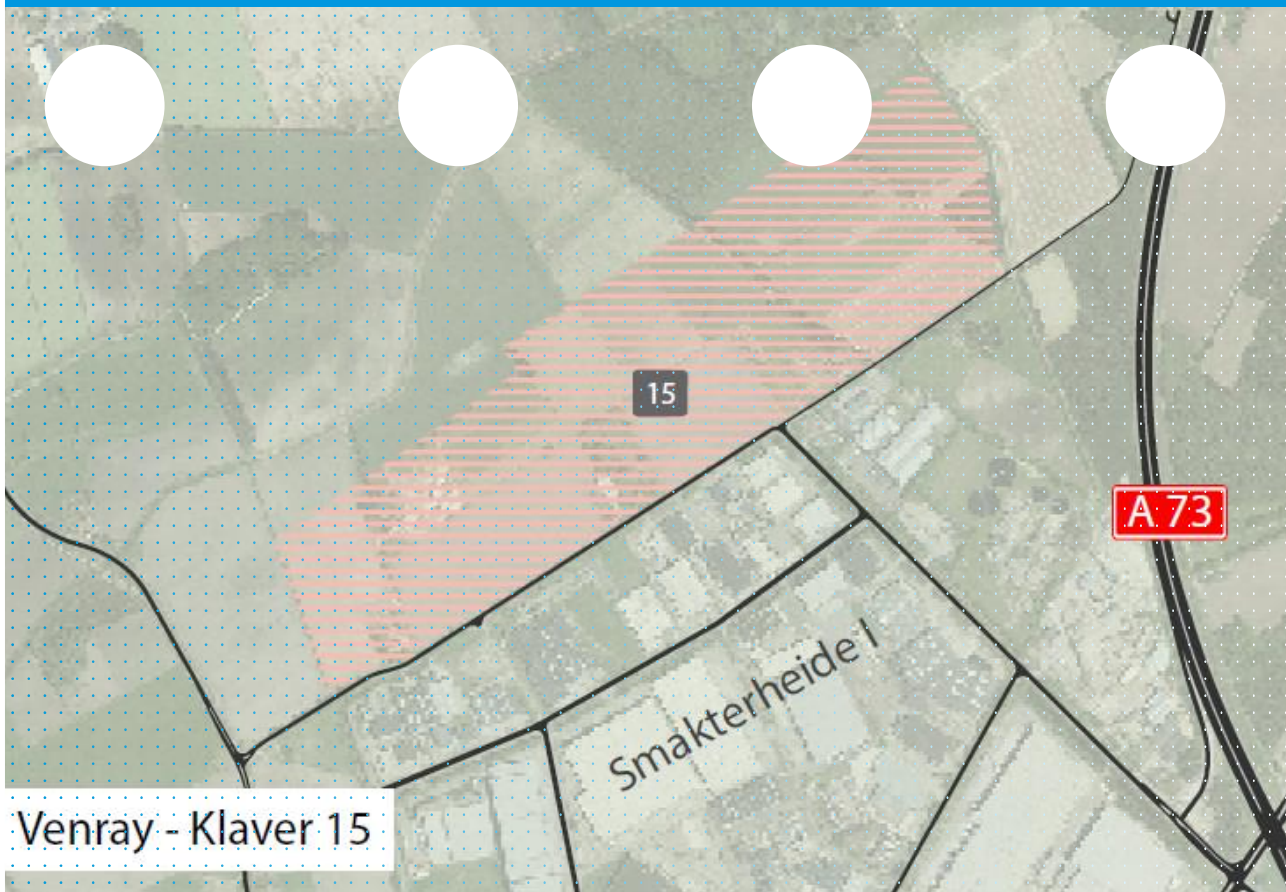
Score	Beschrijving
++	sterk positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
+	positief effect ten opzichte van de referentiesituatie
0	geen positief en geen negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie
-	negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie
--	sterk negatief effect ten opzichte van de referentiesituatie

Tabel 6 Beoordelingskader milieueffecten

Aspect	Beoordelingscriterium	Onderzoeksmethode
Bodem	Effect op bodemkwaliteit	Kwalitatief
	Effect op oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit)	Kwalitatief
Water	Effect op grondwater (kwaliteit en kwantiteit)	Kwalitatief
	Effect op riolering	Kwalitatief
Ecologie	Effecten op beschermde gebieden Natura 2000	Kwalitatief en kwantitatief (stikstofberekening)
	Effecten op beschermde gebieden Natuurbeheerplan/POL2014	Kwalitatief
	Gevolgen voor beschermde soorten en hun leefgebieden	Kwalitatief
Archeologie en cultuurhistorie	Aantasting van gebieden met een archeologische verwachtingswaarde	Kwalitatief
Landschap en cultuurhistorie	Aansluiting op het landschap en bronsgroene zone	Kwalitatief
	Beleving van het landschap	Kwalitatief
	Cultuurhistorische waarden	Kwalitatief
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico	Kwalitatief
	Groepsrisico	Kwantitatief
Verkeer	Verkeersgeneratie en -afwikkeling	Kwantitatief
	Verkeersveiligheid	Kwalitatief
	Parkeren	Kwalitatief
Luchtkwaliteit	Stikstofemissie	Kwantitatief
	Fijnstofemissie	Kwantitatief
Geluid	Industriegeluid	Kwantitatief
	Verkeersgeluid	Kwantitatief
Duurzaamheid	Vermindering CO2 uitstoot en opwekken van duurzame energie	Kwalitatief
	Mogelijkheden voor beperken wateroverlast, hittestress	Kwalitatief
	Mogelijkheden voor bevordering biodiversiteit	Kwalitatief

BIJLAGE A LADDERTOETS

Noot: in de Laddertoets wordt gesproken over Klaver 15. Dit was de werknaam ten tijde van het opstellen van de Laddertoets. In de planuitwerking wordt de naam 'De Spurkt' gebruikt. Het gaat in beide gevallen om hetzelfde plangebied.



Venray - Klaver 15

Stec Groep aan Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Hub Ploem & Jasper Beekmans
29 oktober 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
2	Uitgangspunten Ladder-toets	4
2.1	Locatieprofiel Klaver 15 - Venray.....	4
2.2	De Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.3	Plan maakt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	6
2.4	Beoordeling bestaand stedelijk gebied	6
2.5	Ruimtelijk verzorgingsgebied Klaver 15.....	6
3	Behoefte Klaver 15	11
3.1	Vraag naar bedrijventerrein in primair verzorgingsgebied	11
3.2	Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied.....	13
3.3	Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied	15
3.4	Conclusies.....	16
	Bijlage A: Vraagaming Noord-Limburg	18
	A. Trends en ontwikkelingen in (maak)industrie.....	18
	B. Logistieke trends en ontwikkelingen.....	20
	D. Vraag naar bedrijfskavels in Noord-Limburg.....	24
	Bijlage B: Beschikbaar aanbod	29

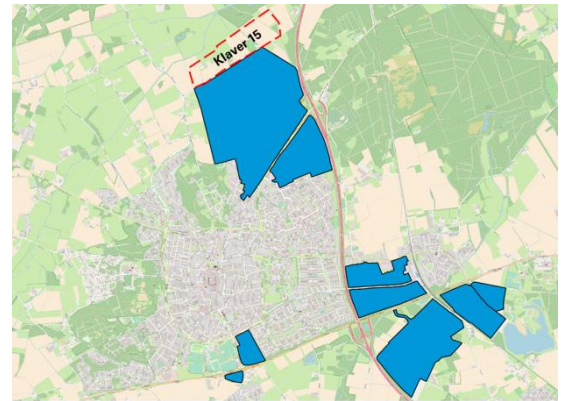
1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Venray is – samen met Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo – bezig met de planvorming voor bedrijventerrein Klaver 15 in Venray. De geplande ontwikkeling beslaat 30 hectare netto bedrijventerrein. De gemeente wil Klaver 15 ontwikkelen om doorgroeiende regionaal gebonden bedrijven (uit Venray) de ruimte te bieden.

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) uitwerking werklocaties, Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg moeten de te ontwikkelen hectares gecompenseerd worden. Voor 20 van de 30 hectare zijn hierover al afspraken gemaakt, voor de resterende 10 hectare moeten nog afspraken gemaakt worden.

In het bestemmingsplan voor Klaver 15 te Venray dient de gemeente de ontwikkeling te onderbouwen conform de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). In deze rapportage gaan we hierop in.



2 Uitgangspunten Ladder-toets

2.1 Locatieprofiel Klaver 15 - Venray

Klaver 15	
	
Kenmerk	Toelichting
Ligging en bereikbaarheid	- Klaver 15 ligt noordwestelijk van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide, tussen de straat Spurkt en het Looboekdal. Klaver 15 sluit daarmee aan op bedrijventerrein Smakterheide. - Bereikbaarheid per auto: de locatie is goed ontsloten door bestaande (en reeds aangepaste) infrastructuur. De Metaalweg en de op- en afrit van de A73 zijn qua capaciteit opgewaardeerd. - Bereikbaarheid per spoor: via de reeds bestaande railterminal in Venlo. Daarnaast is de bouw van de nieuwe binnenlandse railterminal in Venlo begonnen. De railterminal zorgt voor een verbeterde verbinding tussen de haven van Rotterdam en het Verre Oosten. - Bereikbaarheid over water: Het nabijgelegen Venlo beschikt over een binnenvaartterminal die verbindingen van de regio Venlo naar Rotterdam, Antwerpen en Zeebrugge verzorgt. Deze wordt uitgebreid. Ook in Wanssum (gemeente Venray) ligt een containerterminal, waarvan de capaciteit wordt uitgebreid. - OV-bereikbaarheid: Bus 82 tussen Venray centrum en station Boxmeer stopt vlak bij de geplande locatie van Klaver 15.
Doelgroep	Klaver 15 richt zich op middelgrote (Venrayse) bedrijven vanaf circa 1,5 tot 2 hectare die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector. Tevens wordt ook ingezet op grootschalige bedrijven.
Ruimtelijke opzet	Klaver 15 is goed verkavelbaar. Er is een hoog percentage uitgeefbare grond te realiseren en grote rechthoekige kavels zijn mogelijk.

2.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

We lichten in deze paragraaf kort toe wat de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) inhoudt, hoe de provincie Limburg hier verdere invulling aan geeft in haar provinciaal beleid en wat de beleidsmatige (Ladder-)kaders zijn in de regio Noord-Limburg, waar Venray bestuurlijk onderdeel van uitmaakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk (SVIR) en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Bro gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“Bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

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

Beleidskader

Hieronder geven we de belangrijkste beleidsdocumenten weer die van belang zijn voor Klaver 15.

Schaal	Beleidsdocument	Inhoud (voor zover van toepassing op Klaver 15)
Provincie	POL	De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.
Regio	POL-uitwerking werklocaties Noord Limburg	Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein beleid. In de in 2017 opgestelde bedrijventerreinvisie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes de regio nastreeft, mede in het licht van de provinciale ambities (POL). De regio wil de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid en nieuw ondernemerschap (starters) kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio. Voor de

		doorgroei van bedrijvigheid wordt ontwikkelruimte gezien in Venray. Dit gebied zal vooral bedoeld zijn om reeds gevestigde bedrijven in Venray en omgeving te kunnen faciliteren. Het behoud en daar waar nodig verbetering van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, staat hoog op de agenda in de regio. De regio zet in op investeren in bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe toevoegingen kunnen alleen via saldering plaatsvinden. Daarnaast moet er een fasering gemaakt worden voor de planvoorraad. Hierdoor wordt herstructurering in de regio bevorderd.
--	--	---

2.3 Plan maakt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

We kijken allereerst of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gaat het dus om een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorziening'* (Bro artikel 1.1.1.). Daarop gelet is de ontwikkeling van Klaver 15 aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Vervolgens is van belang of het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe ruimtebeslag en het toestaan van de functie bedrijventerrein (op gronden waar nu de bestemming 'agrarisch' op rust), het een functiewijziging is van zodanige aard en omvang dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.4 Beoordeling bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Om te bepalen of het plangebied binnen BSG ligt, kijken we naar de definitie die het Bro (artikel 1.1.1.) geeft: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'*

We constateren dat de begrenzing van bedrijventerrein aan de zuidzijde maakt dat Klaver 15 een logische uitbreiding is op het bestaand stedelijk gebied. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied.

2.5 Ruimtelijk verzorgingsgebied Klaver 15

Vooraf: begrippen om het kader van (ruimtelijk) verzorgingsgebied van het plan en de marktregio/oriëntatie van bedrijven te duiden

Binnen de afweging omtrent zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van groot belang. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat bedrijven vaak een grotere actieradius hebben dan sec binnen de gemeentegrens. Dit staat los van de marktregio en marktoriëntatie van individuele bedrijven. Immers, die kan veel groter zijn dan een gemeente of regio. Denk bijvoorbeeld aan een multinational die een mondiale (of Europese) afzetmarkt kent. De ruimtelijke impact van een gebiedsontwikkeling is daarmee niet gelijk aan de afzetmarkt van een bedrijf. Diverse bedrijven die in Venray gevestigd zijn opereren op Europees schaalniveau, bijvoorbeeld met betrekking tot afzet, maar ook met betrekking tot beleving van winkels, bedrijven en consumenten.

Bedrijfsverhuizingen overwegend binnen regio

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoek (Ruimtelijk Planbureau/PBL, 2008¹) wijst uit dat bijna 95% van de bedrijven binnen de eigen (COROP-)regio verhuist. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) die

¹ Oort, F van; Ponds, R.; Vliet, J. van; Amsterdam, H. van; Declerck, S.; Knoben, J.; Pellenbarg, P.; Weltevreden, J. (2008) Verhuizingen van Bedrijven en Groei van Werkgelegenheid.

neerstrijkt op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009²). Recenter onderzoek van het CBS (2013³) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim 2/3^e). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven 7,5 kilometer is. Ook binnen de huidige marktsituatie (hoogconjunctuur) zien we een vergelijkbaar beeld. Bedrijven verhuizen het liefst binnen een beperkte schaal. De verplaatsingen over grote afstand zijn daarin beperkt.

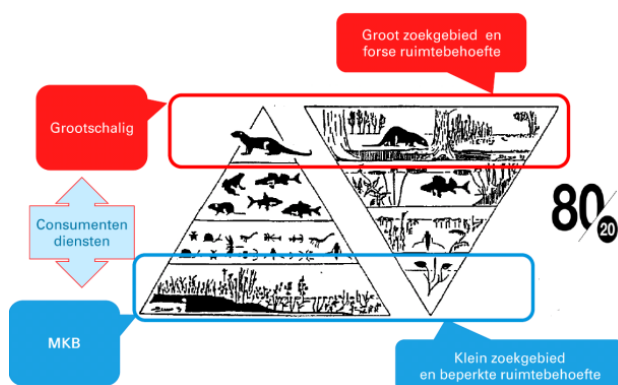
DYNAMIEK BUITEN PRIMAIRE VERZORGINGSGBIED

Omdat bedrijven ook over de regiogrenzen kunnen verhuizen dient er rekening gehouden te worden met het aanbod in de omliggende regio's (met name Land van Cuijk). We gaan er daarom van uit dat het secundaire verzorgingsgebied van Klaver 15 groter is dan Noord-Limburg. Zo zien we dat het Venrayse bedrijf Nuvita komend najaar gaat beginnen met de bouw van een vestiging op bedrijventerrein Laarakker in Haps. Nuvita vertrekt uit Venray vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden en de bouw van de nieuwe melkfabriek van Nutricia op de Laarakker.

Mede door de 'natuurlijke' positie van Venray zien we echter dat deze verhuizingen in de praktijk beperkt zijn. Hiervoor is gekeken naar de dynamiek op bedrijventerreinen in de regio, via informatie van Vastgoeddata.nl (2018). Sinds 2011 hebben er nog geen 10 verhuisbewegingen plaatsgevonden tussen de gemeente Venray en nabijgelegen gemeenten Boxmeer en Cuijk (regio Noordoost-Brabant). Dit is slechts 4% van het totaal aantal verhuisbewegingen binnen de gemeenten. We verwachten daarom dat de vraag naar bedrijventerrein buiten het primaire verzorgingsgebied beperkt zal zijn.

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een (boven)lokale beperkte marktregio en die met een grote, (boven)regionale marktregio. Tot de eerste groep, met een (boven)lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland, met name MKB-bedrijven. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot zoekgebied en dus een (boven)regionale marktregio is klein in aantal (zie ook de 5% die volgens het PBL over de regiogrens verhuist). Deze groep heeft vaak wel een forse ruimtebehoefte, vooral waar het gaat om logistieke en industriële bedrijvigheid.



Voor grotere bedrijven geldt dat zij regelmatig locatiekeuzes maken op hoger schaalniveau. Dergelijke bedrijven nemen meerdere regio's (en landen) mee in hun locatieoverweging. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de herkomst van eindgebruikers in Noord-Limburg, en in het bijzonder in Venray.

² PBL (2009), De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

Tabel 1: Omvangrijke transacties Noord-Limburg

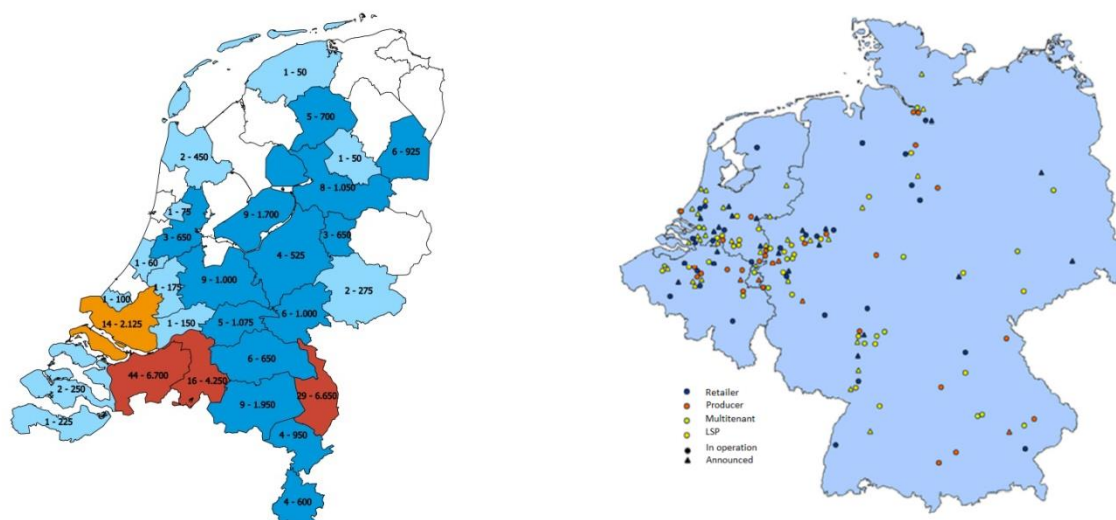
Jaar	Omvang (ha)	Vestigingsplaats	Bedrijventerrein	Bedrijf	Sector
2012	6,5	Venlo	Siberië	Brand Loyalty	Zakelijke dienstverlening
2012	3,5	Venray	De Blakt	Sligro Food Group	Voedings- en genotsmiddelen
2012	4,0	Venray	De Blakt	CEVA /Microsoft	Consumentenelektronica
2013	1,7	Venray	Smakterheide	Moduslink	Transport / Logistiek
2013	1,0	Venray	Smakterheide	Arvato Services	E-commerce
2014	0,4	Venlo	Fresh Park	Mooy Logistics	Transport / Logistiek
2014	1,3	Venray	Spurkterweg	Syncreon	Transport / Logistiek
2015	9,3	Gennep	De Brem	Arvato	Transport / Logistiek
2015	12,1	Venlo	Tradeport Noord	Michael Kors	Kleding / Textiel
2015	9,0	Venlo	Tradeport Noord	PVH Europe	Kleding / Textiel
2015	1,2	Venray	De Blakt	CEVA	Transport / Logistiek
2015	1,1	Venray	Smakterheide	XPO logistics	Transport / Logistiek
2015	1,1	Venray	Smakterheide	VidaXL	E-commerce
2016	10,6	Horst aan de Maas	Tradeport West	XPO Logistics	Transport / Logistiek
2016	1,8	Venray	Smakterheide	VidaXL	E-commerce
2016	1,2	Venray	De Blakt	CEVA	Transport / Logistiek
2016	3,7	Venlo	Venlo Trade Port	Schenker Logistics	Transport / Logistiek
2016	10,8	Venlo	Tradeport Noord	Bleckmann	Transport / Logistiek
2017	11,6	Venlo	Venlo Trade Port	Broekman Logistics	Transport / Logistiek
2017	10,6	Venlo	Trade Port Noord	Lidl	Voedings- en genotsmiddelen
2017	2,5	Venlo	Trade Port Noord	PostNL	Parcel
2017	10,4	Venlo	Trade Port Noord	VidaXL	E-commerce
2017	8,3	Venlo	Trade Port Noord	DSV	Transport / Logistiek
2018	15	Venlo	Trade Port Noord	Arvato	High Tech Elektronica
2018	3,6	Venlo	Trade Port Noord	Bleckmann	Transport / Logistiek

Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep 2012-2018), vastgoedrapportages Nederland compleet (2012-2018).

Regio Noord-Limburg heeft sterke positie op logistieke markt

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

Figuur 1: Bovenlokale en regionale locatiebeslissingen in Nederland per COROP en ruimtelijk vestigingspatroon XXL distributiecentra



Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-2017)

Bron: Buck Consultants International (2017)

Veel vraag naar logistieke meters, XXL-kavels raken op

De vraag naar logistieke meters is groot. In Nederland is in 2017 bijna twee miljoen vierkante meter aan distributiecentrum in gebruik genomen (bron: NVM 2018). Door onder andere de aantrekkende economie, de stijgende export en de opkomst van e-commerce worden steeds meer logistieke panden met een zeer groot metrage gerealiseerd (XXL distributiecentra⁴). Naar verwachting zal de vraag naar moderne, duurzame, grootschalige logistieke bedrijfsruimte de komende jaren op een zelfde niveau blijven (bron: Troostwijk 2018). Voor de middellange termijn wordt een verschuiving richting kleinere warehouses verwacht, zo blijkt uit onze peiling onder vastgoedpartijen (bron: Stec Groep 2018). Voor deze toekomstige vraag biedt Klaver 15, met kavels vanaf circa 1,5 ha goede kansen. Door de run op kavels begint de grond schaarser te worden. Gemeenten hebben nog maar weinig ruimte voor XXL distributiecentra (bron: Dynamis 2017).

Industrie en agribusiness honkvast

Binnen de maakindustrie en agribusiness is de argumentatie voor het ruimtelijk verzorgingsgebied soortgelijk. Hoewel spelers op de markt zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal georiënteerd zijn, lijkt de afweging voor locatiekeuze eerder lokaal en regionaal te spelen. Dit zien we ook in recente transacties; Heinz investeert miljoenen in het vergroten van de productiecapaciteit in Elst, Danone/Nutricia verplaatst vanuit de woonkern naar de rand van Cuijk en bouwt een compleet nieuwe fabriek, grote chemische bedrijven (Mitsui Chemical, Sekisui) investeren in grote productiefaciliteiten op Chemelot en diverse high tech bedrijven clusteren rond de A2 bij Eindhoven (KMWE, VDL, ASML, Merck). Ook recente transacties van agrofood-bedrijven zoals Frankort & Koning, bevestigen dit beeld. Dit komt door de gedane investeringen op productielocaties. De kapitaalderving is hierdoor dusdanig groot dat bedrijven eerder uitbreiden of investeren in bestaande locaties, dan verplaatsing. Indien bedrijven wel verplaatsen, dan gaat het vaak om vestiging in de directe nabijheid; vanwege (behoud van) personeel.

Primair ruimtelijk verzorgingsgebied: Noord-Limburg, secundair groter

Als ruimtelijk verzorgingsgebied voor Klaver 15 achten we primair de regio Noord-Limburg relevant. We motiveren dit aan de hand van een viertal argumenten:

- De bedrijfsruimtemarkt is over algemeen honkvast. Slechts enkele tientallen bedrijven verhuizen jaarlijks over de regiogrens. Op niveau van Noord-Limburg gaat het maximaal om een handvol (grote) bedrijven die jaarlijks over de regiogrens verplaatst. Binnen de logistieke markt zien we dat bedrijven nieuwe vestigingen openen om meer warehousecapaciteit te hebben voor klanten/opslag. Incidenteel constateren we een verplaatsing van logistieke activiteiten van regio A naar B. Het merendeel van de bedrijven groeit door in de regio (denk in Noord-Limburg aan bedrijven als CEVA, Stryker, Arvato, etc.) en/of betreft de nieuwvestiging van bedrijven uit het buitenland (Michael Kors, Art.com). Het wegennet (de corridor naar zuid en oost) is hierbij een belangrijke structuurdrager.
- Grote maakbedrijven zijn overwegend 'trouw' aan de vestigingsregio, gelet op gedane investeringen, netwerk van toeleveranciers en personeel. Hoewel we enige dynamiek verwachten binnen de maakindustrie en agribusiness is de verwachting dat het merendeel van de bedrijven honkvast zal zijn en overwegend nu al in de regio gevestigd is. Grootschalige investeringen op bovenregionaal niveau zijn sporadisch.
- Hoewel (logistieke) eindgebruikers op hoger schaalniveau een afweging maken ten aanzien van locatiekeuze, heeft Noord-Limburg een natuurlijk sterke positie. Diverse studies (Prologis 2017, BCI 2017 en Stec Groep 2018) tonen aan dat Noord-Limburg een van de meest aantrekkelijke plekken is voor onder andere logistiek. Bij de afweging tussen locaties worden in de logistieke markt afwegingen gemaakt op schaalniveau van Noordwest-Europa. Hierbinnen is de driehoek Luik, Noord-Limburg, Duisburg dé 'sweet spot'. Internationale bedrijven gaan – naar gelang de zoekvraag – van een longlist naar een shortlist. Op het niveau van de longlist concurreren plekken in Nederland tot op zekere hoogte met elkaar. Zodra de shortlist (3 tot 5 locaties) duidelijk is, is sprake van een kleiner zoekgebied.
- Er dreigt een schaarste aan zeer grootschalige logistieke kavels. Hierdoor zal de 'zoekvraag' van bedrijven eerder uitgaan naar geschikte plekken. Omdat in Noord-Limburg nog enkele plekken beschikbaar zijn concentreert de vaag zich ook alhier.

⁴ We rekenen tot XXL-distributiecentra, warehouses vanaf 50.000 m² (kavel ca. 8 hectare)

Van belang is echter wel om de omliggende regio's (vooral Land van Cuijk) te betrekken in het onderzoek. Aanbod in deze regio's kan invloed hebben op de ontwikkeling in Venray. Hierbij dient wel nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de 'natuurlijke' positie van de regio's. Hierbinnen is Noord-Limburg (Venlo-Venray) 'top-3' binnen Nederland, met andere regio's op ruime afstand.

3 Behoefte Klaver 15

In dit hoofdstuk staat de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte centraal. We gaan in op de actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het plan en plaatsen deze in het perspectief van de regionale situatie.

3.1 Vraag naar bedrijventerrein in primair verzorgingsgebied

Uitgangspunt voor de vraagraming is de vraagprognose zoals is weergegeven in bijlage A van dit rapport. Hierbij hanteren we de systematiek die landelijk en ook door de provincie Limburg wordt gehanteerd. We hanteren een periode van 10 jaar als horizon voor de vraagraming; de looptijd van het bestemmingsplan.

Vraag naar (logistiek) bedrijventerrein in Noord-Limburg circa 250-300 hectare

De vraag naar bedrijventerrein is op twee manieren bepaald; namelijk:

- 1) extrapolatie van de historische uitgifte (conform methodiek provincie Limburg als basis voor beleidsbepaling en monitoring van afspraken).
- 2) berekening van de ruimtevraag op basis van terreinquotiëntmethodiek (conform de landelijke Bedrijfslocatiemonitor-methodiek⁵).

We gaan hierna kort in op de belangrijkste conclusies van beide werkwijzen.

Ad1. Extrapolatie historische uitgifte

In totaal is sinds 2008 circa 360 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Noord-Limburg. Dit komt neer op circa 35 hectare per jaar. Aan de sector logistiek is circa 170 hectare uitgegeven, wat neerkomt op circa 17 hectare per jaar. Met behulp van extrapolatie verwachten we voor de komende 10 jaar (t/m 2027) een vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg van circa 300-325 hectare (rekening houden met zorgvuldig(er) ruimtegebruik), waarvan ruim de helft voor logistieke eindgebruikers (175-200 hectare), mede ook op basis van de uitstekende positie van de regio in de logistieke markt en het marktperspectief in de sector (zie o.a. trends en ontwikkelingen).

Ad2. Berekening aan de hand van de terreinquotiëntenmethodiek

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling, het ruimtegebruik en het aandeel van werkzame personen op een bedrijventerrein geeft een indicatie van de benodigde ruimte op bedrijventerreinen. De berekening is als volgt:

$$\frac{\text{werkgelegenheid}}{X} \times \frac{\text{aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen}}{X} \times \text{ruimtegebruik per werknemer}$$

De ontwikkeling van de genoemde indicatoren is cruciaal voor het berekenen op deze wijze.

Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid is een belangrijke parameter voor de behoefte aan bedrijventerrein. In Noord-Limburg was in 2017 sprake van ca. 136.500 banen. Hiervan waren circa 51.000 banen gevestigd op een bedrijventerrein (38%). In 2010 was sprake van ruim 144.000 banen, waarvan 49.500 op een bedrijventerrein (=34%). In sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen (B-J, excl. horeca) gaat het om 68.500 banen in 2010 en 73.750 in 2017 (waarvan 43.750 op een

⁵ De Bedrijfslocatiemonitor (BLM) is ontwikkeld door het CPB en betreft een verkenning van de vraag naar ruimte van bedrijven. De BLM is opgesteld in het begin van deze eeuw. De systematiek voor het berekenen van de ruimtevraag wordt nog steeds toegepast met behulp van actuele gegevens.

bedrijventerrein = 64%). Ter vergelijking: in 2010 was dit 70.000 banen (waarvan 42.000 op een bedrijventerrein = 60%).⁶

Gelet op de historische ontwikkeling (daling werkgelegenheid met 2-5% en stijging werkgelegenheid op bedrijventerreinen met 3-4%), verwachten we dat de totale werkgelegenheid weliswaar stabiel blijft danwel licht daalt⁷, de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zal verder stijgen. In 2027 verwachten we in Noord-Limburg een werkgelegenheid van 135.000 en 137.000 (op bedrijventerreinen 69.000-70.000).

Locatietypevoorkeur

Aan de cijfers van werkgelegenheid zien we dat bedrijventerreinen aan economisch belang winnen. Een steeds groter aandeel van de werkgelegenheid in Noord-Limburg is op een bedrijventerrein gevestigd. Van alle werkgelegenheid in Noord-Limburg is in 2017 circa 38% op een bedrijventerrein gevestigd (ter vergelijking: in 2010 was dit 34%). Bij 'bedrijventerreinsectoren' gaat het in 2017 om 64% van de werkgelegenheid (in 2010 60%). De verwachting is dat het aandeel van bedrijventerreinen groeit, mede ook gelet op de historische ontwikkeling en marktverwachtingen⁸.

Terreinquotiënt

De terreinquotiënt betreft het ruimtegebruik per werknemer op een bedrijventerrein. Limburg heeft langjarig een robuust bestand om het ruimtegebruik van bedrijven te meten. Vandaar dat we gefundeerde analyse kunnen maken hieromtrent. Voor het inschatten van het ruimtegebruik per werknemer gebruiken we het trendoverzicht en de verwachte ontwikkelingen (bv. automatisering en robotisering wat leidt tot minder mensen en meer machines op een gelijk, danwel grotere ruimte). De verwachting is een stijging van de terreinquotiënten met 5% als gevolg hiervan.

Conclusie vraag naar bedrijventerreinen

Uit de vraaganalyse komt naar voren dat de vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg tussen 185 en 325 hectare ligt de komende 10 jaar. Binnen deze bandbreedte zal de vraag zich ontwikkelen de komende jaren. Gelet op de ruimtevraag die we op dit moment constateren en de huidige economische verwachtingen achten we een **vraag tussen 250 en 300 hectare tot en met 2027 in Noord-Limburg reëel**. Deze ruimtevraag betreft dus een nadere inschatting van de vraag op basis van de diverse onderzoeksmethoden ter bepaling van de ruimtevraag voor bedrijventerreinen in Noord-Limburg. Circa 150 hectare betreft logistieke vraag. Circa 100-150 hectare betreft vraag vanuit andere doelgroepen.

Hierbij maken we expliciet de kanttekening dat deze inschatting van de vraag mogelijk conservatief is. Immers, op bijvoorbeeld Trade Port Noord in Venlo is de afgelopen periode circa 140 hectare uitgegeven (in 5 jaar tijd). Gelet op de dynamiek, bestaande contacten en marktontwikkelingen verwachten we niet dat de markt in de komende periode sterk minder wordt. In Venray lag de uitgifte op 5 hectare per jaar de afgelopen tien jaar. Hierbij zien we dat het aanbod in recente jaren een belemmering heeft gevormd voor bedrijven om zich in Venray te vestigen en door te ontwikkelen. Dit is onder ander de oorzaak dat grote bedrijven Venray verlaten ten faveure van Venlo.

Kwalitatieve vraagverdeling: circa 20-25% aandeel Venray in behoefte

We delen de vraagruiming ten behoeve van deze Laddertoets op in verschillende segmenten. Op deze manier komen we tot een vraagruiming voor de specifiek voor Venray en de doelgroepen van Klaver 15 (vanaf 2 ha).

⁶ Indien we alleen naar de logistieke sector kijken (groothandel en vervoer & opslag) dan betrof de werkgelegenheid in 2010 circa 20.000 werkzame personen (waarvan 82% op een bedrijventerrein) en in 2017 21.500 werkzame personen (waarvan 85% op een bedrijventerrein); een groei van 6%.

⁷ Deze daling sluit aan bij de voorspelde ontwikkeling van de werkgelegenheid in de WLO-scenario's die door het CPB zijn opgesteld in 2013. Gelet op het abstractieniveau van deze scenario's en de positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen hanteren we een eigen benadering.

⁸ Immers, als de werkgelegenheid in zijn totaliteit daalt en tegelijkertijd op bedrijventerreinen toeneemt, stijgt de locatietypevoorkeur.

We segmenteren de totale vraag naar schaalgrootte op basis van onderzoek van onder andere CBRE (2017), Troostwijk (2018), NVM (2018) en onszelf, Stec Groep. Ook gebruiken we historische cijfers van Venray en data van de provincie Limburg om een inschatting te maken van de vraagverdeling. We constateren trends als schaalvergroting, clustering en outsourcing in de logistiek, waardoor een groot deel van de logistieke vraag grootschalig is, veelal kavels groter dan 5 hectare, steeds vaker oplopend tot groter dan 10 hectare. In andere segmenten is dat aantal beduidend lager, maar evenzo aanwezig. Denk bijvoorbeeld aan grootschalige productiebedrijven in metaalektro, chemie en agrofood. In totaal verwachten we dat circa 90-135 hectare < 5 hectare is en 145-185 hectare > 5 hectare.

Venray kent binnen Noord-Limburg een aandeel van 15-20% in de historische uitgifte. Als we echter in ogenschouw nemen dat de beschikbare grond in Venray beperkt is, dan zien we in 'goede' jaren dat Venray voor 30-50% van de uitgifte staat. Omdat in Venlo een sterke logistieke basisinfrastructuur ligt, verwachten we dat zich hier de grootste vraag zal manifesteren. We schatten echter in dat Venray zeker 20-25% van de vraag kan bedienen, zijnde circa 50-75 hectare tot en met 2027. Het grootste deel van deze vraag betreft behoefte aan grotere kavels, grofweg van 2 hectare. Incidenteel verwachten we ook in Venray grootschalige transacties (tussen 5 en 10 hectare)

TUSSENCONCLUSIE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN IN NOORD-LIMBURG

- We verwachten op basis van de door ons opgestelde raming een totale vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg van ca. 250 à 300 hectare tot en met 2027.
- We segmenteren deze vraag naar ruimtevragers voor het specifieke klimaat van Venray en Klaver 15. Het gaat om circa ca. 50-75 hectare tot en met 2027. Het merendeel betreft vraag naar kavels tussen 2 en 5 hectare in Venray. Een incidentele uitschieter (5-10 hectare) behoort ook tot de mogelijkheden.

3.2 Hard planaanbod in ruimtelijk verzorgingsgebied

Kwantitatief: aanbod circa 260 hectare, maar deze terreinen zijn vaak niet geschikt voor de doelgroep van Klaver 15

Onderdeel van een bepaling van de behoefte op basis van de Ladder is een confrontatie van de vraag met de aanwezige harde plancapaciteit in de markregio. Op diverse terreinen in Noord-Limburg is circa 260 hectare aan bedrijfskavels beschikbaar. In bijlage B een compleet overzicht van de medio 2018 beschikbare terreinen in Noord-Limburg.

Wat valt hierin op:

- In totaal is circa 260 hectare uitgeefbaar op diverse bedrijventerreinen in de regio. Er zijn een aantal correcties doorgevoerd ten aanzien van de REBIS-statistieken (zie hiervoor bijlage B).
- Het aanbod bestaat hoofdzakelijk uit reguliere bedrijventerreinen. Kanttekening is dat Klaver 11 en 14 een specifieke doelgroep kennen (respectievelijk ruimte-extensieve agrobusiness en kennisintensieve agrofood-bedrijven). In totaal betreft het circa 60 hectare aan uitgeefbare grond.
- Als we deze twee 'specials' buiten beschouwing laten betreft het uitgeefbare aanbod circa 200 hectare.

Kwalitatief: aanbod van circa 140 hectare aan kavels doelgroep Klaver 15

Onderstaande tabel toont een overzicht van uitgeefbare bedrijventerreinen in Noord-Limburg. In de regio zijn op dit moment dertien bedrijventerreinen waar kavels beschikbaar zijn vanaf 2 hectare. De totale harde plancapaciteit (met een onherroepelijk bestemmingsplan of in procedure) van deze kavels bedraagt circa 140 hectare die in potentie geschikt is. Het betreft beschikbare ruimte op bedrijventerrein in de gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Venray. Opties en reserveringen zijn planologisch nog beschikbaar en maken momenteel dus ook nog onderdeel uit van het aanbod.

Tabel 3: Aanbod grootschalige bedrijfskavels in Noord-Limburg

Gemeente	Bedrijventerrein	Onherroepelijk BP aanbod (2-5 hectare)	Onherroepelijk BP aanbod (> 5 hectare)
Gennep	De Brem	0	14,0
Horst aan de Maas	Klaver 5 fase 1	8,6	20,1 (13,7 ha in optie)
	Klaver 8	0	14,7 (in optie)
	Klaver 3 (BP in procedure)	In procedure (0)	In procedure (30)
	Venrayseweg II	2,6	0
Peel en Maas	TrafficPort Venlo	2,3	0
Venlo	Keulse Barrière	3,3	0
	Klaver 2	4,0 (in optie)	0
	Klaver 4	0	15,1 (5,1 ha in optie) (restant: milieucategorie 5.2)
	Tradeport West	5,0	0
Venray	De Blakt	3,0	0
	De Hulst I	3,4	0
	Haven- en industrie Wanssum (incl. uitbreiding)	8,1	9,3
Totaal		ca. 40 beschikbaar	ca. 103 beschikbaar

Het harde planaanbod in de primaire regio heeft grotendeels een regulier, modern-gemengd profiel en is veelal lokaal/regionaal georiënteerd. De verschillende terreinen kennen een maximale milieucategorie van 4, met uitzondering van terrein deelgebieden/enkele kavels op Trade Port Noord. Deze hebben een maximale milieucategorie van 5.2.

Confrontatie vraag en aanbod: kwalitatieve behoefte

We confronteren vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief.

- In Noord-Limburg verwachten we een vraag van 250-300 hectare tot en met 2027. Het aanbod betreft ongeveer 290 hectare (incl. klavers 3, 11 en 14). Kwantitatief zijn vraag en aanbod redelijk in evenwicht. Kwalitatief verwachten we dat een deel van de vraag (met name grotere logistiek) niet in het bestaande aanbod gefaciliteerd kan worden.
- In Venray verwachten we een behoefte van 50-75 hectare tot en met 2027. Er is circa 40 hectare aanbod. Ook hier is kwantitatief een kleine aanvullende vraag te verwachten. Kwalitatief zien we met name in het grootschalige segment beperkt aanbod. Er is circa 15 hectare aanbod tussen 2-5 hectare en 10 hectare aanbod groter dan 5 hectare. Juist het grootste deel van de vraag verwachten we in het segment groter dan 2 hectare.

Aanbod in secundaire verzorgingsgebied

Naast het primaire verzorgingsgebied onderscheiden we een secundaire verzorgingsgebied. We kijken hier naar de harde planvoorraad aan bedrijventerreinen. Hiervoor keken we in een gebied dat in een straal van 40 km van Klaver 15 gelegen is en zich (overwegend) richt op grotere bedrijvigheid.

Hierbij nemen we als uitgangspunt mee dat de 'natuurlijke' positie die Noord-Limburg heeft binnen het marktsegment 'grootschalige bedrijven' zeer sterk is en dat bedrijven slechts incidenteel een afweging maken tussen de verschillende regio's. Hiermee zal de impact van een ontwikkeling in Noord-Limburg (primaire verzorgingsgebied) op de overige locaties in de nabijheid beperkt zijn.



Tabel 4: Plan capaciteit grootschalige bedrijfskavels in secundair verzorgingsgebied

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Netto uitgiftebaar (in ha)	Omvang kavels <5 hectare	Omvang kavels >5 hectare	Opmerking
Overbetuwe	Park15	Onherroepelijk BP	57	27	30	
Wijchen/Nijmegen	Bijsterhuizen	Onherroepelijk BP	12	12	0	
Oss	Vorstengrafdonk	Onherroepelijk BP	45	25	20	
Bernheze	Heesch West	Planvorming	75	0	75	
Boxmeer	Sterckwijk/Health Campus	Onherroepelijk BP	29	29	0	13 hectare voor zorg-gerelateerde bedrijven
Cuijk	Beyerd & 't Riet	Onherroepelijk BP	3,7	3,7	0	
Cuijk	Haven Cuijk	Onherroepelijk BP	1,2	1,2	0	
Cuijk	Regionaal Bedrijvenpark Laarakker	Onherroepelijk BP	60	25	35	
's-Hertogenbosch	Rietvelden	Onherroepelijk BP	10	0	10	
Meerijstad	Foodpark	Onherroepelijk BP	40	10	30	Fase 2 en 3 nog in planvorming
Meerijstad	De Dubbelen	Onherroepelijk BP	10	10	0	
Helmond	BZOB / BZOB Bos	Onherroepelijk BP	40	20	20	BZOB Bos in regionale afspraken
Eindhoven	GDC Acht	Onherroepelijk BP	40	25	15	
Oirschot	Westfields	Onherroepelijk BP	15	0	15	
Cranendonck	DIC	Planvorming	63	63	0	Specifieke bedrijven
Weert	Kampershoek 2.0	Onherroepelijk BP	35	15	20	
Peel en Maas	Zevenellen	Onherroepelijk BP	39	39	0	Specifieke bedrijven

Bron: IBIS bedrijventerreinen en lokale websites, peildatum juli 2018.

3.3 Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

We kijken naar het beschikbare aanbod aan bedrijfskavels om de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied te taxeren. We onderscheiden twee niveaus:

1. Bestaand, leegstaand vastgoed in Noord-Limburg.
2. (Her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in Noord-Limburg.

Potentiële opvang in bestaand (leegstaand) vastgoed in Noord-Limburg

De analyse van het bestaande aanbod in Noord-Limburg laat zien dat er op dit moment (september 2018) circa 300.000 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden (bron: Cushman & Wakefield 2018). Dit aanbod laat zich niet 1 op 1 vertalen naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Immers het vastgoed is divers qua omvang en functionaliteit.

Een groot deel van het aanbod wordt aangeboden voor deelverhuur en gezien de ligging, leeftijd en vraaghuurprijs moet worden geconcludeerd dat dit aanbod nauwelijks het stempel courant, modern vastgoed kan dragen.

Uit een beoordeling van het aanbod blijkt dat slechts **drie** (2> hectare) objecten vergelijkbaar zijn met het beoogde aanbod op Klaver 15. We schatten dus in dat slechts een enkel pand kan voorzien in de opvang van de beoogde doelgroep.

Deze aanbodsituatie is niet uniek. Overal in Nederland zien we dat het aanbod van grotere (courante) panden op markttechnisch aantrekkelijke plekken beperkt is. Conclusie is dan ook dat bestaand vastgoed maar zeer beperkt de potentiële behoefte aan grootschalige bedrijfsruimte/kavels kan huisvesten.

Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen

De uitbreiding op Klaver 15 is met name gericht op grootschalige bedrijven (>2 hectare). Uit de analyse in de voorgaande paragraaf blijkt dat er slechts enkele bestaande panden in (en buiten) de regio een groot (logistiek) bedrijf kunnen huisvesten.

Blijft over de potentiële opvang in bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein) die na herstructurering of herverkaveling (opnieuw) gebruikt kan worden als uitgeefbaar bedrijventerrein. Omdat dit overzicht nog grotendeels ontbreekt is een analyse gemaakt van de verouderde bedrijventerreinen in de regio en is navraag gedaan bij de gemeenten met regionale bedrijventerreinen naar deze locaties.

Uit onderzoek⁹ blijkt dat slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Het gaat dan overwegend om kleinere kavels (en daarmee dus niet geschikt voor de Klaver 15-doelgroep. Conclusie is dat op de bestaande (verouderde) bedrijventerreinen nauwelijks mogelijkheden zijn - of gecreëerd worden - om de doelgroep (grootschalig) te huisvesten. Op korte en middellange termijn verwachten we dat de potentiële behoefte aantoonbaar niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Incidenteel kan een (zeer grootschalig) bedrijf zich huisvesten op een bestaand perceel (zoals in het geval van Broekman Logistics op een kavel van DSM in Venlo, DSV op gekocht – maar nooit bebouwd – kavel van Canon en herontwikkeling door DHG in Venray op de voormalige locatie van Xerox). Op basis van deze incidentele ontwikkelingen verwachten we niet dat in Venray (of elders in de regio) grootschalig plekken beschikbaar komen voor herontwikkeling.

3.4 Conclusies

Op basis van de analyses en inzichten in deze rapportage komen we tot de volgende conclusies:

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is vraag naar maximaal circa 250-300 hectare bedrijventerrein de komende tien jaar. Het aanbod betreft ongeveer 260 hectare (incl klavers 11 en 14). Dit is exclusief klaver 3 (30 hectare). Kwantitatief zijn vraag en aanbod redelijk in evenwicht.
- In Venray verwachten we een behoefte van 50-75 hectare tot en met 2027. Er is circa 40 hectare aanbod. Ook hier is kwantitatief een kleine aanvullende vraag te verwachten. Kwalitatief zien we met name in het grootschalige segment beperkt aanbod. Er is circa 15 hectare aanbod tussen 2-5 hectare en 10 hectare aanbod groter dan 5 hectare. Juist het grootste deel van de vraag verwachten we in het segment groter dan 2 hectare.
- Dit betekent dat er een aanvullende behoefte bestaat aan bedrijfskavels in Venray.

⁹ Zie onder andere het al eerder genoemde rapport: <https://milieudefensie.nl/publicaties/rapporten/rapport-stogo-remmende-factoren-bij-het-herstructureren-van-bedrijventerreinen>

- Binnen het secundaire verzorgingsgebied is er een aanvullende vraag naar bedrijventerrein de komende tien jaar. In deze regio zijn ook grootschalige bedrijfskavels beschikbaar (op bestaande bedrijventerreinen, maar ook op nieuwe plannen). We verwachten – gelet op de dynamiek in Noord-Limburg- niet dat de vraag zich massaal in een omliggende regio zal vestigen.
- Daarnaast zijn de mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied beoordeeld. Hieruit blijkt dat de leegstand in Noord-Limburg beperkt is (<5%), dat grootschalig aanbod niet aanwezig is en zijn mogelijkheden voor herinvulling van verouderde of braakliggende kavels nu niet beschikbaar.

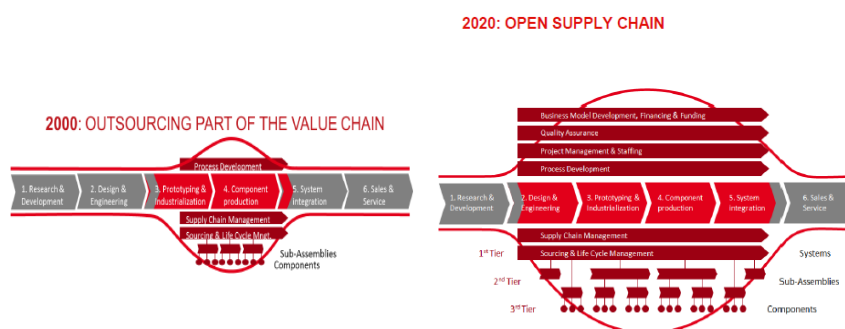
Bijlage A: Vraagrapport Noord-Limburg

A. Trends en ontwikkelingen in (maak)industrie

De maakindustrie is in Nederland goed voor circa 10% van de toegevoegde waarde in het Bruto Regionaal Product. De sector is zeer divers en bestaat onder andere uit productie van voedsel, metaal, machines, kleding, etc.

De sector industrie en productie is sterk in verandering. Massaproductie komt steeds minder vaak voor in Nederland, terwijl de focus steeds meer komt te liggen op toegevoegde waarde, innovatie en hoogwaardige productie. De industrie is en blijft een belangrijke motor van de Nederlandse economie. Zij levert een grote bijdrage aan onze export, terwijl technologische vernieuwingen van belang zijn voor de economische groei van Nederland. Industriebeleid in Nederland is gericht op het behoud van een stevige positie voor de sector industrie. Het industriebeleid is gericht op het versterken van een aantal topsectoren die van groot belang zijn voor de nationale economie. Door de hevige mondiale concurrentie in de industrie wordt het onderscheidend vermogen van Nederlandse bedrijven belangrijker. Dit verloopt niet via lage verkoopprijzen (Operational excellence), maar via service (Customer intimacy) en/of kwalitatief hoogstaande producten (Product leadership). Product leaders lopen ten opzichte van de concurrenten veelal voor op het gebied van innovatie en R&D.

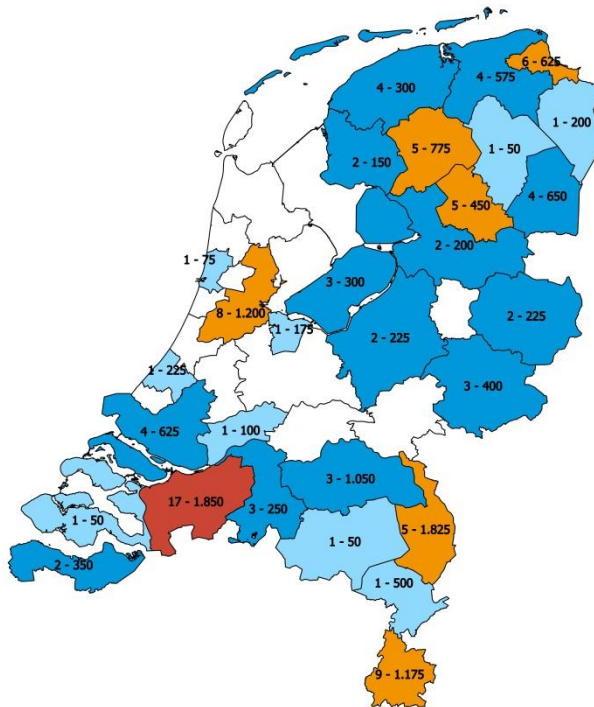
De maakindustrie heeft een ontwikkeling doorgemaakt waarbij bedrijven verplaatsen naar lage lonenlanden heeft geleid tot aanpassing van het businessmodel (meer gericht op samenwerking, krachten bundelen, human capital en R&D investeringen). Voor veel core-bedrijven is de 'time to market' van vitaal belang voor het ondernemingsresultaat. Producten worden complexer en investeringen kapitaalintensiever. We zien een sterkere focus op de kernactiviteiten waarbij niet-noodzakelijke activiteiten (zoals bijvoorbeeld het componentenproductie, design en prototyping) worden uitbesteed aan een netwerk van een gering aantal toeleveranciers. Om de innovatiekracht en marktpositie te versterken is er met name samenwerking nodig. Het model van open innovatie waarin in de keten samen wordt geïnnoveerd en innovatie wordt gedeeld, geeft hier invulling aan. Hierdoor neemt het belang van informatie en coördinatie binnen de 'waardeketen' steeds meer toe. Bedrijven kiezen vaak voor een select aantal leveranciers die volledige hoogwaardige modules en subassemblages kunnen leveren. Bedrijven die in clusters samenwerken kunnen hiervan profiteren doordat zij efficiënter, effectiever en flexibeler zijn in hun productie. Onderstaand figuur illustreert deze trend.



Productiebedrijven zijn erg honkvast. Dit komt door de gedane investeringen op productielocaties. De kapitaalderving is hierdoor dusdanig groot dat bedrijven eerder uitbreiden of investeren in bestaande locaties, dan verplaatsing. Indien bedrijven wel verplaatsen, dan gaat het vaak om vestiging in de directe nabijheid; vanwege (behoud van) personeel. Uit eigen onderzoek (2000-2017) blijkt dat productiebedrijven

in recente jaren minder dynamiek vertoont. Regio's in het Noorden, Brabant en Limburg kennen daarbij wel de meeste aantrekkingskracht.

Figuur: Bovenregionale locatiebeslissingen in de industrie in Nederland (2000-2017)



Bron: Stec Groep 2018

Een aantal trends en ontwikkelingen hebben een effect op het ruimtegebruik en de ruimtevraag van bedrijven in de toekomst. We gaan hierna in op enkele van deze trends, namelijk automatisering & robotisering, industrie 4.0 en circulaire economie.

Automatisering en robotisering bepalen uiterlijk van nieuwe productiefaciliteit

Automatisering en robotisering gaan een grote impact hebben op productiefabrieken. Productie processen worden geautomatiseerd, gerobotiseerd of gevirtualiseerd. Denk bijvoorbeeld aan geavanceerde machines die productieprocessen overnemen en geautomatiseerde fabrieken. Automatisering en robotisering worden – zowel op kleine als grote schaal – toegepast in de huidige productie en assemblage. Dit betekent dat de output van de fabriek kan worden geoptimaliseerd. De omloopsnelheid van producten en logistiek worden daarbij ook hoger.

Impact op vraag naar bedrijventerreinen

Door automatisering en robotisering worden bedrijfsprocessen niet alleen sneller, maar ook compacter en ruimte-efficiënter. We zien bijvoorbeeld dat de toegevoegde waarde en de omzet van de industrie in de afgelopen jaren is gestegen, terwijl het aantal banen daalde. Bedrijven lijken daarmee ruimte-efficiënter te produceren. De gevolgen voor de vraag naar bedrijventerreinen worden zichtbaar, maar zijn te verdelen in positieve en negatieve effecten. Positief is bijvoorbeeld clustering van bedrijven op bedrijfslocaties (van bedrijven uit de zelfde keten), steeds meer 'honkvast' raken van bedrijven als gevolg van investeringen in dure machines en productielijnen (en de kapitaalvernietiging bij stilstand van machines of het verplaatsen ervan) en de grotere toegevoegde waarde op bedrijventerreinen. Negatief de mogelijke vervanging van (laaggeschoolde) arbeid en outsourcing van eenvoudige (back office of productie) werkzaamheden. Per saldo ontstaat door automatisering en robotisering ook ruimtevraag. Immers, productielijnen worden vernieuwd, danwel uitgebreid. Ook zal de output verder toenemen wat uiteindelijk een additionele ruimtevraag tot gevolg heeft.

Smart industry: tailor made productie

De opkomende 'smart industry' maakt maximaal gebruik van de nieuwste informatie en technologische ontwikkelingen zodat deze efficiënter, flexibeler, kwalitatief beter en tailor made kan produceren. Digitalisering, data-economie, de netwerksamenleving en een snel verloop van nieuwe ontwikkelingen hoort daarbij. Veel productieprocessen worden als gevolg steeds meer gefragmenteerd over diverse, specialistische bedrijven. Waar in de oude economie één productieproces vaak onder één dak was te vinden, worden samenwerking en open innovatie voor bedrijven steeds noodzakelijker om concurrentievoordelen te behouden en te behalen.

Impact op vraag naar bedrijventerreinen

Er ontstaat binnen de 'smart industry'-samenwerking co-creatie tussen meerdere bedrijven, in toenemende mate geclusterd op fysieke locaties. Clustering is interessant voor zowel kleinere bedrijven en startups, als grotere bedrijven. Het gaat vaak om bedrijven die zich specialiseren in een specifieke niche – denk aan hightech, aerospace of life sciences – of andere bedrijven waarvoor een fysieke nabijheid interessant is.

Circulaire economie heeft impact op interne en externe bedrijfsprocessen

De circulaire economie in Nederland en de route hiernaartoe zal de komende jaren een steeds grotere rol gaan spelen. Mensen zijn zich in toenemende mate bewust van de impact van grote maatschappelijke veranderingen op het milieu en de economie. Als gevolg van dat bewustzijn richt het beleid zich de laatste jaren steeds meer het ontwikkelen van een circulaire economie, gericht zich op het minimaliseren van waardeverlies in de productie- en consumptieketen en hergebruik van reststromen. De focus op een circulaire economie zorgt voor een veranderende bedrijfsvoering en productiestructuur, meer druk op recycling en daarmee hinder veroorzakende activiteiten en extra operatie bij verwerkingsbedrijven. Er komt meer nadruk op 'schone' productie en daardoor ook op retourstromen voor hergebruik.

Impact op vraag naar bedrijventerreinen

Bedrijfsprocessen worden als gevolg van deze transitie niet alleen anders ingericht, maar ook veranderen de locatie-eisen van bedrijven. Slimme koppeling van stromen vraagt om fysieke nabijheid en dedicated locaties waar hinder veroorzakende bedrijvigheid kan worden ontplooid. Er ontstaat daarmee een andere kwalitatieve ruimtevraag. Productiebedrijven zoeken in toenemende mate een plek nabij elkaar om reststromen uit te wisselen en logistieke en industriële bedrijven vestigen vaker in elkaar nabijheid om de nieuwe circulaire logistieke (retour)stromen te verwerken. Multimodaal ontsloten locaties zijn hiervoor het meest aantrekkelijk.

B. Logistieke trends en ontwikkelingen

Gunstige marktperspectieven voor de logistieke sector als geheel: hier grootste groeiverwachting

Het markt-/groeiperspectief voor de logistieke sector is goed op korte en middellange termijn, dit geldt met name ook voor Noord-Limburg. Diverse trends en ontwikkelingen maken dat er sprake is van een relatief constante vraag naar nieuwe, marktconforme locaties voor logistiek. Ontwikkelingen die hiertoe bijdragen zijn bijvoorbeeld de aantrekkende economie komende jaren, de stijgende export die daarmee gepaard gaat en de groeiverwachtingen op lange termijn van de Haven van Rotterdam (met een groei in volume) en Antwerpen. De ligging van Noord-Limburg nabij grote consumentenmarkten is aantrekkelijk voor logistieke ondernemingen. Hierbij speelt ook mee de ligging ten opzichte van *integrator hubs* (bv. in Luik, Keulen-Bonn) die de regio aantrekkelijk maakt voor vestiging. Bovendien kent Noord-Limburg (Venlo-Venray) een uitstekende naam op logistiek gebied.

Steeds meer waarde toevoegende activiteiten (Value Added Logistics & Services - VAL/VAS)

De logistieke sector is onderhevig aan snelle modernisering en schaalvergroting. Logistieke partijen zijn voortdurend op zoek naar een efficiëntere organisatie van hun logistieke ketens (supply chains). Was logistiek voorheen vooral de op- en overslag en het transport van goederen, de laatste jaren vinden in de distributiecentra in toenemende mate activiteiten met een hoge(re) toegevoegde waarde plaats zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen en bedrukking

van producten. De integratie van diverse activiteiten (van transport, op- en overslag, tot assemblage, retourhandelingen en ketenregie) binnen eenzelfde distributiecentrum zorgen ervoor dat processen hoogwaardiger worden en steeds meer waarde toevoegen aan het uiteindelijke product. Activiteiten van toegevoegde waarde vinden tegenwoordig in vrijwel elk distributiecentrum plaats.

Belangrijke redenen voor de toenemende waardevermeerderende activiteiten zijn:

- De splitsing van industriële productie – een van de belangrijkste schakels in de logistieke keten – in primaire productie (componenten, onderdelen halffabrikaten) en secundaire productie (assemblage en/of verdere klantspecifieke afwerking van een eindproduct). Bij Value Added Logistics worden de secundaire productieprocessen gecombineerd met distributieactiviteiten.
- De crisis van de laatste jaren, waardoor bedrijven op zoek zijn (moeten gaan) naar activiteiten die meer waarde genereren om zo winstgevend te blijven. Logistieke bedrijven die erin slagen om voldoende onderscheidend te zijn, hebben meer kans op overleven. Onderscheidend moet hier dan gelezen worden als *waarde toevoegend* en *niet eenvoudig te kopiëren*. Dit is ook de reden dat Value Added Logistics en Services (VAL/VAS) activiteiten relatief het minste last hebben van de crisis (dit in tegenstelling tot pure transport en overslag bedrijven). Om dit zo te houden investeren logistieke bedrijven extra in specifieke verpakings- of bewerkingsmachines, ICT en slimme organisatie, waardoor het aandeel VAL/VAS in de logistiek toeneemt.

Figuur: Logistieke keten en positie VAL/VAS



Bron: TNO, in opdracht van Ministerie V&W (2008)

E-fulfilment biedt kansen voor Noord-Limburg als crossborder-e-fulfilment-hub

Door de sterke groei van e-commerce is er een nieuw domein binnen de logistiek ontstaan: e-fulfilment. E-fulfilment is sterk gerelateerd aan e-commerce en betreft het hele logistieke proces dat in werking treedt wanneer de consument een product online besteld. E-fulfilment omvat naast fysieke distributie van online bestelde artikelen ook e-warehousing en e-services. Het gaat hierbij om het opslaan van goederen voor de webshop, orderpicken en het afhalen van retouren. E-services betreffen backoffice activiteiten zoals klantenservice, voorraadbeheer en retourafhandeling.

E-fulfilment verschilt op vijf manieren van 'traditionele' logistiek:

- Binnen e-fulfilment is er een belangrijke rol weggelegd voor additionele, toegevoegde waarde diensten (zoals e-warehousing en e-services);
- E-fulfilment kenmerkt zich door de centrale rol die de consument inneemt in de keten; de consument bepaald bijv. hoe, waar en wanneer zijn bestelling wordt bezorgd;
- E-fulfilment kent, in tegenstelling tot traditionele logistiek, snel wisselende assortimenten, hoger aantal *Stock Keeping Units* (SKU's) en grotere orderportfolio's met kleinere orders (veel consumenten bestellen één of enkele producten tegenover een select aantal bedrijven die grote orders plaatsen);

- Ook verschilt e-fulfilment van traditionele warehousing, want bij e-fulfilment wordt fijner gepickt, zijn orderdoorlooptijden korter en is er sprake van grote retourstromen;
- Ten slotte vereist e-fulfilment hogere eisen aan ICT-systemen. Het integreren van ICT-systemen is cruciaal om overal en op elk moment real-time inzicht te hebben en de correcte informatie te ontsluiten.

De logistieke sector verandert dus door gewijzigde en steeds veranderende wensen en eisen vanuit de consument. De opkomst van e-commerce, kortere levenscycli van producten en snellere levertijden/retour-logistiek dwingen tot totaalconcepten in de logistieke keten. De logistieke keten is de sleutel voor succes voor veel producenten. Door (delen van) de keten uit te besteden en/of door decentralisatie van de logistiek (en dus een beweging dicht op de afzetmarkt) ontstaat ruimte naar courante, strategisch gelegen (logistieke) bedrijfsruimte. Bovendien is er sprake van steeds kortere (uitbestedings)contracten (vanuit de klant), waardoor de dynamiek onder logistieke dienstverleners feitelijk ook toeneemt.

Belangrijkste vestigingseisen voor e-fulfilment bedrijven zijn de beschikbaarheid van personeel (meer, ook in de avond en nacht), de ligging ten opzichte van de consument (om *same of next day delivery* mogelijk te maken) en de positie tussen producent, *integrator hubs* en consument. Noord-Limburg ligt wat dit betreft op een aantrekkelijke locatie dichtbij het Ruhrgebied, in een sterke regio voor logistiek (veel know how) en met een sterke infrastructuur.

Schaalvergroting in de logistiek zorgt voor aantrekkelijke propositie Noord-Limburg

Op basis van recente transacties en marktrapporten blijkt dat er diverse partijen in de logistiek grootschalige kavels afnemen en dat de trend naar schaalvergroting in de nabije toekomst blijft aanhouden. Onder invloed van trends en sectorale ontwikkelingen (reductie van kosten, concentratie of deconcentratie van logistieke processen, aantrekkende economie, overnames en fusies) wordt een verdere schaalvergroting in omvang van de logistieke bedrijfsruimte verwacht. Als gevolg van de volgende vijf ontwikkelingen verwachten we dat groei XXL door gaat?

1. *Groei e-commerce en omnichannel oplossingen*

De belangrijkste drijfveer achter de XXL trend is e-commerce / omnichannel. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum (1x bij de producent/leverancier en 1x door het distributiecentrum van de retailer / e-commerce pure spelers zoals Bol.com, Wehkamp, Amazon of Zalando en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat in e-commerce veel retour komt), terwijl voorheen de winkel beleverd werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retouren in de winkel werden teruggebracht. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden. Hiervoor is extra ruimte nodig. E-commerce blijft nog gestaag groeien, ook de komende periode, met name de crossborder markt voor online winkelen.

2. *Consolidatie van distributiecentra / samenvoeging van activiteiten*

Door de kostendruk worden meer dan in het verleden centrale supply chain oplossingen die heel Europa of grotere delen van Europa beleveren opgezet. Daarvoor worden dan vaak kleinere distributiecentra gesloten.

3. *Risicoreductie -> campusontwikkeling*

Voor de logistiek dienstverleners is het interessant grote campuslocaties op te zetten. Zo zetten bedrijven als DHL Supply Chain, Kuehne+Nagel en anderen het liefst twee of drie sites op van elk bijvoorbeeld 40.000 m², om zodoende flexibel te zijn als een klantencontract afloopt. Immers, voor deze dienstverleners is logistiek een portfoliomanagement met aan de ene kant de huurverplichtingen en personeelscontracten en aan de andere kant de klantencontracten. In een campus van bijvoorbeeld 100.000 m² is het verlies van een klant die bijvoorbeeld 10.000 m² in beslag neemt veel gemakkelijker op te vangen dan in een DC van 20.000 m². Door de flexibele personeelsschil zijn dan afvloeiingskosten te vermijden.

4. *Volume groei als gevolg van groei economie*

Als gevolg van de volumegroei die voortvloeit uit de groei van de economie is ook het gemiddelde volume dat door een distributiecentrum stroomt toegenomen. Ook voor de komende jaren wordt nog een economische groei verwacht.

KORTE TERMIJN XXL, LANGE TERMIJN KLEINERE WAREHOUSES

Recent heeft Stec Groep een peiling gehouden onder vastgoedpartijen. Hieruit blijkt dat de uitstekende condities in de logistiek veel nieuwe investeringen uitlokken, maar dat er ook grote regionale verschillen bestaan. Zuid- en West-Nederland nemen met respectievelijk 45% en 35% het grootste deel van de investeringen, in met name XXL warehouses, voor hun rekening. De verwachting is dat komende vijf jaar ruim vier miljoen meter logistiek vastgoed gerealiseerd gaat worden door grote ontwikkelende beleggers. Op korte termijn is er veel vraag naar XXL locaties. De marktpartijen verwachten echter dat het zwaartepunt op de middellange termijn zal verschuiven naar kleinere warehouses, waarbij de brownfields het beter gaan doen dan de greenfieldontwikkelingen. Noord-Limburg is bij uitstek een geschikte vestigingslocatie voor XXL-logistiek. Voor de korte en middellange termijn betekent dit dat er veel vraag zal zijn naar logistieke kavels. We verwachten dat Noord-Limburg minder aantrekkelijk is voor de vestiging van kleinere DC's. Deze zijn overwegend geïnteresseerd in plekken in het stedelijk netwerk (bv aan de rand van grote steden of centraal in de Randstad).

De tendens naar kleinere warehouses betekent overigens niet dat plekken op middellange termijn massaal verlaten worden. De huidige, moderne warehouses blijven een aantrekkelijke investering en exploitatiemodel. Een groot deel van de markt zal in een dergelijke faciliteit gevestigd willen zijn. De groei (10-15% per jaar) die we echter op dit moment meemaken zal echter enigszins afzwakken op middellange termijn, zo is onze verwachting.

Limburg maakt deel uit van de belangrijkste logistieke as in Nederland (Rotterdam-Moerdijk-Venlo). Limburg excelleert hierdoor al jaren op haar logistieke competenties. Dankzij het veelvoud aan transporteurs, logistieke dienstverleners, ketenregisseurs en gespecialiseerde support diensten is er een uitstekende mix aan logistieke ketenpartners beschikbaar. Noord-Limburg ligt strategisch in Zuidoost-Nederland en nabij groot afzetgebied in België, Duitsland en Frankrijk. De regio kent weinig congestie, een goede autobereikbaarheid en ligt op korte afstand van belangrijke consumentenmarkten. Noord-Limburg beschikt ook over goed ontsloten logistieke locaties met veel ruimte, ruime voorschriften en een hoog servicelevel. Noord-Limburg is door haar kenmerken en prestaties uit het verleden in het bijzonder aantrekkelijk voor logistiek die zich richt op retail en e-commerce. Niet voor niets is Noord-Limburg al enkele jaren top-3 logistieke hotspot in de door vakblad Logistiek georganiseerde verkiezing.



D. Vraag naar bedrijfskavels in Noord-Limburg

Uitgifte in Venray ruim 5 hectare per jaar

De uitgifte van bedrijventerreinen is sinds 2014 sterk gestegen in Noord-Limburg. Deze trend is echter niet zichtbaar in de gemeente Venray. Het uitgifte niveau bleef sinds 2014 vergelijkbaar met vorige jaren. In de periode 2008-2017 werd er per jaar gemiddeld 5 ha uitgegeven in de gemeente. Ondanks de minder hard stijgende uitgifte cijfers kent kende Venray na Venlo en Horst aan de Maas de hoogste uitgifte in de periode 2008-2017.

Tabel: Uitgifte bedrijventerreinen in Noord-Limburg (2008-2017) (in ha)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal 2008- 2017
Beesel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bergen (L.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gennep	0,70	0	0	0	0	0	0,57	12,52	0	9,26	23,05
Horst aan de Maas	7,08	1,16	0	2,03	0,90	1,70	20,38	0	17,91	0	51,17
Mook en Middelaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peel en Maas	5,17	1,02	0,56	1,74	0,28	11,15	0,14	2,99	2,12	6,09	31,27
Venlo	11,97	7,19	13,30	6,70	14,35	1,96	60,69	23,30	40,75	23,78	203,98
Venray	7,12	12,11	2,55	7,23	0,24	11,18	4,39	0,48	2,11	2,87	50,27
<i>Totaal Noord-Limburg</i>	<i>32,04</i>	<i>21,47</i>	<i>16,41</i>	<i>17,70</i>	<i>15,77</i>	<i>25,98</i>	<i>86,18</i>	<i>39,30</i>	<i>62,89</i>	<i>42,01</i>	<i>359,74</i>
<i>Totaal Limburg</i>	<i>69,81</i>	<i>52,96</i>	<i>37,22</i>	<i>40,78</i>	<i>52,45</i>	<i>73,59</i>	<i>106,78</i>	<i>72,05</i>	<i>88,28</i>	<i>120,28</i>	<i>714,2</i>

Bron: Rebis Limburg, 2018

Logistiek, handel en industrie zijn de belangrijkste sectoren

In de afgelopen periode van 10 jaar hebben logistieke bedrijven de grootste stempel gedrukt op de uitgifte in Noord-Limburg. Bijna de helft betrof de sector vervoer en opslag. Voorbeelden van gevestigde logistieke bedrijven zijn: CEVA, Art.com, VidaXL, Michael Kors, Arvato, DSV en diverse transacties voor Prologis. Ook de sectoren industrie en handel kennen een hoog aandeel in de ruimtevraag.

Tabel: Uitgifte naar sector in Noord-Limburg (2008-2017)

Sector	Aantal		Oppervlakte (in ha)	
	absoluut	%	absoluut	%
Industrie	37	20%	56,04	16%
Bouwnijverheid	30	16%	24,53	7%
Handel	38	20%	45,25	13%
Vervoer en opslag	34	18%	170,84	47%
Zakelijke dienstverlening	13	7%	14,72	4%
Overige dienstverlening	6	3%	4,95	1%
Overheid	5	3%	1,24	0%
Onbekend	24	13%	42,18	12%
Totaal Noord-Limburg	187	100%	359,74	100%

Bron: Rebis Limburg, 2018

Onderstaande overzicht geeft een beeld van de omvangrijkste verkopen aan eindgebruikers in Noord-Limburg in de periode 2012-2017.

Tabel: (Selectie van) omvangrijke transacties Noord-Limburg

Jaar	Omvang (ca. in ha)	Vestigingsplaats	Bedrijventerrein	Bedrijf	Sector
2012	6,5	Venlo	Siberië	Brand Loyalty	Zakelijke dienstverlening
2012	3,5	Venray	De Blakt	Sligro Food Group	Voedings- en genotsmiddelen
2012	4,0	Venray	De Blakt	CEVA /Microsoft	Consumentenelektronica
2013	1,7	Venray	Smakterheide	Moduslink	Transport / Logistiek
2013	1,0	Venray	Smakterheide	Arvato Services	E-commerce
2014	0,4	Venlo	Fresh Park	Mooy Logistics	Transport / Logistiek
2014	1,3	Venray	Spurkterweg	Syncreon	Transport / Logistiek
2015	9,3	Gennep	De Brem	Arvato	Transport / Logistiek
2015	12,1	Venlo	Tradeport Noord	Michael Kors	Kleding / Textiel
2015	9,0	Venlo	Tradeport Noord	PVH Europe	Kleding / Textiel
2015	1,2	Venray	De Blakt	CEVA	Transport / Logistiek
2015	1,1	Venray	Smakterheide	XPO logistics	Transport / Logistiek
2015	1,1	Venray	Smakterheide	VidaXL	E-commerce
2016	10,6	Horst aan de Maas	Tradeport Noord	XPO Logistics	Transport / Logistiek
2016	1,8	Venray	Smakterheide	VidaXL	E-commerce
2016	1,2	Venray	De Blakt	CEVA	Transport / Logistiek
2016	3,7	Venlo	Venlo Trade Port	Schenker Logistics	Transport / Logistiek
2016	10,8	Venlo	Tradeport Noord	Bleckmann	Transport / Logistiek
2017	11,6	Venlo	Venlo Trade Port	Broekman Logistics	Transport / Logistiek
2017	10,6	Venlo	Trade Port Noord	Lidl	Voedings- en genotsmiddelen
2017	2,5	Venlo	Trade Port Noord	PostNL	Parcel
2017	10,4	Venlo	Trade Port Noord	VidaXL	E-commerce
2018	15	Venlo	Trade Port Noord	High Tech Business	High Tech Elektronica
2018	3,6	Venlo	Trade Port Noord	Bleckmann	Transport / Logistiek

Bron: Rebis Provincie Limburg en Stec Groep, 2018

Logistieke vastgoedmarkt groeit sterk, met name in Noord-Limburg

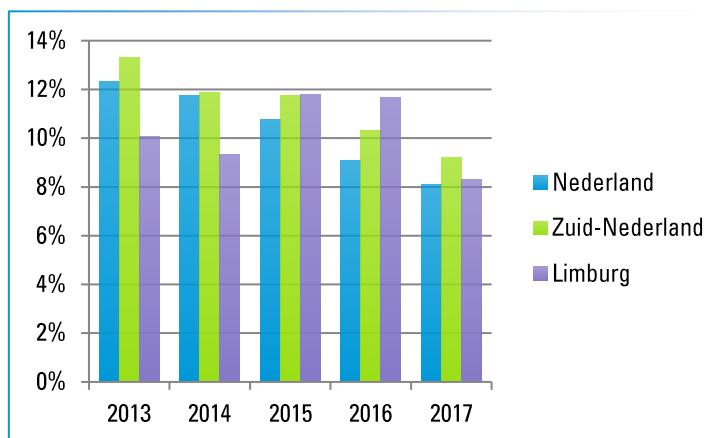
Voorraad sterk gegroeid, met name door sterke ontwikkeling XXL-segment

De voorraad logistiek vastgoed is in Nederland sterk gegroeid. In 10 jaar tijd is de voorraad in Nederland met circa 10 miljoen vierkante meter gegroeid, zo blijkt uit cijfers van NVM (Logistiek vastgoed in cijfers). In Limburg bedroeg de toename circa 1,5 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed. De jaarlijkse vraag naar logistiek vastgoed ligt tussen 1 en 2,5 miljoen vierkante meter per jaar. Zuid-Nederland neemt het grootste deel hiervan voor rekening, circa 50-55% van de totale vraag. Hierbij is ongeveer de helft van de jaarlijkse vraag afkomstig van het segment groter dan 20.000 m² (>5 hectare). In (Noord-)Limburg is het aandeel XXL hoger dan landelijk gemiddeld.

Leegstand neemt af

Hoewel er een flinke nieuwbouw heeft plaatsgevonden, heeft dit niet geleid tot extra leegstand. Als we naar de diverse schaalniveaus kijken, dan valt op dat sinds 2013 de leegstand sterk is afgenomen (enkele procenten). In Limburg is de leegstand in 2015 en 2016 juist toegenomen. Mogelijke oorzaak hiervan is de speculatieve bouw van logistiek vastgoed. In 2017 ligt de leegstand juist weer op een normaal niveau; er zal sprake zijn van opname van de speculatieve gebouwde panden. Overigens is de leegstand in Venlo-Venray lager. Er is slechts zeer beperkt geschikt aanbod beschikbaar in deze regio.

Figuur: Ontwikkeling leegstand in logistiek vastgoed



Bron: NVM 2018, bewerking Stec Groep, 2018

Opname in bestaande voorraad; overwegend MKB zoekt in bestaande voorraad

De jaarlijkse opname (van bestaande bedrijfsruimte¹⁰) aan bedrijfsruimte in Noord-Limburg wisselde in de periode 2012 t/m 2017 van 40.000 m² tot 100.000 m² per jaar. De opname bedroeg in 2012 en 2013 circa 40.000 m² per jaar. In de periode 2014 t/m 2016 bedroeg de opname gemiddeld 100.000 m² per jaar. In 2017 was dit 50.000 m². Terreinen waar de meeste dynamiek plaats vond zijn Keizersveld in Venray en Venlo Trade Port en Trade Port West in Venlo. Naar grootteklasse zien we dat in aantal transacties overwegend MKB bedrijven ruimte in de bestaande voorraad zoeken. Drie van de vier nieuwbouw transacties zijn opgenomen door bedrijven groter dan 20.000 m². In oppervlakte is de verhouding ongeveer een derde tegenover twee derde. Dit betekent dat meerdere grotere transacties zorgen voor een groot aandeel in de totale opname aan bedrijfsruimte.

Vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg

De vraag naar bedrijventerrein kan op twee manieren worden bepaald; namelijk (1) het extrapoleren van de historische uitgifte, of (2) het berekenen van de ruimtevraag op basis van de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Ad1. Op basis van historische uitgifte

Door terug te kijken naar de uitgifte in het verleden is het mogelijk om de ruimtevraag van bedrijventerreinen in te schatten. In totaal is sinds 2008 circa 360 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Noord-Limburg. Dit komt neer op circa 35 hectare per jaar. Het betreft circa 40% van de totale uitgifte in de provincie Limburg. Aan de sector logistiek is circa 170 hectare uitgegeven, wat neerkomt op circa 17 hectare per jaar. Trekken we dit door dan verwachten we voor de komende 10 jaar (t/m 2027) een vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg van circa 300-325 hectare (rekening houden met zorgvuldig(er) ruimtegebruik), waarvan ruim de helft voor logistieke eindgebruikers (175-200 hectare), mede ook op basis van de uitstekende positie van de regio in de logistieke markt en het marktperspectief in de sector.

Ad2. Op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkeling

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling, het ruimtegebruik en het aandeel van werkzame personen op een bedrijventerrein geeft een indicatie van de benodigde ruimte op bedrijventerreinen. De berekening is als volgt:

$$\text{werkgelegenheid} \times \text{aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen} \times \text{ruimtegebruik per werknemer}$$

Om een dergelijke analyse uit te voeren kijken we naar een aantal indicatoren.

¹⁰ Let wel: het betreft hier niet de uitgifte van kavels maar sec de opname van bedrijfsruimte.

Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de werkgelegenheid is een belangrijke parameter voor de behoefte aan bedrijventerrein. Immers, de groei of daling van personeel in een bedrijf betekent vroeg of laat een verandering van het ruimtegebruik of een huisvestingsvraagstuk. Ook kunnen technologische ontwikkelingen een rol spelen. We kijken naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Noord-Limburg.

In Noord-Limburg was in 2017 sprake van ca. 136.500 banen. Hiervan waren circa 51.000 banen gevestigd op een bedrijventerrein (38%). In 2010 was sprake van ruim 144.000 banen, waarvan 49.500 op een bedrijventerrein (=34%). In sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen (B-J, excl. horeca) gaat het om 68.500 banen in 2010 (waarvan 43.750 op een bedrijventerrein = 64%). Ter vergelijking: in 2010 was dit 70.000 banen (waarvan 42.000 op een bedrijventerrein = 60%).¹¹

Gelet op de historische ontwikkeling (daling werkgelegenheid met 2-5% en stijging werkgelegenheid op bedrijventerreinen met 3-4%), verwachten we dat de totale werkgelegenheid weliswaar stabiel blijft dan wel licht daalt¹², de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zal verder stijgen. In 2027 rekenen we met twee scenario's voor de werkgelegenheid, zie onderstaande tabel:

Tabel: Ontwikkeling werkgelegenheid in scenario's voor Noord-Limburg

	2017	Historische trend	2027a	2027b
Totale werkgelegenheid	136.500	-2% / -5%	135.000 (=-1%)	137.000 (=+0,5%)
Werkgelegenheid in bedrijventerreinsectoren	68.500	+3% / +4%	69.000 (=+1%)	70.000 (=+2%)
Werkgelegenheid in logistieke sector	21.500	+6%	23.000 (=+7%)	24.000 (=+11%)

Bron: Rebis Provincie Limburg, bewerking Stec Groep, 2018

Locatietypevoorkeur

Aan de cijfers van werkgelegenheid zien we dat bedrijventerreinen aan economisch belang winnen. Een steeds groter aandeel van de werkgelegenheid in Noord-Limburg is op een bedrijventerrein gevestigd. Van alle werkgelegenheid in Noord-Limburg is in 2017 circa 38% op een bedrijventerrein gevestigd (ter vergelijking: in 2010 was dit 34%). Bij 'bedrijventerreinsectoren' gaat het in 2017 om 64% van de werkgelegenheid (in 2010 60%) en in de sector logistiek in 2017 85% van de werkgelegenheid (in 2010 82%).

De verwachting is dat het aandeel van bedrijventerreinen groeit, mede ook gelet op de historische ontwikkeling en marktverwachtingen¹³. We gaan respectievelijk uit van:

- 39-40% van de totale werkgelegenheid op een bedrijventerrein in 2027.
- 67-68% van de werkgelegenheid in bedrijventerreinsectoren in 2027.
- 88-90% van de werkgelegenheid in de logistieke sector in 2027.

Terreinquotiënt

De terreinquotiënt betreft het ruimtegebruik per werknemer op een bedrijventerrein. Limburg heeft langjarig een robuust bestand om het ruimtegebruik te meten. Vandaar dat we gefundeerde analyse kunnen maken hieromtrent. Voor het inschatten van het ruimtegebruik per werknemer gebruiken we het

¹¹ Indien we alleen naar de logistieke sector kijken (groothandel en vervoer & opslag) dan betrof de werkgelegenheid in 2010 circa 20.000 werkzame personen (waarvan 82% op een bedrijventerrein) en in 2017 21.500 werkzame personen (waarvan 85% op een bedrijventerrein); een groei van 6%.

¹² Deze daling sluit aan bij de voorspelde ontwikkeling van de werkgelegenheid in de WLO-scenario's die door het CPB zijn opgesteld in 2013. Gelet op het abstractieniveau van deze scenario's en de positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen hanteren we een eigen benadering.

¹³ Immers, als de werkgelegenheid in zijn totaliteit daalt en tegelijkertijd op bedrijventerreinen toeneemt, stijgt de locatietypevoorkeur.

trendoverzicht en de verwachte ontwikkelingen (bv. automatisering en robotisering wat leidt tot minder mensen en meer machines op een gelijk, danwel grotere ruimte). Zie onderstaande tabel.

Tabel: Ontwikkeling terreinquotiënt en scenario's voor Noord-Limburg

	2010	2016	2017	Historische trend	2027a	2027b
Totale werkgelegenheid	325	360	370	+14%	400 (=+8%)	400 (=+8%)
Werkgelegenheid in bedrijventerreinsectoren	350	370	380	+8%	400 (=+5%)	400 (=+5%)
Werkgelegenheid in logistieke sector	415	420	415	+0%	425 (=+2,5%)	415 (=+0%)

Bron: Rebis Provincie Limburg, bewerking Stec Groep, 2018

Ruimte vraag naar bedrijventerreinen

Gelet op bovenstaande ontwikkelingen kunnen we een aantal conclusies trekken ten aanzien van de ruimte vraag. We doen dit voor een periode van 10 jaar (2027), in een tweetal scenario's. Zie onderstaande tabel.

Tabel: Verwachte ruimte vraag in Noord-Limburg t/m 2027 in twee scenario's

	Groei werkgelegenheid in Noord-Limburg (t.o.v 2017)	Locatietypevoorkeur	Terreinquotiënt	Ruimte vraag in hectare (afgerond op 5-tallen)
Totale werkgelegenheid				
2027a	-1.500	39%	400	210
2027b	+500	40%	400	300
Bedrijventerreinsectoren				
2027a	+500	67%	400	185
2027b	+1.500	68%	400	240
.....waarvan vanuit logistieke sector				
2027a	+1.500	88%	425	105
2027b	+2.500	90%	415	140

Bron: Stec Groep 2018 o.b.v. Rebis Limburg en bureau-expertise

Op basis van de analyse verwachten we in de komende 10 jaar circa 185-300 hectare aan vraag naar bedrijventerrein in Noord-Limburg. Het grootste deel betreft logistieke vraag; circa 105-140 hectare tot en met 2027.

Conclusie vraag naar bedrijventerreinen

We hebben een vraaganalyse uitgevoerd via een tweetal onderzoeksmethoden. Hieruit komt naar voren dat de vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg tussen 185 en 325 hectare ligt de komende 10 jaar. Gelet op de ruimte vraag die we op dit moment constateren en de huidige economische verwachtingen achten we een **vraag tussen 250 en 300 hectare tot en met 2027 in Noord-Limburg reëel. Een groot deel (150 hectare) betreft vraag vanuit de logistieke sector.** Voor Noord-Limburg verwachten we dat een behoorlijk aandeel in de vraag groter dan 5 hectare betreft, met uitschieters tot 25 hectare per bedrijf.

Bijlage B: Beschikbaar aanbod

In deze bijlage geven we een overzicht van het in Noord-Limburg beschikbare aanbod. We segmenteren hierbij op plekken met aaneengesloten kavels van <2 hectare, plekken met kavels tussen 2 en 5 hectare en plekken met kavels 5> hectare.

Tabel: beschikbare bedrijfskavels in Noord-Limburg, gesegmenteerd naar omvang (aaneengesloten) kavels

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Netto uitgeefbaar	Omvang kavels <2 hectare	Omvang kavels 2-5 hectare	Omvang kavels >5 hectare	Opmerking
Beesel	Oppe Brik	Vastgesteld BP	0,69	0,69	0	0	
Beesel	Roversheide	Vastgesteld BP	4,76	4,76	0	0	
Gennep	De Brem	Onherroepelijk BP	14,93	0,89	0	14,04	
Horst aan de Maas	De Asdonck	Onherroepelijk BP	1,91	1,91	0	0	
Horst aan de Maas	Klaver 11 / Agri Business Park	Onherroepelijk BP	16,7	1,8	7,7	7,2	Specifiek aanbod, geen reguliere doelgroepen
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 3	In procedure	-	-	-	-	In procedure 30 hectare voor > 5 hectare
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 5 fase 1	Onherroepelijk BP	28,76	0	0	28,76	In totaal 41 ha onherroepelijk aanbod (nog niet allemaal in eigendom) waarvan 13,7 hectare in optie t/m 2021
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 5 fase 2 (incl. deel klaver 7)	Geen BP	-	-	-	-	Geen hard aanbod (ca 16 ha)
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 7	Geen BP	-	-	-	-	Geen hard aanbod (ca 50 ha)
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 8 fase 1	Onherroepelijk BP	14,74	0	0	14,74	
Horst aan de Maas	Trade Port Noord Klaver 8 fase 2	Geen BP	-	-	-	-	Geen hard aanbod (ca 5 ha)
Horst aan de Maas	Melderlosche Weiden	Onherroepelijk BP	2,99	2,99	0	0	
Horst aan de Maas	Tienray	Onherroepelijk BP	2,2	2,2	0	0	
Horst aan de Maas	Venrayseweg II	Onherroepelijk BP	5,84	3,19	2,65	0	
Mook en Middelaar	Spijkerweg	Onherroepelijk BP	0,54	0,54	0	0	
Peel en Maas	J.F. Kennedylaan	Onherroepelijk BP	1,66	1,66	0	0	
Peel en Maas	De Kieën	Onherroepelijk BP	0,32	0,32	0	0	
Peel en Maas	De Schor	Onherroepelijk BP	1,24	1,24	0	0	Hoogwaardig en kennisintensief aanbod, geen reguliere doelgroepen
Peel en Maas	De Wielen I	Vastgesteld BP	1,16	1,16	0	0	
Peel en Maas	I.T. Panningen	Onherroepelijk BP	3,75	3,75	0	0	
Peel en Maas	TrafficPort Venlo	Onherroepelijk BP	3,73	1,44	2,29	0	
Venlo	Noorderpoort	Onherroepelijk BP	0,15	0,15	0	0	

Venlo	De Pannenberg	Onherroepelijk BP	4,24	4,24	0	0	
Venlo	Emmaplein	Vastgesteld BP	1,26	1,26	0	0	
Venlo	Freshpark Venlo	Onherroepelijk BP	9,73	9,73	0	0	
Venlo	Geloërveld	Onherroepelijk BP	0,21	0,21	0	0	
Venlo	Keulse barrière	Onherroepelijk BP	4,8	1,47	3,33	0	
Venlo	Spikweien	Onherroepelijk BP	0,52	0,52	0	0	
Venlo	Tradeport Noord, Klaver 2	Onherroepelijk BP	4	0	4	0	Correctie cijfers REBIS obv actuele lijst Greenport Venlo
Venlo	Tradeport Noord Klaver 3	Onherroepelijk BP	18	0	0	18	Correctie cijfers REBIS obv actuele lijst Greenport Venlo 6,3 hectare verkocht, nog niet geleverd. Overige kavels 11,6 ha en 6,4 ha getekende koopovereenkomst
Venlo	Tradeport Noord Klaver 4	Onherroepelijk BP	15,1	0	0	15,1	Correctie cijfers REBIS obv actuele lijst Greenport Venlo. 5,1 ha in optie
Venlo	Tradeport Noord Klaver 6	Onherroepelijk BP	0	0	0	0	Correctie cijfers REBIS obv actuele lijst Greenport Venlo. Alle gronden in optie of uitgegeven voor railterminal
Venlo	Klaver14	Onherroepelijk BP	35,43	0	35,43	0	Hoogwaardig en kennisintensief aanbod, geen reguliere doelgroepen
Venlo	Tradeport Oost	Onherroepelijk BP	1,34	1,34	0	0	
Venlo	Tradeport West	Onherroepelijk BP	5	0	5	0	
Venlo	Ubroek	Onherroepelijk BP	1,01	1,01	0	0	
Venlo	Venlo Trade Port	Onherroepelijk BP	1,31	1,31	0	0	
Venlo	Witveldweg	Onherroepelijk BP	0,86	0,86	0	0	
Venray	Klaver 15	In procedure	0	0	0	0	Voorliggend plan (ca 30 ha)
Venray	De Blakt	Onherroepelijk BP	4,52	1,5	3,02	0	
Venray	De Hulst I	Onherroepelijk BP	7,75	4,32	3,43	0	
Venray	De Hulst II	Vastgesteld BP	2,38	2,38	0	0	
Venray	Keizersveld	Onherroepelijk BP	0,62	0,62	0	0	
Venray	Smakterheide	Onherroepelijk BP	0,63	0,63	0	0	
Venray	Vennendreef	Onherroepelijk BP	4,76	2,56	2,2	0	
Venray	Uitbreiding Haven- en industrieterrein Wanssum	Onherroepelijk BP	18,38	0,87	8,17	9,34	
Totaal regulier bedrijventerrein (excl. Klaver 11 en 14)			195,79	61,72	34,09	99,98	

Uitgeefbare hectares in secundaire onderzoeksregio

Buiten Noord-Limburg zijn ook plekken beschikbaar voor grootschaligere bedrijven. Hiervoor keken we in een gebied dat in een straal van 40 km van Klaver 15 gelegen is en zich overwegend richt op grootschalige bedrijvigheid, met een focus op het Land van Cuijk.

Onderstaande tabel geeft een beeld van de terreinen die binnen de 40 km straal beschikbaar.



Tabel: beschikbare hectares op bedrijventerreinen in secundaire onderzoeksgebied

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Netto uitgeefbaar (in ha)	Omvang kavels <5 hectare	Omvang kavels >5 hectare	Opmerking
Overbetuwe	Park15	Onherroepelijk BP	57	27	30	
Wijchen/Nijmegen	Bijsterhuizen	Onherroepelijk BP	12	12	0	
Oss	Vorstengrafdonk	Onherroepelijk BP	45	25	20	
Bernheze	Heesch West	Planvorming	75	0	75	
Boxmeer	Sterckwijk/Health Campus	Onherroepelijk BP	29	29	0	13 hectare voor zorg-gerelateerde bedrijven
Cuijk	Beyerd & 't Riet	Onherroepelijk BP	3,7	3,7	0	
Cuijk	Haven Cuijk	Onherroepelijk BP	1,2	1,2	0	
Cuijk	Regionaal Bedrijvenpark Laarakker	Onherroepelijk BP	60	25	35	
's-Hertogenbosch	Rietvelden	Onherroepelijk BP	10	0	10	
Meerijstad	Foodpark	Onherroepelijk BP	40	10	30	Fase 2 en 3 nog in planvorming
Meerijstad	De Dubbelen	Onherroepelijk BP	10	10	0	
Helmond	BZOB / BZOB Bos	Onherroepelijk BP	40	20	20	BZOB Bos in regionale afspraken
Eindhoven	GDC Acht	Onherroepelijk BP	40	25	15	
Oirschot	Westfields	Onherroepelijk BP	15	0	15	
Cranendonck	DIC	Planvorming	63	63	0	Specifieke bedrijven
Weert	Kampershoek 2.0	Onherroepelijk BP	35	15	20	
Peel en Maas	Zevenellen	Onherroepelijk BP	39	39	0	Specifieke bedrijven

COLOFON

NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU
DE SPURKT

PROJECTNUMMER
C05057.000211

ONZE REFERENTIE
083738339 B

DATUM
23 januari 2019

STATUS
Definitief

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com