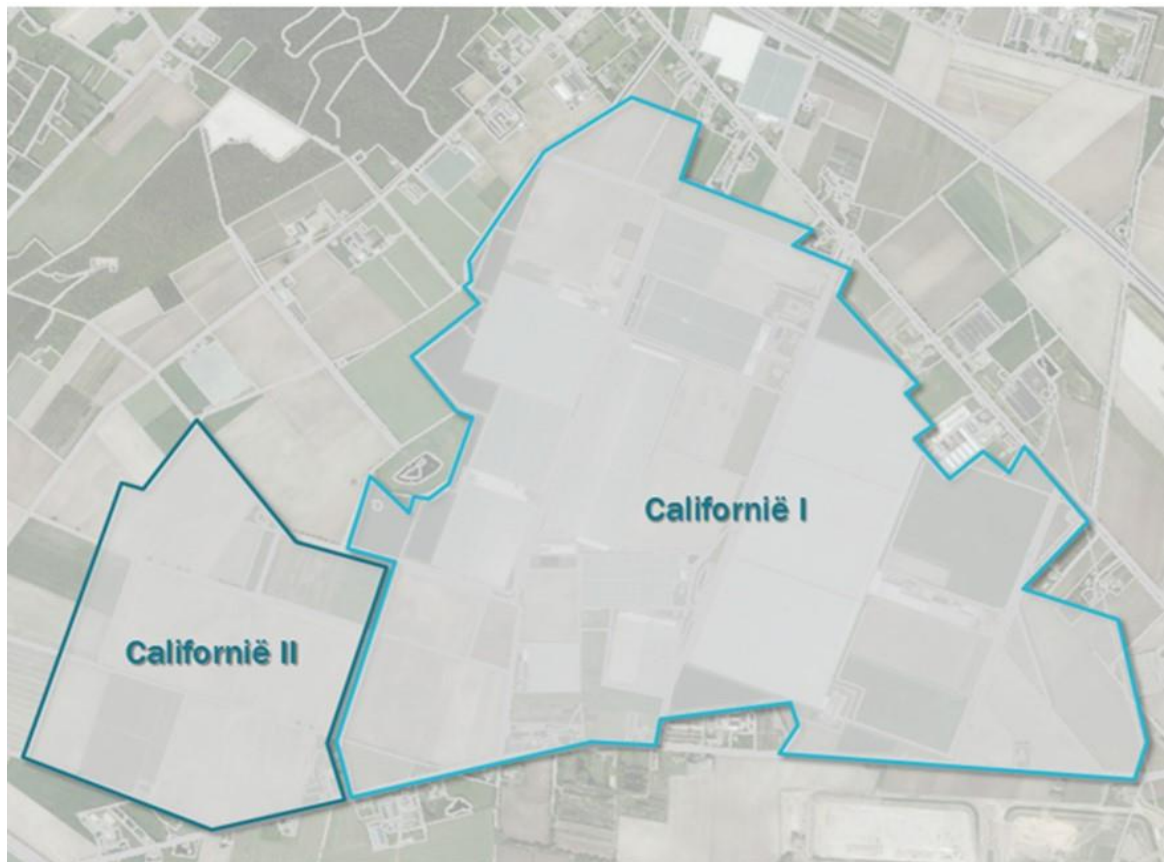


LADDERONDERBOUWING CALIFORNIE 2 HORST AAN DE MAAS

19 JULI 2021



LADDERONDERBOUWING CALIFORNIE 2 HORST AAN DE MAAS

19 JULI 2021

Status:

Eindrapportage

Datum:

19 juli 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Annemarie van Hees MSc
Bianca Lemm MSc
Drs. Frans Wittenberg
Ir. Joris Quaedflieg

Voor meer informatie: Bianca Lemm MSc, bl@stedplan.nl

Review:

Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

Grondexploitatie maatschappij Californië BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210101

Referentie: 20210101_De Essentie Venlo Californië LDV 190721

INLEIDING	7
BELANGRIJKSTE CONCLUSIES	8
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	9
2 BEHOEFTE AGRI&FOOD BEDRIJVEN	11
2.1 BELEIDSKADER	
2.2 AFBAKENING SECTOR EN ONDERZOEKSGBIED	
2.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
2.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
2.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
2.6 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
3 BEHOEFTE HUISVESTING VOOR ARBEIDSMIGRANTEN	21
3.1 BELEIDSKADER	
3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN DEFINITIE	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
3.6 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
4 BEHOEFTE GLASTUINBOUW.....	30
4.1 BELEIDSKADER	
4.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
4.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
4.6 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	
BIJLAGE 1 AFBAKENING AGRI&FOOD	
BIJLAGE 2 AANBOD BEDRIJVENTERREINEN EN GESCHIKTHEID VOOR AGRI&FOOD	

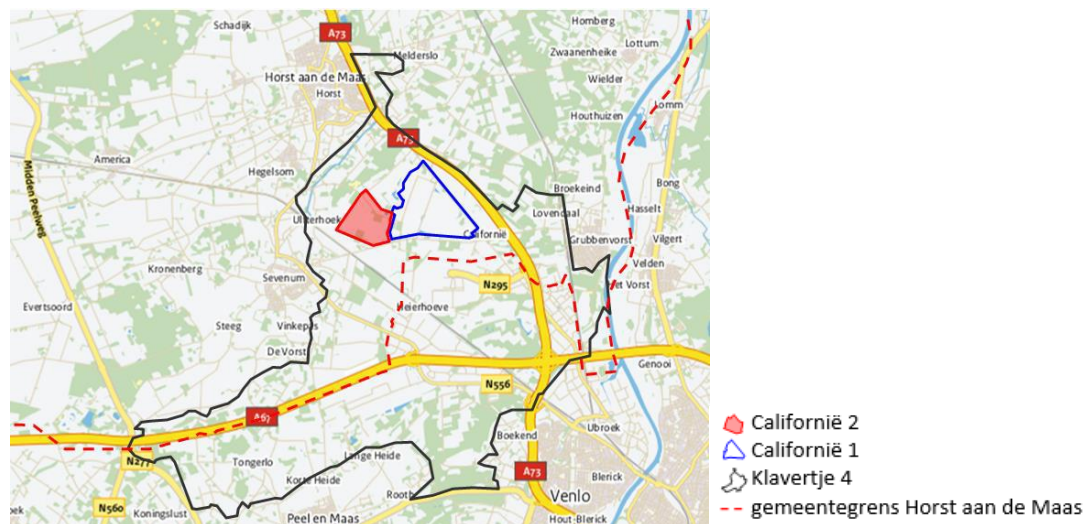
INLEIDING

Grondexploitatiemaatschappij Californië BV is voornemens glastuinbouwgebied Californië, gelegen binnen het Klavertje 4 gebied, verder te ontwikkelen. Het deelgebied Californië 2 komt nu tot ontwikkeling, als uitbreiding van het bestaande glastuinbouwgebied Californië 1.

In dit onderzoek is de behoefte aan het voorgenomen programma op de locatie onderbouwd in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze bestaat uit de volgende functies:

- Agrofood gerelateerde bedrijvigheid;
- Arbeidsmigrantenhuisvesting;
- Glastuinbouw.

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom onderdeel van deze onderbouwing. Deze Ladder richt zich op een periode van 10 jaar en heeft daarmee betrekking op de periode 2021-2031.



FIGUUR 1 LIGGING PLANGEBIED CALIFORNIË 2
Bron: ontwerp-bestemmingsplan Californië 2

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

Dit onderzoek geeft de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor de ontwikkeling van Californië 2. De behoefte aan het programma is in beeld gebracht voor de functies agri&food, arbeidsmigrantenhuisvesting en glastuinbouw.

FUNCTIE <i>MAX. PLANOLOGISCH PROGRAMMA</i>	BEHOEFTE TOT 2031	CONCLUSIE
Agri&food bedrijven <i>23,4 ha</i>	<ul style="list-style-type: none"> • In het onderzoeksgebied bestaat een kwantitatieve behoefte aan 231 ha bedrijventerrein. • De kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein voor agri&food bedrijven bedraagt 66 ha. • Er bestaat in het onderzoeksgebied geen alternatief binnen bestaand stedelijk gebied. 	<ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling van 23,4 ha bedrijventerrein voor agri&food op Californië 2 voldoet aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. • Ook sluit de ontwikkeling goed aan op de beleidskaders en de vestigingscriteria van bedrijven in deze sector.
Arbeidsmigranten-huisvesting <i>300 verblijfsplekken</i>	<ul style="list-style-type: none"> • In het onderzoeksgebied bestaat een kwantitatieve behoefte aan 2.645 huisvestingsplekken met een tijdelijk verblijf voor arbeidsmigranten. • Er bestaat in het onderzoeksgebied geen alternatief binnen bestaand stedelijk gebied 	<ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling van 300 huisvestingsplekken op Californië 2 voldoet aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. • De ontwikkeling sluit goed aan op de beleidskaders en draagt het bij aan het terugdringen van onveilige informele woonsituaties door het vergroten van kwalitatief hoogwaardig aanbod.
Glastuinbouw <i>Ca. 40 ha</i>	<ul style="list-style-type: none"> • In het onderzoeksgebied bestaat een behoefte aan ca. 158 ha voor grootschalige glastuinbouw. • Glastuinbouw betreft geen stedelijke functie, een analyse van alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied is daarom niet mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling van ca. 40 ha glastuinbouw op Californië 2 voldoet aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. • De ontwikkeling sluit daarnaast goed aan op de vestigingscriteria en op de beleidskaders, waarin wordt ingezet op concentratie van glastuinbouw op toekomstbestendige locaties

OVERZICHT EN CONCLUSIES BEHOEFTE PER FUNCTIE

Het beoogde programma voor Californië 2 past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte die geconstateerd is in de Ladderonderbouwingen voor agri&food bedrijven, arbeidsmigrantenhuisvesting en glastuinbouw.

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

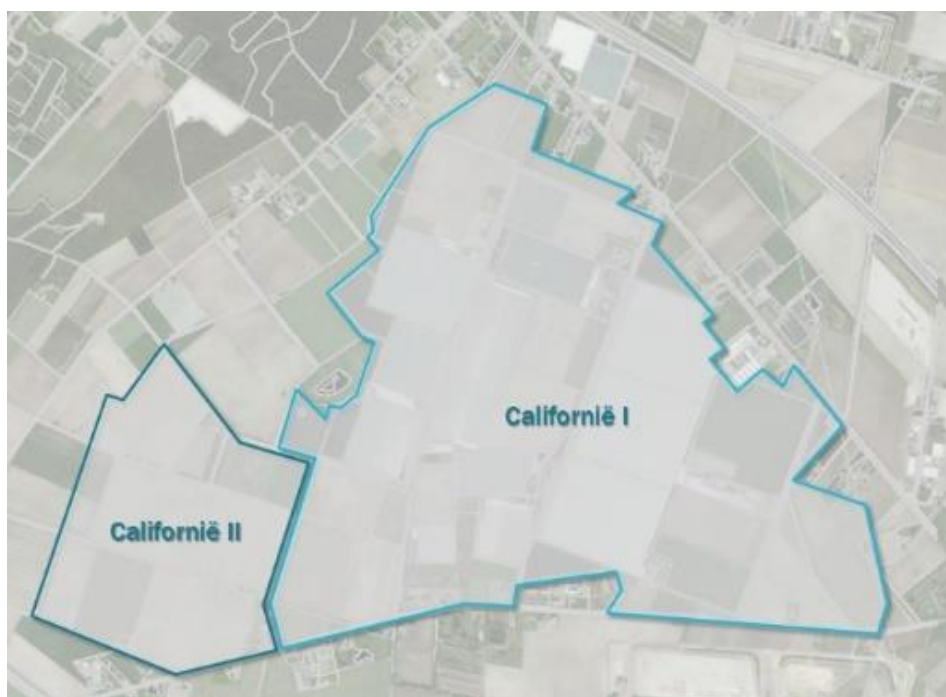
Locatie

Het plangebied ligt aan de Dijkerheideweg-Grubbenvorsterweg in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas. Californië 2 ligt tussen het bestaande projectvestigingsgebied glastuinbouw Californië 1, de St. Jorisweg in Hegelsom en de Dijkerheideweg in Horst in.

Het plangebied ligt binnen de Greenport Venlo, één van de 6 Greenports in Nederland. De Greenport Venlo is Nederlands tweede tuinbouwgebied (na Greenport Westland-Oostland) en is in opkomst dankzij haar strategische ligging vlakbij belangrijke afzetgebieden als Duitsland en Midden-Europa. Ook ligt het nabij een belangrijke (inter)nationale transportas, de logistieke hotspot Venlo-Venray

Project

Binnen de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo wordt het Klavertje 4 gebied ontwikkeld tot een duurzaam werklandschap met ruimte voor onder andere glastuinbouw, (agro)logistieke bedrijven, agribusiness en aanverwante bedrijven, maakindustrie en onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Onderdeel van Klavertje 4 is de realisatie van het glastuinbouwgebied Californië, verdeeld in fase 1 en fase 2. Fase 1 is inmiddels gerealiseerd.



FIGUUR 2 BEGRENZING CALIFORNIË

Californië 2 bestaat uit circa 68 ha bruto plangebied, waarvan:

- 39,8 ha voor agrarisch-glastuinbouw. Op basis van een (maximale) bebouwing van 90% gaan we uit van **35,9 ha voor glastuinbouw**. Binnen de bestemming glastuinbouw bestaat er daarnaast een wijzigingsbevoegdheid om glastuinbouw om te zetten naar de bestemming Bedrijf. Dit omvat ca. 11,4 ha.
- 12 ha voor agrofood. Daarnaast is er aanvullend 11,4 ha mogelijk voor agrofood door de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. In totaal wordt er dus **23,4 ha voor agrofood** mogelijk gemaakt.
- Huisvesting voor maximaal **300 arbeidsmigranten**.

2 BEHOEFTE AGRI&FOOD BEDRIJVEN

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van 23,4 ha aan agri&food bedrijven in Californië 2 onderbouwd.

2.1 BELEIDSKADER

BELEIDS-DOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Omgevingsvisie Limburg (ontwerp, 2020)	<ul style="list-style-type: none"> • Ook in de toekomst wil Limburg een gunstig ondernemersklimaat voor de land- en tuinbouw bieden. Limburg biedt ruimte voor het uitbouwen van de positie als toonaangevende agrarische regio tot een sector die duurzame oplossingen voor maatschappelijke opgaven biedt. Met deze ambitie kiest Limburg, in lijn met het nationale beleid, voor een betekenisvolle transitie in de agrifoodsector. • Initiatieven die bijdragen aan versterkende verdienmodellen voor de land- en tuinbouw worden gefaciliteerd, zoals regionale afzet, korte ketens, hightech en gepersonaliseerd voedsel, gericht op een circulair agrofoodstelsel, uitgaande van de potentie in het gebied.
POL2014 (2019)	<ul style="list-style-type: none"> • De agrofoodsector in deze regio kan zich meten met de wereldtop en heeft een blijvend leidende rol op het gebied van agroproductie, agribusiness en agrologistiek. • Er wordt ingezet op versterking van de topsectoren in de regio: tuinbouw en agrofood, logistiek, maakindustrie en hightech-systems.
Limburgse landbouw en agrifoodsector 2020 – 2023	<ul style="list-style-type: none"> • De centrale ambitie van het Limburgse landbouw- en agrifoodbeleid is het verder versterken van de positie als toonaangevende agrarische regio die duurzame oplossingen voor maatschappelijke opgaven biedt.
Structuurvisie Klavertje 4-gebied (2012)	<ul style="list-style-type: none"> • In Greenport Venlo wordt in de periode tot 2040 ingezet op een sprong van 14.000 naar ca. 27.000 voltijd banen en een toename van het bruto regionaal product van circa € 800 miljoen tot circa € 1 miljard. Dit focust zich op agribusiness, glastuinbouw, (agro)logistiek en hieraan gerelateerde bedrijvigheid en onderzoeks- en onderwijsinstellingen. • Het verbinden van verschillende agro-marktsegmenten, zoals agribusiness, glastuinbouw en (agro)logistiek staat hierbij centraal. • Hiervoor hebben de drie gemeenten en de provincie het Klavertje 4-gebied aangewezen. Californië 2 ligt hierbinnen.

**Structuurvisie
Horst aan de Maas
(2019)**

- Eén van de speerpunten van het gemeentelijk beleid is het versterken van de concurrentiepositie van duurzame agribusiness, door gebruik te maken van het innovatief vermogen van bedrijven en door in te zetten op de praktische toepassing van wetenschappelijk onderzoek.

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

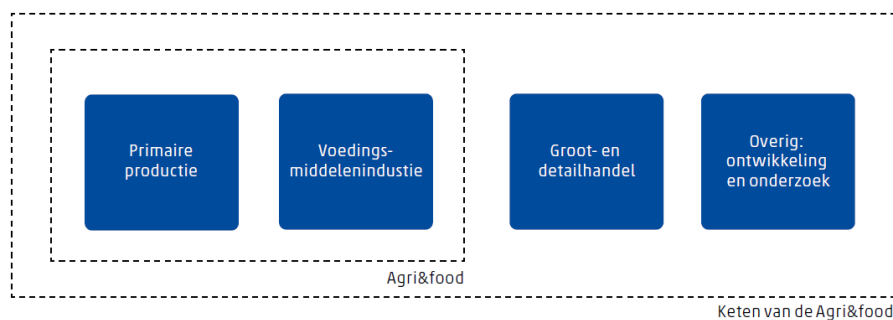
De ontwikkeling van bedrijventerrein voor agri&food past binnen de beleidskaders. Zo zet de provincie sterk in op de versterking van de agrifoodsector. Ook binnen de Greenport Venlo en de gemeente Horst aan de Maas is dit een belangrijk speerpunt, waarbij het verbinden van verschillende agro-marktsegmenten centraal staat. De combinatie van agrifood en glastuinbouw binnen het ontwikkelgebied Californië 2 sluit hier zeer goed op aan.

2.2 AFBAKENING SECTOR EN ONDERZOEKSGBIED

Afbakening agri&food

Agri&food is gericht op de gehele voedselketen, die bestaat uit twee delen:

- De **primaire productie** van (grondstoffen voor) levensmiddelen en de verwerking hiervan in de **voedingsmiddelenindustrie**. Dit is de kern van Agri&food. Bij de subsector Primaire productie moet met name gedacht worden aan de kleine boerenbedrijven op het gebied van akkerbouw en het fokken en houden van dieren. De verwerking van onder andere vlees, zuivel, suiker, groente en fruit en verschillende halffabricaten behoort tot de subsector Voedingsmiddelenindustrie.
- **Groot- en detailhandel en ontwikkeling en onderzoek**: samen met de kern vormen deze vier schakels de keten van agri&food. Hierbij gaat het om de speciaal voor voedingsmiddelen bestemde logistiek, handel en financiële dienstverlening en onderzoek en ontwikkeling op het gebied van de landbouw en de voedingsmiddelenindustrie.



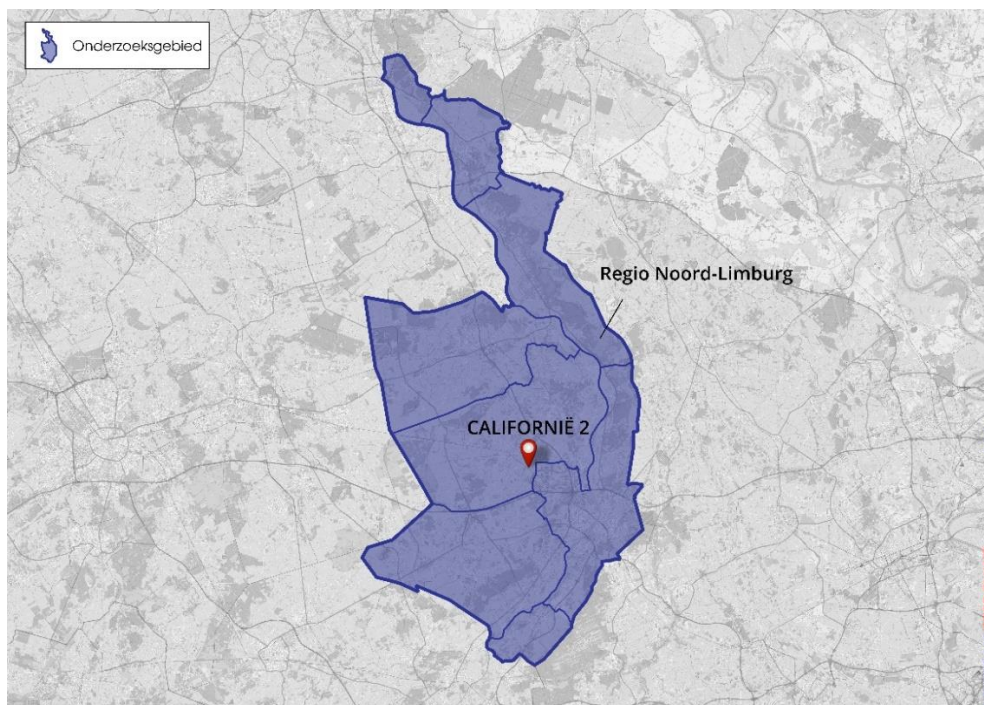
FIGUUR 3 AFBAKENING AGRI&FOOD
Bron: CBS, Monitor Topsectoren (2018)

De kwantitatieve behoefte brengen we in beeld aan de hand van de markt voor bedrijventerreinen. De kwalitatieve behoefte richten we op de markt voor agri&food bedrijventerreinen. Bijlage 1 geeft de afbakening van agri&food weer aan de hand van sbi-codes, aansluitend op de afbakening in de Monitor Topsectoren van het CBS.

Afbakening onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied is vastgesteld op basis van verhuisbewegingen van bedrijven binnen de agri&food. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio (Ruimtelijk Planbureau; Pellenburg en Van Steen). Daarbij zijn bedrijven in de agri&food sector veelal honkvast.¹ Door grote investeringen op productielocaties breiden bedrijven sneller uit op bestaande locaties dan verplaatsing, wat kapitaalderving betekent. Wanneer bedrijven wel verplaatsen, is dit meestal over kleine afstand vanwege behoud van personeel.

Ook agri&food bedrijven in Horst aan de Maas verhuisden in de periode vanaf 2011 grotendeels binnen de eigen gemeente (67%; Vastgoeddata, 2021). Daarnaast vonden de verhuisbewegingen met name in Noord-Limburg plaats. 90% van alle verhuisbewegingen van agri&food bedrijven in Horst aan de Maas, vonden plaats binnen de regio Noord-Limburg. Wij hanteren **Noord-Limburg** daarom als onderzoeksgebied (Figuur 4). Dit betreft de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas, Venray, Peel en Maas, Beesel, Mook en Middelaar, Gennep en Bergen.



FIGUUR 4 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED NOORD-LIMBURG

¹ Visser (2014), Clustering van agribusiness bedrijven in de Greenport Noord-Holland Noord; Ladder-toets Klaver 3 Horst aan de Maas (2018)

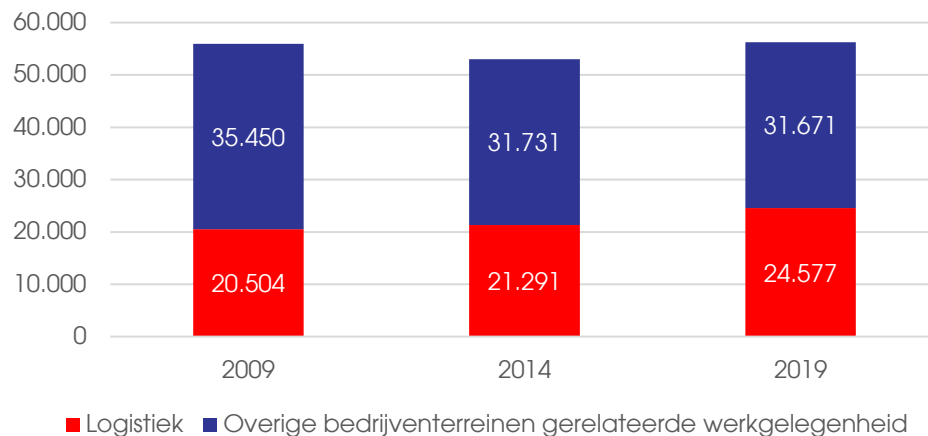
2.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied geanalyseerd. Ten eerste is dit gedaan voor de markt voor bedrijventerreinen. Daarna is de kwalitatieve vraag naar agri&food in beeld gebracht.

KWANTITATIEVE VRAAG >>

Werkgelegenheidsgroei

- In het onderzoeksgebied was in 2019 sprake van ca. 56.250 banen in bedrijventerrein gerelateerde sectoren².
- In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in deze sectoren met ca. 1% gegroeid. Met name de groei in de logistiek was fors (+20%, Figuur 5).



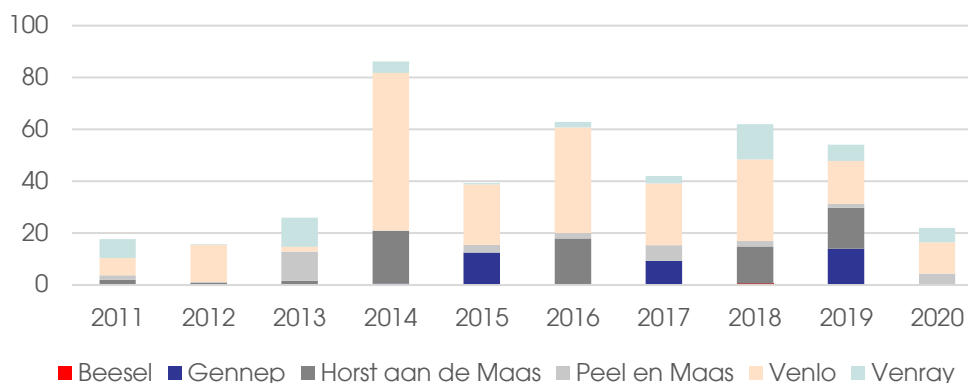
FIGUUR 5 ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID NOORD-LIMBURG 2009-2019

Bron: LISA, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Historische uitgifte

- In de periode 2011-2020 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in Noord-Limburg ca. 43 ha per jaar (Figuur 6). In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode een representatief beeld van de toekomstige economische ontwikkeling in de regio.

² Bron: LISA, afbakening: C Industrie, F Bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur/Lease roerende goederen, S95 Reparatie



FIGUUR 6 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN NOORD-LIMBURG 2010-2019

Bron: Provincie Limburg (2020), bewerking Bureau Stedelijke Planning

Prognose tot 2031

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid blijft achter bij de historische uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen tien jaar. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn robotisering en automatisering.³ Dit speelt met name in de logistieke sector, die met 44% een groot aandeel heeft in de totale werkgelegenheid in Noord-Limburg. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat het ruimtegebruik sterker toeneemt dan het aantal banen.
- Om deze reden geeft het extrapoleren van de historische uitgifte als methode voor het berekenen van de behoefte tot 2031 een beter beeld dan op basis van de werkgelegenheidsgroei.
- Extrapolatie van de historische uitgifte naar de toekomst resulteert in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. **430 ha** tot 2031.

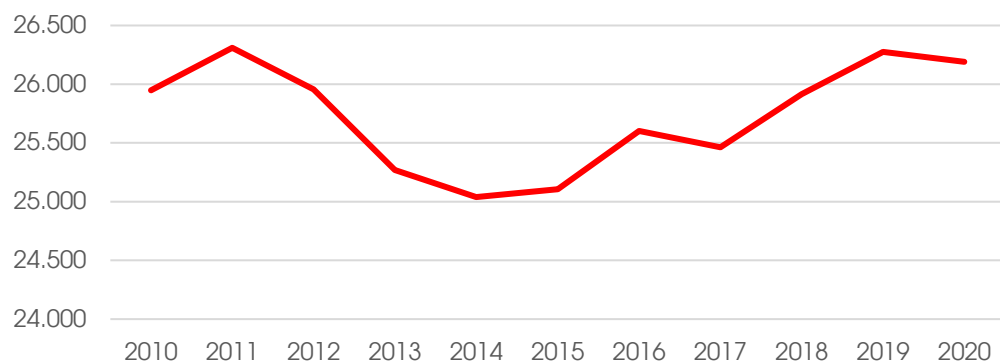
De totale vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Limburg tot 2031 bedraagt 430 ha.

KWALITATIEVE VRAAG NAAR AGRI&FOOD >>

- In Noord-Limburg bestaan ca. 26.200 banen in de sector agri&food (1.1Bijlage 1). Na 2011 heeft er een flinke afname van het aantal banen plaatsgevonden, maar door een groei die in 2014 is ingezet is de werkgelegenheid nu ongeveer weer op het niveau van 2010 (Figuur 7).
- In de periode 2010-2020 is de werkgelegenheid met ca. 1% toegenomen. Sinds 2015 was de groei ca. 4,3%.
- De sector agri&food heeft een substantieel aandeel in de totale bedrijventerreinen gerelateerde werkgelegenheid in Noord-Limburg. De geconstateerde vraag naar bedrijventerreinen richt zich daarom voor een substantieel deel op agri&food bedrijvigheid.

³ Productieprocessen worden geautomatiseerd, gerobotiseerd of gevirtualiseerd, bijvoorbeeld door geautomatiseerde fabrieken of geavanceerde machines die productieprocessen overnemen. In de logistieke sector zien we dat het ruimtegebruik blijft groeien, maar de werkgelegenheid stijgt niet (evenredig) mee. Om deze reden wordt de werkgelegenheidsontwikkeling veelal niet meer als methodiek gehanteerd om de logistieke behoefte te prognosticeren.

- De werkgelegenheid in agri&food bedraagt ca. 50% van de totale bedrijventerreinen gerelateerde werkgelegenheid in Noord-Limburg. Daarnaast heeft ca. 68% van de uitgifte op bedrijventerreinen sinds 2010 plaatsgevonden op terreinen die geschikt zijn voor agri&food. Dit betrof echter niet alleen uitgifte voor bedrijven binnen de sector agri&food, maar ook uit andere sectoren zoals de (grootschalige) logistiek. Wij gaan er daarom van uit dat ca. 50% van de geconstateerde vraag tot 2031 zich richt op agri&food.⁴
- Op basis van een vraag naar bedrijventerreinen van 430 ha, bedraagt de vraag naar agri&food in Noord-Limburg ca. **215 ha** tot 2031.



FIGUUR 7 ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID AGRI&FOOD NOORD-LIMBURG 2010-2020

Bron: Etil, Vestigingenregister Limburg

Vestigingscriteria

Recente ontwikkelingen zorgen dat de foodindustrie volop in beweging is. Consumenten stellen steeds hogere eisen aan voedselproducten en het belang van de voedselkwaliteit en -veiligheid is toegenomen. Ook wordt er steeds meer waarde gehecht aan duurzaamheid en dierenwelzijn door consumenten, maar tegelijkertijd tegen minimale kosten. Belangrijke vestigingscriteria voor agri&food zijn:

- **Bereikbaarheid:** binnen de agri&food is de bereikbaarheid een van de belangrijkste locatiefactoren. Een locatie dicht bij de snelweg, in het bijzonder de belangrijke logistieke corridors in het land, is doorslaggevend. Californië 2 ligt nabij een van de topcorridors van Nederland: de logistieke hotspot Venlo-Venray.⁵
- **Grote en regelmatige verkaveling:** binnen de sector is sprake van schaalvergroting om efficiënter te kunnen produceren. Onder druk van de internationale concurrentie zet schaalvergroting van productie zich voort. Dit heeft geleid tot een vraag naar grotere en vierkante kavels. Een regelmatige kavelstructuur maakt uitbreiding mogelijk.

⁴ Wij gaan er hierbij van uit dat het ruimtegebruik voor agri&food niet substantieel afwijkt van het gemiddelde ruimtegebruik in bedrijventerreinen gerelateerde sectoren. Het ruimtegebruik per werknemer voor alle bedrijventerreinen gerelateerde sectoren ligt op ca. 400 m² en voor logistiek ca. 415 tot 425 m² (bron: Rebis Provincie Limburg, bewerking Stec Groep 2018). Aangezien agri&food ook voor een substantieel deel uit logistiek bestaat, is de verwachting dat het ruimtegebruik voor agri&food eerder boven dan onder het gemiddelde ligt. Hiermee is een aandeel van 50% eerder een conservatieve inschatting.

⁵ <https://www.wijlimburg.nl/nieuws-overzicht/venlo-venray-terug-in-top-3-logistieke-hotspots/>

- **Clustering agri&food:** door de ligging in de Greenport Venlo is dit gebied aantrekkelijk voor innovatieve ondernemers in de agri&food. Zo verbindt Brightlands Campus Greenport Venlo bedrijven in de agri&food aan partners in het bedrijfsleven, onderzoeksinstituten, onderwijsinstellingen en de overheid. Hiermee is het voor agri&food bedrijven aantrekkelijk om zich binnen de Greenport Venlo te vestigen. Californië 2 ligt hierbinnen.
- **Battle for talent:** de veranderingen in het agrofoodcluster hebben ook gevolgen voor de vaardigheden van werknemers in het cluster en de behoefte aan personeel. Nabijheid van voldoende personeel met de juiste kwaliteiten is daarom van steeds groter belang. Om deze reden is de clustering van internationale werknemers en bedrijven in de agri&food sector binnen deze ontwikkeling van belang.

2.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

- Voor de Ladder dient al het aanbod waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld meegenomen te worden als harde plancapaciteit. Aanbod waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld geldt als zacht. Of en wanneer het zachte aanbod ontwikkeld wordt is onzeker.
- Op dit moment is er ca. **199 ha** aan harde plancapaciteit op bedrijventerreinen (Bijlage 2). Dit betreft direct en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in (ontwerp)bestemmingsplannen.
- Het grootst uitgeefbare areaal bestaat op Trade Port Noord (Sevenum en Venlo) met in beide gemeenten in totaal 77 ha.
- De harde plancapaciteit is geanalyseerd op basis van geschiktheid voor de agri&food sector (Bijlage 2). De harde plancapaciteit voor agri&food bedraagt ca. **149 ha**.
- Hierbij is echter ook alle plancapaciteit meegerekend van terreinen die meerdere profileringen kennen. Dit geldt met name voor Trade Port Noord, dat gericht is op grootschalige bedrijvigheid in logistiek, agrofood en maakindustrie. In de praktijk blijkt dat een groot deel van dit terrein gericht is op de grootschalige logistiek. Hiermee zal naar verwachting niet al het uitgeefbaar areaal toekomen aan agri&food.

2.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Op basis van de verwachte vraag en de harde plancapaciteit bestaat er in Noord-Limburg tot 2031 een behoefte aan ca. 231 ha bedrijventerrein (Tabel 1).

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Bedrijventerreinen	430 ha	199 ha	231 ha

TABEL 1 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

BEHOEFTE AGRI&FOOD >>

De verwachte vraag en harde plancapaciteit voor agri&food leidt tot een behoefte aan ca. 66 ha bedrijventerrein voor agr&food in Noord-Limburg tot 2031 (Tabel 2).

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Agri&food	215 ha	149 ha	66 ha

TABEL 2 BEHOEFTE AAN AGRI&FOOD

Zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht bestaat er voldoende behoefte om de ontwikkeling van 23,4 ha bedrijventerrein in Californië 2 gericht op agri&food te realiseren.

2.6 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling hier niet mogelijk is, is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn met voldoende omvang om te voorzien in de voorgenomen ontwikkeling (23,4 ha).

Indien er sprake is van een omvangrijke leegstand of braakliggende kavels op bedrijventerreinen biedt dit mogelijkheden voor nieuwe invulling en/of herstructurering en het opnieuw op de markt brengen van kavels. Het aanbod aan bedrijfsruimten en braakliggende kavels in het onderzoeksgebied is vanuit deze overwegingen geïnventariseerd.⁶ Hierbij zijn alle bedrijventerreinen meegenomen die geschikt zijn voor agri&food. Overige terreinen kennen een afwijkende profilering, waardoor de vestiging van bedrijven in de agri&food hier niet aansluit op het karakter van het terrein.

Op het Agri Business Park en Trade Port Noord (Venlo) bestaat nog braakliggend areaal. Deze kavels zijn echter niet meer beschikbaar:

- Op het Agri Business Park betreft dit een kavel van 13,5 ha die reeds is uitgegeven, maar nog onbebouwd is. Hier is een grootschalige mestverwerking voorzien. De levering is gekoppeld aan een onherroepelijke vergunning die momenteel bij de Raad van State ligt.

⁶ Bron: Provincie Limburg (2021), Uitgegeven kavels naar benutting 31-12-2020

Wanneer deze kavel toch weer beschikbaar zou komen, bestaat met aftrek van dit areaal echter nog voldoende behoefte voor de ontwikkeling van Californië 2.

- Op Trade Port Noord bestaat ca. 29 ha braakliggend areaal:
 - Kavel 3c II (ca. 20,3 ha): deze kavel is in 2021 verkocht aan VidaXL (online retailer op het gebied van huis- en tuinartikelen) en wordt momenteel bebouwd.
 - Kavel 4bc (ca. 5,1 ha): deze kavel is begin 2020 verkocht aan VidaXL. Dit betrof een latere levering aangezien daar nog een onteigening liep waardoor dit deel nog niet bij het reeds bestaande gebouw kon worden getrokken. Ook deze kavel is dus niet meer beschikbaar.
 - Kavel 2c (ca. 3,8 ha): deze kavel is in 2020 verkocht aan ontwikkelaar Goodman die daar drie bedrijven huisvest.
- In het onderzoeksgebied bestaat vrijwel geen leegstand van bedrijfspanden op terreinen die geschikt zijn voor agri&food. Alleen op Spikweien bestaat ca. 1.700 m² leegstaand vastgoed. Het is echter lastig om nieuwe eindgebruikers in te passen in een bestaand bedrijfspand, aangezien bedrijfspanden veelal op maat zijn gemaakt voor de eerste eindgebruiker. Dit maakt het pand incourant voor nieuwe eindgebruikers in de agri&food sector. Bovendien is dit ruim onvoldoende om in de behoefte aan agri&food in de regio te voorzien.
- Overige braakliggende kavels zijn nog niet uitgegeven en zijn daarom al meegenomen in het harde planaanbod.
- De huidige leegstand van bedrijfsruimten⁷ in Noord-Limburg is ca. 6%. Dit ligt op het niveau van de gewenste frictieleegstand⁸ (5% a 6%) die door invulling verder zou toenemen en daarmee onder de frictieleegstand zou uitkomen.

CONCLUSIE LADDERRUIMTE AGRI&FOOD >>

In het onderzoeksgebied bestaat een behoefte aan 231 ha aan bedrijventerrein en 66 ha voor agri&food. Hierbij is voor agri&food alle plancapaciteit meegerekend van terreinen die geschikt zijn voor dit segment, maar meerdere profileringen kennen. Een substantieel deel van deze plancapaciteit zal naar verwachting toekomen aan andere segmenten dan agri&food, met name de (grootschalige) logistiek die niet gerelateerd is aan agri&food. Hiermee ligt de plancapaciteit voor agri&food in feite lager.

Er bestaat in het onderzoeksgebied geen alternatief voor de voorgenomen ontwikkeling van 23,4 ha binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van bedrijventerrein voor agri&food op Californië 2 voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bovendien sluit de ontwikkeling goed

⁷ Dit betreft zowel leegstaande bedrijfsruimten als braakliggende kavels en gaat om alle bedrijventerreinen in Noord-Limburg (ook terreinen niet gericht op agri&food). Bron: Werklocaties Limburg 2020

⁸ Een frictieleegstand van ca. 5% à 6% wordt over het algemeen gezien als een gezonde leegstand die nodig is voor een noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek.

aan op de beleidskaders, waarin wordt ingezet op het uitbouwen van de agri&food sector in (Noord-)Limburg. Ook wordt in het Klavertje 4-gebied specifiek ingezet op het verbinden van agri&food en glastuinbouw. Hier sluit de ontwikkeling van Californië 2 naadloos op aan. Tot slot sluit de ontwikkeling goed aan op de vestigingscriteria voor agri&food bedrijven.

3 BEHOEFTE HUISVESTING VOOR ARBEIDSMIGRANTEN

In dit hoofdstuk tonen we de behoefte van huisvesting voor arbeidsmigranten aan. Te beginnen met het voorgenomen concept en het beleidskader. Vervolgens brengen we de vraag, aanbod en de behoefte in beeld. We sluiten af met een analyse van de mogelijke alternatieven in binnenstedelijk gebied.

Kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten

De beoogde ontwikkeling in Californië 2 bestaat uit huisvesting voor arbeidsmigranten met een tijdelijk verblijf. Het betreft een ontwikkeling met ruimte voor 300 verblijfsplekken voor arbeidsmigranten. In centrale huisvesting zijn woonomstandigheden goed te organiseren met voorzieningen. Een voordeel ten opzichte van huisvesting op andere plekken is dat het toezicht en beheer beter te regelen is. Dit voorkomt onveilige woonsituaties en uitbuiting, die op grote schaal plaatsvinden door de onzichtbaarheid ervan⁹. Het rapport van Roemer¹⁰ roept op om de onveilige situaties tegen te gaan en degelijke huisvesting voor arbeidsmigranten te regelen.

Een organisatie zorgt voor het beheer, de veiligheid, een huishoudelijk reglement en de sociale borging. Ook heeft het een keurmerk van Stichting Normering Flexwonen (SNF)- keurmerk. Dit vanuit de noodzaak om huisvesting voor arbeidsmigranten te verbeteren. Deze elementen zorgen voor een goed beheer op de locatie die ten goede komt aan de huisvesting van bewoners en haar omgeving.

3.1 BELEIDSKADER

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Limburgse Agenda Wonen 2020-2023	<ul style="list-style-type: none"> Limburg heeft te maken met een afname van de beroepsbevolking, hierdoor zijn Nederland en ook Limburg afhankelijk van internationale werknemers. Onderdeel van de provinciale Agenda Wonen is het versneld realiseren van woningen voor internationale werknemers. Als gevolg van het aantrekken van de economie en de vestiging van nieuwe bedrijven heeft een toestroom van internationale werknemers

⁹ <https://nos.nl/artikel/2383190-migranten-in-mensonterende-situatie-aangetroffen-op-boerderij-in-limburg>

¹⁰ Rapport Geen Tweederangsbuurger van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (commissie Roemer (2020))

	plaatsgevonden (grotendeels kort verblijvend), waarvoor dringend behoefte is aan (tijdelijke) huisvesting.
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014	<ul style="list-style-type: none"> • De regionale visies geven een beeld van de actuele en toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve vraag van prioritaire doelgroepen en in welke mate de woningvoorraad en woonomgeving hieraan voldoen. Prioritaire doelgroepen betreffen zorgbehoevenden, jongeren, verblijfsgerechtigden en woonurgenten waaronder arbeidsmigranten. • Momenteel zijn er grote groepen arbeidsmigranten werkzaam in Nederland en deze groep zal naar verwachting steeds verder groeien. Dit blijkt ook uit cijfers het onderzoek van Decisio naar internationale werknemers in Limburg (2020, in opdracht van provincie Limburg).
Omgevingsverordening Limburg 2021 (ontwerp)	<ul style="list-style-type: none"> • Wanneer wordt voorzien in een functie die de tijdelijke of permanente huisvesting van internationale werknemers toestaat, houdt het gemeentebestuur rekening met de normenset voor huisvesting van internationale werknemers voor het register van de Stichting Normering Flexwonen.
Provincie Limburg Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Huisvesting van arbeidsmigranten moet zoveel mogelijk plaatsvinden in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden of dorpen. • Nieuwbouw buiten de reguliere woningvoorraad ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is uitgesloten, tenzij het gaat om transformatie van bestaande bebouwing (sloop en vervolgens nieuwbouw op dezelfde plek). Met uitzondering van huisvesting in woonunits. • Het beleid van de provincie stuurt vooral op huisvesting binnen de reguliere woningvoorraad in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen. In een brief van 18 mei 2018¹¹, vraagt de provincie echter aandacht voor de short stay huisvesting van internationale werknemers in Limburg. De Provincie vraagt de gemeenten in Limburg om werk te maken van structurele huisvestingsmogelijkheden voor internationale werknemers en wil daarbij ondersteunen. De gemeente is bevoegd gezag voor het planologisch mogelijk maken van huisvestingslocaties.
Beleidsnota Arbeidsmigranten Horst aan de Maas 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Er kan voor maximaal twee nieuw te bouwen grootschalige woonvoorzieningen medewerking worden verleend indien deze gelegen zijn op of nabij werkgelegenheidsgebieden (met een maximum van 300 personen per locatie). De beoogde locatie binnen Californië 2 is als één van deze grootschalige woonvoorzieningen aangewezen. • Nieuwbouw op bedrijventerreinen is alleen toegestaan als dit direct gelegen is aan de rand en ontsluiting van het terrein. Tevens moet de locatie landschappelijk worden ingepast en gelegen zijn op redelijke afstand van voorzieningen. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

¹¹ https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1640.BP20LeuHuisvesting-ON01/b_NL.IMRO.1640.BP20LeuHuisvesting-ON01_tb1.pdf

Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

Het ontwikkelen van huisvesting voor arbeidsmigranten past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Californië is aangewezen als ontwikkelgebied voor een nieuw te bouwen grootschalige woonvoorzieningen. Met deze ontwikkeling wordt deels aan de dringende woonbehoefte voldaan.

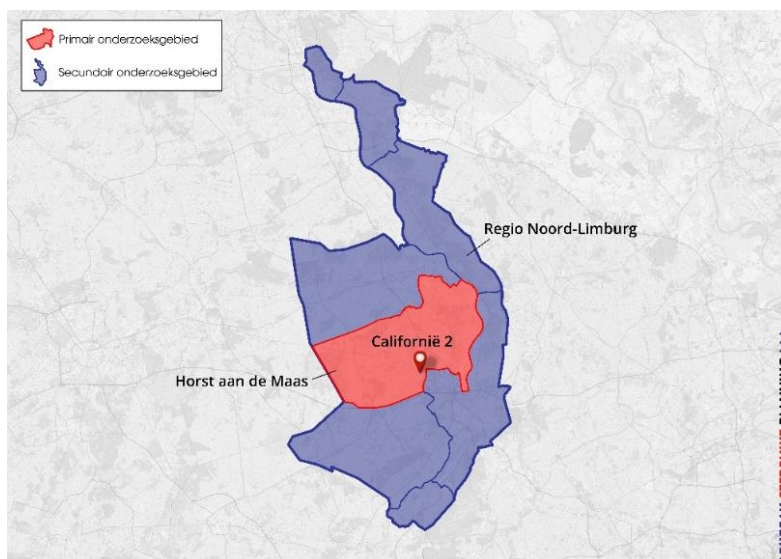
3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED EN DEFINITIE

Onderzoeksgebied

Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Horst aan de Maas en het secundaire onderzoeksgebied het COROP gebied Noord-Limburg (Figuur 8). Dit is gebaseerd op het functioneren van de arbeidsmarkt met forenzenstroom als uitgangspunt. Ook kijken we naar de provincie Limburg als geheel om de cijfers in perspectief te plaatsen. Vanwege beschikbaarheid van databronnen heeft deze onderbouwing betrekking op de periode 2021 – 2030.

Afbakening arbeidsmigranten

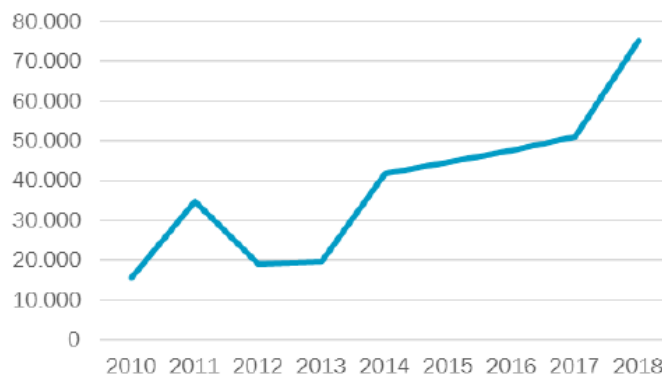
Internationale werknemers zijn op te delen in: **kenniswerkers** en **arbeidsmigranten**. Dit onderscheid is gemaakt omdat de opgaven voor kenniswerkers en arbeidsmigranten verschillen en om een andere aanpak vragen. Kenniswerkers verdienen meer dan arbeidsmigranten, werken vaak in banen waarvoor een hoger opleidingsniveau vereist is en verblijven gemiddeld voor langere tijd in Nederland. De opgave van arbeidsmigranten is gericht op flexibele en tijdelijke huisvesting. Deze Ladderonderbouwing is gericht op arbeidsmigranten.



FIGUUR 8 PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

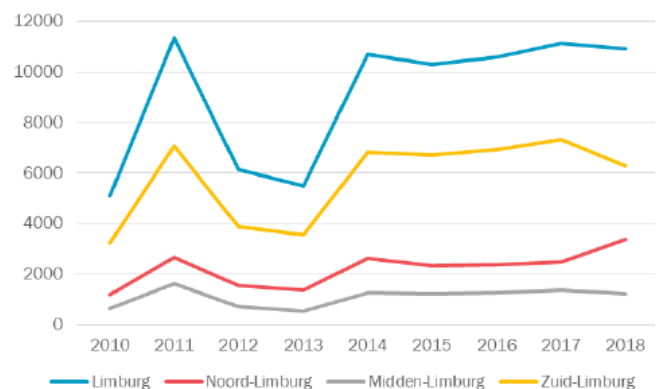
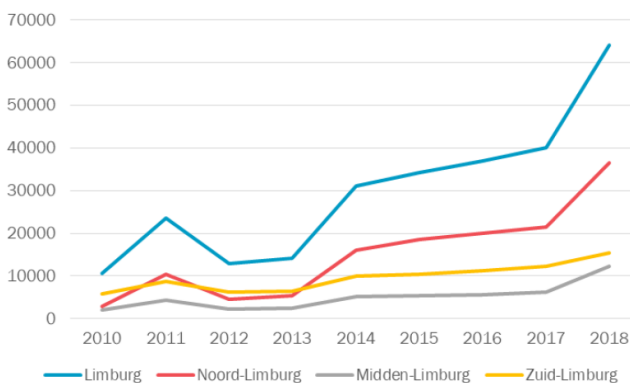
Sinds 2007 is het voor werknemers uit acht nieuwe EU lidstaten¹² toegestaan om in Nederland te werken. Sinds de invoering van deze maatregel is de toestroom van internationale werknemers uit EU-landen naar Nederland sterk gestegen. In Nederland groeide het aantal internationale werknemers met 21% per jaar tussen 2010 en 2018. In de provincie Limburg was dit 47%. Het aantal internationale werknemers in Limburg groeit harder dan gemiddeld in Nederland en bestaat in 2018 uit ruim 75.100 personen (Figuur 9).



FIGUUR 9 ONTWIKKELING AANTAL INTERNATIONALE WERKNEMERS WERKZAAM IN LIMBURG

Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata in opdracht van Stuurgroep Internationale werknemers Limburg, 2020

Het aantal **arbeidsmigranten** werkzaam in Limburg is sinds 2011 meer dan verdubbeld, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 15 procent (Figuur 10). In Noord-Limburg is het aantal arbeidsmigranten het hoogst en is het aantal ook het snelst gegroeid. Het aantal internationale **kenniswerkers** werkzaam in Limburg is tussen 2010 en 2018 gegroeid met gemiddeld 10 procent per jaar, meer dan een verdubbeling. Noord-Limburg is de belangrijkste woonregio voor arbeidsmigranten. Voor kenniswerkers is dit Zuid-Limburg.



FIGUUR 10 ONTWIKKELING ARBEIDSMIGRANTEN IN LIMBURG 2010 -2018

FIGUUR 11 ONTWIKKELING KENNISWERKERS IN LIMBURG 2010-2018

Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata in opdracht van Stuurgroep Internationale werknemers Limburg, 2020

Tabel 3 geeft het berekende aantal arbeidsmigranten dat in Limburg woont weer.

¹² Estland, Letland, Litouwen, Tsjechië, Slowakije, Slovenië, Polen en Hongarije

REGIO	SCHATTING AANTAL IN LIMBURG WONENDE ARBEIDSMIGRANTEN
Noord-Limburg	21.700 – 31.300
Midden-Limburg	7.700 – 12.300
Zuid-Limburg	13.200 – 14.700
Totaal Limburg	42.600 – 58.300

TABEL 3 SCHATTING AANTAL WOONACHTIGE ARBEIDSMIGRANTEN NAAR REGIO 2018

Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata in opdracht van Stuurgroep Internationale werknemers Limburg, 2020

Verwachte groei tot 2030

De komende jaren groeit het aantal arbeidsmigranten door verminderende (Nederlandse) beroepsbevolking en blijvende groei van werkgelegenheid. Dit leidt tot een verwachte toename van 65.600 arbeidsmigranten in Limburg (Tabel 4). Dit is een verdubbeling ten opzichte van het huidige aantal. In Noord-Limburg is de verwachte groei geraamd op 39.400.

REGIO	2018	2030	GROEI TOT 2030
Noord-Limburg	31.300	70.700	+39.400
Limburg	58.300	123.900	+65.600

TABEL 4 PROGNOSE ONTWIKKELING ARBEIDSMIGRANTEN PROVINCIE LIMBURG TOT 2030

Bron: Decisio in opdracht van Stuurgroep Internationale werknemers Limburg, 2020

De verblijfsduur van arbeidsmigranten is verschillend van aard. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen short, mid en long stay¹³. Arbeidsmigranten weten vaak vooraf niet of hun verblijf in Nederland leidt tot tijdelijke of permanente vestiging. De huisvestingsvragen van arbeidsmigranten lopen dan ook in elkaar over.

- In Noord-Limburg is het percentage short stay veruit het hoogst. Voor lang- of permanent verblijvende arbeidsmigranten is de huisvestingsvraag te kenmerken als een reguliere woningvraag zowel in de huur- als koopsector. Short en midstay zijn beide van tijdelijke aard.
- Aan de hand van de verwachte toename van de huisvestingsopgave en de verblijfsduur van arbeidsmigranten is de huisvestingsopgave berekend (Tabel 5). Hierbij is rekening gehouden met elkaar opvolgende arbeidsmigranten: een deel van de arbeidsmigranten die korter dan een half jaar werkt, volgt elkaar op. Hierdoor komt de huisvestingsopgave lager uit dan de totale toename van het aantal arbeidsmigranten.

REGIO	SHORT-STAY	MID-STAY	LONG-STAY	TOTAAL
Noord-Limburg	+ 13.700	+ 11.200	+ 9.700	+ 34.600

TABEL 5 PROGNOSE HUISVESTINGSOPGAVE VOOR ARBEIDSMIGRANTEN TOT 2030 NAAR TYPE VERBLIJF

Bron: Decisio in opdracht van Stuurgroep Internationale werknemers Limburg, 2020

¹³ Short stay: beperkt tot enkele weken; mid stay: tot drie jaar; long stay: langer dan 3 jaar.

Verwachte groei in Horst aan de Maas

- Om de groei te berekenen naar gemeenteniveau gebruiken we de huidige verdeling van de bevolking in Noord-Limburg als verdeelsleutel. Voor de gemeente Horst aan de Maas komt dit uit op 15%. Met een verwachte toename van 39.400 arbeidsmigranten in Noord-Limburg kan Horst aan de Maas rekenen op een toename van circa 5.910 arbeidsmigranten tot 2030. Dit is een conservatieve inschatting. In de praktijk ligt het waarschijnlijk hoger door de aanwezigheid en de toename van bedrijven met een grote behoefte aan arbeidsmigranten.
- Aan de hand van dezelfde verdeelsleutel (15%) bereken we de huisvestingsopgave naar type verblijf in de gemeente Horst aan de Maas (Tabel 6).
- De vraag naar **tijdelijke huisvesting**¹⁴ in Horst aan de Maas komt neer op **3.735** plekken tot 2030.

REGIO	SHORT-STAY	MID-STAY	LONG-STAY	TOTAAL
	<i>tijdelijke huisvesting</i>		<i>permanent</i>	
Horst aan de Maas	+ 2.055	+ 1.680	+ 1.455	+ 5.190

TABEL 6 PROGNOSE HUISVESTINGSOPGAVE VOOR ARBEIDSMIGRANTEN TOT 2030 NAAR TYPE VERBLIJF
Bron: Bureau Stedelijke Planning (2021) met data van Decisio 2020

3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Wat betreft het aanbod van verblijfsplekken voor EU-arbeidsmigranten is veel onduidelijkheid. Gemeenten tasten in het duister door het gebruik van informele plekken als campings, recreatieparken en boerderijen¹⁵.

- In Horst aan de Maas lag het aantal vergunde short stay¹⁶ verblijfsplekken in 2018 op 3.135 plekken (Figuur 12). In 2020 is het aantal vergunde short stay plekken gestegen naar 4.000 plekken¹⁷ (+865 plekken t.o.v. 2018). In de gemeente Horst aan de Maas zijn in 2020 circa 2.000 arbeidsmigranten geregistreerd in het BRP.
- In de periode 2019 – 2020 zijn met name kleinschalige locaties vergund. Daarnaast is er een grotere locatie vergund: LH Greenport in Sevenum met 416 plekken.
- In 2021 zijn er tot juni vier locaties¹⁸ vergund met in totaal 223 plekken.
- Dat maakt dat er in de periode tussen 2018 en juni 2021 ca. 1.090 plekken zijn vergund.

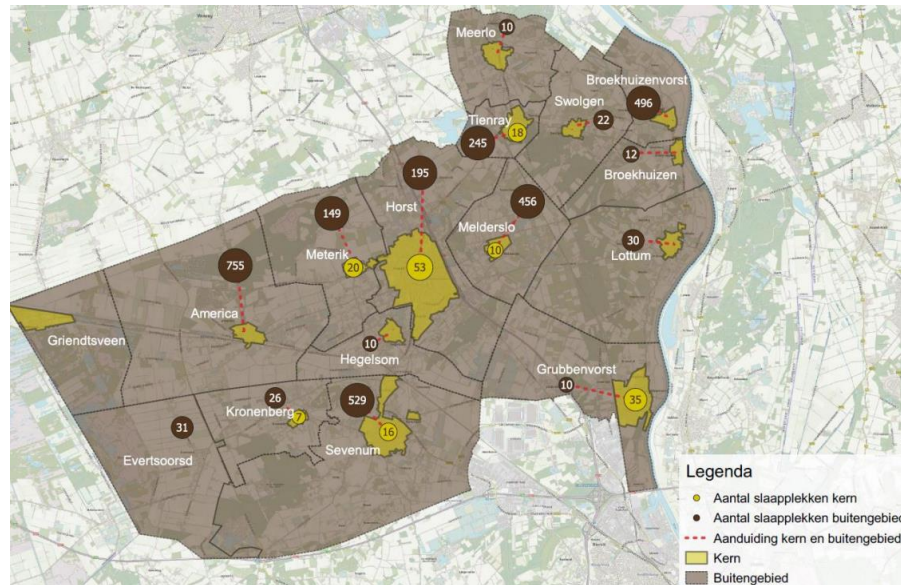
¹⁴ Short- en mid stay

¹⁵ <https://nos.nl/artikel/2383190-migranten-in-mensonterende-situatie-aangetroffen-op-boerderij-in-limburg>

¹⁶ De gemeente duidt tijdelijke huisvesting aan met short stay plekken. Hier valt midstay onder.

¹⁷ Gemeente Horst aan de Maas – RIB Beleid internationale werknemers herzien (08-12-2020)

¹⁸ Zwarte Plakweg 48a, Horsterdijk 116, Roothweg 14a en Hosterweg 57b



FIGUUR 12 VERGUNDE HUISVESTING SHORT-STAY ARBEIDSMIGRANTEN 2012 T/M 2018
Bron: Gemeente Horst aan de Maas (2019)

Toekomstig aanbod

- De gemeente Horst aan de Maas behandelt sinds december 2020 geen nieuwe aanvragen meer. De locaties die al in procedure zijn, worden nog afgerond (waaronder de vier bovengenoemde locaties).
- Buiten de aanvragenstop om is er wel ruimte voor twee grootschalige locaties, hiervan is Californië 2 er één van.
- Er zijn ons verder geen plannen bekend in de gemeente Horst aan de Maas met een harde plantitel.

3.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

De behoefte in Horst aan de Maas brengen we in beeld door de toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren.

- Op basis van de vraag naar de tijdelijke huisvestingsplekken, gerealiseerd aantal huisvestingsplekken (2018 – 2021) en het aanbod is de behoefte aan tijdelijke huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten tot 2030 berekend.
- Er blijkt in de gemeente Horst aan de Maas ruim voldoende behoefte voor de ontwikkeling van 300 plekken voor arbeidsmigranten (Tabel 7).
- In de gemeente Horst aan de Maas is behoefte aan **2.645 tijdelijke huisvestingsplekken**. De 300 plekken in het plan Californie 2 voorzien hier deels in.

	VRAAG 2018 TOT 2030	GEREALISEERD 2018 T/M 2021	TOEKOMSTIG AANBOD	BEHOEFTE
Horst aan de Maas	3.735	+1.090	0	2.645

TABEL 7 KWANTITATIEVE BEHOEFTE IN GEMEENTE HORST AAN DE MAAS TOT 2030
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Met de voorgenomen ontwikkeling in Californië 2 kan de gemeente Horst aan de Maas deels voorzien in de behoefte naar huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten met een tijdelijk verblijf. Daarnaast draagt het plan bij aan het terugdringen van onveilige informele woonsituaties door het vergroten van kwalitatief hoogwaardig aanbod.

3.6 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling hier niet mogelijk is, is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn met voldoende omvang om te voorzien in de voorgenomen ontwikkeling. Conform het parapluplan 'Internationale werknemers Horst aan de Maas 2021' is huisvesting van arbeidsmigranten op hoofdlijn toegestaan bij agrarische bedrijven, in bestaande vrijkomende agrarische gebouwen nabij werkgelegenheidsgebieden, woningen binnen de kern en woningen in het buitengebied.

Californië 2 wordt integraal ontwikkeld. De voorgenomen ontwikkeling is een grootschalige woonvoorziening met 300 huisvestingsplekken in combinatie met beheer voor tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten.

Reguliere woningen in de kern zijn niet voorhanden door de hoge druk op de woningmarkt. De woningmarktregio Venlo¹⁹ kampt in 2021 met een geschat tekort van 5.400 woningen (2,7%). Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in reguliere huisvesting is niet haalbaar. Indien er sprake is van leegstand bij agrarische bedrijven of agrarische gebouwen nabij werkgelegenheid biedt dit mogelijkheden voor nieuwe invulling. Het aanbod leegstaande panden in het primaire onderzoeksgebied is vanuit deze overwegingen geïnventariseerd.

Vanuit deze inventarisatie komen geen alternatieve panden naar voren die op kunnen worden ingericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten met de aard en omvang als beoogd voor de onderhavige ontwikkeling.

CONCLUSIE ONTWIKKELING HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN CALIFORNIE 2 >>

In het onderzoeksgebied bestaat een behoefte aan 2.645 tijdelijke huisvestingsplekken. Er bestaat in het onderzoeksgebied geen alternatief voor de voorgenomen ontwikkeling van 300 huisvestingsplekken binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de huisvesting voor arbeidsmigranten voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bovendien sluit de ontwikkeling goed aan op de beleidskaders, waarin wordt

¹⁹ ABF Research (2021)

ingezet op het realiseren van woningen voor internationale werknemers. Daarnaast draagt het plan bij aan het terugdringen van onveilige informele woonsituaties door het vergroten van kwalitatief hoogwaardig aanbod voor arbeidsmigranten met een tijdelijk verblijf.

4 BEHOEFTE GLASTUINBOUW

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van 39,8 ha voor agrarisch-glastuinbouw (waarvan maximaal 35,9 ha bebouwd) in Californië 2 onderbouwd aan de Ladder.

4.1 BELEIDSKADER

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking	<ul style="list-style-type: none"> Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt de verplichting een Ladderonderbouwing op te stellen.²⁰ De ontwikkeling van agrarische functies, zoals glastuinbouw, is volgens de Raad van State niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling.²¹ Ook als de Ladder niet van toepassing is op het plan, is wel een onderbouwing nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan uitvoerbaar is.²²
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (versie 2019)	<ul style="list-style-type: none"> De provincie gaat uit van concentratie van glastuinbouw in de ontwikkelingsgebieden voor glastuinbouw. Nieuwvestiging is alleen hier mogelijk. Buiten de ontwikkelingsgebieden is doorgroei mogelijk in combinatie met sloop van bestaande kassen. De gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Peel en Maas hebben een gemeentelijke glas-voor-glasregeling. Voor elke m² nieuw glas moet elders 2 m² glas worden afgebroken.
Regionale visie Land- en Tuinbouw Noord-Limburg (2019)	<ul style="list-style-type: none"> De regio wil doorontwikkeling van glastuinbouwbedrijven faciliteren passend in de omgeving. Het behoud van ontwikkelmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven op de juiste plek ('toekomstbestendige locaties') staat voorop. De planologische ontwikkelruimte voor glastuinbouw in en buiten ontwikkelgebieden wordt heroverwogen. Voor solitair gelegen glastuinbouw wordt lokaal afgewogen of deze locaties toekomstbestendig zijn en schaalvergroting mogelijk is. Fasering van het aanbod van nieuwe gronden voor glastuinbouw is gewenst om te voorkomen dat tegelijkertijd teveel ruimte op de markt komt.
Structuurvisie Horst aan de Maas (2019)	<ul style="list-style-type: none"> Ten aanzien van glastuinbouw volgt de gemeente het provinciale beleid. Dat betekent dat nieuwvestiging primair

²⁰ Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6 lid 2

²¹ ABRvS 16 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2896

²² ABRvS, 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921

	moet plaatsvinden in de gebieden met aanduiding 'projectvestiging glastuinbouw (Californië)' en 'glastuinbouw concentratiegebieden'.
Structuurvisie Klavertje 4	<ul style="list-style-type: none"> Deel van de ontwikkeling van Klavertje 4 is de ontwikkeling van klaver 12 (Californië West) met 200 ha glastuinbouw. Californië en klaver 12 zijn aangewezen als projectvestigingslocatie om ruimte te bieden aan de groei en schaalvergroting van de glastuinbouw en verplaatsing van bedrijven uit gevoelige delen in de buitengebieden. Naast kassen zijn ook bijbehorende voorzieningen als water, infrastructuur en landschappelijke inpassing nodig.

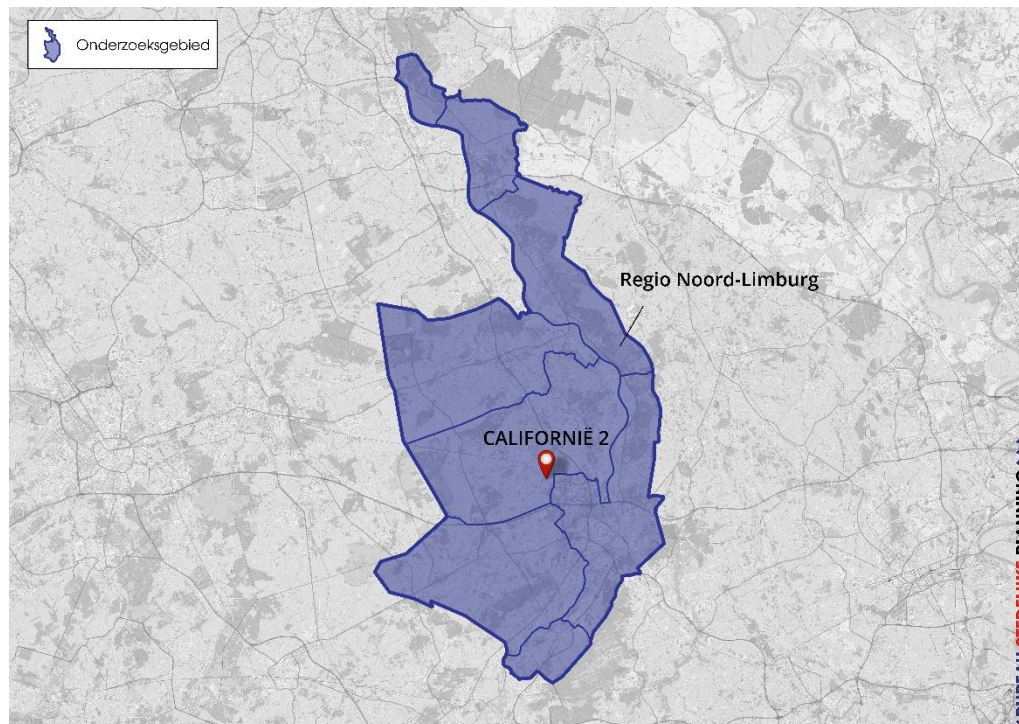
Belangrijkste conclusies t.a.v. beleid

Het toevoegen van extra mogelijkheden voor vestiging van glastuinbouwbedrijven past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Californië is aangewezen als ontwikkelgebied glastuinbouw in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Nieuwvestiging is alleen binnen ontwikkelgebieden mogelijk. In 2000 is Californië/Siberië door het rijk als een van 10 bundelingslocaties glastuinbouw buiten de kerngebieden aangewezen om ruimte te creëren voor glastuinbouwbedrijven.

4.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De glastuinbouw in Nederland is geconcentreerd binnen Greenport West-Holland, Greenport Aalsmeer en Greenport Venlo. Deze concentratiegebieden vormen ruimtelijk-economische clusters waarbinnen hechte netwerken bestaan tussen toeleveranciers, tuinders en afnemers. Buiten deze greenports zijn glastuinbouwbedrijven meer verspreid te vinden in landbouwontwikkelingsgebieden en provinciale satellietlocaties.

Het onderzoeksgebied bestaat vanwege het bestaande sterke ruimtelijke-economische glastuinbouwcluster rondom Greenport Venlo uit de regio Noord-Limburg waarin Greenport Venlo en de glastuinbouwlocatie Californië ligt. Circa 8% van het areaal glastuinbouw in Nederland bevindt zich in Limburg. Dit areaal is nagenoeg geheel te vinden in Noord-Limburg.



FIGUUR 13 AFBAKENING ONDERZOEKSGEBIED

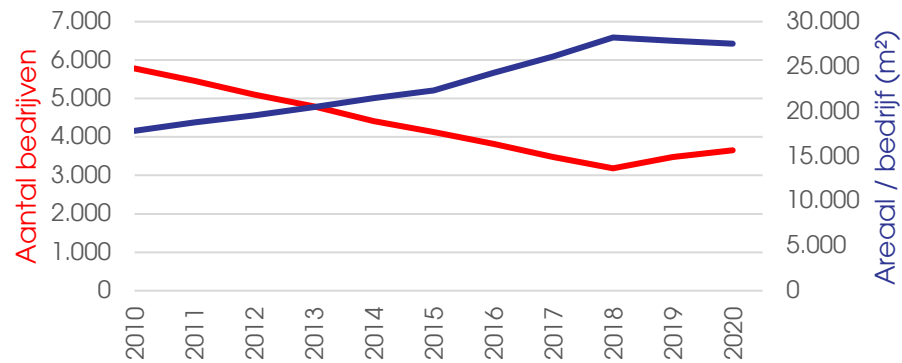
4.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Ontwikkeling glastuinbouw in Nederland

Het teeltareaal glastuinbouw in Nederland in 2020 ligt net boven de 10.000 ha. Het areaal is afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. Wel is binnen het areaal dynamiek zichtbaar. Zo worden traditionele glastuinbouwlocaties langzaam kleiner door opheffing of uitplaatsing van bedrijven en transformatie naar andere functies en zijn solitaire glastuinbouwbedrijven in toenemende mate opgeheven of uitgeplaatst naar concentratiegebieden. De landbouwontwikkelingsgebieden die daartoe zijn aangewezen in de Nota Ruimte zijn inmiddels nagenoeg volledig ontwikkeld.

Daarnaast speelt binnen de glastuinbouw om concurrerend te blijven schaalvergroting een steeds belangrijkere rol. Door schaalvergroting is het teeltareaal per bedrijf sinds 2010 toegenomen van ca. 1,8 ha naar 2,8 ha in 2020 (Figuur 14). De schaalvergroting vindt in het bijzonder plaats binnen bestaande glastuinbouwgebieden, waar het ten koste gaat van andere bedrijven. Het aantal glastuinbouwbedrijven in Nederland is sinds 2010 afgenomen met ca. 37% tot 3.660 in 2020.²³

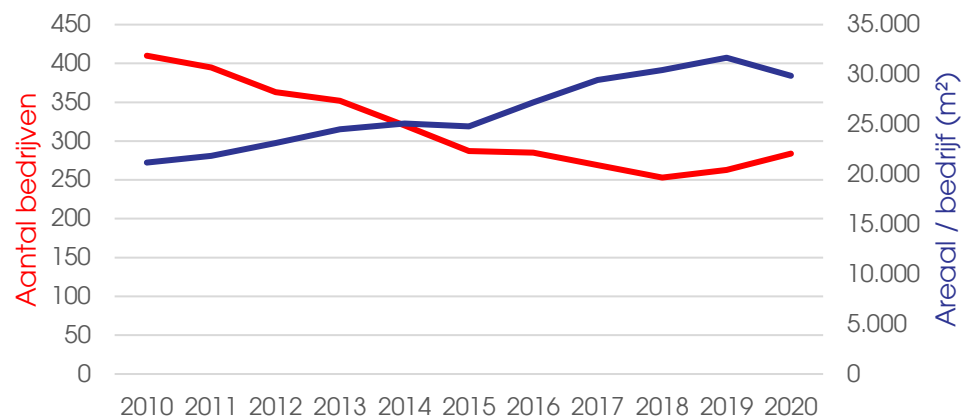
²³ CBS Landbouwtelling (2020)



FIGUUR 14 AANTAL EN GROOTTE GLASTUINBOUWBEDRIJVEN IN NEDERLAND (2010 -2020)
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2021)

Ontwikkeling glastuinbouw in Noord-Limburg

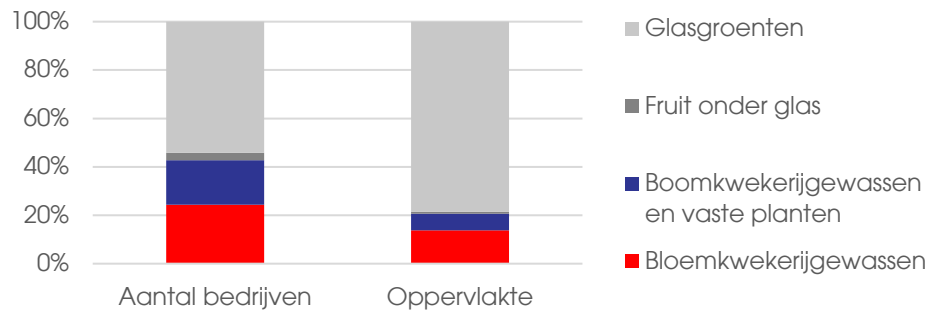
Circa 8% van het areaal glastuinbouw in Nederland bevindt zich in Limburg. Dit areaal is nagenoeg geheel te vinden in het onderzoeksgebied. Het gaat om circa 760 ha glastuinbouw in 2020. Ook hier is sprake van schaalvergroting van de bedrijven dat gepaard gaat met een afname van het aantal bedrijven.



FIGUUR 15 AANTAL EN GROOTTE GLASTUINBOUWBEDRIJVEN IN NOORD-LIMBURG (2010-2020)
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2021)

Typen glastuinbouwbedrijven

Het aantal glastuinbouwbedrijven in het onderzoeksgebied bestaat voor meer dan de helft uit glasgroentetelers. Deze bedrijven nemen meer dan 75% van het areaal glastuinbouw in. Een gemiddelde glasgroenteteler in het onderzoeksgebied was in 2020 4,0 ha groot. Fruittelers (0,8 ha), boomkwekers (1,0 ha) en bloemenkwekers (1,6 ha) waren bescheidener qua omvang.

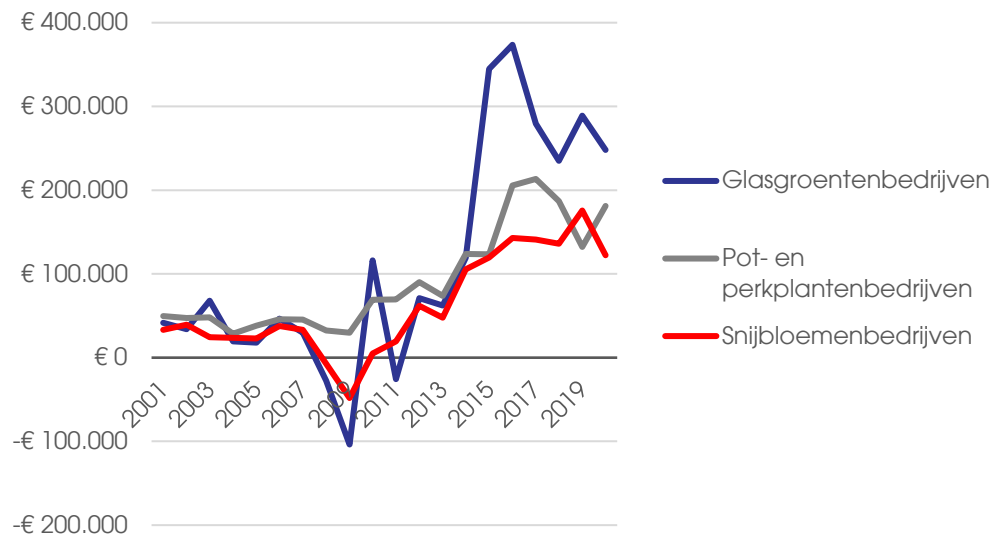


FIGUUR 16 AANTALLEN BEDRIJVEN EN OPPERVLAKE GLASTUINBOUW NAAR TYPE
Bron: CBS (2021)

Impact van de Coronacrisis

In welke mate het Coronavirus en de maatregelen rondom het inperken van het virus invloed hebben gehad op de omzet hangt af van het type tuinbouwbedrijf.

- Vooral bij bedrijven die gericht zijn op de export of afzet bij de horeca is tijdens de lockdown in 2020 omzet verloren gegaan.²⁴ Bedrijven die op de interne markt gericht zijn presteerden beter. Pot- en perkplantbedrijven profiteerden door het thuiswerken tijdens de lockdown en groente- en fruitbedrijven profiteerden door de aandacht voor een gezonder eetpatroon.
- Ondanks de omzetzdaling in 2020 is het gemiddelde inkomen²⁵ in 2020 positief. De bedrijven staan er na 2020 gemiddeld beter voor dan voor de kredietcrisis.

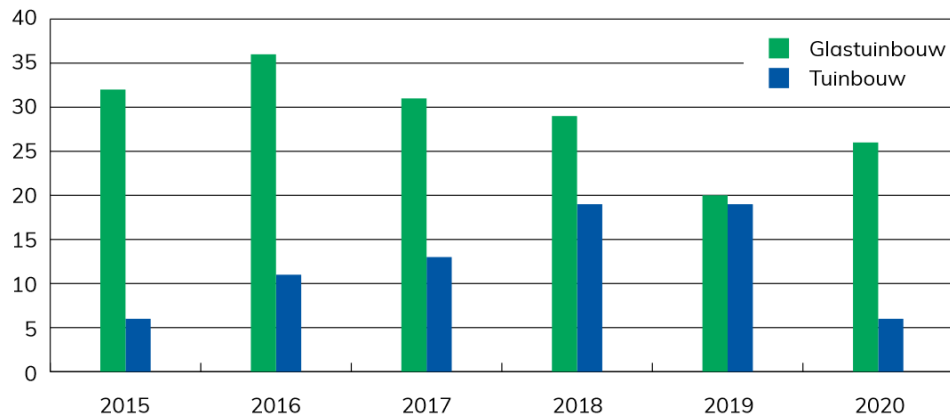


FIGUUR 17 INKOMEN UIT BEDRIJF PER ONBETAALDE ARBEIDSJAARENHEID
Bron: WUR (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning

²⁴ NVM (2021)

²⁵ WUR (2021). Het WUR berekent jaarlijks het gemiddeld inkomen per onbetaalde arbeidsjaareenheid met gegevens uit het Bedrijveninformatienet

- Het aantal transacties van bestaande glastuinbouwbedrijven is in 2020 weer toegenomen na vier jaar van afname. Het gaat dan met name om kleine bedrijven die worden opgekocht om schaalvergroting mogelijk te maken.²⁶



FIGUUR 18 AANTAL VERKOCHTE GLASTUINBOUWBEDRIJVEN
Bron: NVM (2021)

VRAAG NAAR GLASTUINBOUW VOOR CALIFORNIË 2 >>

De vraag naar uitbreiding van glastuinbouwbedrijven blijft groot. Voor de komende 10 jaar wordt dit ingegeven door diverse markt- en bedrijfseconomische factoren. Zo is steeds meer aandacht voor een gezond voedingspatroon. Er wordt steeds minder dierlijk en steeds **meer plantaardig voedsel** geconsumeerd. De consument stelt steeds hogere kwaliteitseisen gesteld aan tuinbouwproducten. Tegelijkertijd groeit de wereldbevolking nog steeds en zijn steeds meer monden te voeden. Door klimaatverandering wordt het steeds lastiger deze productie in de open lucht plaats te laten vinden.

Ook spelen bedrijfseconomische omstandigheden een rol: om concurrerend te blijven, kostprijzen te drukken en opbrengsten te verhogen, speelt **schaalvergroting** een steeds belangrijkere rol. Afgelopen 10 jaar is het aantal bedrijven bijna gehalveerd. De verwachting is dat de schaalvergroting komende 10 jaar verder doorzet. Wel nemen de mogelijkheden voor schaalvergroting binnen de bestaande glastuinbouwgebieden af, omdat veel kleine glastuinbouwcomplexen al plaats hebben gemaakt voor grote complexen.

De toekomstige vraag bestaat vooral vanuit **bestaande tuinders**. Deze zijn voor een deel gevestigd op (verouderde) glastuinbouwlocaties waar functiewijziging is voorzien. In de Greenport Venlo zijn geen ontwikkelgebieden die zijn aangewezen voor functiewijziging. De glas-voor-glasregeling (voor sloop van 2 m² glas mag 1 m² worden teruggebouwd) is niet van toepassing op nieuw te ontwikkelen glastuinbouw in Californië waardoor geen glasopstanden gesloopt hoeven worden om daar een nieuw glastuinbouwcomplex te vestigen.

²⁶ NVM (2021)

De vraag naar grootschalige glastuinbouwkavels

- De afgelopen 25 jaar zijn in de Greenport Venlo twee moderne toekomstgerichte glastuinbouwgebieden ontwikkeld met grootschalige kavels: Siberië en Californië 1. Op Siberië is tussen 1997 en 2020 in totaal 236 ha uitgegeven voor glastuinbouw, gemiddeld is dit ca. 10 ha per jaar.
- Op Californië 1 is ca. 138 ha glastuinbouw uitgegeven in de periode 2007-2021. In 2021 is nog 18 ha uitgeefbaar. Ook op Californië gaat het hiermee om ca. 10 ha per jaar.
- In totaal is hiermee in de afgelopen periode ca. 20 ha per jaar aan grootschalige kavels uitgegeven. Dit bedroeg een grote tijdspanne met hoog- en laagconjunctuur, waardoor wij dit representatief achten voor de komende periode. Voor de komende 10 jaar betekent dit **een vraag van ca. 200 ha aan grootschalige kavels.**

Aansluiting op vestigingscriteria

Binnen de glastuinbouw zijn de volgende vestigingsplaatsfactoren van belang:

- **Concentratie:** de vraag richt zich steeds meer op concentratie rond de bestaande Greenports en moderne glastuinbouwclusters met grote kavels. Glastuinbouwbedrijven willen profiteren van de aanwezigheid van andere (glastuinbouw)bedrijven en bestaande infrastructuur. Buiten deze clusters worden steeds meer solitaire glastuinbouwbedrijven getransformeerd om de landschappelijke waarden te herstellen, zoals in 't Ven Oost bij Venlo.
- **Kennisuitwisseling:** de glastuinbouwsector zal zich in toenemende mate richten op kennisvalorisatie en innovatie. Aanwezigheid van ondersteunende agribusiness en kennisuitwisseling is daarbij gewenst. Hierdoor groeit de behoefte aan de concentratie van glastuinbouw in de nabijheid van andere glastuinbouw(gerelateerde) bedrijven, en in de nabijheid van voldoende hoogopgeleid personeel.
- **Nabijheid van logistiek:** in toenemende mate is de vraag gericht op concentratie rond logistieke knooppunten: mainports en logistieke bedrijvigheid. Dit komt ondermeer omdat de glastuinbouwsector verschuift van een aanbod- naar een vraaggestuurde markt: de groothandel en consument willen snel en uit een groot aanbod van producten kunnen kiezen.
- **Uitbreidingsmogelijkheden:** Voor glastuinbouwbedrijven is perspectief voor lange termijn van belang. Om economisch gezond te blijven is het noodzakelijk kostprijzen te drukken en opbrengsten te verhogen. Door ruimte in de nabijheid van kassen te reserveren kan perspectief worden geboden. Tuinders bezitten vaak al percelen land naast hun kas om toekomstige groei die nu nog niet rendabel is te faciliteren. Daarbij hoeft niet alleen aan glas gedacht te worden maar ook aan teeltondersteunende voorzieningen als warmtekrachtkoppelingen, regenwaterbassins, opslag, koelruimten die steeds meer ruimte vragen.
- **Grote en regelmatige verkaveling:** binnen de sector is sprake van schaalvergroting om efficiënter te kunnen produceren. Onder druk van de internationale concurrentie zet schaalvergroting van productie zich voort. Dit heeft geleid tot een vraag naar grotere en vierkante kavels. Een regelmatige kavelstructuur

maakt uitbreiding makkelijker. Deze kavels zijn onvoldoende beschikbaar in de bestaande en verouderde glastuinbouwgebieden.

- **Duurzaamheid:** glastuinbouwgebieden zijn steeds meer afhankelijk van de beschikbaarheid van (gedeelde) duurzame energiebronnen en het efficiënt en meervoudig gebruiken van ruimte om te kunnen blijven concurreren. Steeds meer glastuinders werken met aardwarmte waarbij kassen verwarmd worden met warmte. Investerings in aardwarmte zijn alleen rendabel op grotere schaal. Hiermee kan bespaard worden op water-, energie- en CO2 en is een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk.
- **Nabijheid stedelijke afzetmarkt:** een groeiende behoefte aan duurzame en regionaal geteelde producten zorgt voor een groeiende vraag naar glastuinbouw nabij de stedelijke afzetmarkten.

De op Californië 2 beoogde glastuinbouw kavels zijn toekomstgericht opgezet in aansluiting op de bestaande concentratie glastuinbouw met bijbehorende infrastructuur in Californië en Siberië. De kavels zijn met een omvang van 5 tot 20 ha grootschalig. Door grote rechthoekige kavels kan schaalvergroting op de langere termijn worden gefaciliteerd. Door de ligging in de Greenport Venlo zijn in de nabijheid veel ondersteunende logistieke, handels- en agribusinessbedrijven te vinden. De nabijheid van de Randstad, het Ruhrgebied en stedelijke concentraties in België zorgt voor een groot afzetpotentieel. Hiermee sluit de ontwikkeling van glastuinbouw in Californië goed aan op de vestigingscriteria van glastuinbouwbedrijven.

CONCLUSIE >>

Door de grotere vraag naar kwalitatief hoogwaardige glastuinbouwproducten en de schaalvergroting ten behoeve van de efficiency in de glastuinbouw neemt de behoefte aan grootschalige kavels (vanaf 5 ha) toe. Vanuit glasgroententelers is vraag naar kavels van nog grotere omvang in de nabijheid van andere glastuinders en gerelateerde bedrijvigheid. De vraag verschuift daardoor naar moderne glastuinbouwconcentratiegebieden met grootschalige kavels. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee goed aan op de vestigingscriteria. Door transformaties (zoals voor de komende periode ook nog voorzien is, zoals in 't Ven Oost) concentreert het glas zich verder binnen de concentratiegebieden in Greenport Venlo. In het onderzoeksgebied is de komende 10 jaar vraag naar circa 200 ha glastuinbouw.

4.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

ONTWIKKELLOCATIES GLASTUINBOUW >>

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2014 (POL2014) zijn 17 ontwikkellocaties voor glastuinbouw aangewezen. Alleen in deze gebieden is

nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven mogelijk. De concept- Provinciale Omgevingsvisie (Povi) continueert dit beleid en voorziet enkele herbegrenzings om beter aan te sluiten op de feitelijke situatie.

De aanwijzing van deze gebieden in de provinciale structuurvisie betekent niet automatisch dat deze gebieden exclusief bestemd zijn voor glastuinbouw. Vaak zijn ook andere functies aanwezig zoals mestverwerkingsbedrijven, zaadverdelingsbedrijven, onderzoeksbedrijven en intensieve veehouderij. Binnen de ontwikkelgebieden is onderscheid te maken in:

- oudere glastuinbouwgebieden die vaak onregelmatig verkaveld zijn met veel stedelijke functies (verkeer, woningen, water), maar ook natuurwaarden en hoogspanningskabels bevatten die bedrijven beperken in uitbreidingsmogelijkheden;
- moderne ontwikkelgebieden als Californië en Siberië die meer toekomstgericht zijn verkaveld en weinig stedelijke functies bevatten die uitbreiding belemmeren.

GEM.	ONTWIKKELLOCATIE	BESCHIKBAARHEID / BEOORDELING OP BASIS VAN VESTIGINGSCRITERIA
Venlo	't Ven	Kleinschalige bedrijven; door ligging langs een beek, natuur en veel verspreide bebouwing is uitbreiding beperkt mogelijk
	Meelderbroek	Kleinschalige bedrijven; door ligging langs beek en waterpartij is uitbreiding beperkt mogelijk
	Schandelo	Relatief kleinschalige bedrijven. Geen rechthoekige verkaveling; uitbreidingsmogelijkheden onzeker
Peel en Maas	Tangbroek	Ligging langs beek en hoogspanning maken uitbreiding moeilijk. Wijzigingsbevoegdheden zijn beperkt in omvang.
	Leeuwerik-Vlasrooth	Klein gebied dat nagenoeg volledig bebouwd is. Gelegen in een kleinschalig halfopen ontginningslandschap. Uitbreiding zeer onzeker.
	Egchel-Oost	Nagenoeg volledig bebouwd. Ligging tussen twee kernen in maakt verdere uitbreiding moeilijk.
	Egchel-West	Praktisch geen uitbreiding mogelijk. Buitengebied aangewezen als verwevingsgebied en als gebied tot instandhouding van oude verdichte / besloten bouwlanden.
	Kaumeshoek	Praktisch geen uitbreiding mogelijk. Buitengebied aangewezen als verwevingsgebied en als gebied tot instandhouding van oude verdichte / besloten bouwlanden.

	De Kievit	Middelgrote bedrijven; deels met functieaanduiding groen. Beperkt uitbreiding mogelijk. In de toekomst vormt de hoogspanning mogelijk een barrière. Gebied aangewezen als verwevingsgebied en voor instandhouding van oude ontginningslandschappen.
	Platveld	Kleinschalige bedrijven. Verspreide bebouwing maken uitbreiding moeilijk. Gebied aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied, verwevingsgebied en voor instandhouding van oude ontginningslandschappen
	Siberië	De beschikbare kavels zijn geheel uitverkocht. ²⁷ Er zijn plannen om Siberië aan de westzijde uit te breiden om meer grootschalige glastuinbouw mogelijk te maken.
Horst aan de Maas	Californië (excl. Californië 2)	Vestigingsmogelijkheid grootschalige bedrijven of met sterke uitbreidingspotentie. Aan de randen van Californië 1 is nog 18 ha beschikbaar.
	Melderslo	Gebied is sterk gefragmenteerd door aanwezige bebouwing, infrastructuur en waterlopen waardoor uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn en kavels niet geschikt zijn voor grootschalige glastuinbouw.
	Veld-Oostenrijk	Gebied ligt aan de rand van de kern Horsteen, bestaat deels uit een agrarisch onderzoekscentrum. Alleen door koppeling kavels/overname van omliggende glastuinbouwbedrijven is schaalvergroting mogelijk.
	Reindonk	Groot gebied dat slechts voor een klein deel benut kan worden voor glastuinbouw. Hier zijn veel kleinschalige bedrijven. Verspreid liggende bebouwing, infrastructuur en water maken grootschalige ontwikkelingen moeilijk. Schaalvergroting vooral door koppeling kavels/overname bedrijven.
Bergen	Tuindorp	Geïsoleerd gebied met veel relatief kleinschalige bedrijven. Aanwezige bebouwing, infrastructuur en water maken uitbreiding moeilijk.

TABEL 8 OVERZICHT ONTWIKKELLOCATIES GLASTUINBOUW

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Provincie Limburg, Gemeente Horst aan de Maas, Ruimtelijke Plannen, BAG

BESTAAND AANBOD >>

Glastuinbouwaanbod wordt gebruikelijk onderhands tussen glastuinders verhandeld. Niettemin zijn bij makelaars in Limburg per 1 juni 2021 nog enkele grootschalige kavels beschikbaar van in totaal 24,5 ha (Tabel 9).

²⁷ <https://www.glastuinbouwsiberie.nl/>

LOCATIE	AREAAL	BESCHIKBAARHEID EN BEOORDELING OP BASIS VAN VESTIGINGSCRITERIA
Tuindorp – Venweg 6, Wellerlooi	16 ha	Betreft een perceel dat deel agrarisch bestemd is en onder voorwaarden omgezet kan worden naar agrarisch glastuinbouw. Er loopt een beek dwars door het perceel die omgelegd kan worden. Niet het volledige perceel kan daardoor gebruikt worden voor glastuinbouw.
Californië – Nieuw Erf, Horst	8,5 ha	Betreft een deel van kavel 4 op Californië 1

TABEL 9 AANBOD GLASTUINBOUW NOORD-LIMBURG
Bron: Inventarisatie Glastuinbouw Aanbod (2021)

CONCLUSIE >>

Mogelijkheden voor nieuwvestiging van grote glastuinbouwbedrijven zijn zeer beperkt. In andere (verouderde) ontwikkelgebieden is het vestigen van nieuwe bedrijven op grootschalige kavels praktisch niet mogelijk. Het aanbod dat er is, kan niet volledig benut worden voor glastuinbouw door andere aanwezige functies en barrières. De andere functies in combinatie met de onregelmatige verkaveling belemmeren verdere uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven. Alleen in Californië 1 zijn nog beperkt vestigingsmogelijkheden (voor 18 ha) aan de rand van het gebied.

4.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

- Glastuinbouw is een agrarische (niet-stedelijke) functie en daarmee op grond van jurisprudentie niet ladderplichting. Toch moet inzichtelijk worden gemaakt dat het plan ruimtelijk-economisch haalbaar is.
- De behoefte aan meer areaal voor grootschalige glastuinbouwkavels neemt toe door de grotere vraag naar kwalitatief hoogwaardige glastuinbouwproducten. Ook de schaalvergroting in de glastuinbouw creëert extra vraag. De mogelijkheden voor schaalvergroting en uitbreiding in bestaande ontwikkelgebieden voor glastuinbouw raken langzaam uitgeput door de aanwezigheid van andere (stedelijke) functies.
- De grootschalige glastuinbouwkavels op Californië 2 hebben een rechthoekige structuur waardoor schaalvergroting op de langere termijn kan worden gefaciliteerd. Door de ligging nabij het bestaande glastuinbouwgebied Californië en Siberië wordt de ontwikkeling van het bestaande gebied versterkt en sluit het aan op bestaande infrastructuur. In de nabijheid veel ondersteunende logistieke, handels- en agribusinessbedrijven te vinden door de ligging in Greenport Venlo. De nabijheid van de Randstad, het Ruhrgebied en stedelijke concentraties in België zorgt voor een groot afzetpotentieel.

- De uitbreidingsvraag naar grootschalige kavels bedraagt circa 200 ha. Het aanbod aan grootschalige kavels is beperkt. Hiermee bedraagt de behoefte aan grootschalige glastuinbouwkavels circa **157,5 ha** (Tabel 10). De ontwikkeling van 39,8 ha ten behoeve van glastuinbouw op Californië 2 past hier ruimschoots binnen.
- Bovendien valt Californië 2 binnen het ontwikkelingsgebied glastuinbouw zoals aangegeven in de provinciale omgevingsvisie. Alleen binnen deze gebieden is nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van het areaal glastuinbouw mogelijk zonder dat daarvoor elders areaal glastuinbouw gesloopt hoeft te worden.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Glastuinbouw	200 ha	42,5 ha	157,5 ha

TABEL 10 BEHOEFTE AAN GLASTUINBOUW

4.6 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

Glastuinbouw betreft geen stedelijke functie, een analyse van alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied is daarom niet mogelijk. In het onderzoeksgebied is ook geen sprake van herstructurering van een ander glastuinbouwcomplex die de inpassing van dit areaal mogelijk maakt. Daarnaast sluit Californië 2 direct aan op het bestaande glastuinbouwgebied Californië 1.

CONCLUSIE LADDERRUIMTE GLASTUINBOUW >>

De ontwikkeling van glastuinbouw op Californië 2 voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bovendien sluit de ontwikkeling goed aan op de beleidskaders, waarin wordt ingezet op concentratie van glastuinbouw op toekomstbestendige locaties. Ook wordt in het Klavertje 4-gebied (Greenport Venlo) specifiek ingezet op het verbinden van agri&food en glastuinbouw. Hier sluit de ontwikkeling van Californië 2 naadloos op aan. Tot slot sluit de ontwikkeling goed aan op de vestigingscriteria voor glastuinbouw.

BIJLAGE 1 AFBAKENING AGRI&FOOD

2.4.2 Overzicht afbakening topsector Agri&food

Subsector	SBI 2008-beschrijving	SBI 2008
Primaire productie	Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden	01.11
	Teelt van groenten en wortel- en knolgewassen	01.13
	Fokken en houden van dieren	01.40
	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren	01.50
	Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw	01.61
	Dienstverlening voor het fokken en houden van dieren	01.62
	Behandeling van gewassen na oogst	01.63
	Jacht	01.70
	Visserij en kweken van vis en schaaldieren	3
	Vervaardiging van voedingsmiddelen	10
Voedingsmiddelen-industrie	Vervaardiging van dranken	11
	Vervaardiging van voedingsmiddelen	10
Groot- en detailhandel	Handelsbemiddeling in landbouwproducten, levende dieren en grondstoffen voor textiel en voedingsmiddelen	46.11
	Groothandel in granen, oliën, zaden en veevoer. Exclusief groothandel in ruwe tabak.	46.21 (behalve 46.21.7)
	Groothandel in levende dieren	46.23
	Groothandel in huiden, vellen, leer en halffabricaten van leer	46.24
Groot- en detailhandel (vervolg)	Groothandel in voedings- en genotmiddelen. Exclusief groothandel in tabaksproducten.	46.3 (behalve 46.35)
	Groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren	46.61
	Groothandel in machines voor de voedings- en genotmiddelenindustrie	46.68.2
	Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen	47.11
	Gespecialiseerde winkels in voedings- en genotmiddelen.	47.2 (behalve 47.26)
	Exclusief winkels in tabaksproducten	47.26
	Markthandel in voedings- en genotmiddelen	47.81
	Eet- en drinkgelegenheden	56
	Vervaardiging kunstmeststoffen en stikstofverbindingen	20.15
	Vervaardiging verdelgingsmiddelen en overige landbouwchemicaliën	20.20
Overig	Vervaardiging van machines en werktuigen voor de land- en bosbouw	28.30
	Vervaardiging van machines voor de productie van voedings- en genotmiddelen	28.93
	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van agrarische producten en processen	72.11.1
	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van landbouw en visserij (niet biotechnologisch)	72.19.1

Bron: CBS, Monitor Topsectoren 2018

BIJLAGE 2 AANBOD BEDRIJVENTERREINEN EN GESCHIKTHEID VOOR AGRI&FOOD

GEMEENTE	BEDRIJVENTERREIN	HARDE PLANCAPACITEIT	PROFILERING EN GESCHIKTHEID VOOR AGRI&FOOD
Bergen	De Flammert	0,26	Regulier gemengd
Gennep	De Brem	0,89	Terrein voor Arvato (mediabedrijf)
Gennep	Ovenberg	0,3	Regulier gemengd
Horst aan de Maas	Agri Business Park	24,2	Agribusiness
Horst aan de Maas	De Asdonck	1,91	Bestemd voor kennisinstututen en dienstverlening gericht op agribusiness in milieucategorie 1
Horst aan de Maas	Mederlosche Weiden	2,25	Lichte tot middelzware hoogwaardige technische bedrijven
Horst aan de Maas	Tienray	2,2	-
Horst aan de Maas en Venlo	Trade Port Noord (Sevenum en Venlo)	76,5	Grootschalige bedrijvigheid in logistiek, agrofood en maakindustrie
Horst aan de Maas	Venrayseweg II	5,69	Regulier gemengd
Mook en Middelaar	Korendal	3,41	Lokaal terrein aangewezen om eventueel op termijn te transformeren
Mook en Middelaar	Spijkerweg	0,45	Regulier gemengd
Peel en Maas	De Kieën	0,32	Lokaal terrein
Peel en Maas	De Schor	0,17	Lokaal terrein
Peel en Maas	De Wielen - uitbreidingslocatie fase 1	0,08	Regulier gemengd
Peel en Maas	IT Panningen	2,92	Regulier gemengd
Peel en Maas	Trafficport Venlo	1,53	Luchtvaartterrein
Venlo	Bedrijventerrein Noorderpoort	3,35	Kantoren en kleinschalige industrie
Venlo	Brightlands Campus Greenport Venlo (SD)	16,0	Gezonde en veilige voeding, future farming en bio-circular economy
Venlo	De Pannenberg	1,18	Kleinschalige en industriële bedrijven
Venlo	Emmaplein e.o.	0,9	Gemengd regulier

Venlo	Freshpark Venlo	12,2	Foodlogistiek
Venlo	Greenport Business Park	18,9	Kleinschalige kavels van max 2 ha. Bedrijven die een relatie hebben met de campus en zich richten op gezonde voeding, future farming en bio-circulaire economie
Venlo	Keulse barriere	4,8	Logistiek/distributief karakter en herbergt daarnaast een aantal dienstverlening- en woonfuncties.
Venlo	Spikweien	0,28	Metaalindustrie, dienst- en serviceverlening alsmede in de foodindustrie.
Venlo	Tradeport West	3,73	Het zuidwestelijke gedeelte (1) van het terrein kent een gemengd karakter met veel industrie en bouwnijverheid. Op het zuidoostelijke gedeelte (2) is een Ecopark met afvalverwerkingsfabrieken gevestigd. Het noordelijke gedeelte (3) heeft een uitgesproken logistieke signatuur.
Venlo	Venlo Trade Port	1,26	Gemengd, haven/industrie, ECT railterminal
Venlo	Witveldweg	0,86	Steenhandel
Venray	Agrobaan Ysselsteyn	0,45	Lokale bedrijven en toeleverende en verwerkende bedrijven in de agrarische productiekolom en in het bijzonder uit het buitengebied rondom Ysselsteyn
Venray	De Hulst I	6,71	Gemengd
Venray	De Hulst II	2,29	Lichte tot middelzware bedrijvigheid en kantoren, bedrijven- en kantorenpark
Venray	Haven- en industrieterrein Wanssum	0,42	Industrieel-logistiek en gemengd terrein
Venray	Keizersveld	0,85	Bedrijven- en kantorenpark
Venray	Vennendreef	1,5	Gemengd bedrijventerrein
Venray	Op de Beete	0,31	Woon-werkkavels
Totaal		199	
Totaal agri&food		149	

Bronnen: Werklocaties Limburg, Regio Noord-Limburg (31-12-2020), projectwebsites, Rebis en ruimtelijkeplannen.nl