



Quick Scan Marktpositie Klavers 6 en 8 op het grondgebied van Horst aan de Maas

Uitgevoerd in opdracht van:
Development Company Greenport Venlo

Buck Consultants International
Nijmegen, september 2012

- 1 Inleiding**
- 2 Omvang Greenport Venlo Complex**
- 3 Marktpotentie agrosector en logistiek**
- 4 Positionering en doelgroepen**
- 5 Zichtlocaties**
- 6 Vrachtwagen parkeren**
- 7 Conclusies**

Bijlagen

1 Inleiding

Achtergrond en doelstelling onderzoek

- Development Company Greenport Venlo (DCGV) is bezig met het opstellen van het bestemmingsplan voor Klaver 6 en 8, twee bedrijventerreinen die onderdeel uitmaken van Trade Port Noord en het Klavertje 4-gebied.
- Klaver 6 is bestemd voor bedrijvigheid in de agrosector (waarbij logistiek een belangrijk onderdeel is), maar zeker ook voor logistieke bedrijvigheid. Klaver 6 beschikt over zichtlocaties aan de Greenportlane.
- Klaver 8 biedt op de korte termijn ruimte aan een tankstation en vrachtwagenparkeerplaats. Op middellange termijn is een doorontwikkeling van klaver 8 naar andere bedrijvigheid voorzien.
- Om tot inzicht te komen in de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid in de agrosector en logistiek en het bepalen van marktpotentie van Klaver 6 en 8, heeft DCGV de hulp van Buck Consultants International ingeschakeld.

Positionering van dit onderzoek



- Deze quick scan is een verkenning van ontwikkelingen die aan de orde zijn bij de beoogde doelgroepen voor Klaver 6 en 8
- De quick scan is gebaseerd op deskresearch
- Er heeft geen marktonderzoek of toetsing bij belangrijke spelers in de markt plaatsgevonden

Vraagstelling onderzoek



De vraagstelling van dit onderzoek is vierledig:

- Wat is de marktbehoefte in de komende 10 jaar voor bedrijvigheid in het Klavertje 4-gebied?
- Wat is de prognose van de uitgiftesnelheid van grond voor bedrijvigheid in de agro sector en de logistiek in de komende 10 jaar in het Klavertje 4-gebied?
- Is er onderscheid te maken in de vraag naar zichtlocaties en niet-zichtlocaties?
- Wat is de vraag naar ruimte voor vrachtwagenparkeren in de komende 10 jaar in het Klaver 4 gebied?

2 Omvang Greenport Venlo Complex



- 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, is in omvang het tweede kassengebied van Nederland en is het belangrijkste gebied voor wat betreft vollegrondteelten en intensieve veehouderij. Tevens vormt de regio in de nabijheid van belangrijke afzetmarkten in West-Europa een logistieke hotspot voor handelsbedrijven en logistieke dienstverleners.

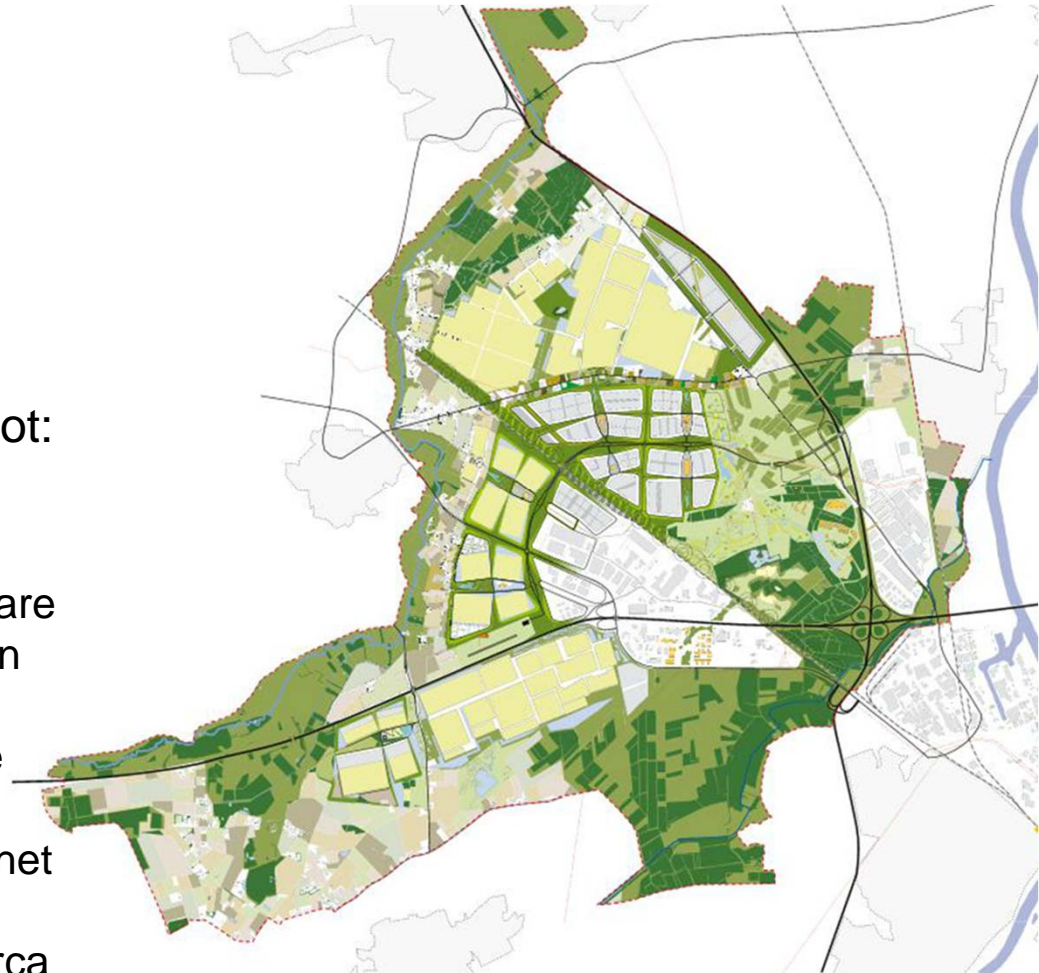
Overzicht geografische afbakening Greenport Venlo



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

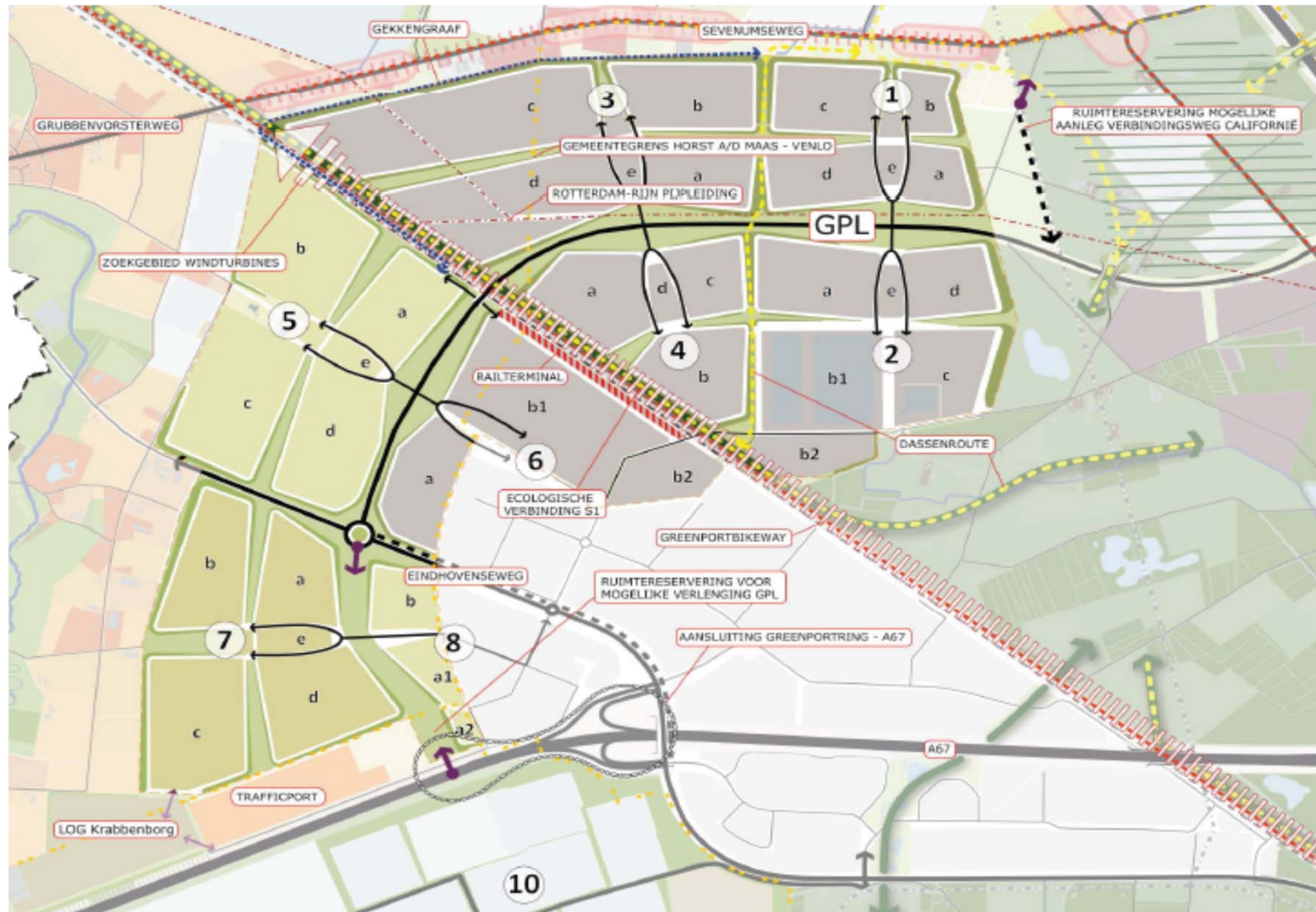
Klavertje 4-gebied

- 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.



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

Uitwerking ruimtelijk beleid Klaver 6 & 8



Bron: Structuurvisie Klavertje 4-gebied

Klaver 6 als onderdeel van Greenport Venlo en het concentratiegebied Klavertje 4



- Klaver 6 ligt ten zuiden van de spoorlijn, tegen Trade Port West aan. Hier ligt het voornemen om de railterminal te ontwikkelen, wat het aansluitende gebied geschikt maakt voor vestiging van logistieke bedrijven en handelsbedrijven die gebruik willen maken van multimodaal vervoer. Bedrijven die intensief gebruik maken van de railterminal kunnen zich op het noordelijke gedeelte van klaver 6 (op het grondgebied van Horst aan de Maas) vestigen. Dit deel moet dan ook worden betrokken bij de ontwikkeling van de beoogde railterminal.
- Delen van Klaver 6 (op het grondgebied van Horst aan de Maas) zijn gepositioneerd als zichtlocatie. Ontwikkeling van dit deel voor 2022 voorziet in zichtlocaties aan de Greenportlane. Dit is een ander type vestigingsmilieu dan de meer reguliere locaties op Trade Port Noord met overwegend grote kavels voor de logistieke sector.
- Met de ontwikkeling van klaver 6 (op het grondgebied van Horst aan de Maas) ontstaat er meer ruimte voor zichtlocaties (met een hogere grondprijs dan kavels op grotere afstand van de Greenportlane). Op die kavels zouden zich bedrijven uit met name de sectoren agro en logistiek kunnen vestigen.
- Tevens ontstaat er uitbreidingsruimte aan de Greenportlane voor bedrijven op aangrenzende percelen in Trade Port West.

Klaver 8 als onderdeel van Greenport Venlo en het concentratiegebied Klavertje 4



- De ontwikkeling van klaver 8 is in de structuurvisie gepland voor de periode na 2022. Ontwikkeling van klaver 8 is echter nodig voor 2022 om in de behoefte aan een vrachtwagenparkeerterrein met aanvullende voorzieningen te kunnen voorzien en op korte termijn de vestiging van een tankstation te kunnen faciliteren. In het bestemmingsplan krijgt klaver 8 een volwaardige bedrijfsbestemming. Om te voorkomen dat klaver 8 gaat concurreren met TPN en klaver 6 wordt het recht tot bouwen voor bedrijvigheid in het bestemmingsplan uitgesteld.
- De uitgangspunten zijn hierbij als volgt:
 - Vestiging van een tankstation en een vrachtwagenparkeerterrein.
 - Flexibel bestemmingsplan voor mogelijke ruimtevraag van aangrenzende of nieuwe bedrijven.
 - Flexibel bestemmingsplan dat ruimte laat voor eventuele aanleg Verlengde Greenportlane, dan wel een andere ruimtelijke uitwerking van klaver 8 (bijvoorbeeld in combinatie met klaver 7).

3 Marktpotenties van agrosector en logistiek



- A Afbakening en ontwikkelingen agrosector**
- B Trends en groeikansen agrosector**
- C Afbakening en ontwikkelingen logistiek**
- D Trends en groeikansen logistiek**
- E Logistieke aantrekkingskracht Venlo**

In dit hoofdstuk worden de begrippen agrosector en logistiek afgebakend. Daarna wordt een overzicht gegeven van de marktontwikkelingen in de agrosector en de logistieke sector. Vervolgens wordt ingegaan op de huidige trends en wat de groeikansen zijn. Daarna wordt stil gestaan bij de aantrekkingskracht die Venlo heeft op logistieke bedrijvigheid. Tot slot komt de marktpotentie van Greenport Venlo aan bod.

A Afbakening en ontwikkelingen agrosector



Afbakening agrosector

- De agrosector is uiteraard sterk vertegenwoordigd in de regio Venlo, dit is de reden geweest voor het Rijk om de regio te benoemen tot Greenport. Het begrip agrosector is erg breed. In Greenport Venlo worden de volgende segmenten onderscheiden:
 - Glastuinbouw: alle vormen van teelt onder glas: groenten, fruit, bloemen en boomteelt in kassen.
 - Vollegrondteelt: alle vormen van groenten, fruit, bloemkwekerij en boomkwekerij die op open grond geteeld worden.
 - Veehouderij: alle vormen van veehouderij: pluimvee, varkens, kalveren en koeien. Het gaat om zowel slachtvee als melk- en legvee.
 - Fresh & Food: het bedrijfsmatig toevoegen van waarde aan producten uit de primaire sector: collectie bewerking, verwerking, handel en distributie.
 - Agribusiness: bedrijfsmatige activiteiten die een ondersteunende of toeleverende functie hebben voor de primaire productie.
 - (Agro)logistiek: vervoer en opslag van (agro)producten.
 - Zakelijke en financiële dienstverlening en detailhandel: zakelijke en financiële ondersteuning, tuincentra en specialistische voedingswinkels.

- Binnen dit brede spectrum van de agrosector, richt Klaver 6 zich met name op de onderdelen agribusiness en (agro)logistiek

- Daarbij geldt dat Klaver 6* een duidelijke positionering kent ten opzichte van andere deelgebieden van Klavertje 4 (en Greenport Venlo)
 - Specifiek voor Klaver 6 is dat in dit gebied zich bedrijven kunnen vestigen die intensief gebruik maken van de railterminal (agrosector en logistiek).
 - Het aanbod van kleinere kavels langs de Greenportlane biedt ook kansen voor kleinere vestigingen van (internationale) bedrijven die meer het accent willen leggen op het profileren van hun eigen activiteiten en die naast logistiek ook aandacht besteden aan handel, marketing en eindassemblage van hun producten.
 - Op Klaver 6 kunnen zich ook bedrijven vestigen die agroproducten verhandelen en/of distribueren, maar (in tegenstelling tot Fresh Park) gaat het hier niet om de handel in versproducten, maar op Klaver 6 gaat het om bewerkte foodproducten en/of toeleveranciers van machines en systemen aan Food & Fresh ketens.
 - Op Klaver 6 bestaat ook de mogelijkheid dat bedrijven uit Trade Post West kunnen uitbreiden.

* *Ruimte extensieve agribusiness (o.a. bewerking agrarische grondstoffen en reststromen) behoort niet tot de doelgroep. Hiervoor wordt Klaver 11 ontwikkeld.*

- Het economisch belang van de Greenport Venlo is groot. In 2011 is er onderzoek gedaan naar de omvang van het brede Greenport Venlo complex (Limburg, Oost-Brabant, Niederrhein).
 - Het agrocomplex van Greenport Venlo in brede zin realiseert in hele ketens van Food, Fresh & Flowers en (agro)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. Bovendien is de hele logistieke sector meegenomen
 - Vanuit dat brede 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



	Toegevoegde waarde	Werkgelegenheid
Nederlandse Regio's		
• Primaire sectoren	€ 1.220.000	36.978
• Agribusiness	€ 2.420.000	34.694
• (Agro)logistiek	€ 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 van het brede agrocomplex Greenport Venlo inclusief de bovenregionale verbondenheid. In bijlage 2 en 3 zijn deze tevens uitgesplitst per regio.
- Klaver 6 richt zich met name op specifieke onderdelen van (agro)logistiek (gerelateerd aan de railterminal en doorgroei van bedrijven uit Trade Port West), op onderdelen van de agribusiness (handel/productie van foodproducten en machines/systemen voor agroketens) en op kleinere vestigingen in de logistiek (met nadrukkelijk ook aandacht voor andere diensten naast vervoer en distributie van producten)

Bron: marktanalyse Greenport Venlo, BCI 2011

B Trends en marktkansen agrosector



Verduurzaming en groei wereldbevolking

- In de rapporten van de topsectoren Tuinbouw en uitgangsmaterialen en Agro&Food 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 duurzaamheidsinspanning, maar biedt eveneens marktkansen. Ketens (Food, Fresh & Flowers) zullen in de komende decennia, net zoals in de afgelopen decennia, grote veranderingen ondergaan en er zullen nieuwe spelers (typen) bedrijven ontstaan.
- Voor klavers 6 en 8 behoort niet heel de agrosector tot de doelgroep. Voor de primaire sectoren zoals land- en tuinbouw, veeteelt, de ruimte extensieve agribusiness en handel in versproducten zijn andere terreinen in Greenport Venlo (Klavertje 4) aangewezen.
- Voor met name Klaver 6 zijn handel en logistiek in foodproducten van belang en zullen productie en handel van toeleverende producten (machines, materialen) voor agroketens van belang zijn.

C Afbakening en ontwikkelingen logistiek

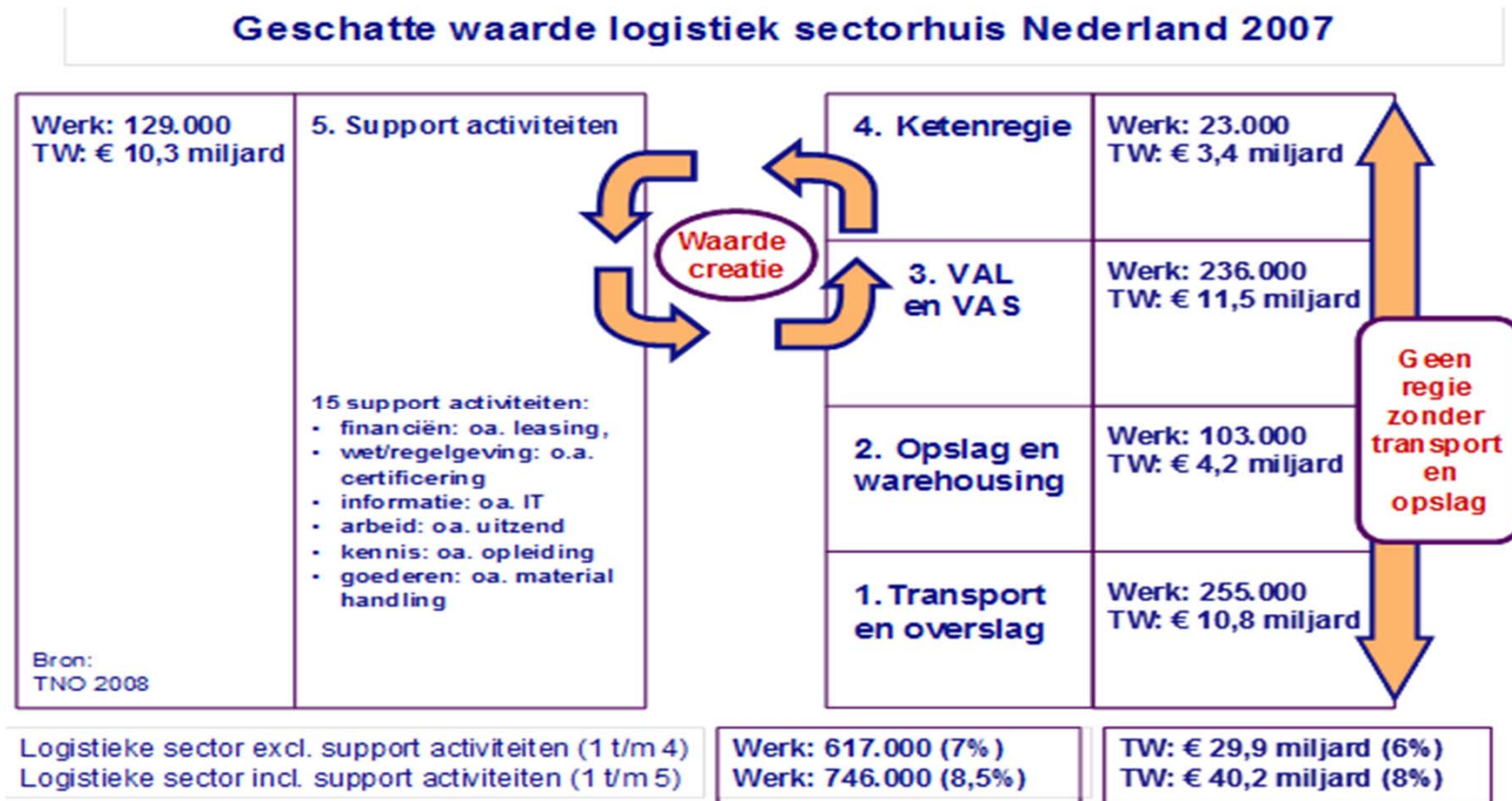


Afbakening logistiek

- In Greenport Venlo wordt de logistieke sector breder opgevat, zoals in het logistiek sectorhuis. De interpretatie van logistiek lijkt op supply chain management (SCM).
- Definitie SCM volgens Lummus e.a. (2001): *“Supply chain management encompasses the planning and management of all activities involved in sourcing and procurement, conversion, and all logistics management activities. Importantly, it also includes coordination and collaboration with channel partners, which can be suppliers, intermediaries, third party service providers, and customers. In essence, supply chain management integrates supply and demand management within and across companies.”*
- Supply chain management, aan de andere kant, is breder gedefinieerd. Uitgaande van de definitie betreft SCM het plannen en beheersen van alle activiteiten behorend tot sourcing en inkoop, conversie (waaronder productie-activiteiten) en alle logistiek management activiteiten. Verder behandelt SCM ook het coördineren, afstemmen en samenwerken met ketenpartners. Dat kunnen leveranciers, logistieke dienstverleners, intermediairs en klanten zijn. In essentie dient SCM zorg te dragen voor integraal vraag- en aanbodafstemming, in en tussen bedrijven

Toegevoegde waarde logistiek

- De waarde van de logistieke sector is door TNO geschat voor het jaar 2007*. TNO heeft de logistieke sector opgedeeld in vijf categorieën.



* Deze cijfers zijn nog steeds actueel en ook overgenomen in 2011 door het Topteam Logistiek

- In totaal heeft de brede logistieke sector meer dan € 40 miljard toegevoegde waarde en zijn er bijna 750.000 mensen in werkzaam.
- Greenport Venlo, als (h)erkend logistiek knooppunt in Nederland en Europa richt zich ook in toenemende mate op 'de hogere lagen' van het logistieke sectorhuis, namelijk op VAL/VAS en op Ketenregie. Deze begrippen worden later uitgewerkt.

D Trends en marktkansen logistiek

- Het topteam Logistiek stelt dat de huidige toppositie in de logistiek niet gegarandeerd is en dat er acties nodig zijn om de verwachte groei van de goederenstromen duurzaam te kunnen blijven accommoderen. Goederenstromen moeten op een maatschappelijk verantwoorde, milieuvriendelijke en toekomstvaste wijze worden georganiseerd. Dit gaat verder dan alleen een reductie van CO₂ uitstoot. Het betreft eveneens het verminderen van negatieve effecten als congestie en geluidsoverlast, efficiënt gebruik van de publieke ruimte en hergebruik van middelen. Deze visie sluit naadloos aan op de ambities van Greenport Venlo.
- Naast duurzaamheid is momenteel het versterken van samenwerkingsverbanden in de keten van groot belang. Het gaat daarbij zowel om horizontale als verticale samenwerking (zie bijlage 4). Ketensamenwerking biedt nieuwe kansen voor Venlo. Dit uit zich onder meer in samenwerking tussen logistieke bedrijven in het bundelen van goederenstromen (voor multimodaal vervoer en vervoer naar bijv. Midden- en Zuid-Europa). Maar het heeft ook tot gevolg dat verschillende bedrijven hun goederen in één distributiecentrum (in een logistieke hotspot zoals Venlo) gaan consolideren en van daaruit efficiënt te distribueren.

- Er wordt door het Topteam Logistiek ingezet op een zestal acties, waarvan twee kansen bieden voor het Klavertje 4 gebied:
 - Synchronodaliteit

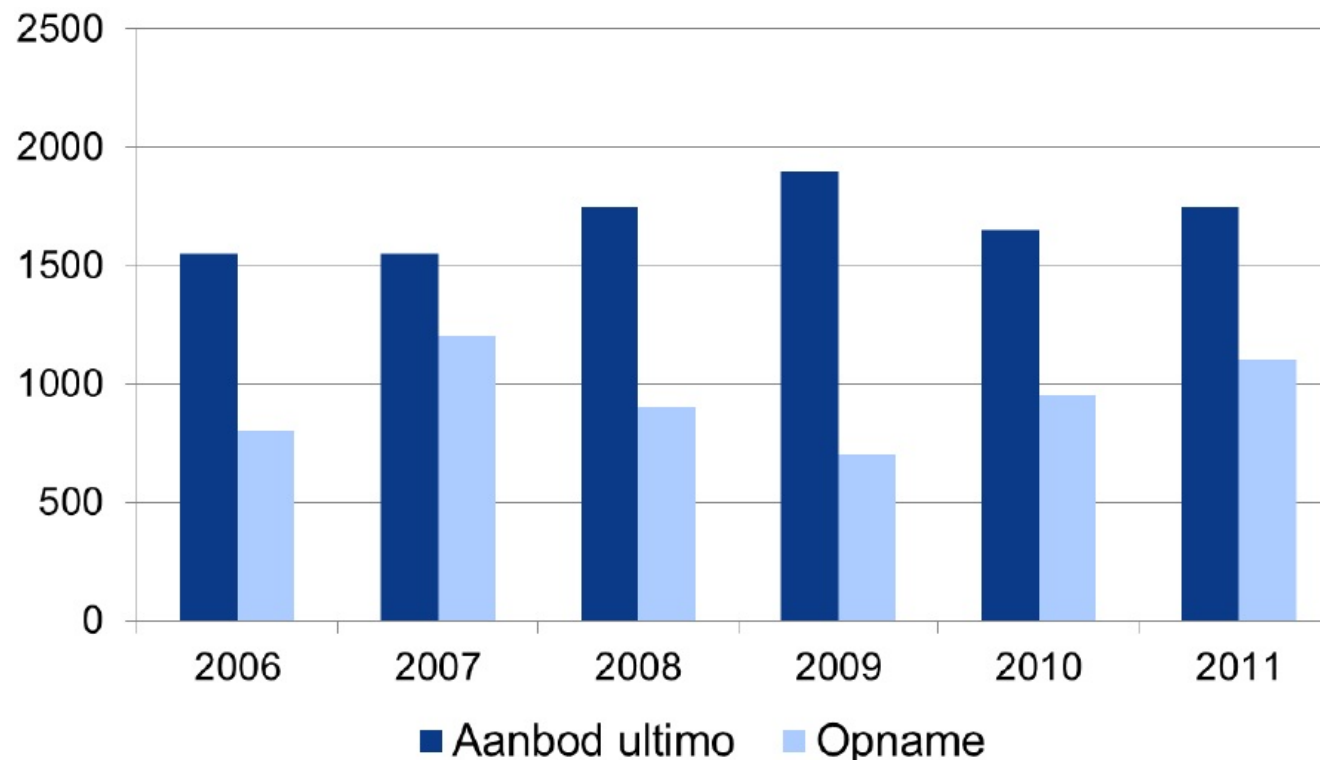
Bij synchronodaliteit draait het om flexibele benutting van vervoers- en infrastructurele capaciteit en verkeersmanagement 'over de vervoerswijzen heen'. Verladers worden op basis van a-modale prestatiecriteria bediend en het is mogelijk om op elk gewenst moment van modaliteit te veranderen.

Door de ontwikkeling van een nieuwe railterminal en de reeds aanwezige containerterminal zijn er drie modaliteiten beschikbaar voor logistieke dienstverleners. Hierdoor kunnen zij flexibeler hun stromen afwikkelen, dat voor klanten interessant is.
 - Cross Chain Control Centers (4C)

Dit zijn regiecentra van waaruit meerdere supply chains gezamenlijk gecoördineerd en geregistreerd worden. Het gaat hierbij niet enkel om fysieke stromen, maar ook informatie en financiële stromen. 4C's zorgen voor topkennis en technologie om de ketens zo optimaal mogelijk te kunnen registreren. Het ligt voor de hand om deze 4C's voor specifieke markten te ontwikkelen waarin de regio Venlo goed vertegenwoordigd is zoals de agrosector, maar ook in andere sectoren (elektronica, fashion, etc.).

Landelijke marktontwikkelingen logistiek

- De opname van logistieke ruimte is de afgelopen jaren toegenomen. De markt is grillig doordat de markt wordt bepaald op basis van een relatief klein aantal zeer grote transacties, maar het herstel lijkt door te zetten.
- Aanbod en opname logistieke bedrijfsruimte in m² (x1000) in Nederland



Bron: Troostwijk

- Onder de huidige marktomstandigheden kiezen gebruikers vaker voor nieuwbouw, zodat built-to-suit huisvesting gerealiseerd wordt. Doordat er weinig gebouwen aan de voorraad zijn onttrokken, is de voorraad verder toegenomen. De totale voorraad distributiecentra in Nederland is volgens DTZ Zadelhoff ongeveer 17.200.000 m² (juni 2012).
- Doordat logistieke bedrijven verplaatsen naar de hot spots (zoals Greenport Venlo), ontstaat er een verplaatsingsmarkt. Op nationaal niveau ontstaat meer dan genoeg ruimte, terwijl op regionaal niveau in logistieke hotspots (zoals Venlo) krapte op de markt kan ontstaan.
- Ondanks de economische recessie blijft het opnameniveau van (nieuwe) warehouses op een hoog niveau in met name de logistieke hotspots. Hiervoor zijn twee redenen aan te geven. Allereerst voegen internationale bedrijven hun voorraden steeds meer samen op een beperkt aantal locaties (consolidatie van DC's op toplocaties). Ten tweede geeft de internetkanaal momenteel een impuls aan de logistieke sector en vooral op die locaties die gunstig gelegen zijn in de markt.

Bron: DTZ Zadelhoff, Factsheet bedrijfsruimtemarkt medio 2012 Venlo, Sittard-Geleen en Venray.

E Logistieke aantrekkingskracht Venlo



- Venlo is een topregio op logistiek gebied in Nederland. Bij de jaarlijkse verkiezing van logistieke hotspot van Nederland door de website www.logistiek.nl eindigde de regio de laatste jaren steevast op de 1^{ste} of 2^{de} plaats.
- Enkele punten waarom Venlo zo aantrekkelijk is:
 - Venlo is goed gepositioneerd in het logistieke netwerk van Noordwest-Europa, zowel voor stromen van als naar Nederland.
 - Venlo is goed ontsloten via vier modaliteiten: weg, spoor, water en buisleiding.
 - In Venlo is bij zowel bedrijven als instituten veel kennis aanwezig over logistiek.
 - Venlo is sterk als locatie voor regionale distributiecentra omdat de regio goed scoort qua ketenkosten.
 - De agrologistiek in Venlo wordt gesterkt door de eigen teelt in de regio en de sterke handelsfunctie.

Regionale markt logistiek

- In Noord-Limburg is het aanbod in de afgelopen jaren gedaald. Desalniettemin was begin 2012 nog ruim 190.000 m² kwalitatief goede logistieke ruimte beschikbaar. Maar met een acceptabel leegstandspercentage van tussen de 4 en 5% (DTZ).
- De opname in de regio Venlo/Venray is de afgelopen twee jaar aanzienlijk geweest:

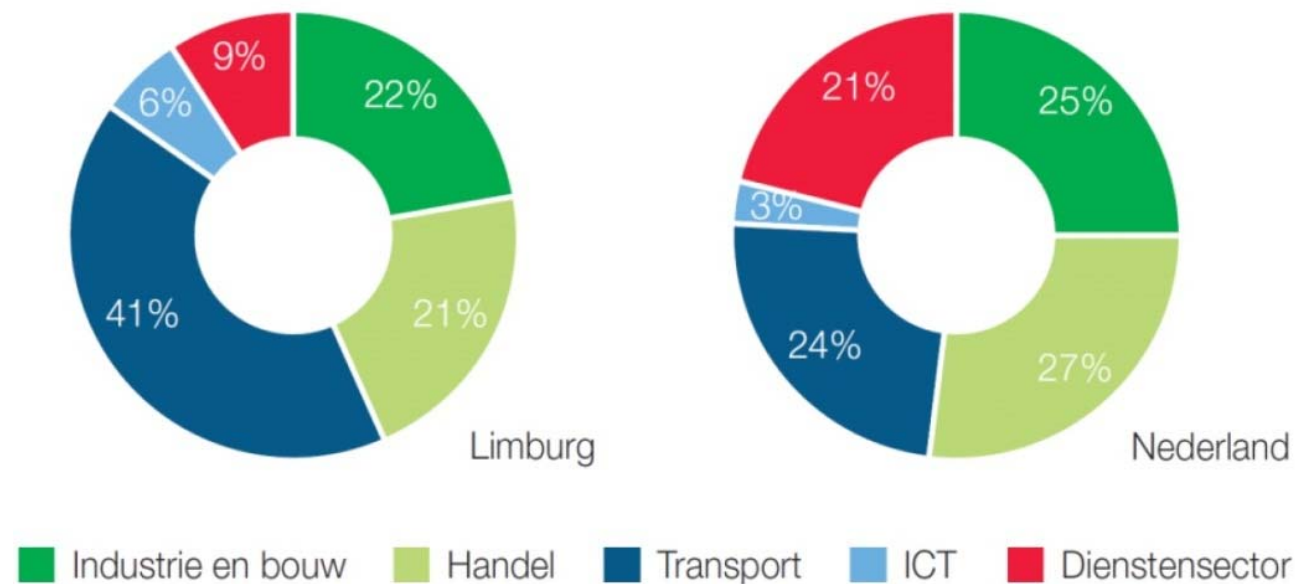
Regio	Opname 2010 + 2011	Aanbod Per 1-1-2012
Rotterdam e.o.	308.000	166.000
Venlo/ Venray	294.000	190.000
Amsterdam/ Schiphol	309.000	165.000
Tilburg e.o.	152.000	272.000
Tiel/ Geldermalsen	63.000	136.000
Oss/ Den Bosch/ Eindhoven	110.000	306.000
West-Brabant	270.000	255.000
Arnhem/ Nijmegen	29.000	69.000
Almere/ Zuidwolde	7.000	77.000
Zuid-Limburg	41.000	137.000
Overige regio's	484.000	545.000
Totaal	2.067.000	2.318.000

Bron: Troostwijk

- In de periode 2001-2011 neemt de 'transportsector' 41% van de totale opname van de bedrijfsruimtemarkt van Limburg voor zijn rekening ten opzichte van een landelijk gemiddelde van 24%.

Opname naar sector

(van 2001 tot medio 2011)

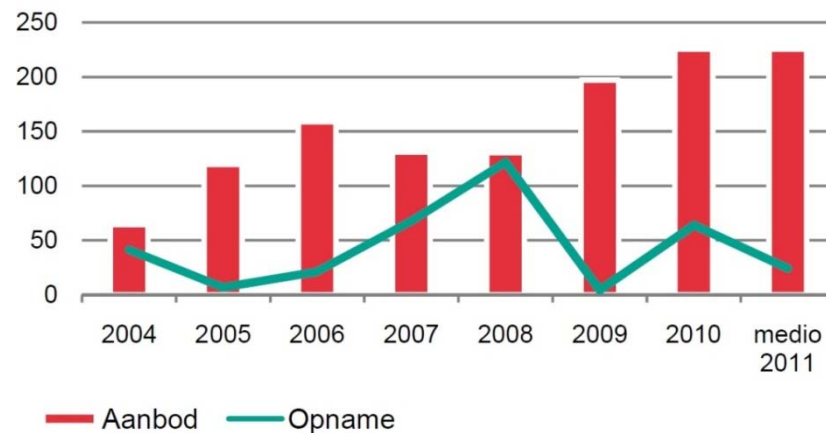


Bron: DTZ Zadelhoff

Regionale markt bedrijfsruimte

- Het opnameniveau van bedrijfsruimte in de gemeente Venlo heeft zich de afgelopen jaren grillig ontwikkeld. Dit is gedeeltelijk toe te schrijven aan de hoogconjunctuur tot 2008, de daaropvolgende kredietcrisis, maar ook door het ontbreken van concrete locaties in Venlo op verschillende momenten na 2008.

Opname en aanbod bedrijfsruimte gemeente Venlo
x 1.000 m² v.v.o.



Bron: DTZ Zadelhoff

- Opname van aanbod in Venlo zal plaatsvinden doordat bedrijven hun voorraden verplaatsen naar Venlo of doordat internationale bedrijven uitbreiden in de regio Venlo (met nieuwe producten of doordat nieuwe marktconcepten worden ingezet, zoals E-Commerce).

- Uit onderzoek van DTZ Zadelhoff, tweede actualisatie markttoets Trade port Noord Venlo, komt naar voren dat de te verwachte jaarlijkse opname in de periode 2011-2020 zal fluctueren tussen 40.000 m² en 50.000 m².
- Doordat er nog een voorraad aan ruimte is zal de uitgifte snelheid in de komende jaren lager liggen dan gemiddeld. De voorraad dient eerst op te drogen.
- Geschat wordt dat de uitgifte van percelen op TPN in de periode 2012-2022 op 100 tot 125 hectare uit zal komen (Bron: DTZ 2011).
- Door een eventueel spoedig economisch herstel of het uitblijven van economisch herstel kan dit cijfer positief respectievelijk positief en negatief worden beïnvloed.
- Verwacht wordt dat een groei en vestiging van bedrijven zich schoksgewijs ontwikkelt, net zoals in het verleden (enkele grote uitgiftes en dan een periode wat lagere uitgiftes, zie Uitgiftestrategie Trade Port Noord).

- Bij de uitgiftes van kavels gaat het niet alleen om grote kavels die het beeld bepalen (zoals Goodman, DSV, Canon, Philips), maar zullen ook vele kleinere vestigingen ontstaan. Uit analyses van uitgiftes in Venlo Trade Port in de periode 1991-2007 blijkt (in de hele periode, maar ook in de deelperiodes) dat er ook kleinere vestigingen zijn gerealiseerd in de sectoren handel/logistiek en maakindustrie. Een overzicht hiervan is opgenomen in onderstaande tabel.

Grootteklasse in hectaren	1991-2007		1991-1995		1996-2000		2001-2007	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Kleiner dan 1	22	41%	9	41%	7	32%	6	60%
1-2	10	18%	5	23%	4	18%	1	10%
2-5	16	30%	4	18%	10	45%	2	20%
groter dan 5	6	11%	4	18%	1	5%	1	10%
Totaal	54	100%	22	100%	22	100%	10	100%

Bron: Gemeente Venlo

Groei in het containervervoer

- De komende decennia wordt een sterke groei in het containervervoer verwacht. In 2010 bedroeg het totaal aantal containers, dat in de ruime regio Venlo (Zuidoost-Nederland werd aan- of afgevoerd, ruim 900.000 TEU via alle modaliteiten (Bron: Marktonderzoek Railterminal Venlo, BCI 2010).
- Naast de autonome groei van de wereldhandel en het stijgend gebruik van containers, zorgt de aanleg van de Tweede Maasvlakte voor een stijging van het aantal containers dat via Rotterdam vervoerd wordt naar het achterland. Tot 2030 komt het aantal TEU, volgens de verschillende scenario's van het Havenbedrijf Rotterdam, uit op een verdubbeling van de huidige volumes in Rotterdam.
- Door de toenemende wereldhandel en containerisatie neemt ook het aantal containers dat in de regio Venlo overgeslagen wordt toe en dit zorgt voor meer werkzaamheden op logistiek gebied. De vraag naar ruimte voor opslag, distributie en andere diensten zal in de regio groeien.
- De groei van het containervervoer is één van de redenen dat op Trade Port Noord een nieuwe railterminal ontwikkelt wordt.

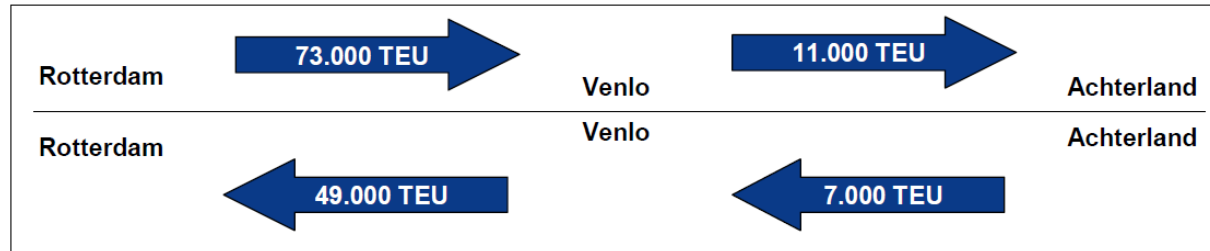
Spoorterminal Trade Port Noord



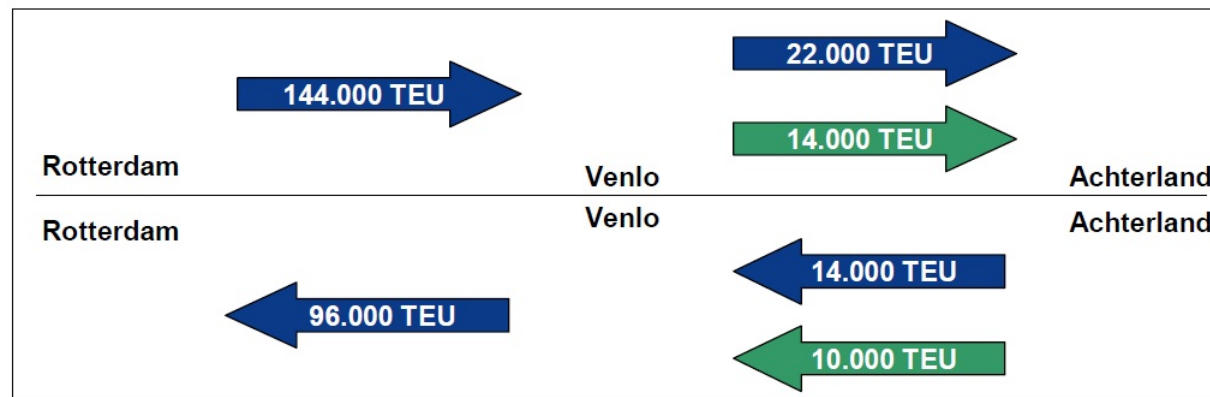
- Op Trade Port Noord komt een nieuwe spoorterminal, hiermee wordt de capaciteit van het goederenvervoer per spoor sterk uitgebreid. De totale capaciteit van de nieuwe terminal bedraagt in het basisscenario 300.000 TEU. (Bron: Quick Scan MKBA Nieuwe Railterminal Trade Port Noord, BCI 2011)
- Dit geeft verladers en logistiek dienstverleners een extra optie voor het vervoer van goederen. Het flexibel schakelen tussen modaliteiten is de basis van synchromodaal goederenvervoer, één van de trends op logistiek vlak.
- De extra spoorcapaciteit wordt niet enkel opgevuld door middel van modal shift van bestaande vervoersstromen tussen Rotterdam en Venlo. Nieuwe goederenstromen worden eveneens aangetrokken. Steeds duidelijker is geworden in de afgelopen jaren dat het effectiever is voor bedrijven om de internationale distributie van producten niet vanuit de havens van Rotterdam en Antwerpen, maar via een logistieke draaischijf in het achterland te organiseren.

- Op de Greenportlane en de bedrijventerreinen deel uit makend van Trade Port mag met zogenaamde terminaltrekkers gereden worden. Containers kunnen zo aanzienlijk efficiënter naar bedrijven in de directe omgeving vervoerd worden.
- Klaver 6 wordt hierdoor aantrekkelijk voor bedrijven die gebruik maken van goederenvervoer per spoor.
- Naast de groeiende stromen van en naar de haven van Rotterdam worden er in de toekomst continentale lijndiensten opgezet tussen Venlo en het achterland.

- Huidige stromen: goederenvervoer per spoor



- Stromen 2030: verdubbeling stromen via het spoor



- Klaver 6 en 8 worden hierdoor nog aantrekkelijker voor bedrijven die gebruik maken van goederenvervoer per spoor.

4 Positionering en doelgroepen



Positionering

- Venlo heeft een sterke positie als knooppunt tussen productiefuncties (elders in de wereld en Europa) aan de ene kant en het efficiënt bedienen van de markt aan de andere kant. Op het knooppunt Venlo vindt dus meer plaats dan enkel het “verschuiven van dozen”, er wordt meer waarde toegevoegd aan de goederenstromen. In een Beyond Logistics concept wordt er niet enkel gekeken naar een efficiënte distributie van goederen, maar ook naar tal van andere waarde toevoegende activiteiten zoals om- en verpakking, labelling, montage/lichte assemblage, reparatie, training, handel, sales en marketing. Het gaat dus om Trade & Logistics (Bron: Uitgiftestrategie Trade Port Noord).
- Greenport Venlo en Trade Port Noord in het bijzonder, is gebaat bij een Beyond Logistics strategie omdat zodoende meer waarde kan worden toegevoegd aan de goederenstromen.

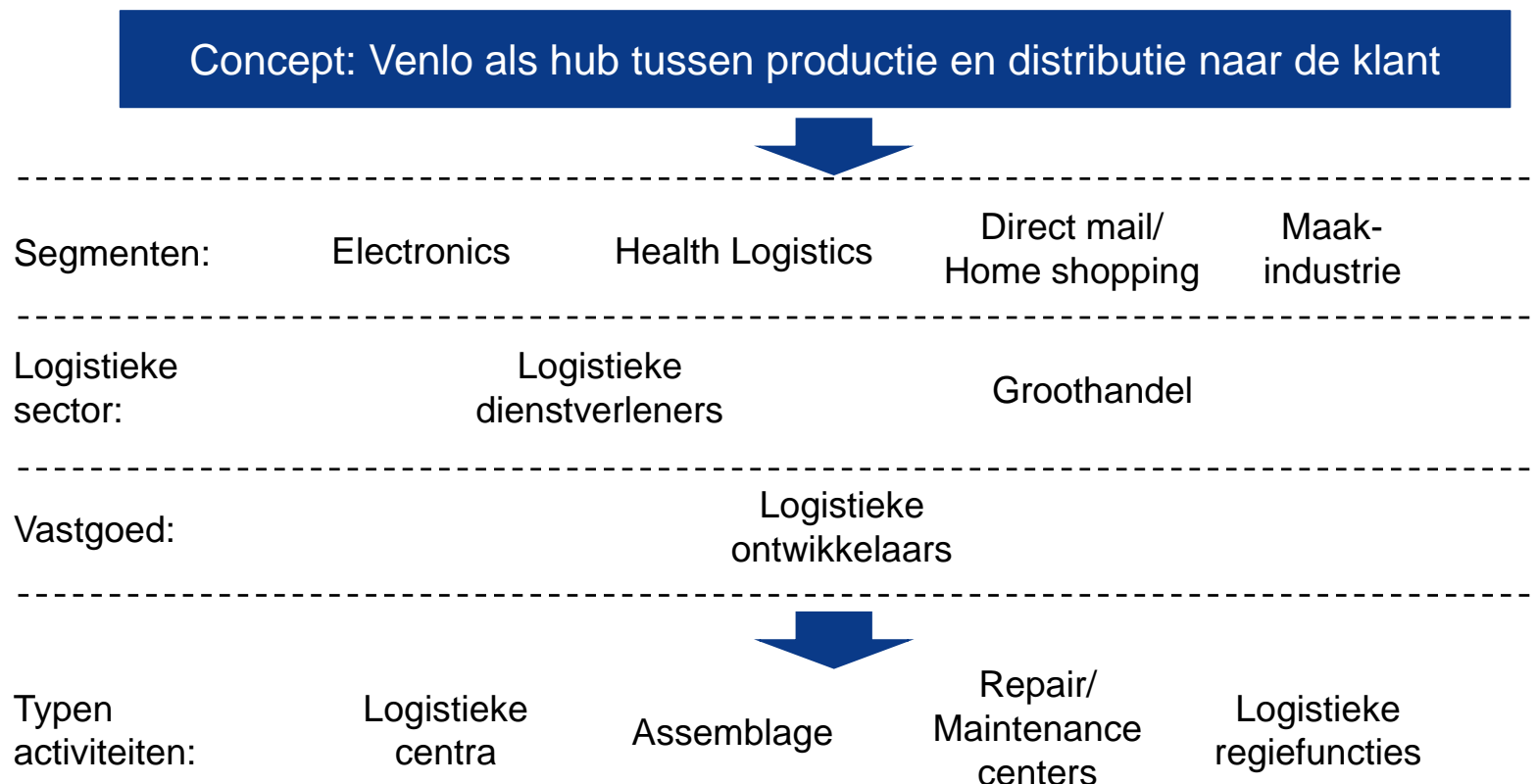
- Logistiek blijft de basis van diverse deelgebieden, maar er zal ook ruimte moeten worden geboden aan handel en ondersteunende diensten en omgevingen. Het gaat steeds vaker om het combineren van functies op één locatie. Dit heeft er in de afgelopen decennia toe geleid dat naast de grote vestiging van logistieke dienstverleners in Venlo en Venray, ook verschillende kleinere vestigingen van bedrijven van elders en uit de regio zijn ontstaan (zie vorige hoofdstuk). (Bron: Uitgiftestrategie Trade Port Noord, BCI 2009).

Juist in deze kleinere vestigingen, waar bedrijven zelf waarde toevoegen, is meer aandacht voor kwaliteit van inrichting van vestigingen en de directe omgeving. Deze kleinere vestigingen (kavels vaak kleiner dan 5 ha.), waarbij naast een DC ook andere functies worden vervuld, zijn interessant voor de zichtlocaties langs de Greenportlane.

- In de volgende sheets in deze paragraaf wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de vijf segmenten die in de uitgiftestrategie Trade Port Noord zijn uitgewerkt, maar aangevuld met de laatste ontwikkelingen op het gebied van internethandel (E-Commerce en E-fulfillment).

Doelgroepen Beyond Logistics

- In de uitgiftestrategie worden de volgende segmenten en sectoren genoemd als doelgroep. De doelgroepen zijn voornamelijk gebaseerd op de kwaliteiten van Venlo als logistieke hotspot. Deze doelgroepen sluiten aan bij de Beyond Logistics strategie:



Doelgroepen Beyond Logistics uitgewerkt



● Food

- Food en agribusiness is een sterke sector in de regio en tevens een van de snelst groeiende handelsfuncties in de regio (zie DC's Nestlé, Danone en groei van vershandel op Fresh Park)
- In aanvulling op Fresh Park Venlo en Greenpark Venlo kan op klavers 6 en 8 ruimte geboden worden voor deze sector waarbij het accent meer op groothandel in de food ligt. Voor deze bedrijven worden voedingsproducten vanuit de ruime regio en via containers vanuit andere werelddelen aangevoerd. Met de nieuwe railterminal op komst, worden de klavers 6 en 8 nog aantrekkelijker voor deze bedrijven.

● Electronics

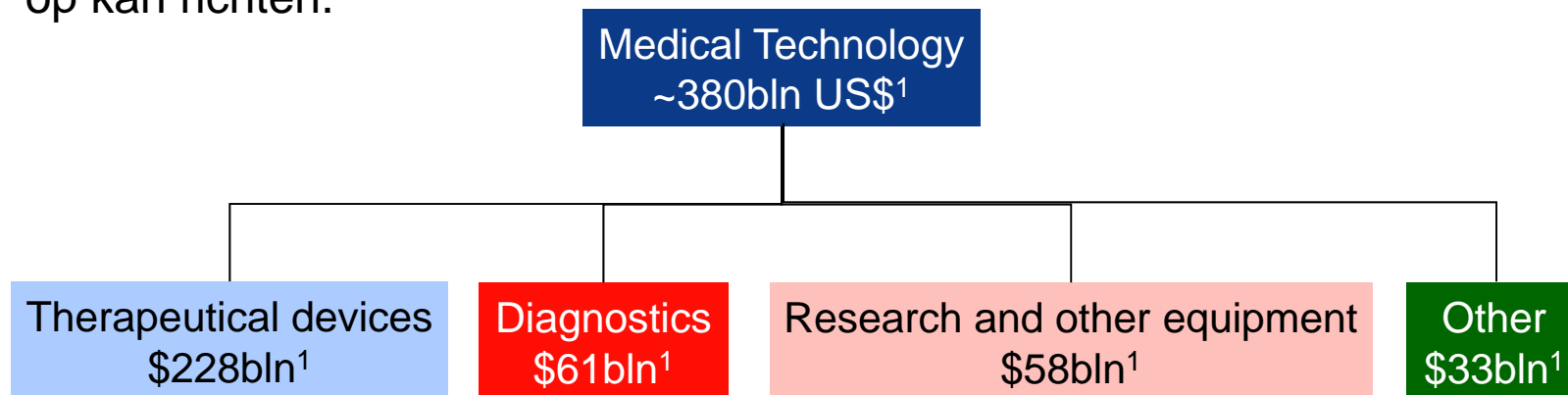
- Zowel consumenten als zakelijke elektronica
- Reeds enkele succesvolle voorbeelden zoals Arrow en Canon/Océ
- Veel waardetoevoegende activiteiten vinden plaats in de distributiecentra. Hierbij kan gedacht worden aan om- en verpakken, landspecifieke labelling, toevoegen kabels en handleidingen, douaneafhandeling etc.

- **Fashion**
 - Grote modemerken zoeken distributiecentra in belangrijke consumentenmarkten in Noordwest-Europa.
 - Diverse Fashion merken gebruiken Venlo nu al als draaischijf (via een logistieke dienstverlener, maar een enkel merk heeft ook zijn eigen vestiging)

- **Maakindustrie**
 - Lichte productieactiviteiten die net een stap verder gaan dan de reguliere waardetoevoegende activiteiten in een distributiecentrum.
 - Venlo kan als hub dienen tussen aanvoer en fijnmazige afvoer van producten.
 - Vistaprint is hier een goed voorbeeld van.

Healthcare: medische technologie

- De markt voor medische technologie is zeer groot. In 2008 is de omvang geschat op 380 miljard US\$.
- Zuid-Nederland is samen met Vlaanderen, het Ruhrgebied en Frankfurt een veel gekozen locatie voor MedTech EDC's.
- Deze locaties:
 - zijn dichtbij hubs van expressvervoerders
 - liggen in de nabijheid van grote internationale luchthavens
 - hebben gespecialiseerde logistieke dienstverleners beschikbaar
- Fijndistributie van consumentengeneesmiddelen, bio/nutritional producten en medische technologie zijn groeimarkten in Europa en markten waar Venlo zich op kan richten.



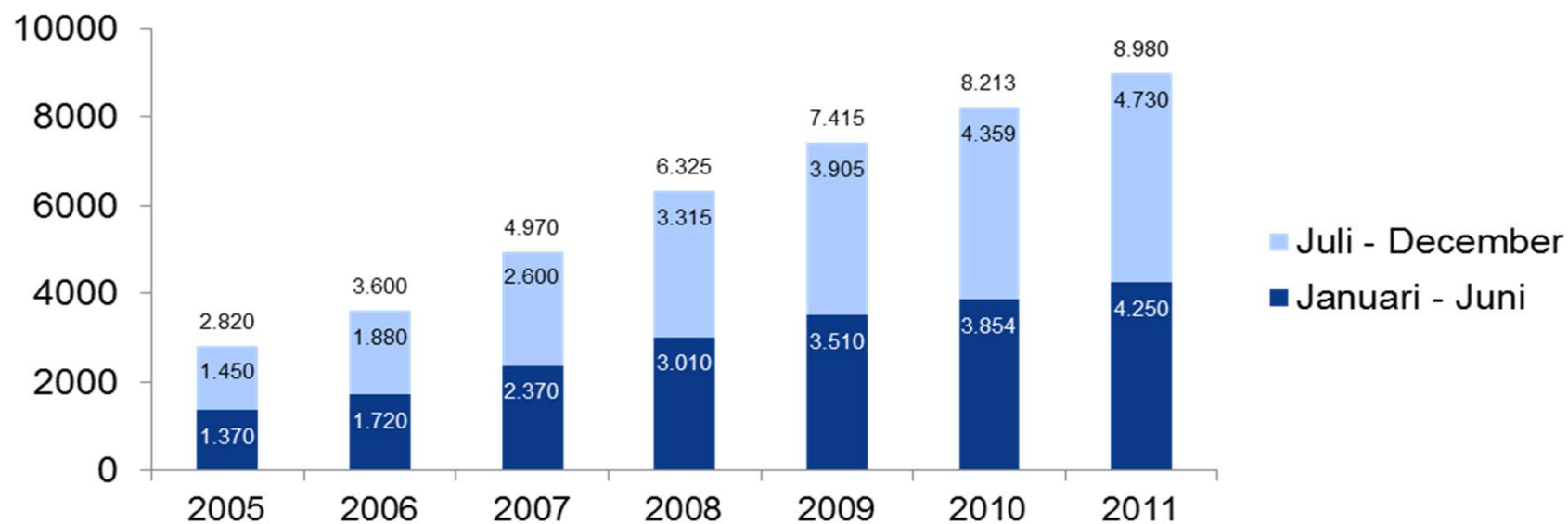
1) *Estimated worldwide market size 2008*

Bron: Credit Suisse, Eucomed, Reuters, BCI 2011

E-Logistics

- Forse groei aantal webwinkels en aankopen in Nederland via het internet
- Online retailing groeit nog steeds sneller dan gewone retail omzet
- De pioniersfase is voorbij
- Nederland is Europese middenmoot met online aankopen

Marktontwikkeling in Nederland, 2005 – 2011 (x 1.000) euro

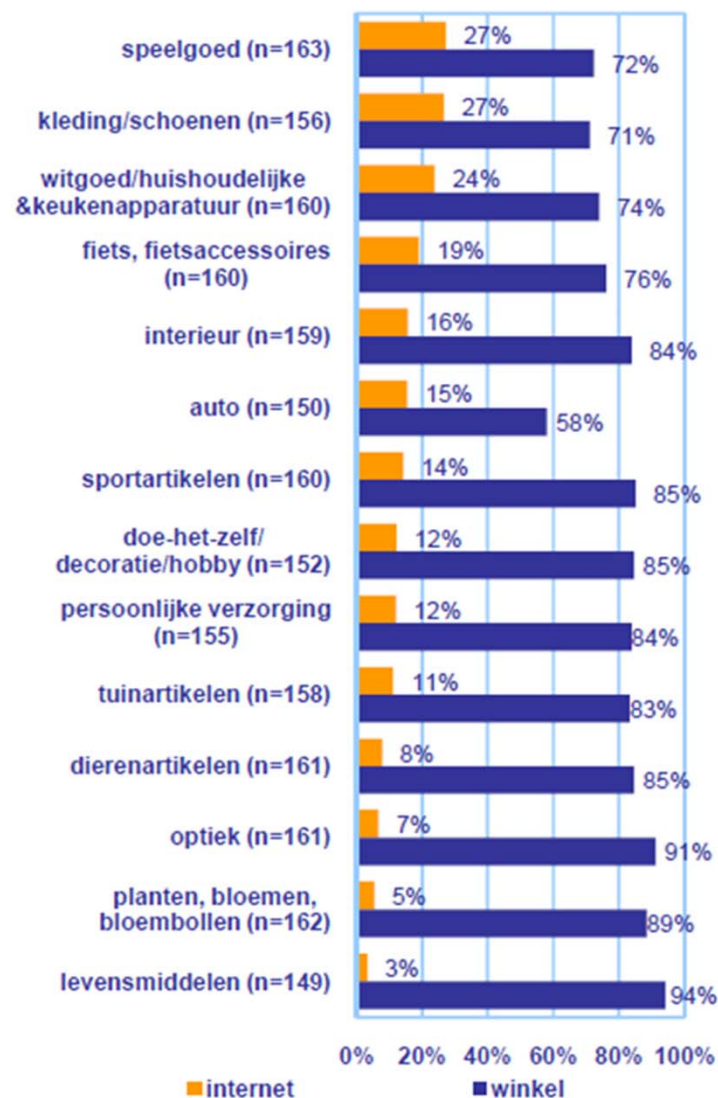
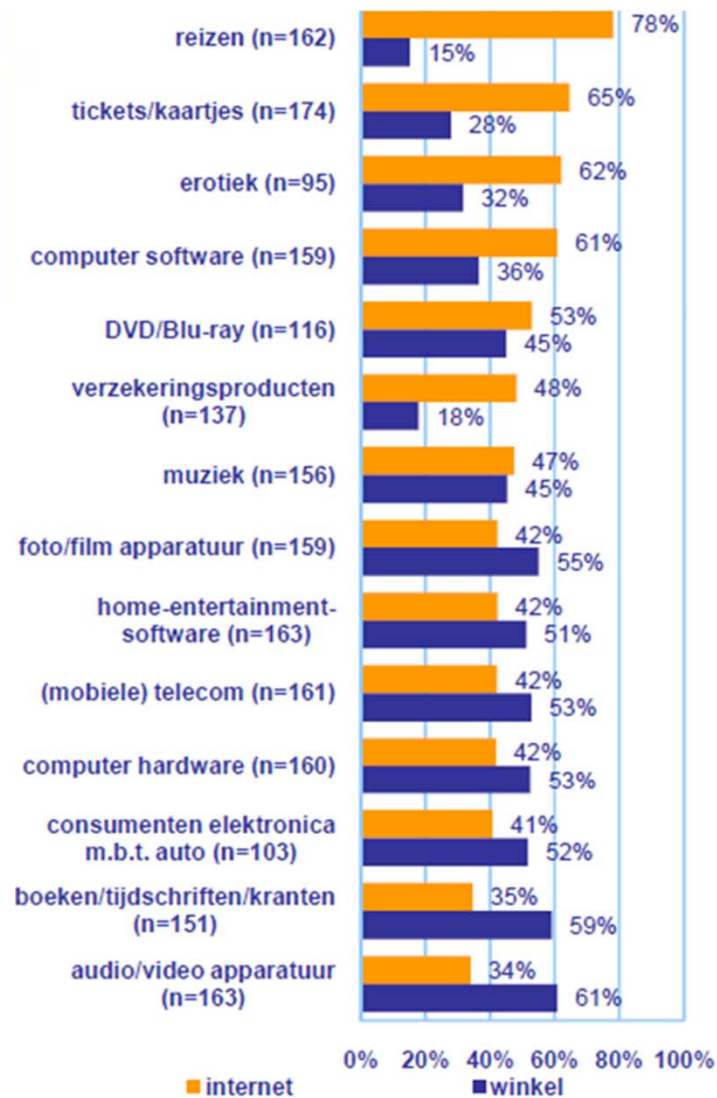


Bron: thuiswinkel.org

Aankoop via Internet of winkel



**Buck
Consultants
International**



Bron: Thuiswinkel Multichannel Monitor 2011

Online verkopen in 2011 en 2012



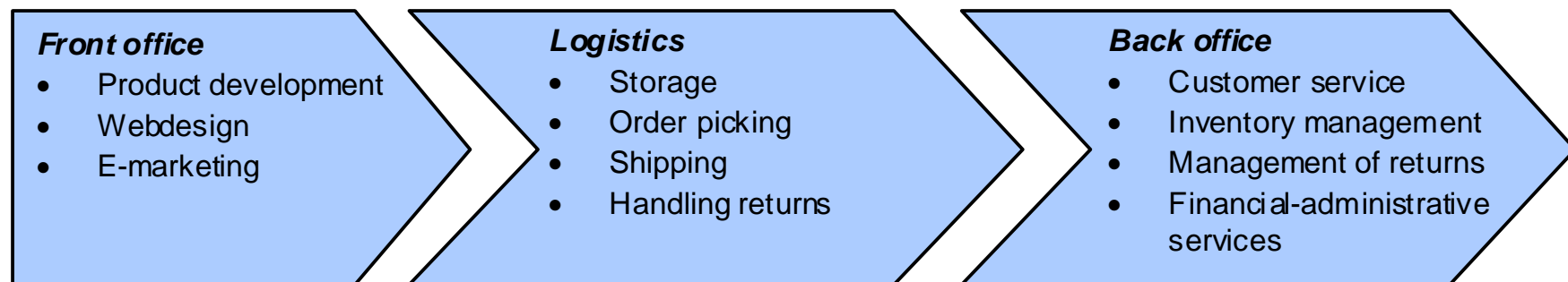
- Online consumentenbestedingen stijgen met 9% ondanks de crisis naar € 9 miljard
- De belangrijkste oorzaken van de online omzetgroei zijn de stijging van het aantal bestellingen (+ 13%) en de groei van de online shop populatie (+ 10%)
- De online omzet van producten (+ 13%) groeit sterker dan die van diensten (+ 6%)
- De gemiddelde orderwaarde van online bestellingen neemt af naar € 115 (- 3%)
- Ruim drie kwart van de Nederlanders (16+) heeft inmiddels wel eens een online aankoop gedaan (= 10,2 mln.)
- Nieuwe online kopers doen hun eerste aankoop vaak in de segmenten kleding (snel groeiend), DVD's en persoonlijke verzorging
- Nagenoeg alle online shoppers (95%) zijn (zeer) tevreden over laatste online aankoop
- De verwachting is dat de online consumentenbestedingen in 2012 met wederom 9% zullen stijgen naar circa € 10 miljard
- Goede voorbeelden in Venlo zijn Europa Apotheek, Vistaprint, Viking

Bron: Thuiswinkel.org, de belangenvereniging voor webwinkels in Nederland

E-Logistics

- Uiteindelijk kunnen (bijna) alle producten online worden verkocht, met het meer volwassen worden van de markt en het dalen van de prijzen.
- E-Logistics is dus een groeimarkt.
- Bedrijven in de E-Logistics hebben relatief veel behoefte aan kantoorruimte voor de back- en frontoffices. Een van de redenen is dat E-Logistics arbeidsintensief is; veel verpakken en inpakken.
- E-fulfillment (logistiek + back office) is een kritische succesfactor.

De E-commerce waardeketen



E-fulfillment doelgroepen



Onderstaande typen spelers zijn nog niet allemaal vertegenwoordigd in Venlo, maar diverse logistieke dienstverleners zijn momenteel bezig hun dienstenpakket (van alleen logistiek) te verbreden naar E-fulfillment. Bovendien zijn diverse internationale bedrijven op zoek naar een steunpunt in de West-Europese markt

Bedrijven	Front office	Logistics	Back Office
Producenten , zoals Apple, Nike, Nespresso	+++	+	+
Bricks and clicks retailers , zoals HEMA, Albert.nl, H&M, Zara	+++	+	+
E-tailers , zoals Wehkamp, Amazon, Coolblue, Bol.com	+++	+	+
3PLs , zoals Menlo, DHL, PostNL, CEVA, DPD	0	+++	+
Express services , zoals UPS, FedEx	0	+++	0
E-fulfillment service providers , zoals Arvato, Docdata, TopPak, S+H	+	+++	++

Conclusies



Uit de analyses van beschikbare documenten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Logistiek is meer dan alleen de distributie van goederen. Beyond Logistics en E-Logistics houden in dat logistieke bedrijven meer taken in de ketens gaan uitvoeren.
- Logistieke ketens van internationale bedrijven zijn continue aan veranderingen onderhevig, maar zichtbaar is dat investeringen zich steeds meer richten op de logistieke hotspots zoals Greenport Venlo.
- Venlo benut (nog steeds) kansen in de vijf doelgroepen die in de 'Uitgiftestrategie Trade Port Noord' zijn genoemd maar recent is door de ontwikkeling van E-fulfillment als extra impuls bijgekomen (waarbij E-fulfillment zich vooral voordoet in de vijf sectoren van Beyond Logistics).
- De nabijheid van de railterminal is voor internationale logistieke dienstverleners en handelsbedrijven een extra reden om voor Venlo te kiezen omdat dan betrouwbaar, duurzaam en efficiënt containers behandeld kunnen worden.



- Vervoer van foodproducten (en zelfs versproducten) via containers neemt een steeds hogere vlucht en dat betekent dat Klaver 6 (en op termijn 8) ook een gunstige uitgangspositie heeft in het aantrekken van agrologistieke bedrijven, maar complementair aan Fresh Park, dat zich richt op het consolideren en verpakken van versproducten.
- Veranderingen in ketens (in alle sectoren) blijven doorgaan en dat betekent dat ook in agroketens in de komende decennia nieuwe spelers gaan ontstaan (in ontwikkeling en productie foodproducten, nutriënten, nieuwe logistieke samenwerkingsverbanden, nieuwe technische systemen/machines). Die nieuwe spelers (niet gericht op handel in versproducten of benutting agrarische grondstoffen/reststroming) zijn interessant voor Trade Port Noord en voor Klaver 6 en 8.
- Bij nieuwvestigingen gaat het niet alleen om bedrijven van elders! De groei van het logistiek-industrieel complex in Venlo in de afgelopen decennia is voor 75% het resultaat van (door)groei van bedrijven uit de regio.
- Nieuwvestigingen resulteren niet alleen in grootschalige distributiecentra. Er zijn ook recente voorbeelden in de regio bekend van kleinere vestigingen van bedrijven die de distributie van producten combineren met andere functies (handel, marketing, administratie). Deze kleinere vestigingen stellen doorgaans meer eisen aan de inrichting van het pand en aan de directe omgeving. Deze kleinere vestigingen zouden op de zichtlocaties aan de Greenportlane een goede locatie kunnen vinden.

5 Zichtlocaties

- Op klaver 6 zijn kavels die (deels) als zichtlocatie in de markt gezet worden. Het betreft de percelen die aan de Greenportlane grenzen, de hoofdonthoudingsweg van het Klavertje 4 gebied.
- De doelgroep voor deze zichtlocaties zijn bedrijven die kantoorfuncties willen koppelen aan de handel en distributie van goederen. Het gaat dus om bedrijven die een warehouse bouwen met een substantiële kantoorcomponent. Met substantieel wordt een aandeel van meer dan 25% van het vastgoedvolume bedoeld.
- Om de Beyond Logistics strategie van de grond te krijgen zijn er hoogwaardige locaties nodig binnen het Trade Port Noord/Klavertje 4-gebied. Bij Beyond Logistics spelen beleving en imago van de locatie een belangrijke rol. De zichtlocaties langs de Greenportlane kunnen voorzien in deze behoefte.

Doelgroep zichtlocaties



- In de Uitgiftestrategie Trade Port Noord (BCI, 2008) is aangegeven dat een aantal specifieke activiteiten geschikt zijn voor het terrein: eindassemblage, reparatie en onderhoud, recycling, logistieke centra, logistieke regie, R&D en marketing en sales. Verschillende van deze activiteiten zorgen ervoor dat er naast warehouses ook een aanzienlijke kantorencomponent nodig is waar de back- en/of frontoffice activiteiten gevestigd kunnen worden.
- Sectoren waarin deze bedrijven actief zijn:
 - Maakindustrie: kennisintensieve productie en R&D
 - Agribusiness: convenience (productie en distributie)/Supply Chain Management in foodketens (bewerkte foodproducten)
 - Logistiek: internationale distributie/opslag/VAL/marketing/sales/ketenregie. E-logistics bedrijven zijn een goed voorbeeld.
 - Overig: bedrijven uit de regio die op een representatieve locatie gevestigd willen zijn
- De belangrijkste doelgroepen zijn functies waarbij:
 - De distributie van een hoogwaardige product gecombineerd wordt met veel aandacht voor regie, marketing en sales, handel, trainingen, etc.
 - De ontmoeting met de klant en beleving/exposure van het product staan centraal.
 - Veel belang gehecht wordt aan de eigen representatie.

6 Vrachtwagen parkeren

- Het aantal vrachtwagens op het wegennet blijft zeker tot 2020 groeien volgens de Nota Mobiliteit. Dit geldt voor zowel het nationale als het internationale goederenvervoer. Dit resulteert in een toenemende vraag naar parkeerlocaties voor vrachtverkeer. Rijkswaterstaat constateert dat er een grote vraag naar vrachtwagenparkeerlocaties ontstaat.
- Er zijn drie soorten doelgroepen:
 - Passerend verkeer; uit eerder onderzoek van BCI, parkeren op den Ruygen Hoek in 2011, is gebleken dat 1,5% á 2% van het passerend verkeer een parkeerplaats opzoekt om te rusten. Dit kan een uur zijn, maar ook een nacht of zelfs een heel weekend.
 - Laad- en losverkeer; een deel van de vrachtwagens kan niet direct lossen en/of laden. De wachttijd die overbrugd dient te worden kan niet altijd op het laad- en/of losadres doorgebracht worden.
 - Transportbedrijven; een deel van de transportbedrijven heeft op het eigen terrein geen ruimte voor (een deel van) het eigen wagenpark.
- Voor alle drie de doelgroepen geldt dat faciliteiten op Klaver 8 concurrentie ondervonden wordt van de Truckstop Trade Port West Venlo.

- De mate van beveiliging en service kan een rol spelen in de concurrentie met de andere parkeerplaats. Een belangrijk deel van de lading die via Venlo vervoerd wordt, kent een hoge waarde (elektronica, mode, medische apparatuur, machines). Het gaat om alle drie soorten verkeer, maar met name passerend verkeer (zie vorige sheet). Er is een marktpotentieel voor een extra terrein voor beveiligd parkeren in Venlo, gezien de verwachte groei van het vrachtverkeer op de A67.
- Handhaving speelt ook een rol in de behoefte. Indien er gedoogd wordt dat er op danwel langs de openbare weg wordt geparkeerd, zal de vraag naar een parkeerplaats afnemen. Ook de controles op de handhaving van de rust- en wachttijden zijn in dit van belang.

Veiligheid en voorzieningen



Certificering Truckparkeerplaatsen

In Europese verband wordt in het LABEL project gewerkt aan een certificering van truckparkeerplaatsen, waarbij (verkeers)veiligheid en het voorzieningenniveau voorop staan. De certificering van truckparkeervoorzieningen heeft tot doel om de veiligheid en kwaliteit van deze voorzieningen te waarborgen en te verbeteren. In Nederland zijn op dit moment 25 truckparkeervoorzieningen gecertificeerd volgens de LABEL-richtlijnen.

LABEL maakt onderscheidt in 5 verschillende niveaus voor parkeervoorzieningen en veiligheid voor vrachtwagens. Op het gebied van veiligheid wordt voornamelijk beoordeeld op de toegankelijkheid, bewaking en inrichting van het terrein. Op het gebied van de voorzieningen zijn criteria vastgesteld voor, onder andere, de aanwezigheid van sanitaire voorzieningen en hygiëne, mogelijkheden voor eten en drinken en voorzieningen voor onderhoud en verzorging van de vrachtwagen. Onderstaand schema geeft een kort overzicht van de beoordeling op 5 niveaus voor de voorzieningen. In bijlagen 5 en 6 staat een volledig overzicht van respectievelijk de verschillende voorzieningenniveaus en de veiligheidsniveaus weergegeven.



		Level 1	Level 2	Level 3	Level 4	Level 5
Sanitair & Hygiëne	Afvalbakken	x	x	x	x	x
	Toiletten	x	x	x	x	x
	Wastafels		x	x	x	x
	Douches			x	x	x
	Wasserette				x	x
Eten & Drinken	Picknicktafels		x	x	x	x
	Overdekt zitten			x	x	x
	Winkel/supermarkt			x	x	x
	Snackbar (eenvoudige maaltijden)				x	x
	Restaurant (ontbijt/lunch/diner)					x

Gewenst voorzieningen- en beveiligingsniveau



- Parkeervoorzieningen voor vrachtwagens vormen de verblijfsomgeving voor de chauffeur. De beleving en de kwaliteit van deze plaatsen wordt dan ook beoordeeld op basis van de veiligheid, de aanwezigheid van voorzieningen en of de plaats schoon is of niet. Uit een tevredenheidsonderzoek van Rijkswaterstaat onder vrachtwagenchauffeurs blijkt dat zij zeer tevreden zijn over de kwaliteit van het wegennet en de informatievoorzieningen langs de Nederlandse snelwegen, maar dat de verzorgingsplaatsen langs de snelweg over het algemeen flink kunnen worden verbeterd. Ook geven chauffeurs aan dat er te weinig verzorgingsplaatsen zijn langs het hoofdwegennet. De meest kritische punten die de chauffeurs benoemen in het onderzoek zijn:
 - De veiligheid is onvoldoende (vooral 's nachts)
 - De parkeerplaatsen zijn niet schoon en opgeruimd

- Als redenen voor onvoldoende veiligheid geven zij aan:
 - Diefstal/transportcriminaliteit en de aanwezigheid ongewenste personen
 - Het ontbreken van verlichting
 - Te weinig bewaking en controle

- De periode 2009-2011 liet een toename zien van wat men noemt transportcriminaliteit. Het aantal incidenten is in deze periode bijna verdubbeld van 600 meldingen in 2009 tot meer dan 1100 meldingen in 2011. De meeste meldingen betroffen incidenten op verzorgingsplaatsen (40-50%), met name langs de grens. In 30% van de gevallen ging het om een incident dat plaats vond op een bedrijventerrein.
- Uit eerdere studies van BCI naar truckparkeerplaatsen, onder andere op Schiphol en Duiven (A12), blijkt dat vrachtwagenchauffeurs behoefte hebben aan een veilige (bewaakte) parkeervoorziening, met goede sanitaire voorzieningen en met een horecagelegenheid. Als additionele voorzieningen worden genoemd een wasserette en de beschikking over internet.
- De concurrerende Truckstop Trade Port West Venlo beschikt over LABEL 2 niveau veiligheid en niveau 3 op het gebied van services. Het is zaak om op Klaver 8 minimaal een gelijkwaardig niveau van voorzieningen en beveiliging aan te bieden om te kunnen concurreren.

Trends en marktkansen vrachtwagenparkeerplaatsen



- **Regelgeving; Rust- en rijtijdenwet:** Indien de regelgeving voor rij- en rusttijden wordt aangescherpt of in ieder geval steviger wordt gehandhaafd, zal de behoefte aan parkeerplaatsen toenemen.
- **Buitenlandse chauffeurs:** Nog steeds is er een forse groei van het aantal buitenlandse chauffeurs. Dit is vooral het gevolg van het inschakelen van Oost-Europese chauffeurs door West-Europese bedrijven. Dit betekent dat de vraag naar parkeerplaatsen toenemen. Achterliggende reden is de grotere behoefte aan parkeertijd omdat buitenlandse chauffeurs meestal ver van huis zijn, dienen ze te overnachten terwijl ze onderweg zijn.

Truckparkeerplaats van de toekomst



- De vrachtwagenparkeerplaats van de toekomst biedt alle diensten aan op één locatie. Naast een veilige parkeerplaats is er horeca, sanitair, internet en brandstof aanwezig.
- Een breed scala aan diensten, variërend van eten en drinken (restaurants, snacks, en bar) tot communicatie faciliteiten (internet, wifi, fax, telefoon) en persoonlijke verzorging (douches, toiletten, wasmachines), geeft de vrachtwagenchauffeur het gevoel van "thuis" te zijn.
- De veiligheid wordt onder andere gewaarborgd door middel van speciale sluisen, bewakers (met honden) en beveiligingscamera's houden 24 uur per dag toezicht op de chauffeurs, de vrachtwagens en hun lading. Het terrein is alleen toegankelijk voor vrachtwagenchauffeurs en bevoegde personen. Vrachtwagens kunnen alleen via sluisen met dubbele hekken het terrein op en af. Bij aankomst en vertrek wordt van iedere combinatie elektronisch aan zowel voor- als achterzijde het kenteken geregistreerd en gecontroleerd. De parkeerplaats staat in permanent contact met de politie.

- Informatie over de parkeerplaats is beschikbaar via 'in car'-systemen. Hierop kan een chauffeur zien wat de faciliteiten van een parkeerplaats zijn, wat de route naar de parkeerplaats is en of er nog plaats is. De chauffeur kan via dit systeem eenvoudig een plaats reserveren terwijl hij onderweg is.
- Brandstof wordt niet voor eigen rekening verkocht, maar alle oliemaatschappijen en brandstofkaart uitgevers wordt de gelegenheid geboden om aan alle pompen hun klanten te bedienen. Hierdoor ontstaat een veel grotere efficiëntie voor transportondernemers, oliemaatschappijen en brandstofkaart uitgevers omdat in tegenstelling tot reguliere tankstations veel meer brandstofmerken en -soorten worden aangeboden.
- Het Topteam Energie acht het gebruik van bio-LNG door zwaar wegtransport kansrijk. Met bio-LNG kan aan de steeds strengere milieu eisen worden voldaan. Het tankstation wat zich gaat vestigen op klaver 8, is voornemens om bio-LNG aan te gaan bieden.

- Naast bio-LNG is waterstof een brandstof die in de toekomst in toenemende mate gebruikt gaat worden.
- Tankfaciliteiten voor zowel bio-LNG als waterstof dienen echter nog ontwikkeld te worden, zodat er een landelijk dekkend netwerk van infrastructuur ontstaat. Het past bij de ambities van Greenport Venlo om hier een rol in te spelen en het voortouw te nemen.

7 Conclusies

- De volumes goederen die vervoerd worden zullen toenemen door groeiende wereldhandel en containerisatie. In de komende jaren zal de vraag naar logistieke ruimte voornamelijk komen van internationale bedrijven die zich in Venlo vestigen en uitbreiding van al gevestigde bedrijven (m.n. logistieke dienstverleners die nieuwe klanten hebben geworven).
- Tot op heden heeft de economische recessie nog een geringe invloed gehad op de uitgiftes van logistiek vastgoed. Dat is het gevolg van optimaliseringsslagen die bedrijven in hun ketens maken en daardoor voorraadposities samen voegen op logistieke hotspots, zoals Greenport Venlo. Het heeft ook te maken met de groei van de internethandel (E-commerce en E-fulfillment). Als de recessie nog een langere tijd aanhoudt, zal dit ook in de vorm van dalende logistieke vastgoedvolumes (nationaal en regionaal) merkbaar zijn. Anderzijds zal een aantrekkende economie (naar verwachting vanaf 2014) tot een extra groei leiden van de logistieke vastgoedvolumes.

- De realisatie van de railterminal op Trade Port Noord en de mogelijkheid om containers met terminaltrekkers te vervoeren is een extra voordeel voor logistieke bedrijven met omvangrijke containerstromen. Intermodaal vervoer van containers (via spoor of binnenvaart) is doorgaans goedkoper en duurzamer dan vervoer over de weg.
- De markt is grillig en de komende jaren zal de opname van ruimte op Trade Port Noord schoksgewijs plaats vinden met een verwachte gemiddelde snelheid van 5 á 10 hectare per jaar in de komende jaren. Enkele grote gronduitgiften (10 hectare+) kunnen dit cijfer sterk beïnvloeden. Verwacht wordt dat vanaf 2014 het tempo van gronduitgifte geleidelijk stijgt naar 10 – 15 hectare per jaar. In deze cijfers is rekening gehouden met de opgebouwde positie van Venlo als (h)erkende logistieke hotspot.
- Een deel van de nieuwe bedrijven komt in aanmerking voor een zichtlocatie. Met name bedrijven die zich bezig houden met meer dan logistiek alleen en de distributieactiviteiten combineren met marketing en sales, regie, handel en trainingen. Het gaat daarbij vaak om relatief kleinere vestigingen (kleiner dan 2 ha).

- Er is zowel behoefte aan grote als kleinere kavels aan de Greenportlane, voor respectievelijk grote internationale bedrijven en kleinere regionale bedrijven die representatie belangrijk vinden. De doelgroepen voor de zichtlocaties zijn:
 - Maakindustrie: kennisintensieve productie en R&D
 - Agribusiness: nieuwe foodproducten zoals convenience (productie en distributie)/de productie/handel in nutriënten/Supply Chain Management in foodketens, het ontwikkelen van machines/systemen voor agroketens
 - Logistiek: internationale distributie/opslag/VAL/marketing/sales/ketenregie (VAS)
 - Overig: bedrijven uit de regio die op een representatieve locatie gevestigd willen zijn

- De behoefte aan zichtlocaties op Trade Port Noord en Klaver 6, van kleinere vestigingen is aanwezig, maar het uitgiftetempo van Klaver 6 is afhankelijk van de beschikbaarheid van kleinere kavels met name elders in Trade Port Noord. Het is in ieder geval van belang, gezien het relatief schaarse aanbod in de regio van kleine kavels (voor het MKB en kleinere internationale bedrijven), om daarmee in de verdere uitwerking van Trade Port Noord en Klaver 6 (goed onderling afgestemd) rekening mee te houden.

- Het uitgiftetempo op Klaver 6 is op voorhand niet gemakkelijk in te schatten. Dat heeft te maken met:
 - De termijn waarop de railterminal beschikbaar komt
 - Het aanbod van grote en kleinere kavels elders in Klavertje 4 (Trade Port Noord)
- In ieder geval kan vanuit deskresearch van bestaand materiaal wel de doelgroepen en marktpositionering voor Klaver 6 en 8 worden onderbouwd.
- De vraag naar truckparking zal de komende jaren toenemen, mits de handhaving op naleving van vrachttijden op orde blijft. Voor een substantieel deel van het vrachtverkeer zijn beveiligde parkeerplaatsen van belang.
- Logistieke hotspot Venlo dient een compleet pakket aan (huidige en toekomstige) services voor vrachtwagenchauffeurs aan te bieden, gezien de verwachte groei van het internationale vrachtverkeer over de weg is er ook een marktbasis voor een tweede vrachtwagenparkeerplaats met een breed aanbod aan voorzieningen (op Klaver 8).

- 1 Bronnen**
- 2 Toegevoegde waarde per regio in Greenport Venlo**
- 3 Werkgelegenheid per regio in Greenport Venlo**
- 4 Samenwerking in de keten**
- 5 Overzicht service levels van vrachtwagen parkeerplaatsen**
- 6 Overzicht veiligheidslevels van vrachtwagen parkeerplaatsen**

Bijlage 1 Bronnen

- BCI (2012) Presentatie duurzame logistiek
- BCI (2012) Presentatie marketing gericht op logistieke bedrijven
- BCI (2012) Presentatie e-commerce en e-logistiek
- BCI (2011) Schipholstudie, parkeren op Den Ruygen Hoek (A4)
- BCI (2011) Marktanalyse Greenport Venlo
- BCI (2011) Quick Scan MKBA Nieuwe Railterminal Trade Port Noord
- BCI (2011) Nut en noodzaak van terminaltrekkers op de Greenportlane Venlo
- BCI (2009) Klavertje 4 Marktperspectief 2009-2014
- BCI (2008) Uitgiftestrategie Trade Port Noord
- BCI (2007) Concept Marketingplan Trade Port Noord
- DCGV (2011) Structuurvisie Klavertje 4 gebied
- DG Mobility and Transport – Intelligent Transport Systems:
http://ec.europa.eu/transport/its/index_en.htm
- DTZ Zadelhoff (2012) Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt | medio 2012
- DTZ Zadelhoff (2011) Tweede actualisatie markttoets Trade Port Noord Venlo
- Havenbedrijf Rotterdam (2011) Havenvisie 2030



- Logistiek.nl (2012) www.logistiek.nl
- Politie (2012) Criminaliteitsbeeldanalyse ladingdiefstal 2008-2010
- Rhonda R. Lummus, Dennis W. Krumwiede, Robert J. Vokurka, (2001) "The relationship of logistics to supply chain management: developing a common industry definition", *Industrial Management & Data Systems*, Vol. 101 Iss: 8, pp.426 – 432
- Rijkswaterstaat (2011) Gebruikerstevredenheidsonderzoek vrachtwagenchauffeurs
- Thuiswinkel.org (2012) Belangenvereniging voor webwinkels in Nederland.
- Thuiswinkel.org (2011) Thuiswinkel Multichannel monitor 2011.
- TNO (2008) Logistiek sectorhuis
- Topteam Agro&Food (2011) Agro&Food: De Nederlandse groeidiamant
- Topteam Logistiek (2011) Partituur naar de top
- Topteam Logistiek (2012) Het concert begint
- Topteam Tuinbouw (2011) bron voor groene economie
- Troostwijk (2012) Troostwijk.nl
- Truckparkinglabel.eu

Bijlage 2 Toegevoegde waarde per regio



Regio	Primaire sectoren	Agrologistiek	Fresh & Food	Dienstv. +Detail handel	Agribusines	Totaal
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
Totaal NL	1,219,559	1,040,747	1,551,185	809,046	2,420,231	7,040,769
Niederrhein						1,000,000
Totaal						8,040,769

Bijlage 3 Werkgelegenheid per regio



Regio	Primaire sectoren	Agrologistiek	Fresh & Food	Dienstv. + Detail handel	Agri-business	Totaal
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
Totaal NL	36,978	15,857	17,469	14,228	34,694	119,226
Niederrhein						17,000
Totaal						136,226

Bijlage 4 Samenwerking in de keten

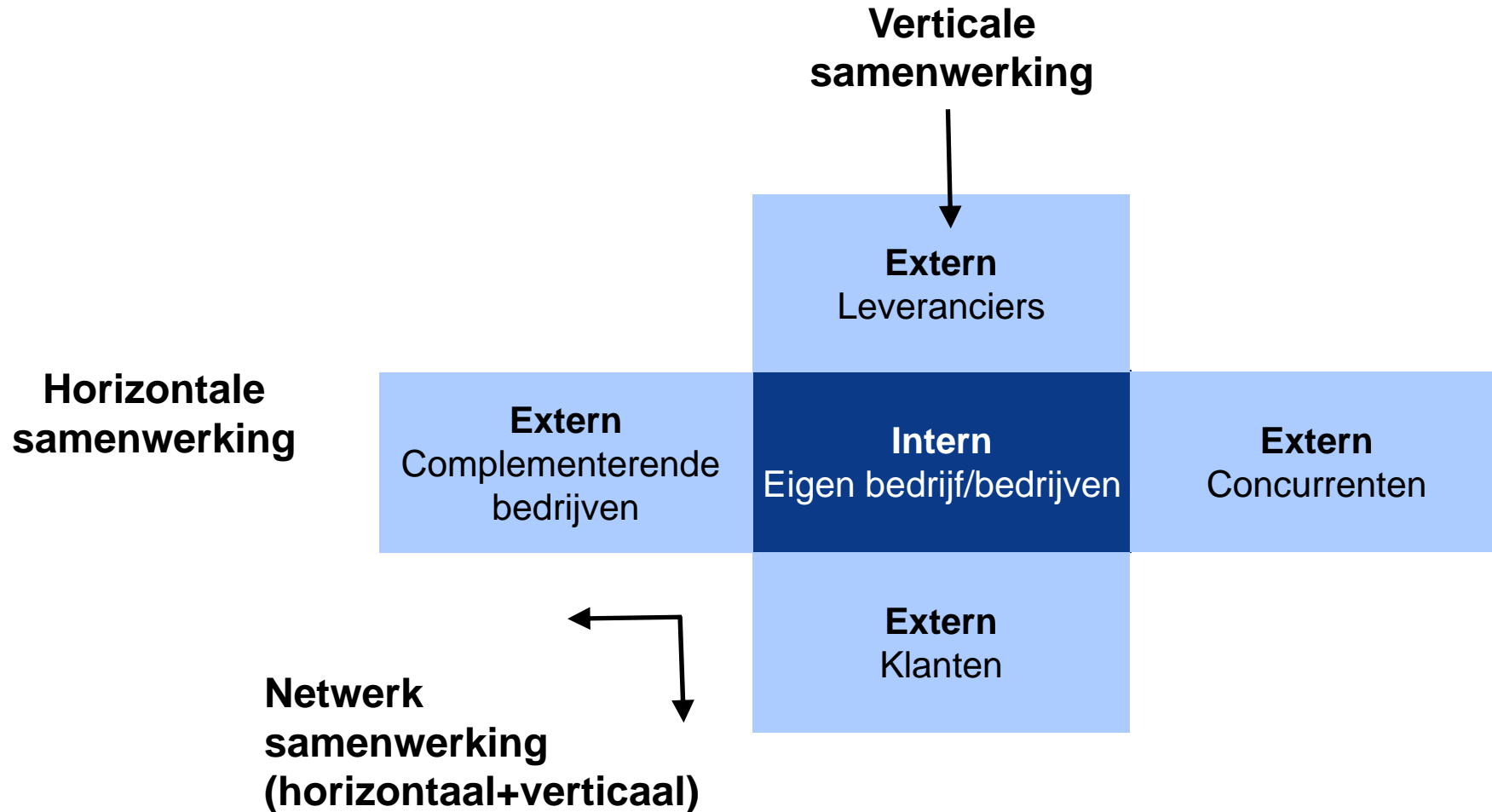


- In toenemende mate vindt er samenwerking plaats tussen bedrijven in de logistiek. Dit kan verschillende redenen hebben:
 - Kosten : Verbeteren van efficiency, lagere overheadkosten, gezamenlijke infrastructuur
 - Service : Verbeteren van service, doorlooptijd, frequentie
 - Groei : Marktaandeel, geografisch
 - Innovatie : Nieuwe diensten, procesvernieuwing, ICT
 - Milieu : Lagere milieubelasting (CO₂, fijnstof, etc.)

- Samenwerking leidt in veel gevallen tot ketenintegratie en biedt voordelen voor bedrijven en het milieu. Ketenintegratie sluit goed aan bij het Greenport Venlo concept.

- In de marketing van Greenport Venlo zal hieraan explicieter aandacht besteed moeten worden

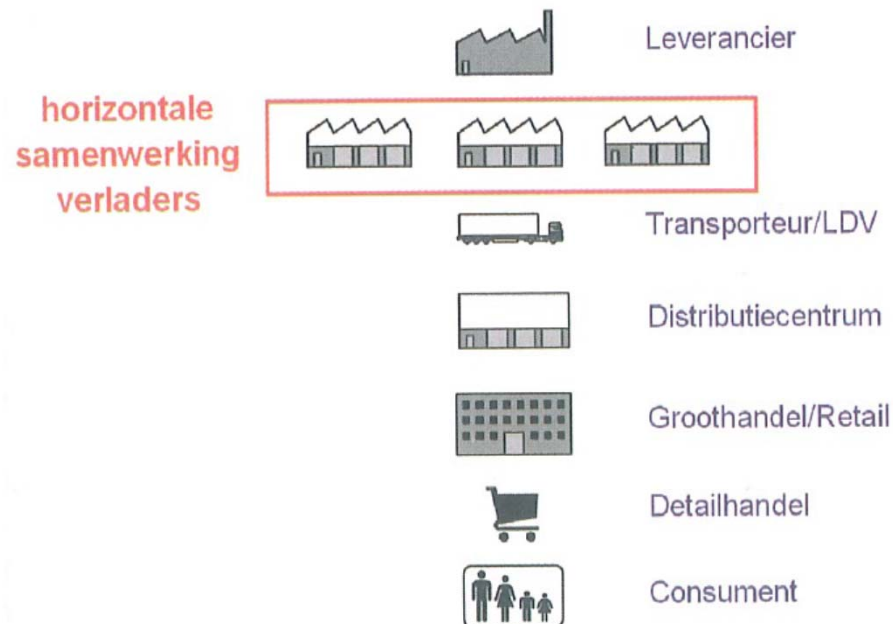
Samenwerkingen



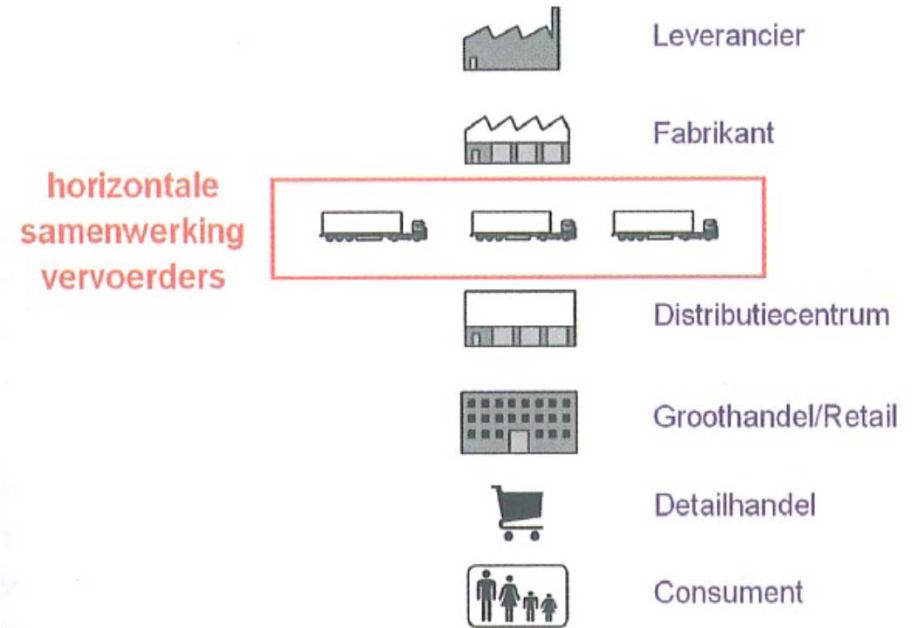
Bron: TNO/EVO, bewerking BCI



Horizontale samenwerking verladers



Horizontale samenwerking vervoerders



Voorbeelden

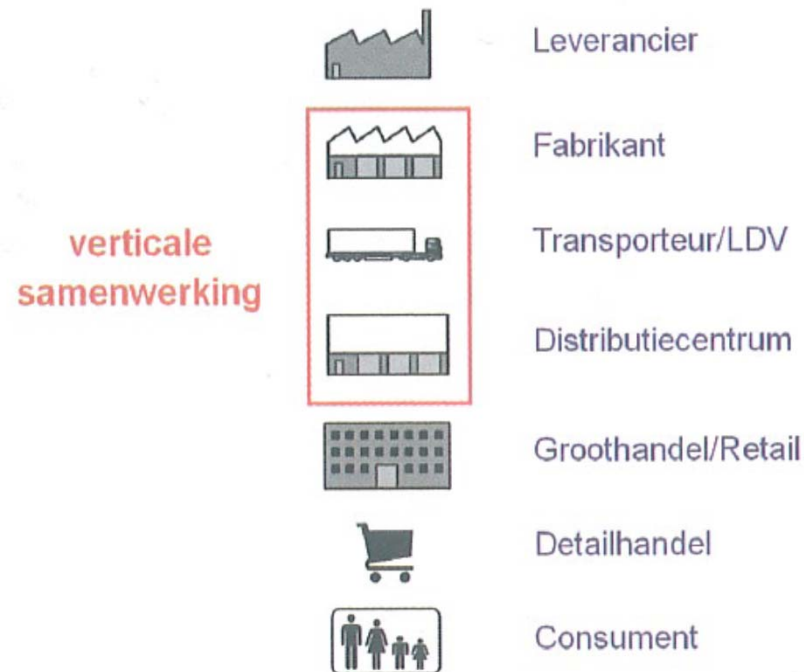
- Zoetwaren Distributie Nederland
- Manufacturing Consolidation Center
- Kimberley Clark Unilever

Voorbeelden

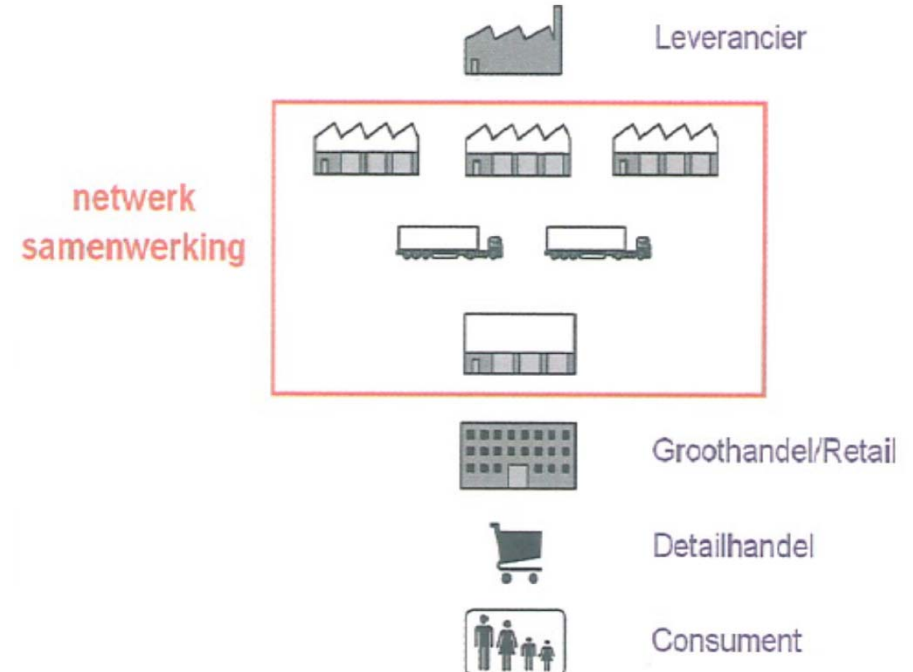
- Distribouw
- Transmission
- Teamtrans
- Greenline



Verticale samenwerking



Netwerk samenwerking



Voorbeelden

- Bouwlogistiek
- Binnenstadservice Nederland

Voorbeelden

- C.A.A.C. (sierteelt)
- SCA/Hero/Nabuurs/Bakker Logistiek

Bijlage 5 Overzicht service levels truckparkings



Level	Sanitair	Afval	Veiligheid	Informatie	Voedingswaren	Overige voorzieningen	Communicatie
1	Minimaal 2 toiletten op 75 parkeerplaatsen en stromend water	Afvalbakken met genoeg capaciteit	Veiligheid voor voetgangers gewaarborgd, ruimte voor veilig uitvoeren manoeuvres	Informatie over aanwezige voorzieningen en openingstijden			
2	Wasbakken of andere was faciliteiten		Ruimte voor afremmen en optrekken bij in- en uitgang van de truckparking. Personenvoertuigen en vrachtwagens gescheiden	Signalering, bij voorkeur gebruik maken van pictogrammen		Picknicktafel of alternatief om te zitten: snackbar, winkel	
3	Douches zijn aanwezig en sanitair wordt schoon gemaakt.		Ontruimingsplan aanwezig, eventueel personeel op truckparkeerplaats is bekend met contacten politie en veiligheidsdiensten.		Winkel aanwezig met voedsel en drinkwaren; Drankautomaat of snackbar/winkel minimaal 16 uur/dag open.	Overdekte zitplaats tegen regen of zon. Alternatief is snackbar of restaurant. Tankstation. Pinautomaat/ pinmogelijkheden bij winkel.	Fax of kopieerapparaat
4	Wasserette				Snackbar met eenvoudige maaltijden	Tankstation, reserveringssysteem, onderdelen voor vrachtwagens, ontspanningsmogelijkheid en	Internetprovider
5			Scheiding tussen ADR-wegvervoer en overig, sneeuw en ijsruimers aanwezig		Restaurant met uitgebreide keuze (ontbijt/ lunch/diner)	Wasstraat voor vrachtwagens, elektriciteit voor gekoelde vrachtwagens	

Bijlage 6 Overzicht veiligheidslevels truckparkings



Level	Afscheiding Truckparkeerplaats	Toegang	Verlichting	Surveillance/Bewaking	Inrichting terrein
1	Optische afscheiding parkeerplaats door middel van hek, lijnen, stoepanden, etc.	Openbaar	Verlichting parkeerplaats en trottoirs	Surveillance	Lage begroeiing
2	Afscheiding met volledig hekwerk of barrière	Enkel toegankelijk voor vrachtwagens en geautoriseerde voertuigen (surveillance, hulpdiensten)	Verlichting parkeerplaats en trottoirs	Surveillance door professionele organisatie; CCTV parkeerplaats en toe- en afritten; Opname van video-beelden, uitlezen door professionele organisatie, opslag van beelden min 30 dagen	Lage begroeiing en overzichtelijk
3	Volledig hekwerk op manhoogte of afscheiding door waterbarrière (min 1 m diep, min 1,5 m breed), Fysieke barrière om beschadiging aan afscheiding/hekwerk te voorkomen	Toegang voor vrachtwagens en medewerkers van de parkeervoorziening	Verlichting parkeerplaats en trottoirs	CCTV langs gehele hekwerk met bewegende camera's, Volledige registratie van ieder crimineel incident	Zone tussen de trucks en de afscheiding en tussen de trucks en begroeiing

Level	Afscheiding Truckparkeerplaats	Toegang	Verlichting	Surveillance/Bewaking	Inrichting terrein
4	Toegang en afritten zijn afsluitbaar	Registratie van nummerplaten, registratie van vrachtwagens die de parkeervoorziening betreden of verlaten, registratie van bezoekers is minimaal 3 maanden bewaard, mogelijkheden voor plaatsen reserveringen	Noodvoorziening voor elektriciteit op het gehele terrein	Gecertificeerde bewaking, bij inhuur van bewakingspersoneel worden veiligheidschecks uitgevoerd; Gebouw voor beveiliging is zelf goed beveiligd en deuren zijn gesloten. Communicatiesysteem tussen personeel en de controle kamer; Personeel op controle kamer heeft training gehad over controle en registratie, communicatie procedures, etc.	Zone tussen de trucks en de afscheiding en tussen de trucks en begroeiing
5	Afscheiding/barrière is bestand tegen het doorrijden van een vrachtwagens	Bezoekers worden geverifieerd en geregistreerd door personeel op de parkeervoorziening,	Noodvoorziening voor elektriciteit op het gehele terrein	Personeel is 24/7 aanwezig, CCTV op het volledige terrein, Beveiligingsgebouw bij de ingang (portier), Beveiligingspersoneel beschikt over alarmknop naar de controle kamer, heldere procedures in geval van calamiteiten	Zone tussen de trucks en de afscheiding en tussen de trucks en begroeiing