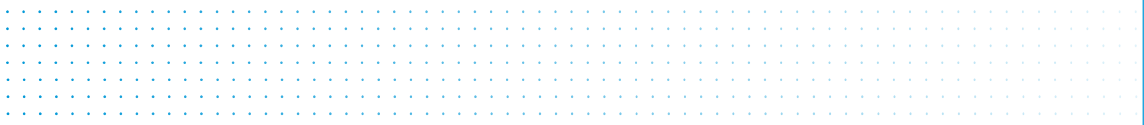


stec
groep



Ruimtebehoefte onderzoek werklocaties gemeente Venlo

Stec Groep aan gemeente Venlo

Hub Ploem, Peter Stopel en Mick Peters
23 december 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspositie	4
2.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied bedrijventerreinenmarkt	4
2.2	Historische ontwikkeling voorraad en uitgifte.....	5
2.3	Uitgangssituatie prognoseparameters.....	8
3	Ruimte vraag naar bedrijventerreinen	11
3.1	Totale ruimte vraag van circa 140-230 hectare.....	11
3.2	Uitgeefbaar aanbod droogt snel op	12
	Bijlage 15	
	A: Methodiek prognose bedrijventerreinen.....	15
	B: Vraagaming bedrijventerreinen.....	17
	C: Aanbod bedrijventerreinen.....	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is de uitgifte van bedrijfskavels in de gemeente Venlo en op de terreinen binnen het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo hard gegaan. Mede door de grote logistieke aantrekkingskracht van Noord-Limburg hebt u in de periode 2012 t/m 2021 een gemiddelde uitgifte van bijna 35 hectare per jaar gerealiseerd, exclusief ontwikkelingen op brownfields. Als de uitgifte zich op dit tempo doorzet, bent u rekenkundig binnen 7 jaar door uw huidige voorraad aan bedrijfskavels heen. 'Rekenkundig', omdat eventuele kwalitatieve mismatches hierin nog niet zijn afgewogen. Het is zeer goed denkbaar dat de ruimte voor één of meer specifieke doelgroepen eerder vergeven zal zijn.

Op dit moment bent u bezig met het opstellen van uw nieuwe economische visie, waarmee u wilt werken aan een optimale economische ontwikkeling voor de brede welvaart met strategische partners. Randvoorwaardelijk is daarvoor dat u de komende jaren de ruimte beschikbaar hebt om bedrijven te faciliteren die hieraan bijdragen.

Onder de *voorlopige speerpunten* van uw economische visie staan verschillende aspecten genoemd die aan dit ruimtelijk aspect appelleren, waaronder:

- We gaan onze regionale economie versterken door de ondernemers in de agrosector, maakindustrie, logistiek en verblijfseconomie te blijven stimuleren en ondersteunen;
- We gaan onze regionale economie verrijken door het stimuleren van vernieuwing en het aantrekken van bedrijvigheid op het gebied van circulariteit, gezonde voeding en zorg;
- We gaan de schaarse ruimte beter benutten door te blijven inzetten op de herstructurering en verduurzaming van bedrijventerreinen, realisatie van ruimte voor reallocatie en vernieuwing van bedrijven en het op peil brengen en houden van de bereikbaarheid en multimodale ontsluiting van onze regio;
- We gaan gebiedsontwikkelingen stimuleren (Binnenstad en Middengebied) om de economische verbreding en vernieuwing op het gebied van leisure, retail, zorg, onderwijs en diensten te faciliteren.

Om grip op deze ontwikkelingen te krijgen, en derhalve goed beleid te kunnen maken, hebt u ons verzocht om een behoefteraming op te stellen naar bedrijfskavels in de gemeente Venlo. Deze behoefteraming moet inzicht geven in de bedrijfsruimtevrage voor de komende jaren en zal een bouwsteen vormen voor de op te stellen economische visie.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zoomen we in op de uitgangspunten voor de prognose. Hiertoe kijken we naar het verleden, geven we relevante marktinformatie over werklocaties in Venlo en blikken we vooruit. In hoofdstuk 3 vertalen we de bevindingen naar een prognose van de ruimtevrage. Deze prognose is beleidsneutraal. In de bijlage leest u meer achtergrondinformatie.

2 Uitgangspositie

In dit hoofdstuk wordt de uitgangssituatie van de Gemeente Venlo in kaart gebracht. Hiermee wordt de context voor de opvolgende hoofdstukken geschetst. Het hoofdstuk gaat in op de volgende punten:

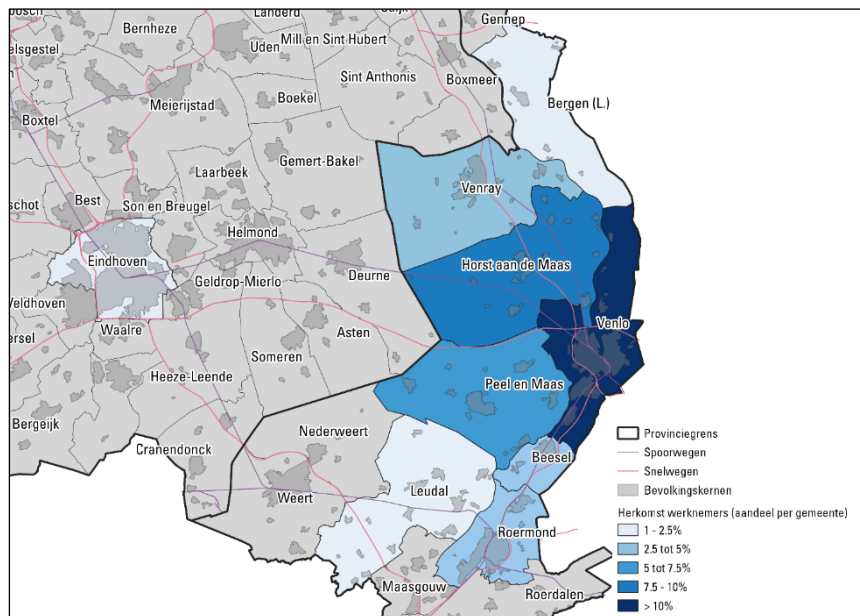
1. Ruimtelijk verzorgingsgebied bedrijventerreinmarkt
2. De historische ontwikkeling van voorraad en uitgifte
3. Typering type bedrijvigheid Venlo

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied bedrijventerreinenmarkt

Minder dan helft van werknemers afkomstig uit eigen gemeente

We zien dat van het totale aantal werknemers die in gemeente Venlo werken (57.500), circa 47% in de gemeente zelf woont¹. Tevens komt een aanzienlijk gedeelte van de werknemers uit de gemeenten Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas. Zoals figuur 1 weergeeft, komt minder dan 2,5% van de werknemers uit Venlo uit de gemeenten Eindhoven, Bergen en Leudal. De gemeenten Beesel en Roermond zitten hier tussenin (7,5-10%). Cijfers zijn exclusief de grenspendel van werknemers in Venlo, welke woonachtig zijn in Duitsland. Cijfers zijn op gemeentenniveau niet beschikbaar.

Figuur 1: Herkomst werknemers bij bedrijven in Venlo, excl. cijfers grenspendel



Bron: CBS (2021), Bewerking Stec Groep (2022).

Verzorgingsgebied bedrijventerreinen afhankelijk van propositie

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Uit onze eigen monitoring van locatiedynamiek² blijkt dat het grootste deel van de bedrijven bij verplaatsing of uitbreiding kiest voor vestiging binnen de eigen gemeente. Gemiddeld genomen gaat het om circa 75% van de bedrijven. Zo'n 90% van de locatiedynamiek vindt binnen de regiogrenzen plaats. De gemiddelde afstand tot de nieuwe

¹ Bron: CBS. Deze cijfers hebben niet alleen betrekking op bedrijventerreinen. Cijfers hebben bovendien alleen betrekking op Nederland. Er is geen data op gemeentenniveau beschikbaar ten aanzien van pendel voor werk. Bij enkele bedrijven gevestigd in Venlo is de grenspendel aanzienlijk, zo is op basis van eerder onderzoek bekend.

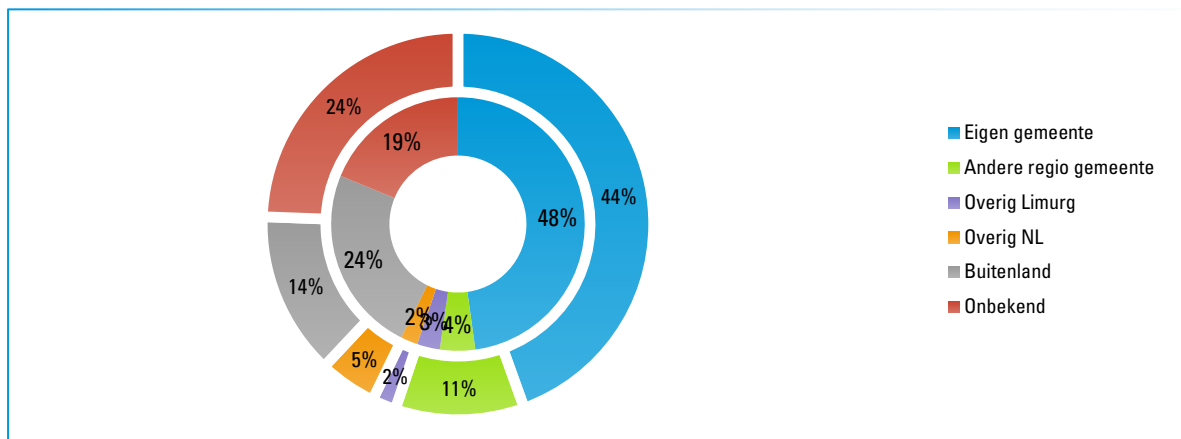
² Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep.

locatie is bij verhuizing zo'n 7 kilometer. Bijna 90% verhuist binnen een straal van 15 kilometer. Deze cijfers worden ondersteund door eerder onderzoek van het CBS en PBL³.

Het verzorgingsgebied van een bedrijventerrein is primair afhankelijk van de propositie van de locatie, de kwaliteiten die aangeboden worden. Denk aan bereikbaarheid, kavelomvang, gebruiksmogelijkheden en uitstraling/kwaliteitsniveau. Dit zien we ook terug in de herkomst van bedrijven die in recente jaren een kavel kochten op een bedrijventerrein in Venlo. Figuur 2 geeft de uitgifte naar herkomst neer in zowel de gemeente Venlo als de regio Noord-Limburg. Opvallend is het verschil in uitgifte aan partijen uit het buitenland (14% ten opzichte van 24%). Een verklaring voor het relatief hoge percentage uitgifte aan partijen uit het buitenland in de gemeente Venlo is het gunstige vestigingsklimaat voor logistieke partijen. Een aantal grote Europese distributiecentra zijn gelegen in de gemeente Venlo gezien de gunstige ligging ten opzichte van het Duitse en Europese achterland.

Wanneer we het aandeel 'onbekend' buiten beschouwing laten, gaat het in gemeente Venlo om circa 36% van de uitgifte die van buiten de regio afkomstig is. In Noord-Limburg is dit percentage 27%.

Figuur 2: Uitgifte naar herkomst 2012-2021 (binnen: gemeente Venlo, buiten: Noord-Limburg)



Bron: Provincie Limburg (2021), Werklocaties Limburg 2021.

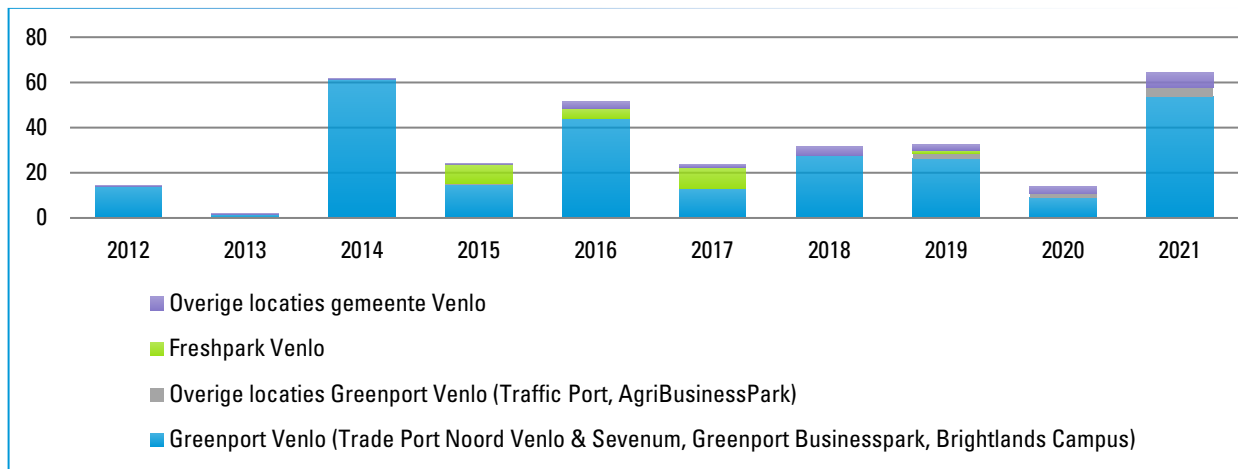
2.2 Historische ontwikkeling voorraad en uitgifte

De prognose van de ruimtevrage in hoofdstuk 3 geeft een beeld van de omvang van de bedrijventerreinvorraad die in de toekomst nodig is om bedrijven in Venlo te laten (door)groeien. We geven in dit hoofdstuk daarom eerst een beeld van de ontwikkeling van de voorraad in historisch perspectief. Figuur 3 geeft de uitgifte in hectare van de afgelopen 10 jaar in de gemeente Venlo weer. In totaal was de uitgifte (incl. Trade Port Noord Sevenum, Agri Businesspark, Traffic Port) circa 320 hectare sinds 2012.⁴ Als we kijken naar de verdeling groot (>5 ha) vs. regulier (<5 ha), dan valt op dat circa 70% van de uitgifte aan bedrijven groter dan 5 hectare was.

³ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>; CBS, 2013.

⁴ Op Businesspark Siberië (gemeente Peel en Maas) is in deze periode ook circa 15 hectare bedrijfsgrond uitgegeven aan (voornamelijk) logistieke bedrijven. We tellen deze niet mee in het overzicht.

Figuur 3: Uitgifte gemeente Venlo* in hectare



Bron: Provincie Limburg (2021), Werklocaties Limburg 2021. *inclusief Greenport Venlo in gemeente Horst a/d Maas en Peel en Maas

Opvallend hierin zijn diverse pieken (2014, 2016, 2018 en 2021). In dit jaar werd een aantal grootschalige kavels verkocht op Trade Port noord. Telkens wanneer een nieuw ontwikkelveld (klaver) beschikbaar was liep deze snel vol. Ook toont de snelle ontwikkeling/uitgifte de XXL trend die in Venlo duidelijk zichtbaar is. Figuur 3 geeft de snelle ontwikkeling van Trade Port Noord visueel weer. Kanttekening op de cijfers is ook de uitgifte/reservering voor 30 hectare ten zuiden van het spoor. Hier is recent de railterminal ontwikkeld en de overige gronden komen ook ter beschikking van op- en overslag gerelateerd aan de railterminal. Indien we deze 30 hectare niet meetellen (want een voorziening/faciliteit), dan is de gemiddelde uitgifte over de afgelopen 10 jaar circa 30 hectare per jaar geweest.

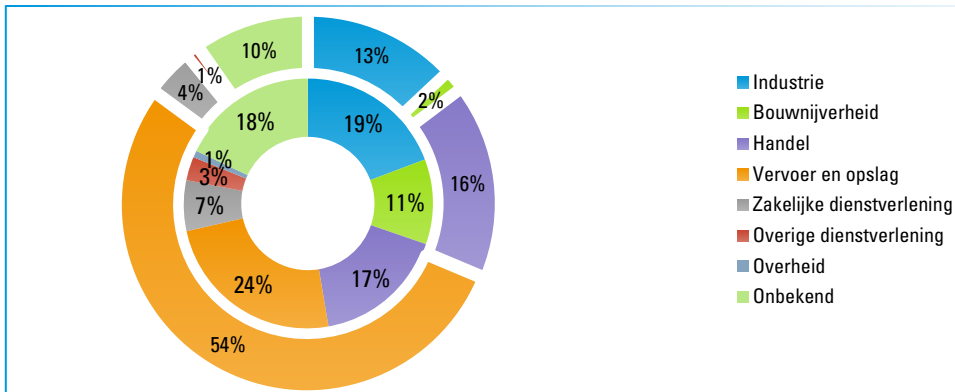
Figuur 4: Ontwikkeling Trade Port Noord (links 2016, rechts 2022)



Bron: Sattelietaalportaal.nl

Trade Port Noord kent een gunstig vestigingsklimaat voor logistieke dienstverleners. De goede bereikbaarheid en strategische ligging in Nederland ten opzichte van het Europese achterland maken het een gewilde plek voor grootschalige logistieke bedrijven. De ontwikkeling die Trade Port Noord in 4 jaar tijd heeft doorgemaakt is buitengewoon omvangrijk. Wanneer we kijken naar de uitgifte per sector of dezelfde periode, zien we dat vervoer en opslag de grootste sector is (figuur 5). Dit komt overeen met de eerdere veronderstelling dat Venlo een gunstig vestigingsklimaat heeft voor logistieke partijen. De binnenste ring van figuur 5 geeft het percentage van het aantal kavels per sector weer. De buitenste ring representeert het totale oppervlak van de sector. Opvallend is dat de sector vervoer en opslag relatief gezien slechts een kwart van het aantal kavels inneemt, terwijl het meer dan de helft van het oppervlak beslaat. Dit is te verklaren doordat kavels van partijen in de sector vervoer en opslag relatief groot zijn.

Figuur 5: Uitgifte 2012-2021 naar sector Noord-Limburg



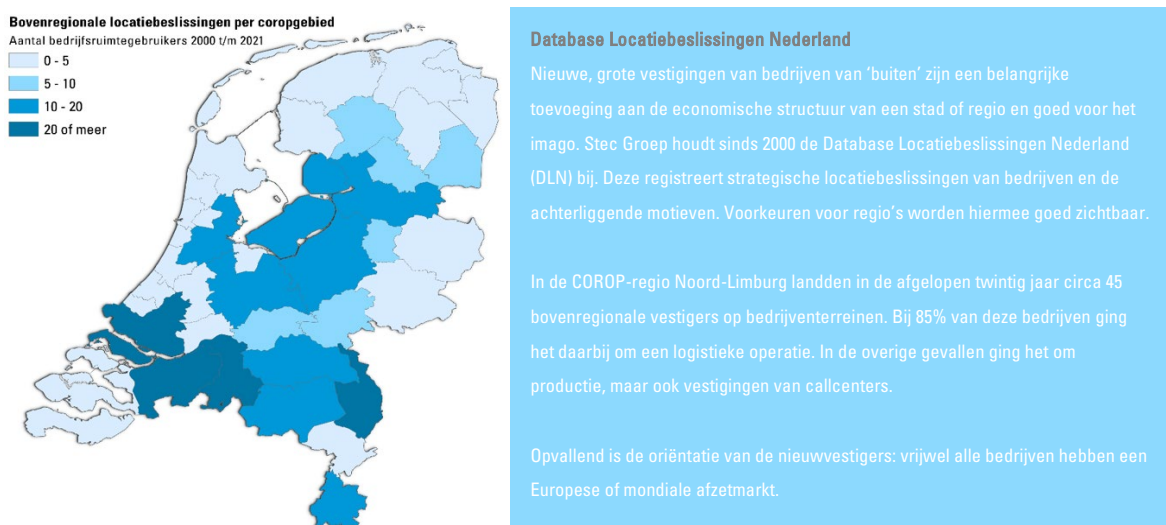
Bron: Provincie Limburg (2021), Werklocaties Limburg 2021.

Regio Venlo geliefd als logistieke vestigingslocatie

Als we kijken naar de (bovenregionale) verplaatsingsdynamiek in Nederland, zien we dat Venlo een gunstige positie heeft, voornamelijk vanwege haar centrale ligging ten opzichte van (inter)nationale, belangrijke vervoersassen, de A73 en A67. Venlo is een internationale toplocatie voor logistieke bedrijven en kent een sterke toestroom vanuit deze sector. De verbinding A73/A67, ligging aan de Maas met de mogelijkheid tot waterontsluiting en de spoorverbinding naar onder andere Duitsland maakt een uitstekend vestigingsklimaat. Dit is ook terug te zien in de investeringswaarde van de regio: het bruto aanvangsrendement (BAR) van (logistiek) vastgoed in de regio ligt laag. Investeerders zijn bereid risico te nemen en hogere prijzen te betalen voor kavels vanwege de geliefde ligging voor de eindgebruiker.

Stec Groep monitort sinds 2000 alle bovenregionale verhuisbewegingen van bedrijven >50 werknemers⁵. Tussen 2000 en 2021 zijn 44 bedrijven naar COROP-regio Noord-Limburg verhuisd (zie onderstaand figuur). Hiermee is Noord-Limburg de 2^e COROP-regio in Nederland wat betreft bovenregionale verhuizingen. Volgens onderzoek van Prologis (2017) is Venlo-Venray zelfs de meest gewilde locatie in Europa als het gaat om logistieke locaties en al meerdere jaren ‘scoort’ Venlo-Venray de koppositie als het gaat om de cross-border e-commerce hotspot van Nederland in de verkiezing van vakblad Logistiek.

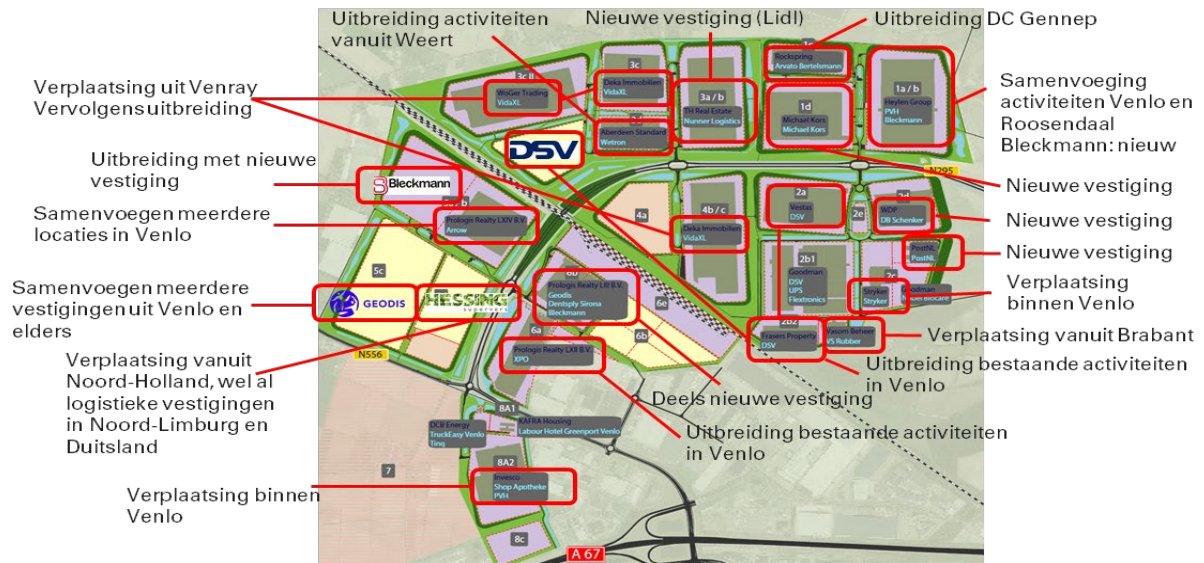
Figuur 6: Bovenregionale locatiebeslissingen bedrijfsruimtegebruikers 2000 t/m 2021



Opvallend is ook dat een groot deel van de gevestigde bedrijven op Trade Port noord een lokale origine heeft en/of een verplaatsing/uitbreiding van de vestiging betreft. Onderstaand kaartbeeld geeft dit weer.

⁵ Stec Groep monitort in Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN) alle (aangekondigde) strategische verplaatsingen met een bedrijfsomvang van tenminste 50 arbeidsplaatsen over een afstand van tenminste 25 kilometer.

Figuur 7: Herkomst van grote logistieke vestigingen op Trade Port noord



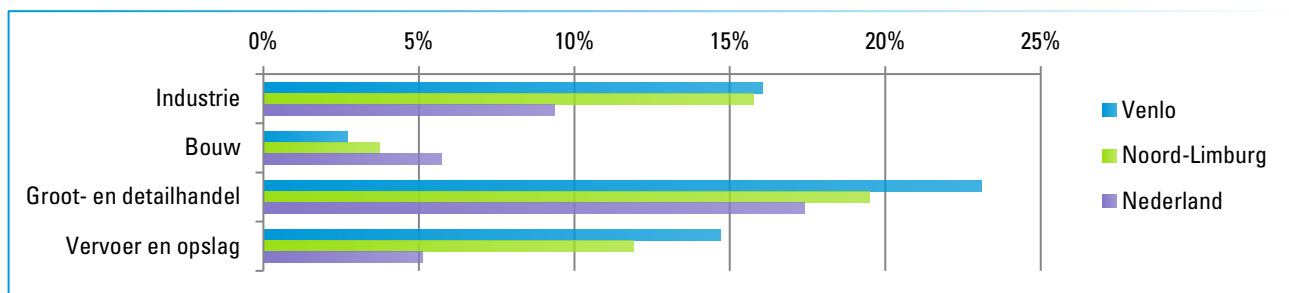
Bron: Stec Groep, 2022

2.3 Uitgangssituatie prognoseparameters

Werkgelegenheid: logistiek sterk vertegenwoordigd in werkgelegenheidsstructuur

De logistieke signatuur van Noord-Limburg en Venlo zien we ook terug in de werkgelegenheidsverdeling. Deze sector is sterk oververtegenwoordigd ten opzichte van Nederland: 15% in Venlo en 12% in Noord-Limburg ten opzichte van 5% in Nederland. Daarnaast valt veel logistieke werkgelegenheid onder de sector groot- en detailhandel.

Figuur 8: Aandeel sectoren in totale werkgelegenheid



Bron: LISA (2021).

Banen op bedrijventerreinen in Venlo

In onderstaande tabel is het aantal bedrijventerreinen en de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen opgenomen. Op bedrijventerreinen (en werklocaties) in Venlo is de werkgelegenheid circa 31.000 arbeidsplaatsen (exclusief kantorenpark Noorderpoort en Trefcenter). Het betreft circa 46% van het totaal aantal banen in Venlo). Exclusief de kantoorlocaties en stedelijk dienstenterreinen (en exclusief bijzondere locaties – zie noot onder de tabel) is het aantal arbeidsplaatsen per hectare circa 30. Als we dit cijfer vergelijken met andere regio's in Nederland, dan constateren we dat het aantal banen per hectare in Venlo gemiddeld is. In de vier Brabantse regio's ligt het aantal banen per netto uitgegeven hectare tussen 23 (West-Brabant, incl. Industriepark Moerdijk) en 50 (Zuidoost-Brabant). In Gelderse regio's is dit tussen circa 32 (Rivierenland) en 40 (Arnhem-Nijmegen). In Parkstad Limburg is dit circa 26 banen per hectare.

Tabel 1: Kerngegevens bedrijventerreinen gemeente Venlo

Bedrijventerrein/werklocatie	Bruto omvang	Netto omvang	Netto uitgegeven	Werkgelegenheid 2017(leeg=onbekend)	Werkgelegenheid 2021	Arbeitsplaatsen per hectare
Ariensstraat	9,21	6,69	6,69	697	790	118
Bedrijventerrein Noorderpoort	86,05	73,27	71,41	2084	2.349	33
Belfeld Bolenberg	8,2	8,2	8,2			
Brightlands Campus Greenport Venlo	64,42	23,57	6,13	220	662	108
De Pannenberg	8,57	7,61	7,04		154	22
Emmaplein	11,53	9,71	9,17	234	194	21
Erkenkamp	1,94	1,68	1,68		17	10
Freshpark Venlo	139,84	98,72	76,36	1570	1.596	21
Geloërveld	27,33	23,27	23,27	893	1.071	46
Gemeentewerf Venlo	3,33	3,33	3,33		51	15
Greenport Business Park	27,57	23,09	3,98		270	68
Hagerhof	16,63	14,18	14,18	371	349	25
Kaldenkerkerweg	27,74	25,77	25,77	386	267	10
Kantorenpark Noorderpoort	3,83	3,15	3,15	655	631	200
Kazernekwartier	24,49	18,4	18,4	180	133	7
Keulse Barriere	35,53	26,76	23,43	199	137	6
Lutece	4,79	4,79	4,79		175	37
Océ Canon	53,55	51,65	51,65		1.817	35
Rotterdam-Rijn-Pijpleiding	13,7	13,7	13,7		40	3
Spikweien	24,87	23,2	22,92	914	868	38
Swinkels Afvalrecycling	1,33	1,33	1,33			
Trade Port	279,77	217,93	0,30		7.006	32
Trade Port Noord	369,95	246,58	196,58*		4.385	22
Tradeport Oost	33,33	23,09	23,09	411	589	26
Tradeport West	262,51	207,29	203,56	7366	7.334	36
Trefcenter	14,78	8,6	8,6	767	845	98
Ubroek	11,02	7,98	7,98	206	213	27
Windhond	30,76	28,56	28,56		843	30
Witveldweg	16,66	15,49	14,66		50	3

Bron: Etil (2021), Rebis (2022), Provincie Limburg (2022) * voor Trade Port Noord hebben we 40 hectare uitgegeven maar nog niet in gebruik genomen gronden buiten deze analyse gehouden

Ten aanzien van de Ariensstraat, Brightlands Campus en Kantorenpark Noorderpoort geldt dat dit werklocaties zijn met een kantoorachtig profiel. Hierdoor ligt de werkgelegenheid per hectare aanzienlijk hoger. Kazernekwartier en Keulse Barriere zijn weliswaar grotendeels uitgegeven, maar kennen ook nog grote braakliggende delen en/of worden geherprofileerd. Op Witveldweg vindt op dit moment een grootschalige herontwikkeling plaats.

Locatietypevoorkeur: bedrijventerreinen belangrijke werkgever in Venlo

Bedrijventerrein in Noord-Limburg winnen aan economisch belang. Een steeds groter aandeel van de werkgelegenheid in Noord-Limburg is op een bedrijventerrein gevestigd. Van alle werkgelegenheid in Noord-Limburg, is in 2021 circa 41% op een bedrijventerrein gevestigd (zie tabel 2). Ter vergelijking: in 2010 was dit nog 34%.

Tabel 2: Locatietypevoorkeur Noord-Limburg en Nederland

Schaalniveau	Locatietypevoorkeur bedrijventerreinen
Regio Noord-Limburg	40%
Provincie Limburg	41%
Nederland	30%

Terreinquotiënt: relatief veel vierkante meter kavel per werknemer in Venlo

De terreinquotiënt (gemiddelde ruimtegebruik per werknemer) is in Noord-Limburg relatief gezien hoog. Dit komt door het logistieke karakter van de regio: deze sector wordt gekenmerkt door hoog ruimtegebruik

per werknemer. Daarnaast stijgt de terreinquotiënt door de algemene trend van automatisering en robotisering.

Tabel 3: Terreinquotiënt Noord-Limburg en Nederland

Schaalniveau	Terreinquotiënt
Regio Noord-Limburg	386 m ²
Provincie Limburg	328 m ²
Nederland	280 m ²

3 Ruimtevrage naar bedrijventerreinen

3.1 Totale ruimtevrage van circa 140-230 hectare

Autonome uitbreidingsvrage van circa 140-230 hectare tot en met 2040 in Venlo

De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen? Deze prognose is uitgevoerd op het schaalniveau van Noord-Limburg. Dit geeft de meest betrouwbare prognosecijfers. Op basis van enkele parameters hebben we vervolgens ingeschat welk aandeel gemeente Venlo in deze ruimtevrage heeft. Indicatief gaat het om 50-55% van de totale uitbreidingsvrage in Noord-Limburg. Dit betekent dat in Venlo tot en met 2040 een uitbreidingsvrage tussen 140 en 230 hectare te verwachten valt. Het grootste deel van de ruimtevrage (80-145 hectare) zal zich voordoen voor 2030. Overigens ramen we per 1-1-2022. De uitgifte van 2022 moet nog afgetrokken worden van deze cijfers. Nadere uitleg en toelichting op de raming in de bijlage bij dit rapport.

De geraamde ruimtevrage is exclusief vervangingsvrage. Deze vrage ontstaat door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie). Initiatief hiertoe in Venlo is vooralsnog onbekend.

NOTITIE HERSTRUCTURERING

Gemeente Venlo heeft recent een beoordeling gemaakt van de herstructureringsopgave op bedrijventerreinen. Hieruit komt naar voren dat voor 10 werklocaties (circa 80 hectare, waarvan 75 hectare privaat terrein en 5 hectare publieke gronden) een opgave bestaat. Geconstateerd wordt dat een deel van de herstructurering mogelijk ook in de vorm van transformatie kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt wel de kanttekening geplaatst dat transformatie naar wonen alleen bespreekbaar is als het economische spoor onvoldoende kansrijk is en er geen strijdige belangen zijn. Daar waar bedrijven als gevolg van transformatie een nieuwe locatie moeten vinden/krijgen is sprake van extra vrage bovenop de geraamde uitbreidingsvrage. Herstructurering met behoud van de bestaande werkfunctie kan leiden tot extra ruimte voor ondernemers om zich te vestigen. Of dit ook daadwerkelijk mogelijk is, verschilt per casus en is maatwerk.

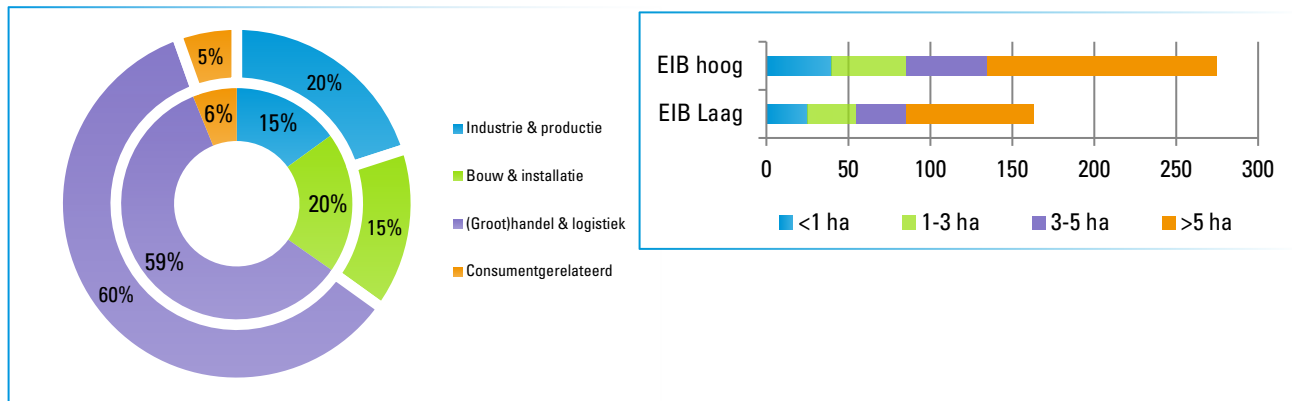
Bewezen trackrecord op logistiek, voor komende jaren afhankelijk van aanbod

Venlo (en omgeving) heeft een sterke propositie ten aanzien van XXL logistiek. Afgelopen jaren is Trade Port Noord 'volgelopen' met grootschalige logistieke (en maak)bedrijven. Logistiek en productie zijn nauw met elkaar verweven en worden vaak onder één dak uitgevoerd. Bovendien voeren logistieke bedrijven value added activiteiten uit (ompakken, verpakken, labelen, retourneren, monteren, etc.) waardoor het onderscheid tussen logistiek en productie steeds verder zal vervagen. Niet-logistieke bedrijven op Trade Port Noord zijn bijvoorbeeld Helsing Supervers en Arrow. In totaal betrof circa 70% van de uitgifte in Venlo ruimtevrage van bedrijven groter dan 5 hectare. In veel gevallen betrof het bedrijven die regionaal uitbreiden, vestigingen samenvoegen en/of bedrijfsonderdelen verplaatsten naar Venlo. Recent signaleren we op Greenport Business Park, maar ook op Fresh Park dat ook het (logistieke) middensegment (kavel tussen 1 en 5 hectare) investeringsdynamiek vertoont. In absolute omvang is de ruimtevrage echter gering ten opzichte van de ruimtevrage van de XXL logistiek. Ter vergelijking; een vijftal kavels op Greenport Business Park (aan logistiek en groothandel) betrof een totaal oppervlak van circa 8 hectare, terwijl in 2021 kavels op Trade Port Noord verkocht werden met een omvang van 10, 20 en 21 hectare.

Vraag voornamelijk vanuit logistieke hoek

Op basis van de beleidsneutrale raming, is de regionale vraag (en daarmee ook grotendeels de vraag in Venlo) te verdelen naar sector en grootteklasse. Zie onderstaande figuren.

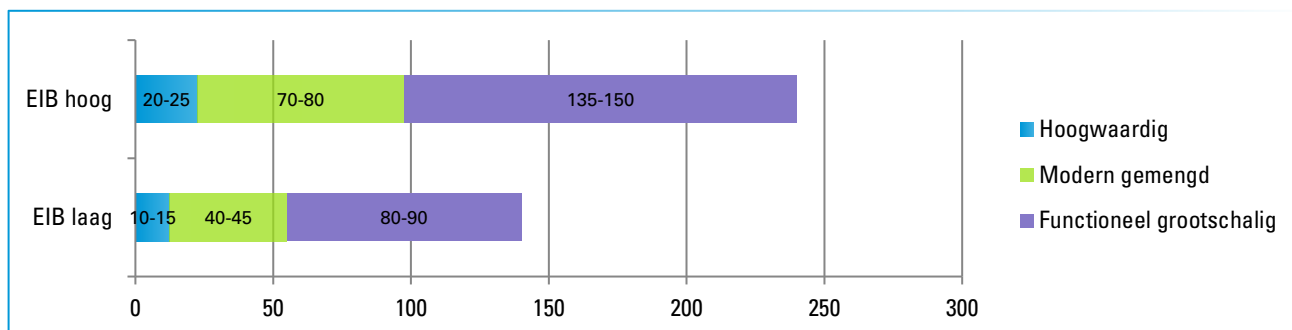
Figuur 9: Indicatieve verdeling vraag naar sectoren (binnenring laag, buitenring hoog) en grootteklasse in Noord-Limburg



We verwachten dat circa 60% van de ruimtevraag in Noord-Limburg (en Venlo) afkomstig is van bedrijven in groothandel en logistiek. Circa 15-20% betreft de ruimtevraag van productiebedrijven en ook circa 15-20% afkomstig van bouw & installatiebedrijven. Een minimale ruimtevraag (<5%) is afkomstig van consumentgerelateerde bedrijven, zoals dienstverleners, (perifere) detailhandel en bedrijven in sport/recreatie. Vertalen we deze indeling naar grootteklasse van de bedrijven dan heeft het XXL segment de grootste groeiverwachting. Meer dan 50% van de ruimtevraag komt voor rekening van dit segment (>5 ha), een en ander ligt in lijn met de uitgifte in de afgelopen 10 jaar. Toch verwachten we ook ruimtevraag vanuit MKB (hier <5 ha).

Indicatief vertalen we de ruimtevraag naar type werklocaties in Venlo. Hierbij maken we onderscheid in hoogwaardige (kantoorachtige) bedrijventerreinen, modern gemengde bedrijventerreinen (binnenstedelijk) en grootschalige/functionele bedrijventerreinen. De basis voor de verdeling is gelegen in de sectorale verdeling van de prognose en het type werklocatie (omvang, uitstraling, bereikbaarheid) wat gezocht wordt. Bovenstaande figuren (en de uitleg in de bijlage) zijn gehanteerd bij de verdeling.

Figuur 10: Ruimtevraag Venlo (en omgeving) t/m 2040 naar werklocatietype, in hectare



Bron: Stec Groep, 2022

3.2 Uitgeefbaar aanbod droogt snel op

Nog circa 117 hectare uitgeefbaar aanbod, deels met specifiek profiel

Op bedrijventerreinen in Venlo (incl. terreinen buiten de gemeente Venlo, maar wel gelegen in het Greenport Venlo-gebied - Trade Port Noord Sevenum en Traffic Port) is nog circa 117⁶ hectare beschikbaar

⁶ We rekenen Agri Business Park niet mee. Dit terrein heeft een specifiek profiel (HMC, agrobusiness, ruimte-extensief) waardoor een groot deel van de bedrijfsruimtemarkt zich niet kan vestigen op deze locatie.

(stand van zaken 12-2022). We rekenen de uitgegeven, maar nog niet bebouwde kavels nabij de railterminal op Trade Port Noord - niet mee in deze cijfers. Hier kunnen zich nog – weliswaar specifieke – bedrijven vestigen.

Het uitgeefbare aanbod kent diverse ‘beperkingen’ voor locatiezoekende bedrijven. Zo is +/- 17,5 hectare op Brightlands Campus Greenport Venlo alleen beschikbaar voor specifieke (kennisintensieve) bedrijven, is de nog beschikbare +/- 22,5 hectare op Freshpark alleen beschikbaar voor ‘versgerelateerde’ bedrijvigheid en is circa 30 hectare nabij de railterminal alleen beschikbaar voor bedrijven gerelateerd aan de op- en overslag van het spoor. Grootschalige kavels zijn nog maar beperkt beschikbaar in Venlo. Op Greenport Venlo zijn op Trade Port Noord nog slechts enkele kavels onbebouwd. De laatste beschikbare grote kavels bevinden zich op Klaver 8, gelegen in Horst aan de Maas (circa 40-50 hectare netto uitgeefbaar voor grootschalige bedrijven). Ook in Venray speelt nog een mogelijke (grootschalige) ontwikkeling van circa 30 hectare (De Spurkt). Hierover is nog geen definitief besluit genomen.

Kortom, van de hectares in Venlo is nog maar beperkt ruimte ‘vrij’ beschikbaar voor vestiging van bedrijven. We sommen dit hieronder op:

- Voor reguliere modern gemengde bedrijven (zonder specifiek label en klein tot middelgroot) is circa 15 hectare beschikbaar op diverse bedrijventerreinen. Op Greenport Business Park is nog circa 8 hectare aanbod beschikbaar.
- Voor bedrijven gelieerd aan de railterminal is nog circa 30 hectare beschikbaar. Deze gronden zijn uitgegeven (in erfpacht) aan de railterminalexploitant. Overige ruimte voor grootschalige bedrijven is beschikbaar in Horst aan de Maas (op termijn); circa 40-50 hectare voor grootschalige bedrijven.
- Voor kennisintensieve bedrijven is nog ruimte beschikbaar op de Brightlands Campus (17 hectare).
- Voor versgerelateerde bedrijvigheid is nog ruimte beschikbaar op Fresh Park (22 hectare).

Confronteren we het aanbod op bedrijventerreinen aan de vraag naar type werklocaties dan volgt het volgende beeld:

Werklocatietype	Aanbod (per 12-2022)	Vraag (t/m 2030)	Vraag (t/m 2040)	Confrontatie
Hoogwaardig	17 ha	5-15 ha	10-25 ha	Balans/overschot
Modern gemengd	15 ha	25-45 ha	40-80 ha	Tekort
Grootschalig functioneel	60 ha (incl TPN Sevenum) 30 ha (beschikbaar bij railterminal)	50-85 ha	80-150 ha	Tekort
Special (fresh)	22 ha	Onderdeel van de vraag naar modern gemengd en grootschalig functioneel	Onderdeel van de vraag naar modern gemengd en grootschalig functioneel	Balans

Voor reguliere bedrijven (MKB met een normale uitstraling en kavelomvang tussen 5.000 m² en 5 ha) is in Venlo zeer beperkt ruimte beschikbaar. Er dreigt een flink tekort aan ruimte. Ook voor grootschalige bedrijven is er op langere termijn (na realisatie van Klaver 8 op het Horster deel van TPN en invulling van de railterminal-gronden) een tekort te verwachten. Ook in de regio is de vraag-aanbodsituatie vergelijkbaar. Hoewel de vraag naar grootschalige bedrijven in andere gemeenten kleiner is dan in Venlo, staat de uitbreidingsruimte (aanbod) voor MKB bedrijven onder druk. Een deel van de ruimtevraag moet dus in de bestaande voorraad landen.

Krapte in bestaande vastgoedmarkt

Ook in de bestaande vastgoedmarkt is het aanbod beperkt. Op enkele grootschalige leegstaande panden na is het aanbod zeer beperkt en zelfs lager dan frictieniveau. Op basis van de Monitor Werklocaties (Limburg, 2022) blijkt dat in Venlo circa 2,5% van de bestaande bedrijfsruimte op dit moment leeg staat / aangeboden wordt. Een check via Funda in Business laat zien dat dit percentage door het jaar heen schommelde tussen 2 en 3% van de bestaande voorraad. Voor een gezond functionerende

bedrijfsruimtemarkt is een frictieleege stand van 4 tot 5% aan te bevelen, zodat de bedrijvendynamiek niet belemmerd wordt. Met andere woorden: de situatie op de bedrijfsruimtemarkt in Venlo is zeer krap te noemen.

Een gevolg van de krapte op bestaande bedrijventerreinen in Venlo en diverse opties op nog beschikbare kavels is dat er ook in de bestaande bedrijfsruimtemarkt wordt geïnvesteerd. Op kleinschalige/middelgrote bedrijfskavels vinden voortdurend transacties plaats en daarna ook investeringen in het verbeteren van de functionaliteit van de kavels. Incidenteel vindt ook sloop-nieuwbouw plaats. Recent zijn er ook voorbeelden van herontwikkeling van grootschalige bedrijfskavels (voor logistiek). Dit is onder andere het geval in Belfeld (Witveldweg). In het verleden is het DSM-kavel op Trade Port gesaneerd en herontwikkeld voor Broekman Logistics. De gemeente werkt bovendien aan herstructurering in de haven, waardoor hier mogelijk schuifruimte ontstaat en kavels ingezet (kunnen) worden voor watergebonden activiteiten. In hoeverre er nog meer van dit soort herontwikkelmogelijkheden zijn valt buiten de scope van deze opdracht.

CONCLUSIES

- In Venlo (en Noord-Limburg) is de vraag naar bedrijventerreinen heel groot geweest in de afgelopen tien jaar. De realisatie van veel grootschalige logistieke bedrijfsruimte (o.a. op TPN en in Venray) is hier met name de oorzaak van. Toch betrof de uitgifte aan MKB bedrijven met een kleine tot middelgrote kavelomvang nog steeds circa 100 hectare.
- Naar de toekomst is gekeken naar de ruimtevraag op bedrijventerreinen aan de hand van twee economische scenario's, een behoedzaam en een gunstig scenario. Deze raming is beleidsneutraal, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met beleidsambities en/of -uitspraken.
- Beleidsneutraal is de verwachting dat de ruimtevraag van bedrijven tot en met 2040 circa 140 tot 230 hectare betreft. Het betreft de ruimtevraag die in Venlo (en op een deel van TPN) kan landen. De ruimtevraag van bedrijven in Noord-Limburg is (nog) groter.
- De geprognosticeerde ruimtevraag is vertaald naar werklocatietypen. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de vraag (circa 60%) afkomstig is van grootschalige bedrijven met een functionele uitstraling. Een aanzienlijk deel van de toekomstige ruimtevraag (circa 30%) komt van kleine tot middelgrote MKB bedrijven in diverse sectoren. Deze bedrijven zoeken overwegend een werklocatie met een gemiddelde uitstraling en daarmee ruimte om te ondernemen. Een beperkt deel van de vraag (circa 10%) is op zoek naar hoogwaardige (bijna kantoorachtige) bedrijfsruimte.
- Het aanbod in Venlo (en in het Greenport Venlo-gebied) is circa 117 hectare (exclusief mogelijk 30 hectare in Venray), waarbij een deel van die hectares een specifieke doelgroep hebben (denk aan versgerelateerde bedrijven, kennisintensieve bedrijven, grootschalige bedrijven).
- Als we kijken naar het aanbod, dan is de conclusie dat er zowel voor modern-gemengde (MKB) bedrijventerreinen als voor grootschalig functionele bedrijventerreinen een tekort dreigt op korte en middellange termijn. Het (nieuwe) aanbod is beperkt, terwijl er wel een aanzienlijke ruimtevraag verwacht wordt.
- Binnen de bestaande bedrijventerreinen is ruimtewinst beperkt. Het aanbod van bedrijfsruimte in Venlo ligt met circa 2,5% ver onder frictieniveau, terwijl intensivering van bestaande bedrijventerreinen op dit moment niet tot nauwelijks inzichtelijk is. Landelijke ervaringsgetallen wijzen op een ruimtewinst van 0 tot 10%, welke gepaard gaat met een forse inzet hierop (incl. financiële middelen) en bovendien pas op enige termijn beschikbaar.

Bijlage

A: Methodiek prognose bedrijventerreinen

Modelmatige berekening van uitbreidingsvraag op regionaal niveau

De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen? Deze prognose voeren we uit op het regionale schaalniveau van Noord-Limburg. Op dit schaalniveau zijn data (werkgelegenheid, ontwikkelingen van sectoren, et cetera) robuust genoeg om een modelmatige, langjarige prognose te maken. Op een lager schaalniveau worden cijfers minder betrouwbaar, omdat incidenten en uitschieters uit het verleden (in bijvoorbeeld ontwikkeling van sectoren of ruimtegebruik) verwachtingen richting de toekomst (te) sterk kunnen beïnvloeden. Om een indicatie te krijgen van de uitbreidingsvraag op gemeenteniveau maken we gebruik van marktaandelen. Het rekenen met een marktaandeel is gebaseerd op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeente en regio voor de komende jaren. We spreken daardoor expliciet over een indicatieve verdeling. De bandbreedte geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

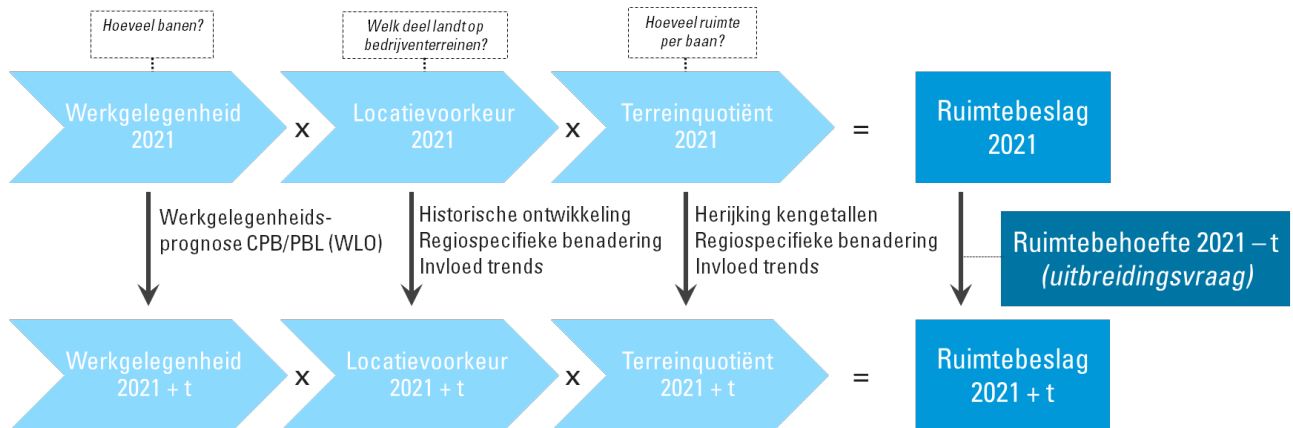
De huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen is overgenomen vanuit de Monitor Limburgse Bedrijventerreinen die jaarlijks door de provincie wordt opgesteld, met peildatum 31-12-2021. Deze rapportages worden opgesteld op basis van het Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem (REBIS) van de provincie. In totaal bedraagt het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in regio Noord-Limburg (gemeten in uitgegeven bedrijventerrein) circa 2.242 hectare. Sinds 2011 is dit netto areaal jaarlijks met gemiddeld 3% toegenomen. Dat betekent een toename van circa 564 hectare in de afgelopen tien jaar in de regio Noord-Limburg.

Belangrijk uitgangspunt bij zowel de vraagraming is dat de leegstand op een gezond frictieniveau ligt (circa 5%). Immers, als de leegstand boven frictieniveau ligt dan wordt de huidige voorraad aan bedrijventerreinen niet volledig benut. Dat zou in theorie betekenen dat een deel van de uitbreidingsvraag gefaciliteerd kan worden binnen de bestaande voorraad. In bijlage C gaan we in op het aangeboden bedrijfstvastgoed in Noord-Limburg en Venlo.

Berekening ruimtevraag met BLM-methodiek (terreinquotiëntenmethode)

De ruimtevraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde *terreinquotiëntenmethode* is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1. Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



Bron: Stec Groep, 2022

We lichten hierna per parameter kort toe welke bronnen en cijfers we hanteren, en hoe we deze doorrekenen naar de toekomst.

Toelichting methodiek	
Werkgelegenheid	Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling maken we gebruik van de scenario's hoog en laag van de actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in 2022 ⁷ . Het EIB geeft voor 18 bedrijfstakken de verwachte ontwikkeling van arbeidsvolume en toegevoegde waarde weer in de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau richting 2040. Zij onderscheiden daarbij twee scenario's: behoedzaam en gunstig. We gebruiken de groeipercentages van de EIB-scenario's voor het arbeidsvolume om de werkgelegenheidsontwikkeling voor 9 sectoren door te rekenen. Dit doen we op het COROP niveau van Noord-Limburg. Voor de cijfers uit het basisjaar 2019 hanteren we de gegevens uit het Vestigingenregister Limburg (VRL/Etil, LISA). Het hanteren van de EIB-raming in combinatie met de meest recente VRL-data resulteert in twee scenario's van de prognose: EIB laag en EIB hoog.
Locatietypevoorkeur	De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van gegevens uit het Vestigingenregister Limburg (VRL/Etil, LISA) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse: <ul style="list-style-type: none"> De meest recente VRL-gegevens vormen het uitgangspunt. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Dit doen we voor 9 sectoren. Op die manier wordt in het prognosemodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald. Aan de hand van historische gegevens uit VRL analyseert het prognosemodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het prognosemodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren. Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevrage per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.
Terreinquotiënt	De terreinquotiënten baseren we op gegevens uit de rapportages werklocaties van provincie Limburg (monitor Limburgse bedrijventerreinen en dienstenlocaties). Door een koppeling van het vestigingenregister aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen heeft de provincie nauwkeurig in beeld wat het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer is in de verschillende sectoren. Deze cijfers zijn alleen op provinciaal niveau beschikbaar. We doen hierbij de aanname dat deze representatief zijn voor regio Noord-Limburg. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op: <ul style="list-style-type: none"> De historische ontwikkeling van de terreinquotiënten per sector en regio. Dit baseren we op de rapportages van de provincie uit het verleden. De verwachte ontwikkeling van toegevoegde waarde en arbeidsvolume uit de EIB-raming. Een afname van werkgelegenheid met een sterke toename van toegevoegde waarde kan aanleiding zijn voor een toename van de terreinquotiënt. Immers, dat betekent dat met minder mensen meer geproduceerd gaat worden. Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.

Sectorindeling bedrijventerreinenprognose

De vraagraming splitsen we uit naar 9 sectoren. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de sectoren en de verwachte groeipercentages voor toegevoegde waarde en werkgelegenheid in Noord-Limburg.

⁷ EIB (2022), Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen, 2022.

Tabel 4: Sectoren prognose en verwachting EIB-raming (Noord-Limburg)

Sector	Toegevoegde waarde EIB laag	Toegevoegde waarde EIB hoog	Werkgelegenheid EIB laag	Werkgelegenheid EIB hoog
Landbouw	<i>onbekend</i>	<i>onbekend</i>	-0,8%	-0,8%
Industrie	0,1%	1,5%	-1,3%	-1,2%
Bouwnijverheid	1,0%	1,8%	0,3%	0,6%
Handel	2,8%	4,2%	0,5%	0,6%
Horeca	-0,2%	0,9%	-0,1%	0,1%
Vervoer en opslag	0,9%	1,9%	-0,7%	-0,4%
Zakelijke dienstverlening	1,1%	1,7%	0,2%	0,3%
Overheid, onderwijs en gezondheidszorg	0,8%	1,8%	0,3%	1,0%
Overige dienstverlening	1,1%	1,7%	0,1%	0,3%

B: Vraagruiming bedrijventerreinen

Ruimtevrage in regio Noord-Limburg

De verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid nemen we over uit de EIB-bedrijfstakraming en vertalen we naar de 9 sectoren. In onderstaande tabel vindt u de verwachte ontwikkeling van de overige twee parameters uit het prognosemodel.

Tabel 5: Ontwikkeling parameters prognose per sector

Sector	Locatietypevoorkeur	Terreinquotiënt
Landbouw	0	0
Industrie	+	++
Bouwnijverheid	0	+
Handel	++	++
Horeca	0	0
Vervoer en opslag	+	++
Zakelijke dienstverlening	0	0
Overheid, onderwijs en gezondheidszorg	0	0
Overige dienstverlening	-	0

-- = sterke afname, - = afname, 0 = neutraal, + = toename, ++ = sterke toename

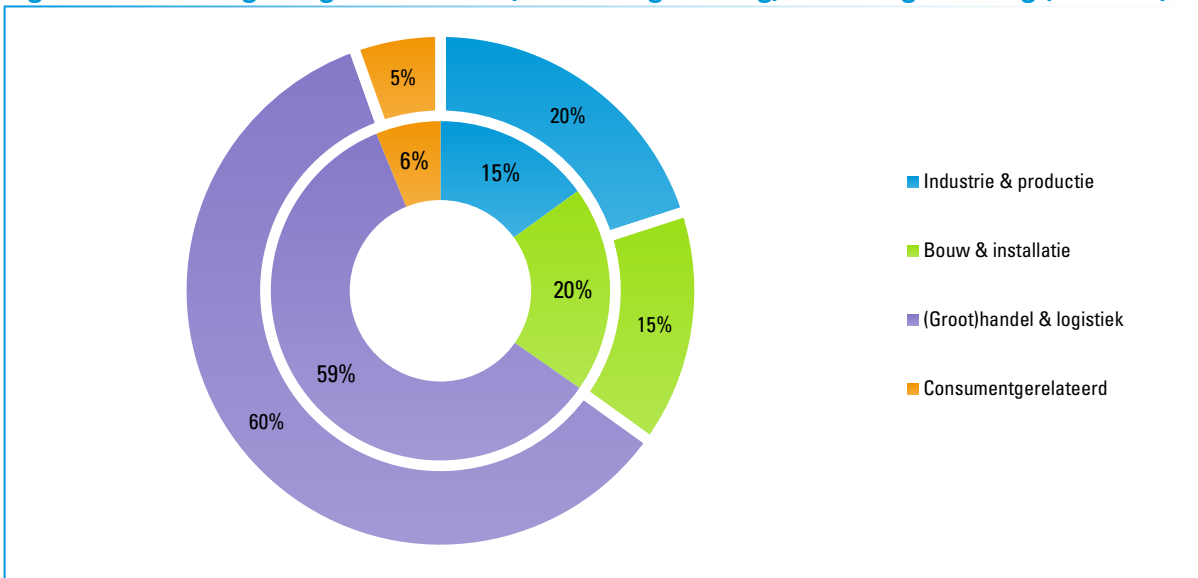
Deze uitgangspunten leiden tot een totale uitbreidingsvraag in de periode 2023 tot en met 2030 in regio Noord-Limburg van circa 159 hectare (EIB laag) tot 265 hectare (EIB hoog). Dat betekent een jaarlijkse toename van de bedrijventerreinenvoorraad van 20 tot 33 hectare per jaar in regio Noord-Limburg.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag in regio Noord-Limburg in netto hectare

Tijdperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030		158	267
2031 tot en met 2040		126	189

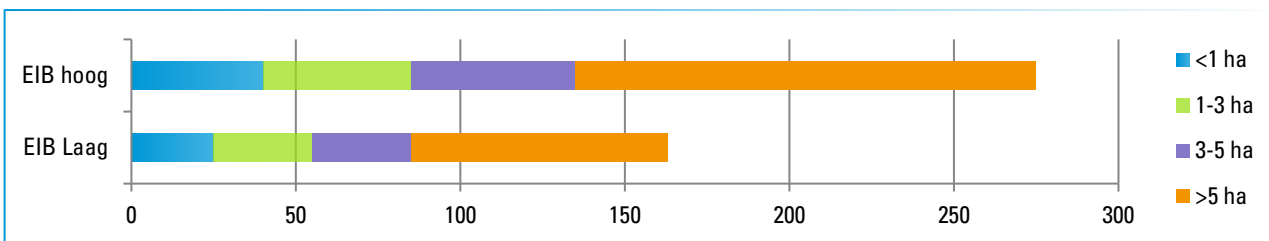
Onderstaande figuur geeft een verdeling naar sectoren. Hierin zien we dat met name 'traditionele bedrijfsruimtesectoren (industrie, bouw, groothandel, logistiek) een belangrijk deel van de vraag voor rekening nemen. Dienstverlening, (perifere) detailhandel, leisure en overige voorzieningen (die landen op bedrijventerreinen) zullen maar beperkt vraag uitoefenen, zo is de verwachting.

Figuur 11: Verdeling vraag naar sectoren, binnenring EIB laag, buitenring EIB hoog (t/m 2030)



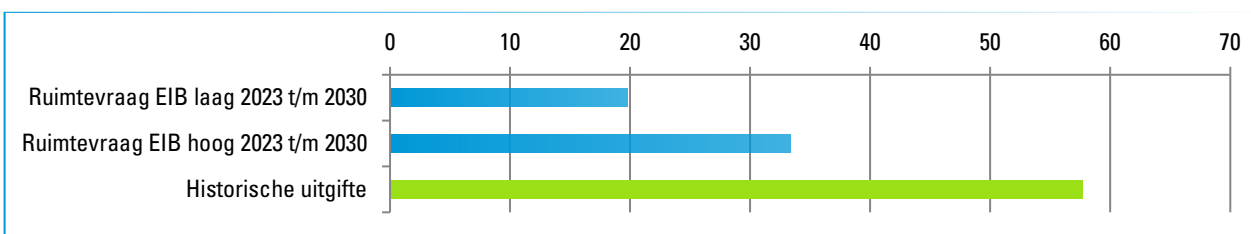
Indicatief verdelen we de vraag naar bedrijventerrein ook in grootteklassen. Dit doen we op basis van de sectorale verdeling, historische ontwikkeling en (sectorale) toekomstverwachtingen.

Figuur 12: Indicatieve verdeling van de vraag naar grootteklasse (t/m 2030)



In onderstaand figuur zetten we de prognose in perspectief ten opzichte van de historische uitgifte. Kantekening hierbij is dat de historische uitgifte inclusief de bovenregionaal georiënteerde vraag is, terwijl de prognose alleen gaat over de autonome uitbreidingsvraag.

Figuur 13: Prognose 2023 tot en met 2030 in perspectief (in hectare per jaar)



Bron: Stec Groep, 2022 & Provincie Limburg, 2022

Vertaling uitbreidingsvraag regionale prognose naar gemeente Venlo

De behoefteraming voor Noord-Limburg vertalen we, indicatief, naar gemeente Venlo. We gebruiken hiervoor drie indicatoren:

- Aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen vijftien jaar.** Met behulp van de historische uitgifte in de afgelopen vijftien jaar bepalen we het indicatieve marktaandeel van de gemeente binnen de regio. We kiezen bewust voor een langjarige periode, om impact van conjunctuurgolven (zoals de economische crisis) te beperken.

2. **Aandeel in netto uitgegeven voorraad.** We naar de huidige uitgegeven voorraad bedrijventerreinen. De prognose raamt de toename van bedrijventerreinenvoorraad. Met deze indicator kijken we naar het aandeel dat de gemeenten hebben in de totale uitgegeven voorraad van de regio in de uitgangssituatie.
3. **Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.** De indicator geeft een beeld van de economische positie van de gemeenten binnen regio Noord-Limburg op bedrijventerreinen. Voordeel van de analyse van werkzame personen op bedrijventerreinen is dat, ook bij beperkte uitgifte (bijvoorbeeld als gevolg van beperkt uitgeefbaar aanbod), toch groei en daarmee marktdynamiek in beeld kan worden gebracht en vergeleken. Immers, het merendeel van de banen zit op bestaande bedrijventerreinen bij al gevestigde bedrijven. Daarnaast is werkgelegenheid ook de kernparameter van de prognose, en daarmee een eerlijke indicator. We controleren bij deze parameter ook de verdeling van de werkgelegenheid naar sectoren, in relatie tot de groeiverwachtingen per sector.

De aandelen voor gemeente Venlo zijn telkens gebaseerd op de cijfers inclusief Trade Port Noord Sevenum (gemeente Horst aan de Maas) en Businesspark Siberië (gemeente Peel en Maas).

Tabel 7: Marktaandeel gemeente Venlo op basis van drie indicatoren

Indicator	Venlo	Noord-Limburg	Aandeel
1. Aandeel in uitgifte 2007 t/m 2021	405 ha	605 ha	67%
2. Aandeel in netto uitgegeven voorraad	1.125 ha	2.241 ha	50%
3. Aandeel in werkgelegenheid op BT	+/-29.000 banen	+/- 58.000 banen	50%

Gemiddeld komt het marktaandeel van Venlo daarmee op circa 50-55%. Dat betekent een uitbreidingsvraag in gemeente Venlo in de periode 2023 tot en met 2030 van circa 95 hectare (scenario laag) tot 159 hectare (scenario hoog).

Tabel 8: Uitbreidingsvraag in regio Venlo in netto hectare

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030		80-85	135-145
2031 tot en met 2040		60-65	95-100

C: Aanbod bedrijventerreinen

In deze bijlage brengen we het aanbod op bedrijventerreinen in Noord-Limburg en Venlo in beeld.

Voor het faciliteren van ruimtevragers op nieuw uit te geven bedrijventerrein is per 31-12-2021 een aanbod van circa 243 hectare beschikbaar in de regio (zie tabel). In gemeente Venlo (inclusief Trade Port Noord Sevenum) gaat het om 169 hectare.

Tabel 9: Hard planaanbod bedrijventerreinen Noord-Limburg per 31-12-2021

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein	Nog uitgeefbaar (restcapaciteit)	Waarvan onder optie
Beesel	Roversheide	Modern-gemengd	0,49	
Gennep	De Brem	Modern-gemengd	0,89	
Horst aan de Maas	Agri Business Park	Speciaal (agribusiness)	28,39	1,00
Horst aan de Maas	De Asdonck	Modern-gemengd	1,91	
Horst aan de Maas	Melderlosche Weiden	Modern-gemengd	2,25	1,42
Horst aan de Maas	Tienray	Modern-gemengd	1,86	
Horst aan de Maas	Trade Port Noord (Sevenum)	Grootschalig functioneel	55,42	
Horst aan de Maas	Venrayseweg II	Modern-gemengd	5,69	
Mook en Middelaar	Korendal	Modern-gemengd	3,41	
Mook en Middelaar	Spijkerweg	Modern-gemengd	0,45	
Peel en Maas	De Kieën	Modern-gemengd	0,35	
Peel en Maas	I.T. Panningen	Modern-gemengd	3,68	1,03
Peel en Maas	TrafficPort Venlo	Modern-gemengd	1,53	
Venlo	Bedrijventerrein Noorderpoort	Modern-gemengd	1,86	1,86
Venlo	Brightlands Campus Greenport Venlo (SD)	Hoogwaardig	17,44	
Venlo	De Pannenberg	Modern-gemengd	0,57	
Venlo	Emmaplein e.o	Modern-gemengd	0,54	
Venlo	Freshpark Venlo	Speciaal (fresh)	22,36	1,50
Venlo	Greenport Business Park	Modern-gemengd	7,99	
Venlo	Keulse barriere	Modern-gemengd	3,33	3,33
Venlo	Spikweien	Modern-gemengd	0,28	
Venlo	Trade Port Noord (Venlo)	Grootschalig functioneel	0	
Venlo	Tradeport West	Grootschalig functioneel	3,73	2,73
Venlo	Venlo Trade Port	Grootschalig functioneel	1,26	
Venlo	Witveldweg	Modern-gemengd	0,83	
Venray	Agrobaan Ysselsteyn	Modern-gemengd	0,47	
Venray	De Hulst I	Modern-gemengd	5,33	0,32
Venray	De Hulst II	Modern-gemengd	2,05	
Venray	Haven- en industrieterrein Wanssum	Grootschalig-functioneel (speciaal: watergebonden)	14,19	
Venray	Vennendreef	Modern-gemengd	0,96	
Totaal Noord-Limburg			189	13
Totaal Gemeente Venlo (incl TPN Sevenum)			115	9

Bron: Werklocaties Limburg 2021, Provincie Limburg. Correcties op basis van Rebis Limburg (peildatum 12-2022)