



## **Klaver 11: Quick-scan ruimte voor ruimte-extensieve bedrijvigheid in het segment Agribusiness in Klaver 11**

Uitgevoerd in opdracht van:  
**Development Company Greenport Venlo**

Buck Consultants International  
Nijmegen, 20 november 2012



- 1 Inleiding**
- 2 Omvang Greenport Venlo Complex**
- 3 Afbakening en marktpotentie van Agribusiness**
- 4 Reflectie op ruimtevraag en vestigingsvoorwaarden**
- 5 Conclusies**

## **Bijlagen**

## Achtergrond en doelstelling onderzoek

- Development Company Greenport Venlo (DCGV) is bezig met het opstellen van het bestemmingsplan voor Klaver 11, een bedrijventerrein dat onderdeel uitmaakt van het Klavertje 4-gebied en is bestemd voor ruimte-extensieve bedrijvigheid in met name het segment Agribusiness. Om tot inzicht te komen in de behoefte aan ruimte-extensieve bedrijvigheid in het segment Agribusiness en het bepalen van marktpotentie van Klaver 11, heeft DCGV de hulp van Buck Consultants International ingeschakeld.
- De vraagstelling van dit onderzoek is tweeledig:
  - Wat is de marktbehoefte in de komende 10 jaar voor ruimte-extensieve bedrijvigheid in de Agribusiness in het Klavertje 4-gebied en Klaver 11?
  - Wat is de prognose van de uitgiftesnelheid van grond voor ruimte-extensieve bedrijvigheid in de agribusiness voor Klaver 11 in de komende 10 jaar?

## 2 Omvang Greenport Venlo Complex

- Het belang van de Tuinbouw en de Agrosector is met een toegevoegde waarde van bijna 48 miljard euro groot voor de Nederlandse economie en is onderscheidend in termen van internationale handel, bijdrage aan het handelsoverschot en heeft vele relaties met de maakindustrie en procesindustrie.
- Vanuit deze achtergrond zijn door het Rijk Greenports benoemd die zich als concentratiegebieden van land en tuinbouw, toeleverende sectoren en logistieke draaischijven onderscheiden en gezamenlijk deel uit maken van Greenport Holland (Commissie Nijkamp, 2010).
- De Nederlandse overheid heeft het gebied rond Venlo aangewezen als één van de belangrijke én onderscheidende Greenports.
- Greenport Venlo heeft zich als regio afgelopen jaren ontwikkeld tot een sterk cluster van (vers)productie, handel en logistieke dienstverlening en is in omvang het tweede tuinbouwgebied van Nederland na het Westland (en Oostland). Kenmerkend voor Greenport Venlo (in zowel het Nederlandse als het Duitse deel) is de variatie aan primaire productie (glastuinbouw, vollegrondstuinbouw, champignons, boomteelt, klein fruit, intensieve veehouderij en melkveehouderij). Die variatie aan primaire productie heeft ook geleid tot een grote variatie aan toeleverende en verwerkende industrie. Tevens is Greenport Venlo, in de nabijheid van belangrijke Europese afzetmarkten en met de aanwezigheid van goede transportverbindingen, een logistieke hotspot.

# Overzicht geografische afbakening Greenport Venlo



Greenport Venlo kent als concentratiegebied Noord-Limburg maar heeft voor bedrijven een bovenregionale, nationale en internationale aantrekkingskracht en werkgebied.

- Het economisch belang van de Greenport Venlo is groot. In 2011 is er onderzoek gedaan naar de omvang van het brede Greenport Venlo complex (Noord- en Midden-Limburg, Oost-Brabant, Niederrhein, zie kaartje vorige blz., BCI, 2011).
  - Het agrocomplex van Greenport Venlo in brede zin realiseert in hele ketens van Food, Fresh & Flowers en Logistiek een toegevoegde waarde van bijna 8 miljard euro met 135.000 arbeidsplaatsen.
  - Hierbij zijn alle agribusiness-ketens meegenomen inclusief veehouderij met een ruime afbakening in de vorm van Noord- en Midden-Limburg, Oost-Brabant en de Agrarregion Niederrhein
  - Vanuit dat perspectief is het voorstelbaar om binnen 10 of 15 jaar 1 miljard extra toegevoegde waarde te realiseren
- Uit dit onderzoek blijkt dat er 28.700 bedrijven in de primaire sector werkzaam zijn in het agrocomplex van Greenport Venlo en in andere relevante sectoren nog eens 5.000 bedrijven. Deze bedrijven verschaffen 136.000 mensen een voltijd baan. Op de volgende pagina wordt dit uitgesplitst naar verschillende sectoren.

## Uitsplitsing toegevoegde waarde en werkgelegenheid van brede agrocomplex Greenport Venlo



Buck  
Consultants  
International

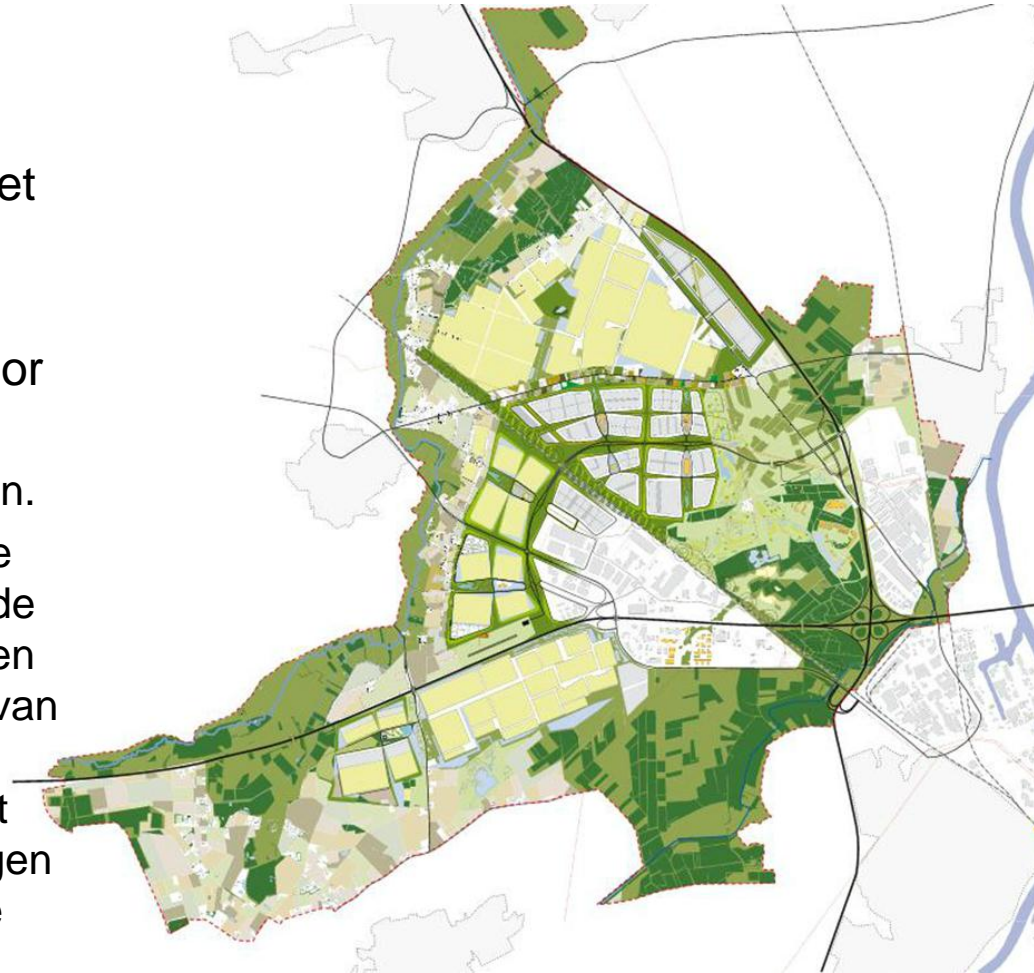
	Toegevoegde waarde	Werkgelegenheid
Nederlandse regio's		
Primaire sectoren	€ 1.220.000	36.978
Agribusiness	€ 2.420.000	34.694
Agrologistiek	€ 1.041.000	15.857
Dienstverlening + Detailhandel	€ 809.000	14.228
Fresh & Food	€ 1.550.000	17.469
Niederrhein	€ 1.000.000	17.000
Totaal	€ 8.040.000	136.226

- Bovenstaande tabel geeft de toegevoegde waarde en werkgelegenheid weer van het bovenregionale agrocomplex Greenport Venlo. In bijlage 2 en 3 zijn deze tevens uitgesplitst per regio.
- De toegevoegde waarde en werkgelegenheid van Niederrhein zijn niet uitgesplitst naar alle sectoren, daarom worden deze cijfers apart vermeld.
- De agribusiness is de grootste sector qua toegevoegde waarde en de op één na grootste sector op het gebied van werkgelegenheid.

Bron: marktanalyse Greenport Venlo, BCI 2011

# Klavertje 4-gebied

- In het Klavertje 4-gebied worden meerdere werklandschappen (bedrijventerreinen) ontwikkeld in het concentratie gebied van Greenport Venlo
- De ambitie van Greenport Venlo voor het Klavertje 4-gebied is groot:
  - Van 14.000 naar 27.000 voltijdbanen.
  - Ontwikkeling van circa 1320 hectare netto in 2022 voor bedrijvigheid in de segmenten glastuinbouw, logistiek en agribusiness. Van die ontwikkeling van circa 1320 ha is circa 580 ha al bestaand, betreft het circa 480 ha autonome ontwikkelingen en gaat het om circa 255 ha nieuwe ontwikkelingen (Structuurvisie Klavertje 4-gebied, 2011).



Ontwikkeling Klavertje 4-gebied: Schets van de situatie in 2020



# Klaver 11 als onderdeel van Greenport Venlo en het concentratiegebied Klavertje 4

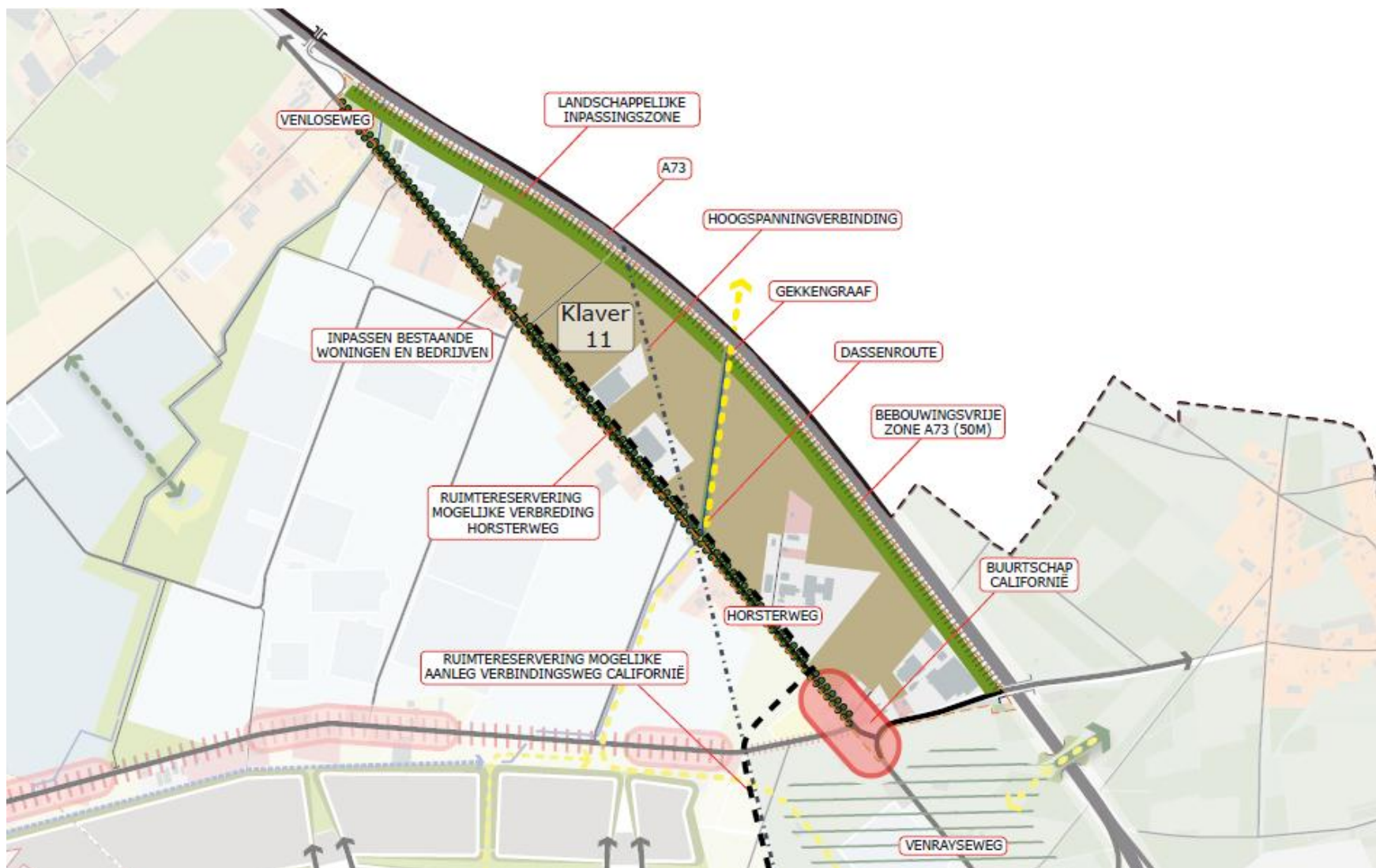
- Klaver 11 wordt ontwikkeld als bedrijventerrein in het Klavertje 4-gebied voor het segment ruimte-extensieve bedrijvigheid in de agribusiness waarbinnen de al aanwezige bedrijven gehandhaafd blijven.
- De doelgroep Agribusiness betreft deels bedrijven die zich wat betreft doelgroep, omvang en prijsstelling niet kunnen vestigen op reguliere bedrijventerreinen, maar ook niet passen in het buitengebied. Het gaat om o.a. toeleveranciers aan de agrarische sector en bedrijven die reststromen uit agrarische ketens verwerken. Deze bedrijven onderscheiden zich van reguliere bedrijvigheid omdat de toegevoegde waarde per m<sup>2</sup> te gebruiken oppervlakte dermate laag is dat vestiging op reguliere terreinen niet mogelijk is. Dat geldt overigens ook voor enkele onderdelen van het (agro)logistieke complex waarbij het bijvoorbeeld gaat om assembleren en opstellen van vervoermaterieel. De onder de doelgroep te plaatsen bedrijven hebben veel ruimte nodig voor buitenopslag, biologische processen en/of testfaciliteiten.
- Klaver 11 heeft een regiofunctie: een deel van dit terrein kan gevuld worden door uitplaatsingen van bedrijven uit de regiogemeenten en van elders uit het bredere Greenport gebied. Het gaat om bedrijven die passen bij de ambities van Greenport Venlo en vallen onder het segment Agribusiness
- Bij de ontwikkeling wordt in de business case van Klaver 11 een onderscheid gemaakt tussen kleinschaligere activiteiten (noordkant) en grootschaligere activiteiten (zuidkant). Het bestemmingplan maakt beide activiteiten mogelijk aan de noordkant en aan de zuidkant.
- Het terrein beslaat circa 86 hectare (bruto) waarvan op korte termijn 47 hectare bruto uitgeefbaar is. Daarop richten zich de analyses in deze Quick-scan. Naar verwachting kan dit op middellange termijn groeien naar circa 52 hectare.

- Op dit moment moet in het kader van het bestemmingsplan de milieucategorisering nog definitief worden bepaald. Op basis van de milieuzonering is:
  - op afstand van 200 meter van de bebouwing aan de Horsterweg is in principe ruimte voor milieucategorie 4
  - op afstand van 300 meter van de bebouwing aan de Horsterweg is in principe ruimte voor milieucategorie 5
- Belangrijk is dat er zones zijn waar milieucategorieën 4 of 5 mogelijk zijn, ondanks dat dit niet voor het gehele gebied mogelijk lijkt te zijn. Zones voor categorie 4- of 5-bedrijven zijn aantrekkelijk voor ruimte-extensieve activiteiten met bijvoorbeeld buitenopslag, bioraffinage en/of testactiviteiten voor bedrijven met activiteiten die van belang zijn voor het hele Greenport complex (denk aan bioraffinage, behandeling grondstoffen of assemblage en testen van machines en materieel). Ook zones voor bedrijvigheid uit lagere categorieën passen bij ruimte-extensieve bedrijvigheid in de agribusiness en zijn daarmee belangrijk voor het gebied.
- De definitieve milieucategorisering van Klaver 11 wordt momenteel vastgesteld en is mede afhankelijk van de uitkomsten van de milieuonderzoeken voor geur en geluid (o.a. stankcirkels van het LOG Witveld).

# Uitwerking ruimtelijk beleid Klaver 11



Buck  
Consultants  
International



Bron: structuurvisie Klavertje 4-gebied

# 3 Afbakening en marktpotentie van agribusiness

- A Segmentering agribusiness**
- B Toegevoegde waarde agribusiness**
- C Trends en groeikansen**

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de verschillende segmenten binnen agribusiness die in aanmerking komen voor vestiging in klaver 11. Daarnaast wordt ingegaan op de toegevoegde waarde van agribusiness voor Greenport Venlo. Als laatste wordt ingegaan op doelgroepen en kansrijke trends binnen het agribusiness segment.

Vermeld moet worden dat onder de term ruimte-extensieve agribusiness het accent ligt op de ruimte-extensieve onderdelen, die niet op reguliere bedrijventerreinen gefaciliteerd kunnen worden. Ook enkele onderdelen van ruimte-extensieve bedrijvigheid in de (agro) logistiek vallen onder dit segment.

# A Segmentering agribusiness

## A Agribusiness

- De definitie Agribusiness die door Greenport Venlo gebruikt wordt, richt zich op bedrijfsmatige activiteiten die een ondersteunende, toeleverende functie hebben voor de primaire productie, òf aan de voorkant van de keten of aan de achterkant van de keten in de vorm van verwerking van reststromen\*.
- Het gaat daarbij bijvoorbeeld om bedrijven die zich bezighouden met vervaardiging en verwerking van agrarische grondstoffen, halffabricaten en reststromen, en (metaal)constructie van grootschalige apparatuur/materieel. Het betreft deels bedrijven die zich wat betreft hun activiteiten met buitenopslag, de relatief grote benodigde ruimte, omvang en prijsstelling niet kunnen vestigen op de reguliere bedrijventerreinen en niet passen in het buitengebied\*.
- Agribusiness omvat 6 hoofdcategorieën van bedrijven op basis van SBI codering\*\*

*\*Bron: Marktperspectief Klavertje 4, verfijning BCI*

*\*\*Bron: Omvang Complex Greenport Venlo (exclusief segment agrologistiek)*

# Voorbeelden van deelsegmenten binnen agribusiness



**Buck  
Consultants  
International**

Hoofdcategorie	Voorbeeld type bedrijven*
a. Industrie: basisbenodigheden	Behandeling van zaden voor vermeerdering Vervaardiging van veevoeders Vorbereiding tot recycling van afval
b. Industrie: machines	Vervaardiging niet-hydraulische pompen en compr. Vervaardiging apparaten industriële koeltechniek Vervaardiging machines/werktuigen land- en bosbouw Vervaardiging machines prod. voedings-/genotm.
c. Handel: basisbenodigheden	Groothandel zaden, pootgoed en peulvruchten Groothandel in hooi, stro en ruwvoeder Groothandel in meng- en krachtvoeder
d. Handel: machines	Groothandel landbouwmachines/werktuigen/tractoren Groothandel machines voedings-/genotmiddelenindu. Groothandel machines/app.warmte-/koel-/vriestechniek
e. Onderwijs en R&D	Technische ontwikkeling /adv. werktuig-/mach-/app.bouw Speur-/ontwikkelingswerk ohgv landbouw/visserij Technisch speur- en ontwikkelingswerk
f. Technische ondersteuning	Installatie verlichting/telecom/alarm in geb. Installatie verwarmings-/luchtbehandelingsapp. Technisch ontwerp/advies elektro.-/inst.techniek/telematica

\* *Selectie van voorbeelden*

*Bron: Marktanalyse GP Venlo, BCI*



## Reflectie op type bedrijven

- Ruimte-extensieve agribusiness omvat een groot aantal type bedrijven die ondersteunend zijn voor de primaire landbouw of gericht zijn op (een eerste) verwerking van agrarische grondstoffen of reststromen. Deze bedrijven hebben daarmee een ondersteunende functie voor agrologistieke dienstverleners of maken gebruik van agrologistieke dienstverleners die elders in greenport Venlo gevestigd zijn.
- Het merendeel van deze bedrijven kenmerkt zich door 'grovere' functies als assemblage, opslag en verwerking van landbouwproducten of halffabricaten. Een deel van deze bedrijven heeft op basis van SBI codering milieuruimte nodig (categorie 4 en 5).
- Bedrijven binnen deze categorieën kenmerken zich door vestiging op locaties met een lagere prijsstelling dan bijvoorbeeld reguliere productie en groothandel in food en fresh producten.
- Met oog op toelevering aan met name de primaire land- en tuinbouw biedt vestiging in Greenport Venlo meerwaarde. Een deel van de gespecialiseerde bedrijven heeft een bovenregionaal of internationaal werkgebied zoals bijvoorbeeld kassenbouw of bedrijven met nieuwe machines en productiemethoden.
- Vestiging van dit type bedrijven in Greenport Venlo biedt meerwaarde voor de innovatieve kracht van Greenport Venlo, juist omdat veel innovaties worden geïnitieerd vanuit deze gespecialiseerde toeleverende bedrijven (denk aan bioraffinage en de ontwikkeling van nieuwe groene grondstoffen). Zeker als het gaat om de verdere verwerking van organische reststromen en andere biomassa uit de breder regio.

# Inschatting marktpotentieel per segment

Hoofdcategorie binnen Agribusiness	Inschatting Marktpotentieel*
a. Industrie: basisbenodigdheden	++
b. Industrie: machines	+
c. Handel: basisbenodigdheden	++
d. Handel: machines	+
e. Onderwijs en R&D	+
f. Technische ondersteuning	+

\* Op basis van ontwikkelingen binnen SBI codes en expert opinion.

++ primaire doelgroep  
+ secundaire doelgroep  
0 geen doelgroep

- Binnen het segment Agribusiness is de doelgroep (industriële en handels) basisbenodigdheden in omvang de belangrijkste doelgroep voor vestiging op Klaver 11 (grondstoffen, halffabricaten)
- Machinebouw en technische ondersteuning voor zowel industrie als handel in de agrosector zijn de op één na belangrijkste doelgroep (metaalconstructie, assemblage), maar hier gaat het alleen om activiteiten met een substantieel deel van de activiteiten in de buitenruimte
- Onderwijs en R&D zijn voor vestiging op Klaver 11 niet interessant als doelgroep (daarvoor is Venlo GreenPark beschikbaar) maar testvelden voor die bedrijven en instellingen zouden hier wel eventueel ontwikkeld kunnen worden



## B Toegevoegde waarde agribusiness

- De toegevoegde waarde van de totale\* agribusiness sector in het agrocomplex Greenport Venlo bedraagt €2,4 miljard exclusief regio Niederrhein\*\*.

Regio	Bedrijven	Werkzame personen	Toegevoegde waarde
Noord-Limburg	109	5.546	€368.246
Midden-Limburg	90	4.849	€460.597
NO Noord-Brabant	210	14.716	€961.959
ZO Noord-Brabant	228	9.583	€629.429
Totaal	637	43.694	€2.420.231

Bron: BCI

- Opvallend is dat de agribusiness geconcentreerd is in het oosten van Noord-Brabant en minder aanwezig is in Limburg.

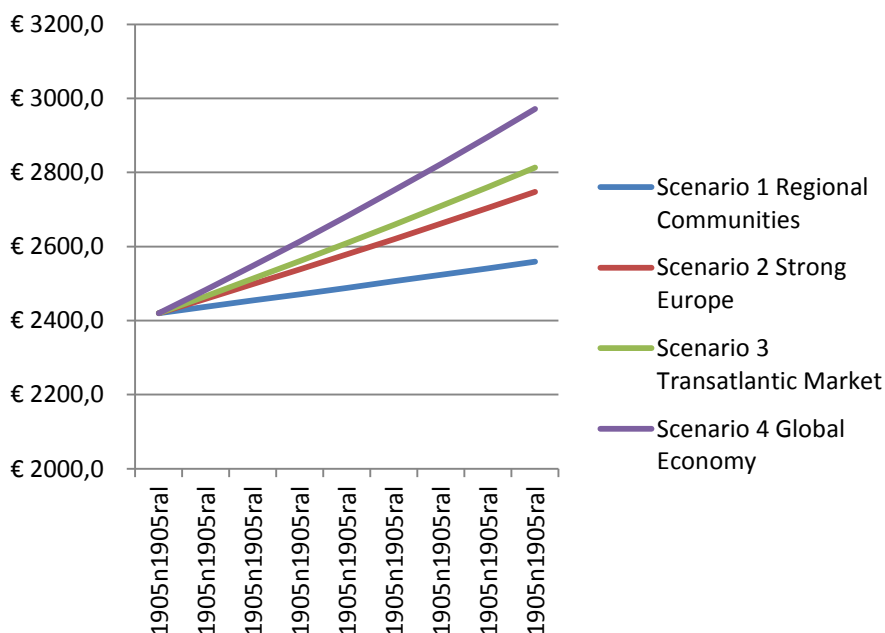
\* Ruimte-extensief en reguliere activiteiten tezamen

\*\* Voor Niederrhein zijn geen toegevoegde waarde cijfers bekend voor dit specifieke segment

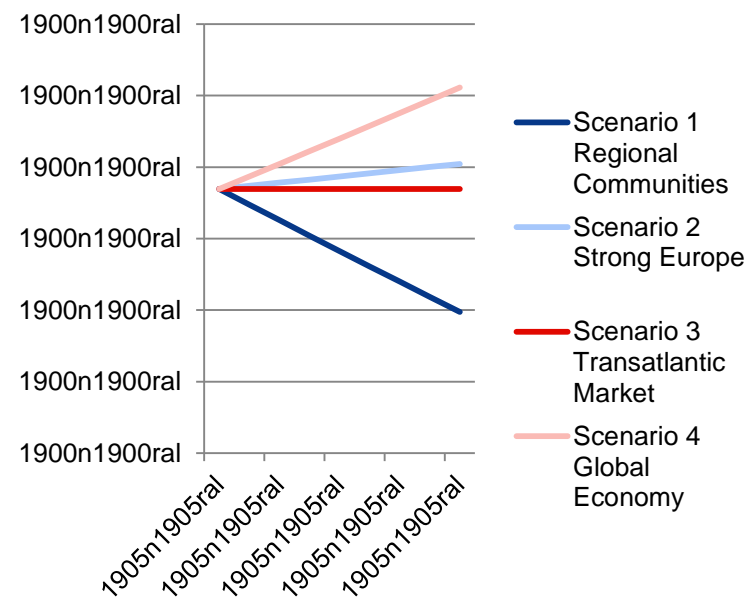
# High-level analyse potentieel agribusiness

- Op basis van vier WLO groeiscenario's in de periode 2012-2020 is een doorvertaling gemaakt van het groeipotentieel van toegevoegde waarde en werkgelegenheid voor het segment Agribusiness binnen het brede agrocomplex van Greenport Venlo.

**Toegevoegde waarde Agribusiness GP Venlo  
2012-2020 (x1000)**



**Werkgelegenheid Agribusiness GP  
Venlo 2012-2020 (x1000)**



Bron: BCI

## Reflectie op potentiële groei Agribusiness in het agrocomplex van Greenport Venlo

- Agribusiness in de brede definitie (zowel ruimte-extensief als andere reguliere activiteiten) kent in omvang de hoogste toegevoegde waarde in Greenport Venlo, zowel in het concentratiegebied Noord en Midden Limburg als in het agrocomplex van de brede Greenport Venlo.
- De uitgangspunten voor het berekenen van deze scenario's zijn de landelijke meerjaren ramingen van het CPB (de zogenaamde WLO-scenario's met verschillende uitgangspunten voor economische groei en werkgelegenheid).
- Afhankelijk van het WLO scenario zal de toegevoegde waarde van het segment agribusiness in het brede agrocomplex Greenport Venlo (inclusief Oost-Brabant, Midden-Limburg en Niederrhein) groeien met 139 tot 552 miljoen euro (periode 2012-2020)
- De werkgelegenheid zal afhankelijk van het WLO scenario een krimp vertonen in werkzame personen van 1717 (Regional communities) tot een groei van 1418 werkzame personen (Global Economy). Door arbeidsproductiviteitsstijging kan met een gelijk aantal werkzame personen in de toekomst toch meer geproduceerd worden.
- Naar verwachting vindt daarnaast een gedeeltelijke verdringing en verschuiving plaats (ofwel concentratie van de nationale groei in toegevoegde waarde en werkgelegenheid in focusgebieden zoals Greenport Venlo)



- Naar verwachting vindt daarnaast een gedeeltelijke verdringing en verschuiving plaats (ofwel concentratie van de nationale groei in toegevoegde waarde en werkgelegenheid in focusgebieden zoals Greenport Venlo)
- Greenport Venlo, met het Klavertje 4-gebied als kerngebied, zal naar verwachting bovengemiddeld presteren ten opzichte van andere regio's met minder aantrekkingskracht, waardoor dit verdringingseffect positief bijdraagt aan de vestiging van agribusiness in Greenport Venlo. Deze verwachting is gebaseerd op de kracht van het agro complex, de ligging in de markt en de beschikbaarheid van ruimte en infrastructuur.
- Dit positieve effect van verdringing in het Klavertje 4-gebied is te verwachten door clustervorming van bedrijven uit de hele agro keten en door de grote aantrekkingskracht van de regio Venlo als logistieke hotspot.

## C Trends en marktkansen

### Verduurzaming en biobased economy

- In de rapporten van de Topsectoren Tuinbouw en Uitgangsmaterialen en Agro&Food (Ministerie EL&I 2012) ligt het accent op “meer met minder”. In 2050 zullen 9 miljard mensen gevoed moeten worden, die door de stijgende welvaart steeds meer gaan consumeren, terwijl grondstoffen als water, ruimte, mineralen en energie steeds schaarser zullen worden. Dit vraagt om een enorme duurzaamheids-inspanning.
- In lijn met de trend van verduurzaming ligt de opkomende biobased economy. De zes topsectoren chemie, agrofood, tuinbouw en uitgangsmaterialen, logistiek, energie en water hebben een gezamenlijk businessplan opgesteld voor de transitie naar een Nederlandse biobased economy.
- Er zijn vier belangrijke transities naar een duurzame, biobased samenleving:
  - Groene grondstoffen voor chemie en materialen
  - Veilige voedselvoorziening
  - Het sluiten van kringlopen
  - Een efficiënt en geïntegreerd landbouw / industriesysteem dat geheel op groene grondstoffen draait.
- Greenport Venlo kan op alle vier themalijnen inspelen, waarbij het bewerken van groene grondstoffen en het herbenutten van reststromen centraal zouden kunnen staan in klaver 11

- Het Topteam Agro&Food ziet in deze ontwikkelingen drie kansen voor de brede Agro & Food sector:
  - Innovaties in duurzame voedselsystemen voor de productie van meer hoogwaardig voedsel met minder gebruik van grondstoffen.
  - Het creëren van een hogere toegevoegde waarde door ontwikkeling van nieuwe producten met meer toegevoegde waarde gericht op gezondheid, duurzaamheid, smaak en gemak.
  - Systemoplossingen op maat voor het internationale voedselvraagstukken voortbouwend op onze sterke exportpositie.
- Vestiging van nieuwe bedrijven binnen het segment ruimte-extensieve agribusiness, die zich op deze trends richten, vertaalt zich op korte en middellange termijn met name naar behoefte aan bedrijventerreinen voor:
  - Vergisting en herbewerking van reststromen
  - Verwerking en verwaarding van grondstoffen
  - Toeleverende en assemblage gerichte agribusinessbedrijven voor warmte-, water- en energiesystemen
  - Assemblage bedrijven van o.a. kassen, stallen, machines (inclusief testvelden), (vervoer)materieel

# 4 Reflectie op ruimtevraag en vestigingsvoorwaarden



**Buck  
Consultants  
International**

## **Klaver 11**

- 1 Vraag en aanbod analyse**
- 2 Agribusiness en ambitie GP Venlo**
- 3 Verdringingsmarkt en vergunningen**
- 4 Uitgiftesnelheid**

# 1 Vraag en aanbod analyse

- In 2012 is er in heel Limburg en in het Oostelijk deel van Noord-Brabant een areaal van 12.816 hectare aan bedrijventerreinen.

Regio	Netto oppervlakte	Totaal uitgegeven	Vorige 5 jaar uitgegeven	Nog uit te geven
NO Noord-Brabant	2883	2429	120	454
ZO Noord-Brabant	3481	2940	119	541
Midden Limburg	1464	1237	89	227
Noord Limburg	1962	1640	112	321
Zuid Limburg	3026	2540	78	486
Totaal	12816	10786	518	2029

*Bron Ibis: Monitoringsysteem bedrijventerreinen dat door de provincies i.s.m. gemeenten is opgezet*

- Met een huidig aanbod van 2029 hectare bedrijventerrein lijkt er sprake van voldoende aanbod op de markt. In het aanbod van Noord-Limburg zijn nog niet alle te ontwikkelen klavers van het Klavertje 4-gebied meegenomen, wel de reguliere bedrijventerreinen zoals Trade Port Noord.
- Als het tempo van de uitgifte van grond op bedrijventerrein van de afgelopen vijf jaar zich doorzet, is er ongeveer genoeg ruimte voor de komende 20 jaar.



## Aanbod en vraag naar bedrijventerreinen

- De data vertonen in de afgelopen jaren een afname in de uitgften in Limburg en het Oostelijk deel van Noord-Brabant.

**Totaal uitgegeven terrein per jaar in Limburg en Oost-Brabant**

	Netto oppervlak	Totaal uitgegeven	Vorig jaar uitgegeven	Nog uit te geven
2008	10751	9528	151	1223
2009	12512	10852	121	1660
2010	11744	10130	101	1614
2011	11582	9881	61	1701
2012	12458	10473	74	1985

*Bron: Ibis 2012, monitoringssysteem bedrijventerreinen en bijgehouden door provincies in samenwerking met gemeenten*

- In de afgelopen vijf jaar is in Limburg en Oost-Noord-Brabant het aantal beschikbare hectare grond voor bedrijven sterk toegenomen.
- De uitgifte van grond op bedrijventerreinen loopt daarentegen terug, als gevolg van de recessie.
- Dit resulteert in een groeiend aanbod van ruimte op de bedrijventerreinenmarkt.

## Aanbod bedrijventerreinen naar milieucategorie in Noord-Limburg

- In onderstaande tabel staat het aantal beschikbare hectare bedrijventerrein in 2012 in Limburg en Oost-Noord-Brabant ingedeeld naar de maximale milieucategorie.

Milieucategorie	Totaal oppervlakte	Reeds uitgegeven	Vorig jaar uitgegeven	Nog uit te geven
Onbekend	1149	975	20	167
1	54	54	1	0
2	1150	1055	3	95
3	4239	3499	29	636
4	4654	3792	20	846
5	1212	1099	1	112

Bron: Ibis 2012

- Voor bedrijven met een milieucategorie van 4 of lager lijkt er meer dan genoeg aanbod te zijn. Bedrijven met milieucategorie 1, 2, of 3 kunnen zich uiteraard ook op terreinen met een grotere milieuruimte vestigen.

- Voor bedrijven met milieucategorie 5 is het aanbod minder groot, maar nog steeds aanzienlijk, gezien de beperkte uitgifte in het afgelopen jaar. De vraag is waar dat aanbod aanwezig is in Zuidoost-Nederland en/of het aanbod ‘op papier’ in de praktijk ook daadwerkelijk beschikbaar is. Op veel bestaande terreinen is het aanbod niet meer aanwezig omdat er geen milieuruimte meer is. Op nieuwe terreinen zijn terreinbeheerders voorzichtig met uitgiftes aan categorie 5 bedrijven omdat ‘zware milieubedrijvigheid’ de uitgiftes van de rest van het terrein negatief kan beïnvloeden. Concreet in Zuidoost-Nederland\*: buiten de chemiesites in Sittard-Geleen en enkele binnenhavens is er feitelijk te weinig ruimte beschikbaar voor bedrijven die ‘op papier’ (volgens de Hinder- of Omgevingswet) een milieucategorie 5 zouden moeten krijgen
- ‘Op papier’ heeft nog een tweede betekenis, namelijk dat diverse bedrijven, die formeel vallen onder categorie 5, in de praktijk hun activiteiten zo weten in te passen (in gebouwen) dat ze feitelijk geen categorie 5 status zouden moeten hebben
- Samengevat: de officiële aanbodcijfers via het IBIS-systeem zijn voor categorie 5 terrein niet meer dan een eerste indicatie.

\* Aan de hand van BCI ervaring met bedrijventerreinen in Zuid-Nederland.

# Aanbod voor ruimte extensieve bedrijvigheid

- Kijkend naar het aanbod van bedrijventerreinen in Zuidoost-Nederland, kan worden gesteld dat geen enkel bedrijventerrein zich specifiek op ruimte-extensieve bedrijvigheid richt
  - Ruimte-extensief is meestal niet gewenst omdat overheden met bedrijventerreinen een bepaalde werkgelegenheidsdoelstelling hebben vastgelegd (aantal werkzame personen per ha)
  - Ruimte-extensief is in de exploitaties niet haalbaar vanwege hoge aanloopkosten en/of te realiseren rendementen
- Ruimte-extensieve bedrijventerreinen vragen om een specifieke ontwikkelfilosofie: ga uit van een bruto terrein en ga vooral niet te veel vooraf verkavelen en laat de extensieve bedrijvigheid organisch groeien. Anderzijds is het noodzakelijk om het segment ruimte-extensief goed te bestemmen (met duidelijke regels voor het bebouwingspercentage) om geen oneigenlijke concurrentie aan te gaan met reguliere terreinen

- Om het Klaver 11 terrein te kunnen vergelijken met andere bedrijventerreinen is een selectieve steekproef genomen uit het aanbod van bedrijventerreinen in Limburg en Oost-Noord-Brabant. Gekeken is naar terreinen die al langer dan vijf jaar bestaan en waarop nog voldoende ruimte is (vanaf categorie 3).
- Daarnaast is specifiek gekeken naar terreinen met een maximale milieucategorie 5. Een overzicht wordt gegeven van terreinen waarop nog voldoende ruimte beschikbaar is om bedrijven aan te trekken. Deze grens is getrokken bij 6 hectare.

## Vraagkant bedrijventerreinen

- De uitgifte van een steekproef uit het aanbod van terreinen in Limburg en Oost-Brabant (vanaf categorie 3) leert dat de uitgiftes stapsgewijs plaatsvinden. Het ene jaar vestigt zich een bedrijf, het volgende jaar niet.

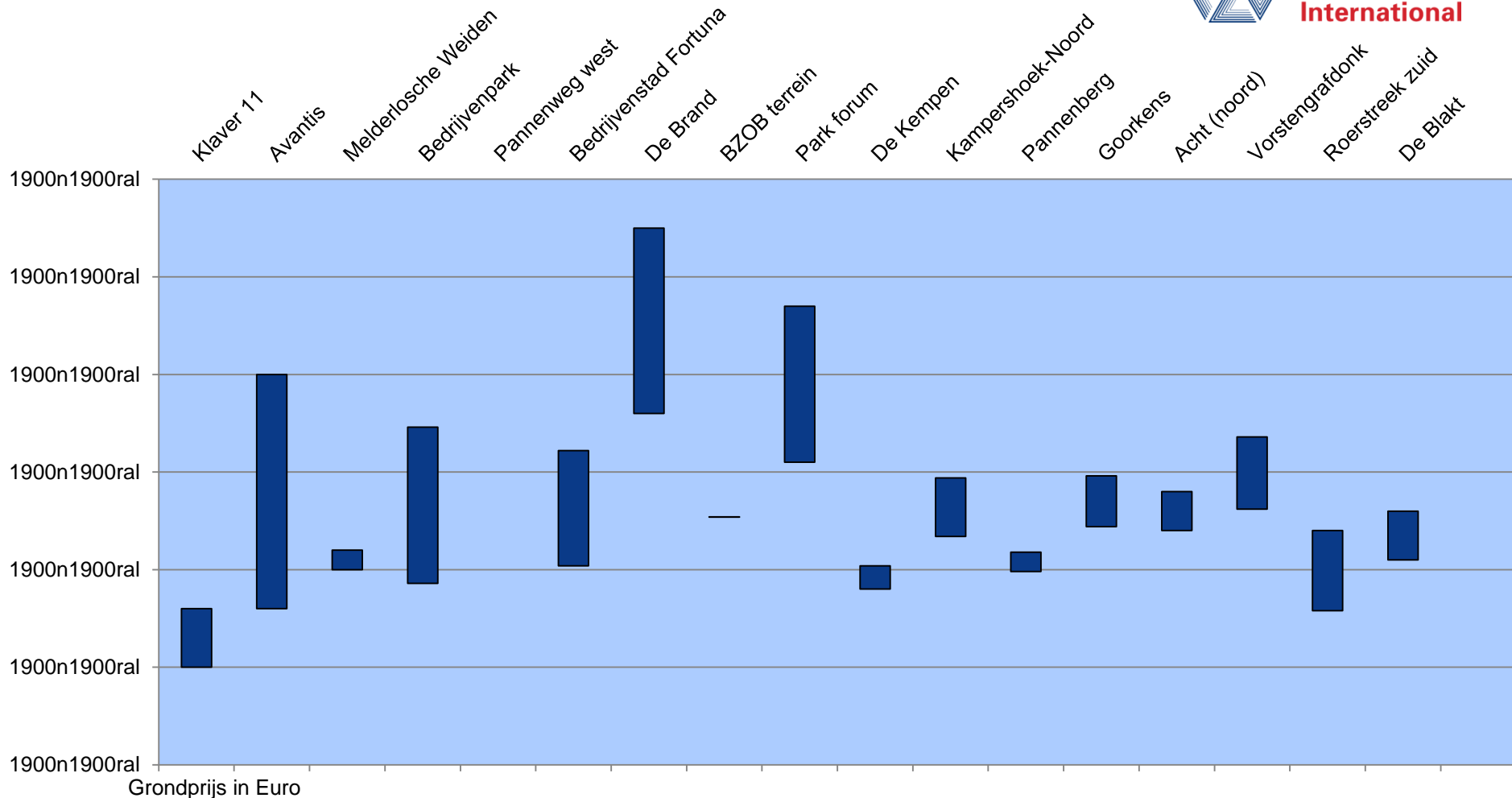
Gemeente	Naam terrein	Oppervlakte	Uitgegeven terrein in					Prijs
			2007	2008	2009	2010	2011	
Heerlen	Avantis	28	1	1	0	1	0	€ 80-200
Horst aan de Maas	Melderlosche Weiden	19	0	7	0	0	6	€ 100-110
Nederweert	Bedrijvenpark Pannenweg west	34	3	0	3	0	5	€ 93-173
Sittard-Geleen	Bedrijvenstad Fortuna	23	2	1	0	1	1	€ 102-161
's-Hertogenbosch	De Brand	54	2	0	0	0	0	€ 180-275
Helmond	BZOB terrein	150	1	4	0	1	0	€ 127
Eindhoven	Park forum	64	1	2	3	0	3	€ 155-235
Venray	De Blakt	54	0	7	11	0	0	€ 105-130
Weert	De Kempen	95	0	0	10	4	0	€ 90-102
Weert	Kampershoek-Noord	52	0	0	0	0	0	€ 117-147
Venlo	Pannenberg	8	1	0	1	0	5	€ 99-109
Uden	Goorkens	51	0	2	0	0	0	€ 122-148
Eindhoven	Acht (noord)	80	0	1	0	0	0	€ 120-140
Oss	Vorstengrafdonk	70	5	1	2	2	6	€ 131-168
Roermond	Roerstreek zuid	37	7	0	1	1	0	€ 79-120

Bron: Ibis

# Vergelijking grondprijzen bedrijventerreinen



**Buck  
Consultants  
International**



- Klaver 11 ligt qua prijsstelling ( 50 – 80 euro) laag in vergelijking met omliggende reguliere bedrijventerreinen in het Nederlandse deel van de Greenportregio en dat is ook logisch omdat Klaver 11 zich richt op de ruimte-extensieve deelsegmenten van het Greenportcomplex

# Vraagkant bedrijventerreinen

- In Noord-Limburg is een beperkt aantal terreinen die geschikt zijn voor bedrijven met maximaal een milieucategorie 5.

Gemeente	Plannaam	Netto oppervlak	Nog uit te geven
Gennep	Hoogveld (Gennep)*	23,8	0,0
Mook en Middelaar	Korendal*	13,1	4,3
Peel en Maas	I.T. Panningen*	56,4	4,8
Venlo	Trade Port Noord 1**	133,5	109,8
Venlo	Witveld*	15,8	0,9
Venlo	Emmaplein e.o.*	9,8	1,3
Venlo	Venlo Trade Port*	218,5	0,0
Venlo	Trade Port West**	219,1	18,7
Venlo	Windhond*	28,6	0,0
Venray	Smakterheide I*	122,7	0,3
Venray	Haven- en industrieterrein Wanssum*	43,4	1,6

\* Deze terreinen hebben delen die bestemd zijn voor categorie 5 bedrijvigheid, deze delen zijn echter reeds vergeven en/of op de terreinen is geen milieuruimte meer voor categorie 5 bedrijven. De beschikbare ruimte op deze terreinen betreft een milieucategorie van 4 of lager.

\*\* Op Trade Port Noord gaat het om Klaver 4b, van de overige beschikbare hectare is geen ruimte bestemd voor categorie 5 bedrijvigheid.

- Op veel van de genoemde terreinen is het in de praktijk toch lastig om meer grofmazige activiteiten (met open opslag) te faciliteren\*.
- In dit marktsegment (categorie 5) is er een beperkt aanbod in de regio en liggen kansen voor Klaver 11. Daarnaast liggen de grondprijzen op de in de tabel genoemde terreinen een stuk hoger dan op Klaver 11.

\* Expert opinion



# Conclusies vraag en aanbod analyse

- Het nog uit te geven aanbod aan bedrijventerreinen in Limburg en Oost-Noord-Brabant is bijna 2000 hectare groot. Hiervan is ‘op papier’ 112 hectare geschikt voor milieucategorie 5. In de praktijk zijn er echter weinig terreinen met een ruimer aanbod (van 10 ha of meer) van categorie 5 in Zuid-Oost Nederland.
- De vraag naar bedrijventerreinen in Limburg en Oost-Noord-Brabant is de laatste vijf jaar afgenomen, één van de oorzaken is de recessie. In de afgelopen vijf jaar is daardoor in Limburg en Oost-Noord-Brabant het aanbod aan beschikbare grond op bedrijventerreinen sterk toegenomen.
- Dat vraagt om een scherpe positionering van terreinen (dus duidelijke doelgroepen).
- Klaver 11 is bedoeld voor ruimte-extensieve bedrijven in het segment Agribusiness, die de prijsstelling van de “reguliere” bedrijventerreinen in het Klavertje 4-gebied niet aan kunnen. Andere bedrijventerreinen in de regio kennen een hogere grondprijs en hogere bebouwingspercentages dan het Klaver 11 terrein. Klaver 11 is daardoor het enige ruimte-extensieve bedrijventerrein in de ruime regio.
- Het aanbod van terreinen met ruimte voor bedrijven met een milieucategorie 5 is beperkt. Ook op dit gebied liggen er kansen voor Klaver 11.
- Maar de grootste kansen voor Klaver 11 zijn gelegen in het ruimte-extensieve karakter. Door de lagere prijsstelling in combinatie met lager bebouwingspercentage is het voor bedrijven aan de basis van agribusinessketens mogelijk te investeren in innovatie en verduurzaming van ketens.

## 2 Agribusiness en ambitie Greenport Venlo



- Greenport Venlo beoogt een verduurzaming door concentratie van activiteiten en clusterversterking door bundeling van verschillende typen bedrijven.
- Een groot aantal toeleverende, assemblage en verwerkende bedrijven in het segment (ruimte-extensieve) agribusiness is een katalysator voor innovatie in de brede keten. Vestiging van bedrijven in het ruimte-extensieve agribusiness segment (zoals bedrijven die zich richten op hergebruik en verwaarding van agrarische reststromen en testen van machines) bieden een meerwaarde voor het innovatieve vermogen van Greenport Venlo.
- Bedrijven in het segment Ruimte-Extensieve Agribusiness onderscheiden zich door 'grovere' functies en aan grotere kavels met een lagere bebouwingsdichtheid. Daardoor kunnen deze bedrijven slechts een lagere grondprijs dragen. Deze terreinen/kavels in Klaver 11 zijn daardoor complementair aan de doelgroepen voor bijvoorbeeld Fresh Park Venlo en Trade Port Noord en andere reguliere terreinen.
- Vanuit duurzaamheidsperspectief is er tevens behoefte aan bedrijven die zich richten op hergebruik van agrarische reststromen en grondstoffen.
- Klaver 11 kan voor deze doelgroep een aantrekkelijke locatie bieden.
- Klaver 11 maakt het palet aan vestigingslocaties compleet (variërend van moderne logistiek Venlo Trade Port, handel in Food, Fresh & Flowers op Fresh Park Venlo tot R&D en hoogwaardige productie op Venlo GreenPark). Klaver 11 levert de vestigingsmogelijkheden voor de noodzakelijke en ruimte-extensieve basisactiviteiten voor met name Agro & Food (en in mindere mate Trade & Logistics).

### 3 Verdringingsmarkt en vergunningen

- Gedeeltelijk zijn trends met betrekking tot het segment ruimte-extensieve agribusiness conjunctuurgevoelig. Verwacht wordt dat een groei en vestiging van bedrijven zich fasegewijs ontwikkelt. Er zijn nu al enkele mogelijke vestigingskandidaten bekend voor Klaver 11.
- Het aantal terreinen met een hogere milieucategorie is beperkt, zeker binnen het Klavertje 4-gebied maar ook in Noord-Limburg. Dit geldt zowel voor nieuwe agribusiness vestigingen als bijvoorbeeld de beoogde uitplaatsing van al gevestigde bedrijven in de regio.
- De omvang van het deel van Klaver 11 met een categorie 4 of 5 bestemming wordt momenteel vastgesteld en houdt onder meer verband met de milieucontouren van LOG Witveld en de geluidsbeperkingen.
- Klaver 11 zal bij huidige marktontwikkelingen niet direct concurreren met een terrein als TPN en andere reguliere bedrijventerreinen, vanwege het extensieve ruimtegebruik in Klaver 11, dat ook in het bestemmingsplan een vertaling moet krijgen (in de vorm van lage bebouwingspercentages) .

## 4 Uitgifte snelheid

- De oppervlakte van het terrein bedraagt circa 86 hectare (bruto) waarvan 47 hectare bruto op korte termijn kan worden uitgegeven en mogelijk circa 52 hectare op de middellange termijn.
- Naar verwachting kunnen in de **komende tien jaar** 3 tot 4 grotere percelen worden uitgegeven. Dit is mede ingegeven door nu al getoonde belangstelling, maar dat is ook het beeld bij andere terreinen. Het gaat schoksgewijs, maar het gaat tevens vaak om grotere kavels van gemiddeld 5-7 hectare bruto. Die ruime marges in de bruto ruimtebehoefte zijn ingegeven door de onzekerheid hoeveel ruimte nieuwe bedrijven nodig hebben (o.a. bij de verwerking van agrarische reststromen), maar ook omdat bedrijven in het gebied organisch zullen groeien en (naast de lage bebouwingspercentage op de kavels) ook ruimte voor de toekomst willen reserveren. Daarnaast zullen er ook kleine kavels (aan MKB) uitgegeven kunnen worden, ingeschat op 6 bedrijven van in totaal ongeveer 6-12 hectare. Bij een herstel van de economie zal blijken dat vestigingsmogelijkheden voor MKB-bedrijven (met name met open opslag) in Venlo, Peel en Maas en Horst aan de Maas, tegen lagere kosten, in de regio relatief beperkt zijn
- Het verwachte uitgiftevolume kent een grote bandbreedte en varieert van 21 ha bruto tot 40 ha bruto, mede gezien de relatief lage prijsstelling, de milieuruimte en de redelijk goede bereikbaarheid via de Horster- en Venrayseweg (dus 2 ha tot 4 ha bruto per jaar)
- Bij een algemene economische opleving en/of de verwachte marktontwikkeling in het specifieke biobased segment zal deze uitgifte snelheid naar verwachting verdubbelen (4-8 ha per jaar)



- De extra groei die in de toekomst verwacht mag worden van de biobased economy is momenteel nog niet in te schatten. Duidelijk is wel dat daar groeikansen liggen voor de komende jaren. Biobased economy wordt voor Nederland (en NW-Europa) als een belangrijke transitiekans gezien. Ook Greenport Venlo wil hierop inspelen, gezien de aanpak die ontwikkeld wordt via het programma Biotransitiehuis, maar ook door initiatieven van diverse ondernemers in Noord-Limburg

## 4 Conclusies

- Het totale segment Agribusiness (ruimte-extensief en regulier) kenmerkt zich als het segment met de grootste toegevoegde waarde voor Greenport Venlo.
- Op basis van WLO scenario's wordt voor agribusiness in het brede agro-complex van Greenport Venlo een potentiële groei in toegevoegde waarde geraamd tussen 139-552 miljoen euro over de periode 2012-2020.
- Als vanuit dit economisch volume terug wordt geredeneerd naar ha bedrijventerrein, gaat het hier over vele tientallen hectaren aan bedrijventerreinen in het brede Greenportgebied, waarbij het Klavertje 4-gebied als kerngebied een substantieel aandeel zou kunnen gaan innemen.
- Het segment ruimte-extensieve agribusiness kenmerkt zich door functies met veel buitenopslag en behoefte aan een bedrijventerreinen met een lagere grondprijs.



- Met oog op het innovatieve vermogen van de brede keten is vestiging van dit type bedrijven op korte afstand van o.a. primaire landbouw en andere onderdelen van het complex wenselijk. Juist omdat dit type bedrijven (vb verwerking reststromen, toelevering, benutting energie) bijdraagt aan het verduurzamen van de sector.
- Vestiging van ruimte-extensieve bedrijven op terreinen met hogere marktprijzen zoals TPN (130-140 euro per m<sup>2</sup>) is niet mogelijk vanwege de hoge kosten die dit met zich mee brengt.
- Klaver 11 kan zich dan ook met een focus op ruimte-extensieve agribusiness en de beoogde grondprijzen onderscheiden ten opzichte van de andere terreinen in de regio
- Bij een gemiddelde uitgifte snelheid van 3 tot 4 grotere percelen binnen 10 jaar en enkele kleinere vestigingen is het mogelijk om in de komende 10 jaar 25 tot 40 hectare (bruto) uit te geven
- Bij een algemene economische opleving en/of de door velen verwachte forse marktontwikkeling in het specifieke biobased segment, zal deze uitgiftesnelheid naar verwachting verdubbelen.

# Bijlage 1 Toegevoegde waarde per regio

<i>Regio</i>	<i>Primaire sectoren</i>	<i>Agrologistiek</i>	<i>Fresh &amp; Food</i>	<i>Dienstv. + Detail handel</i>	<i>Agribusiness</i>	<i>Totaal</i>
Noord Limburg	490,772	408,507	295,309	146,312	368,246	1,709,146
Midden Limburg	121,202	86,423	162,971	100,511	460,597	931,704
NO Brabant	338,902	238,861	708,355	356,923	961,959	2,605,000
ZO Brabant	268,683	306,956	384,550	205,300	629,429	1,794,918
<b>Totaal NL</b>	<b>1,219,559</b>	<b>1,040,747</b>	<b>1,551,185</b>	<b>809,046</b>	<b>2,420,231</b>	<b>7,040,769</b>
<b>Niederrhein</b>						<b>1,000,000</b>
<b>Totaal</b>						<b>8,040,769</b>

*Bron: marktanalyse Greenport Venlo, BCI 2011*



## Bijlage 2 Werkgelegenheid per regio

<i>Regio</i>	<i>Primaire sectoren</i>	<i>Agrologistiek</i>	<i>Fresh &amp; Food</i>	<i>Dienstv. + Detail handel</i>	<i>Agribusiness</i>	<i>Totaal</i>
Noord Limburg	9,932	5,001	4,331	2,861	5,546	27,671
Midden Limburg	4,249	1,462	1,587	1,989	4,849	14,136
NO Brabant	12,510	4,432	6,800	5,961	14,716	44,419
ZO Brabant	10,287	4,962	4,751	3,417	9,583	33,000
<b>Totaal NL</b>	<b>36,978</b>	<b>15,857</b>	<b>17,469</b>	<b>14,228</b>	<b>34,694</b>	<b>119,226</b>
<b>Niederrhein</b>						<b>17,000</b>
<b>Totaal</b>						<b>136,226</b>

*Bron: marktanalyse Greenport Venlo, BCI 2011*