



**Buck
Consultants
International**

Onderbouwing Marktbehoefte Bedrijventerrein Klaver 5 (fase 1)

Uitgevoerd in opdracht van:
B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Buck Consultants International
Nijmegen, mei 2017

Inhoudsopgave

	Blz.
Hoofdstuk 1 Achtergrond	1
Hoofdstuk 2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	2
Hoofdstuk 3 Regionale afspraken Noord-Limburg	4
Hoofdstuk 4 Ontwikkeling Greenport Venlo	6
Hoofdstuk 5 Trends en ontwikkelingen	8
Hoofdstuk 6 Marktvraag	16
Hoofdstuk 7 Inventarisatie aanbod	23
Hoofdstuk 8 Conclusies	29
Bijlage 1	33

Hoofdstuk 1 **Achtergrond**

De langjarige gebiedsontwikkeling Greenport Venlo als duurzaam en innovatief economisch netwerkconcept heeft de afgelopen jaren steeds meer vorm gekregen. Trade Port Noord als hart van de Greenport Venlo heeft zich ontwikkeld tot een belangrijke vestigingslocatie voor zowel internationale, nationale als regionale bedrijvigheid. Op Trade Port Noord is de afgelopen 10 jaar ruim 170 hectare aan bedrijfsgrond verkocht aan bedrijven en beleggers en de verwachting is, op basis van opties en concrete marktbelangstelling, dat de forse ruimtevraag de komende jaren ook zal aanhouden. De afgelopen jaren is gebleken dat het beschikbare aanbod van kavels de vraag van de markt nauwelijks heeft kunnen bijhouden.

Om de komende jaren als ontwikkelaar te kunnen voldoen aan de marktvraag is het van belang om tijdig te starten met het voorbereiden van het aanbod voor de toekomst. Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo start daarom met de ontwikkeling van Klaver 5 fase 1. Bedrijventerrein Klaver 5 maakt onderdeel uit van de structuurvisie van Greenport Venlo. In totaal betreft de eerste fase van Klaver 5 een **plangebied van bruto 61 hectare**, waarvan ruim **41 hectare netto uitgeefbaar** bedrijventerrein (zie bijlage 1).

De vraag aan Buck Consultants International is om een onderbouwing van de marktbehoefte te leveren voor kavels op Klaver 5 fase 1. De onderbouwing dient zowel gebruik te maken van kwalitatieve als kwantitatieve elementen en daarmee te voldoen aan de juridische voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoals beschreven in Artikel 3.1.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten.

De bestemmingsplanprocedures zijn naar verwachting in 2017 afgerond. De belangrijkste doelgroepen van het bedrijventerrein staan beschreven in de Structuurvisie Greenport Venlo. Met het oog op de actuele marktvraag is de doelgroep grootschalige logistiek (met kavels >5 hectare) de voornaamste. De overige doelgroepen uit de structuurvisie Greenport Venlo zijn de agrologistiek en maakindustrie, die te maken hebben met een meer incidentele marktvraag. Het marktonderzoek concentreert zich daarom op de grootschalige logistiek.

In voorliggende notitie zal de marktbehoefte van Klaver 5 fase 1 uitgebreid onderbouwd worden. Hoofdstuk 2, 3 en 4 laten zien dat Greenport Venlo sterk is verankerd in het provinciale en regionale beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de logistiek die de komende jaren van invloed zijn op de ruimtevraag en het belang van een sterk logistiek ecosysteem. Hoofdstuk 6 en 7 gaan in op de verwachte marktvraag en het beschikbare grootschalige aanbod. In de conclusie komen alle bouwstenen samen en is de onderbouwing voor de eerste fase van Klaver 5 gegeven.

Hoofdstuk 2 **Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)**

De Provincie Limburg heeft ruim voldoende bedrijventerreinen, zo staat benoemd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). De komende jaren wordt **vooral in de logistieke sector nog groei verwacht** en mogelijk ook in de biobased economy, chemie en automotive. De huidige grootschalige logistieke terreinen en productielocaties zijn volgens de Provincie van bovenregionale betekenis voor de Limburgse economie. Bedrijven in de topsectoren zoals logistiek, agrofood en chemie kunnen zich hier ook de komende jaren vestigen.

Volgens het POL ligt de centrale opgave op het gebied van bedrijventerreinen in een groei in kwaliteit, zonder dat de kwantiteit toeneemt. Daarbij wordt meer schaarste gecreëerd, met ruimte voor maatwerk. Goede, nieuwe plannen blijven mogelijk, op voorwaarde dat op andere locaties in de regio capaciteit wordt geschrapt. De Provincie zet daartoe in op het invoeren van **dynamisch voorraadbeheer**. Deze aanpak sluit aan bij de **Ladder voor Duurzame Verstedelijking** en kent de volgende uitgangspunten:

- Continu werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, waarbij eventueel herstructurering een optie is.
- Ontwikkeling van nieuwe terreinen of uitbreiding van bestaande terreinen is alleen mogelijk als:
 - er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is;
 - deze toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod. In de regionale visies moet hier uitwerking aan gegeven worden. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen;
 - beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven onder voorwaarden
 - de ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes, waaronder de ladder van duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaande (beeldbepalende en monumentale) panden;
 - er tegelijkertijd op andere locaties in de regio bestaande voorraad of harde plannen (in vergelijkbare omvang) uit de markt worden genomen;
 - hierover overeenstemming is bereikt in het regionaal programmeringsoverleg werklocaties.
- Zoveel mogelijk schrappen of transformeren van plannen en ideeën die niet passen bij de huidige marktvraag.

De uitgangspunten van het dynamisch voorraadbeheer krijgen vorm en inhoud in de regionale bedrijventerreinviesies van Noord-, Midden en Zuid-Limburg. In het volgende hoofdstuk wordt de visie van Noord-Limburg uitgelicht.

In het POL wordt **het belang van Greenport Venlo** in de economische ontwikkeling van de regio benadrukt: Greenport Venlo is één van de vijf nationale Greenports en het tweede tuinbouwgebied van Nederland. De Provincie zet in op verdere ontwikkeling van de Greenport, zodat de agrofoodsector in de regio zich kan blijven meten met de wereldtop en een leidende rol op het gebied van agroproductie, agribusiness en agrologistiek blijft spelen. Hoewel de diverse landbouwfuncties in een brede strook binnen het gebied voorkomen, is er volgens het POL een concentratie van deze functies binnen het Greenport Venlo-gebied. Naast de functies in agro en food kent het gebied ook een brede bedrijvigheid op het gebied van logistiek. Het Greenport Venlo-gebied is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Venlo, Peel en Maas, en Horst aan de Maas. In het POL is vermeld dat er in 2012 door de betreffende gemeenten een structuurvisie voor het Greenport Venlo-gebied is vastgesteld. Deze structuurvisie wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

De Provincie Limburg verwacht vooral vanuit de logistieke sector een groei in de vraag naar bedrijventerreinen. Binnen de kaders van het dynamisch voorraadbeheer wil zij die vraag faciliteren. In het POL spreekt de Provincie de ambitie uit om Greenport Venlo verder te ontwikkelen.

Hoofdstuk 3 **Regionale afspraken Noord-Limburg**

In de Visie Bedrijventerreinen zet Noord-Limburg in op een gezamenlijk bedrijventerrein beleid van de individuele gemeenten. Er wordt onder meer **samengewerkt in de ontwikkeling van het Greenport Venlo-gebied¹ en de ontwikkeling van logistieke ruimte en functies wordt in de gehele regio afgestemd**. Dit gebeurt om concurrentiestrijd, inefficiency, overaanbod en eenheidsworst aan terreinen terug te dringen. Iedere gemeente blijft verantwoordelijk voor de eigen bestaande bedrijventerreinen en gevestigde bedrijven. Echter, op regionaal vlak wordt er kennis uitgewisseld, vindt er afstemming van planning en programmering van bedrijventerreinen plaats, wordt de marktbenadering gezamenlijk vormgeven en worden lobbyactiviteiten en subsidieaanvragen gecoördineerd.

Noord-Limburg neemt de nieuwe richtingen, zoals die in het POL2014 zijn aangegeven, over. De regio onderschrijft het belang van dynamisch voorraad beheer. Om dit goed te kunnen uitvoeren, beschrijft de regio in de Visie de huidige bedrijventerreinvoorraad (vertrekpunt), hoe de regio wil omgaan met de bestaande bedrijventerreinen (herstructurering en uitgifte) en nieuwe bedrijventerreinen (planvorming en acquisitie).

In de Visie wordt beschreven dat de regio Noord-Limburg beschikt over ongeveer 3.200 ha. bestaand bruto bedrijventerrein (inclusief 155 hectare solitaire bedrijfslocaties) en op deze terreinen is nog ongeveer 435 hectare netto uitgeefbaar. Daarnaast is er nog voor 220 ha. bruto / 180 ha. netto aan plancapaciteit in de regio. De restcapaciteit bevindt zich vooral op grootschalige logistieke en industriële bedrijventerreinen.

De leegstand op de bedrijventerreinen in de regio Noord-Limburg bevindt zich rond de frictieleegstand en ligt daarmee op een relatief gezond niveau. Van het totaal uitgegeven areaal wordt momenteel 615 hectare netto aangewezen als te herstructureren gebied.

Over het uitgeefbare areaal van de regio Noord-Limburg bestaat geen discussie en vormt daarmee het vertrekpunt om de ruimtevraag van bedrijven te kunnen opvangen met dynamisch voorraadbeheer.

In de Visie geeft Noord-Limburg aan dat nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein alleen nog zeer sporadisch plaats zal vinden. Vooral om (grote) acquisities van buiten de regio te

¹ In de regionale afspraken en in oudere stukken wordt het gebied nog aangeduid met de oude naam "Greenport Venlo-gebied". Voor de eenduidigheid en om verwarring te vermijden wordt in deze notitie consequent de nieuwe benaming "Greenport Venlo" gehanteerd.

kunnen faciliteren zal op termijn nog nieuw terrein worden ontwikkeld. **De regio wijst daarvoor het Greenport Venlo-gebied als (concentratie)locatie aan.** Voor de doorgroei van grootschalige bedrijvigheid wordt daarnaast ontwikkelruimte gezien in Venray. Dit gebied zal vooral bedoeld zijn om gevestigde bedrijven in Venray en omgeving te kunnen faciliteren.

Bij toekomstige nieuwe plannen zal de regio steeds kijken of deze voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven en of het plan op een juiste locatie ligt in de regio. Indien positief, dan wordt het plan als een goede toevoeging gezien en kan deze tot ontwikkeling komen. Daarvoor is het wel noodzakelijk te salderen met andere onderdelen van de harde planvoorraad. De enige uitzondering hierop vormen hoge milieucategorie locaties en watergebonden bedrijvigheid.

De Provincie heeft vastgelegd dat de **geplande ontwikkeling voor het Greenport Venlo-gebied kan plaatsvinden zonder te hoeven voldoen aan de afspraken voor dynamisch voorraad beheer.** De totale hoeveelheid bedrijventerrein areaal moeten blijven liggen op de nu geplande omvang. Vanwege bijvoorbeeld lastige verwerving van gronden op één plek binnen het Greenport Venlo-gebied zou een uitruil kunnen plaatsvinden met een andere locatie binnen het Greenport Venlo-gebied. Kortom, dat betekent dat de voorraad bedrijventerrein in het plangebied van Greenport Venlo kan worden gerealiseerd indien voldoende marktbehoefte kan worden aangetoond.

In de regio Noord-Limburg is sprake van beperkte leegstand die nagenoeg gelijk is aan de frictieleegstand. Het Greenport Venlo-gebied is in de regionale doorvertaling gepositioneerd als ontwikkellocatie voor nieuw areaal bedrijventerrein: het gebied is aangewezen als concentratielocatie om (grote) acquisities van buiten de regio te kunnen faciliteren. De Provincie heeft vastgelegd dat de geplande ontwikkeling voor het Greenport Venlo-gebied zonder dynamisch voorraad beheer kan plaatsvinden. Het Greenport Venlo-gebied is daarom binnen het gestelde plafond van plancapaciteit in zijn volledige omvang opgenomen.

In de Structuurvisie van het Greenport Venlo-gebied is de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied uitgewerkt en vastgelegd. De Structuurvisie zet in op **grootschalige gebiedsontwikkeling** voor de komende 30 jaar (in 2012 vastgesteld), waarin economische ontwikkelingen hand in hand zullen gaan met investeringen in landschap en natuur. Dit is vormgegeven door in het Greenport Venlo-gebied een omvangrijk werklandschap te ontwikkelen, waarbij de ontwikkeling is geïnspireerd door de C2C-principes. De opgave voor Greenport Venlo is het realiseren van circa 400 hectare nieuw bedrijventerrein, waarvan 250 hectare op de vestigingslocatie Trade Port Noord.

Aangezien de realisatie van de gebiedsontwikkeling vele jaren in beslag zal nemen (tot 2040 en mogelijk verder) is **flexibiliteit een belangrijk uitgangspunt** van de structuurvisie. Op die manier kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen en nieuwe inzichten. Dit komt tot uiting in de fasering van de deelontwikkelingen (om daarmee optimaal in te spelen op de markt vraag) en de reservering van strategische ruimte. Bij dit laatste gaat het om de reservering van ruimte voor uitbreiding van infrastructuur en nader te maken keuzen ten aanzien van de positionering van bijvoorbeeld windturbines. Door ruimte te reserveren blijven eventueel noodzakelijke toekomstige ingrepen mogelijk en kan toekomstbestendig worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt. De benodigde onderzoeken (plan-MER en GES) zijn hierop afgestemd.

De structuurvisie beschrijft de **multimodale ontsluiting** van het Greenport Venlo-gebied. Het gebied wordt doorkruist door de A67 en de A73. Bovendien wordt het gebied met de in aanleg zijnde Greenportlane ontsloten naar beide rijkswegen en de op Venlo Trade Port liggende barge-terminal en railterminals. Met de aanwezigheid van het Micro Light Aviation (MLA) vliegveld (TrafficPort) beschikt het Greenport Venlo-gebied ook over een (beperkte) ontsluiting via de lucht.

De regio Venlo is een **belangrijke nationale en internationale agrologistieke hub**. In de structuurvisie wordt de regio omschreven als één van de economische topgebieden, naast de Mainports Rotterdam en Amsterdam, de haven van Antwerpen, de Greenports Aalsmeer en Westland, Brainport Eindhoven, het Ruhrgebied en AgrarRegion Niederrhein. Via de mainports worden grondstoffen en goederen aangeleverd, binnen Greenport Venlo wordt waarde toegevoegd (Value Added Services) en vervolgens worden deze afgezet in het Ruhrgebied (en verder). De regio heeft door de ligging aan logistieke assen (A67, A73 en A74) een sterke corridor-, bewerkings- en distributiefunctie. Bovendien is het gebied volgens de structuurvisie de 'groentetuin' van het Ruhrgebied en heeft 80 tot 90% van de logistieke wereldspelers een vestiging in of nabij Venlo.

Nationaal gezien is de regio Venlo het tweede tuinbouwcluster van Nederland. Er is vraag naar kavels voor glastuinbouw en logistieke bedrijven. Volgens de structuurvisie heeft het Greenport Venlo-gebied de ruimte om in deze behoefte te voorzien. Het gebied wordt omschreven als de plek bij uitstek – met de nodige investeringen in bereikbaarheid en kennisinfrastructuur – voor een goede en duurzame combinatie van economie en omgeving.

In de structuurvisie worden drie belangrijke doelgroepen voor het Greenport Venlo-gebied beschreven. De regio Venlo vervult een belangrijke internationale agro-logistieke hubfunctie (zie vorige paragraaf). De duurzame ontwikkeling (volgens C2C principes) en het ruime aanbod aan grote kavels (5 ha en groter) maken Greenport Venlo volgens de structuurvisie daarom kansrijk voor het aantrekken van bedrijven in de **(agro)logistieke sector**.

Ook de **primaire productie** is een belangrijke doelgroep. De regio Venlo kent al een sterke concentratie van glastuinbouwbedrijven. Extra ruimte is nodig om op termijn de verwachte groei van vooral het telen van glasgroente en schaalvergroting van de sector te kunnen faciliteren. Bovendien is in het kader van de reconstructie van bepaalde delen van het buitengebied ruimte nodig om de verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mogelijk te maken. In het Greenport Venlo-gebied heeft het Rijk de glastuinbouwgebieden Californië en Siberië aangewezen als projectvestigingsgebieden. Hier wordt al uitbreidingsruimte geboden voor concentratie van solitair liggende glastuinbouwbedrijven. De positie van vooral glasgroente wordt versterkt doordat de regio ook sterk is in de vollegrondsteelt en door de aanwezigheid van de veiling. De regio ligt bovendien – door de aanwezigheid van logistieke verbindingen – strategisch en dicht bij het afzetgebied. Ook is in andere Greenports de ruimte voor ontwikkeling van glastuinbouw schaars. Overigens zijn in Greenport Venlo en de directe omgeving bedrijven actief in sierteelt, intensieve veehouderij (in het bestaande Landbouw Ontwikkelingsgebied) en vollegrond-/boomteelt.

Daarnaast worden **hoogwaardige productiebedrijven/-instellingen** als kansrijke doelgroep voor het Greenport Venlo-gebied gezien. Het gaat om agribusiness (zaadveredeling), 'fresh, food en flowers' (zoals gemak producten, eerlijke producten, slow food, regionale producten volgens de principes van local for local, gezonde voeding) en kennisintensieve bedrijvigheid (onderwijs- en onderzoeksinstituten). De Brightlands Campus Greenport Venlo beschikt over alle moderne faciliteiten om onderzoek te doen op deze thema's.

De structuurvisie voor het Greenport Venlo-gebied geeft de ruimtelijke basis voor de ontwikkeling van het gebied. Er wordt ingezet op grootschalige ontwikkeling, die gefaseerd en in samenhang met de natuur plaats zal vinden. Volgens de structuurvisie heeft het Greenport Venlo-gebied de kenmerken (multimodaal ontsloten, Venlo als (agro)logistieke hub) en de ruimte om in de vraag van glastuinbouwbedrijven en logistieke bedrijven te voorzien.

Hoofdstuk 5 Trends en ontwikkelingen

Aangezien de realisatie van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo vele jaren in beslag zal nemen is flexibiliteit een belangrijk uitgangspunt. Op die manier kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen en nieuwe inzichten. In dit hoofdstuk worden daarom een aantal belangrijke logistieke marktontwikkelingen en trends beschreven.

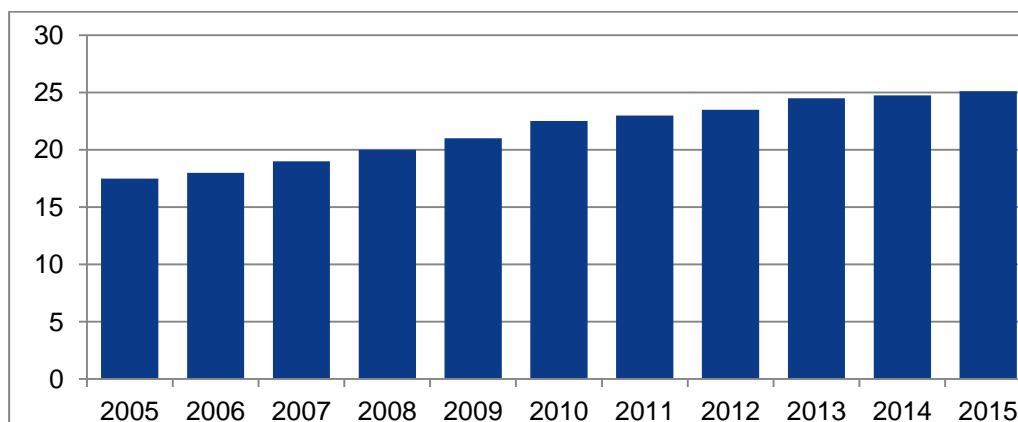
Ontwikkelingen logistiek vastgoed

Logistiek vastgoed is een 'enabler' voor efficiënte bedrijfsprocessen omdat kosten geoptimaliseerd worden en omvangrijke goederenstromen snel worden verwerkt. In de bedrijfsprocessen heeft een aantal substantiële veranderingen plaatsgevonden, die grote impact hebben op de vraag naar vastgoed. Gevolg daarvan is dat ook de vestigingseisen c.q. randvoorwaarden van bedrijven zijn veranderd. De volgende drie sterk samenhangende ontwikkelingen in logistiek vastgoed zijn van belang:

- Schaalvergroting in logistiek vastgoed
- Verschuivende zwaartepunten
- Hogere toegevoegde waarde

De markt voor logistiek vastgoed kenmerkt zich door een sterke groei in het aantal m² voorraad. Tussen 2008 en 2015 is de voorraad gegroeid van 20 miljoen m² naar 25 miljoen m². De exacte cijfers voor 2016 zijn nog niet gepubliceerd, maar het is zeker dat de voorraad sterk is toegenomen. Ook voor 2017 en 2018 zijn al de nodige bouwprojecten aangekondigd, ook binnen Greenport Venlo.

Tabel 1: Voorraad logistiek vastgoed Nederland (x miljoen m²)

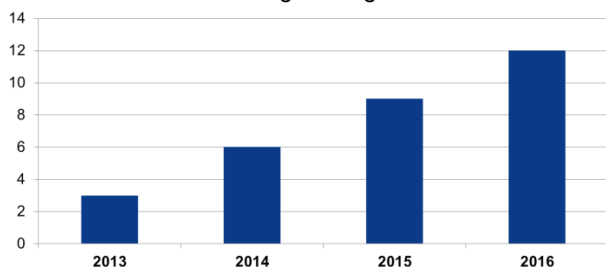


Bron: Bak/NVM, 2016

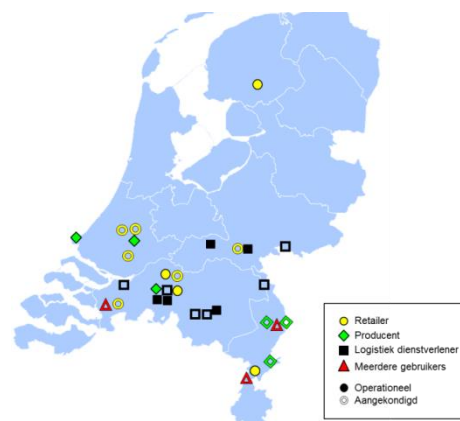
Het is uiteraard geen vanzelfsprekendheid dat de huidige hoge groeicijfers ook de komende jaren gerealiseerd zullen worden. Een precieze voorspelling is niet te maken omdat de groei door economische ontwikkelingen maar ook door andere factoren en omstandigheden wordt bepaald.

Een belangrijke ontwikkeling van de laatste jaren is de forse schaalvergroting in de logistiek en de opkomst van megadistributiecentra (XXL-dc's). Dat zijn distributiecentra met een minimale warehouse oppervlakte van 40.000 m² met doorgaans een grondkavel van minimaal 6 hectare. Uit onderzoek van BCI blijkt dat er in totaal in de periode 2013-2016 30 nieuwe XXL-distributiecentra zijn gerealiseerd in Nederland dan wel aangekondigd (zie kaart). De vraag naar de zeer grootschalige dc's komt van retailers/ online winkels, producenten/brandowners, logistiek dienstverleners en logistiek ontwikkelaars. Er zijn verschillende drijvende krachten achter de opkomst van het grootschalige logistiek vastgoed. De verwachting is dat de trend van (verdere) schaalvergroting c.q. megadistributie zich voorlopig zal voortzetten

Tabel 2: Gerealiseerd/aangekondigde XXL-dc's



Kaart 1: XX DC-kaart van Nederland



Door de schaalvergroting (consolidatie) is er sprake van een verschuivend zwaartepunt binnen logistieke ketens waarbij multimodaliteit en nabijheid van (consumenten)markten nog belangrijker vestigingscriteria worden dan het nu al zijn. Goed ontsloten multimodale knooppunten en mainports worden dus nog aantrekkelijker evenals locaties dicht tegen of centraal ten opzichte van grote consumentengebieden. Gebieden met een goede multimodale (weg, binnenvaart en/of spoor) ontsluiting en goede verbindingen 'inbound' en 'outbound' zullen een cruciale rol gaan spelen. Ten slotte zijn de ontwikkelaars van grootschalig logistiek vastgoed op zoek naar locaties die in staat zijn veel toegevoegde waarde te brengen voor de eindgebruiker, tegen een gunstig kostenniveau.

Op basis van het onderzoek door BCI naar de drijvende krachten (zie tabel) achter de groei van het aantal XXL-DC's mag verwacht worden dat de trend zich zal voortzetten. Vastgoedontwikkelaar en -beleggers bevestigen dit beeld. De aantrekkelijkheid van een mega dc wordt gevormd door de voordelen van schaalgrootte (hogere effectiviteit; lagere kosten door efficiency), het inspelen op specifieke logistieke wensen (bijv. ruimte voor afhandeling van returns bij e-fulfilment) en veranderingen in supply chains (bijv. verschuiving voorraad van winkels naar dc).

Tabel 3: Drijvende krachten achter groei mega DC's

	Drijvende kracht	Logistieke dienstverleners	(R)etailers	Producenten
1	Wereldwijde verlenging en vergroting complexiteit supply chains	+	+	+
2	Beleving van shops en individuele consumenten vanuit één DC	+	+/-	+/-
3	Toename productvariëteit en voldoende voorraad	+	+	+
4	Fysieke ruimte voor packing & shipping en handling returns	+	+	+
5	Toepassing nieuwste informatie- en material handlingtechnologie vergt schaalgrootte	+	+	+
6	Schaalbaarheid van locatie	+	+	+
7	Consolidatie logistieke dienstverleners	+	n.v.t.	n.v.t.
8	Multiclient DC's bij logistieke dienstverleners vergen schaalvoordelen	+/-	n.v.t.	n.v.t.

Bron: BCI, 2016

+ : *trend zet door*

0 : *kortstondig effect*

- : *trend op korte termijn voorbij*

+/- : *geen dominante trend in de betreffende doelgroep*

Stormachtige groei e-fulfilment

De online bestedingen in Nederland maken jaarlijks een sterke groei door, dit geldt zowel voor B2C als voor B2B relaties. De groeiende online verkopen geven ook boost aan e-fulfilment activiteiten. Steeds kortere levertijden ('voor 23:00 uur besteld, morgen in huis') stellen hoge eisen aan (de inrichting van) het logistiek proces en de locatie van het gebouw. Op dit moment is er in Zuid-Nederland een stabiele groep van middelgrote bedrijven aanwezig, waarvan er enkele de komende jaren door zullen blijven groeien tot 40% per jaar, zoals bij eerdere succesverhalen als Coolblue, Bol.com en VidaXL of andere spelers uit het middelsegment, zoals Active Ants, Dimass en Metapack. Deze bedrijven met nu veelal XXL-DC's hebben een grote arbeidsmarktbehoefte. Bij schaalvergroting op hun huidige locaties leidt dit op termijn veelal tot krapte in de arbeidsmarkt. De kwaliteit en kwantiteit van het lokale arbeidsmarkt potentieel is bij uitbreiding of verplaatsing van activiteiten naar andere locaties daarom een van de 'key decision' factors.

Ruimte voor circulair logistiek vastgoed

Er zijn steeds meer signalen waaruit blijkt dat de transformatie naar duurzaam logistiek vastgoed en een circulaire economie langzaam op gang begint te komen. Producenten proberen regie te krijgen over de hele keten en kijken ook steeds meer naar retourstromen. Verwerkende bedrijven spelen in op de retourstromen en zoeken daarbij naar strategische partners. Logistieke dienstverleners ontwikkelen omgekeerde ketens met klanten of sluiten aan bij andere partners. In Nederland zijn er al voorbeelden zichtbaar van logistieke bedrijventerreinen (Boekelermeer Alkmaar, InnoFase Duiven, Greenport Venlo-gebied) met aandacht voor circulaire processen. Ook in de zeehavens (Rotterdam, Amsterdam en Moerdijk) zijn er partijen die zich richten op het verzamelen en 'opbulken' van retourstromen en daarbij aandacht hebben voor duurzame inrichting van gebouwen, terreinen en processen.

Vanuit vastgoedontwikkelaars is een toenemende aandacht voor verduurzaming van logistiek vastgoed (BREEAM). De volgende slag die momenteel moet worden gemaakt is hoe de energievoorziening duurzaam ingevuld kan worden en hoe de grote dakoppervlaktes benut kunnen worden voor de opwekking van duurzame energie, die deels voor eigen gebruik is (voor warehouses, maar ook voor elektrisch vervoer), maar vooral ook geleverd kan worden aan het elektriciteitsnetwerk in de regio.

Bedrijfsactiviteiten binnen milieucategorie 4.2 of 5

Bij de zware milieucategorieën wordt te vaak eenzijdig gedacht aan recycling of zware procesinstallaties. Vaak wordt echter vergeten dat de ontwikkeling in milieuregelgeving steeds stringenter wordt, waardoor meer bedrijven gedwongen worden om aanvullende voorzieningen te treffen voor bepaalde productgroepen, zoals accu's en batterijen die ingezet worden voor medische technologie en opslag van energie of (chemische) grondstoffen voor farmaceutische industrie en ook gereed product voor retail doeleinden, zoals deodorant met aerosols en schoonmaakmiddelen voor in huis. Voeg daaraan toe dat het terugnemen en opwerken van teruggenomen producten (in het kader van de circulaire economie) in de komende jaren ook veel discussies zullen opleveren over hoe om te gaan met een milieucategorisering die eigenlijk niet meer past bij de recente ontwikkelingen in vele branches. Het is in ieder geval belangrijk dat er voldoende ruimte is vanaf categorie 4.2 om ook dit type activiteiten te kunnen huisvesten in een regio. Greenport Venlo heeft hier specifieke kavels voor beschikbaar.

Aandacht voor het regionaal logistiek ecosysteem

De schaalvergroting in de logistiek en de opkomst van e-fulfilment hebben een behoorlijke impact op logistieke netwerken. Het slim combineren van verschillende goederenstromen (consolidatie) en de ontwikkeling van een fijnmazig netwerk tot aan de voordeur zijn belangrijke drivers voor de toekomst.

Voorbeelden uit de regio laten zien dat de grote warehouses ook veel personeel nodig hebben, zowel voor orderpicking als voor planning, back office functies (om klanten bij te staan en de afwikkeling van verzendingen) als in de fijnmazige distributie (een groot aantal chauffeurs). Er is momenteel al een tekort aan arbeidskrachten in verschillende regio's voor be-

paalde functies (planners, IT specialisten en chauffeurs). Dit betekent dat naast de ontwikkeling van de fysieke aspecten van een bedrijventerrein het noodzakelijk is dat een succesvol logistiek knooppunt aandacht moet besteden aan een groot aantal aspecten. Eindgebruikers geven aan dat niet alleen fysieke aspecten van belang zijn (beschikbaarheid van kavels en bereikbaarheid), maar dat ook human talent, innovatie en duurzaamheid het verschil kunnen maken, net zoals een consistente meerjarenstrategie en een deskundig team dat met de gebiedsontwikkeling aan de slag gaat.

In onderstaand figuur is daarom de ‘Clusterklok Logistiek’ opgenomen. Uit die figuur kunnen elementen worden afgeleid die in de komende jaren meer aandacht gaan vragen dan nu het geval is. Voor de regio Venlo zal de arbeidsmarkt het belangrijkste aandachtspunt zijn.

Figuur 1 Het ontwikkelen van een regionaal logistiek ecosysteem:



Bron: BCI, 2016

Markt & business development

Greenport Venlo ligt op een strategische plek tussen de mainports in het westen en het Ruhrgebied. Vanuit de mainports worden goederen en grondstoffen doorgevoerd zodat binnen Greenport Venlo waarde kan worden toegevoegd (Value Added Services) voordat het wordt afgezet in het Ruhrgebied en het verdere achterland. De bewerkings- en distributiefunctie wordt bovendien versterkt door de ligging aan belangrijke logistieke corridors (A67, A73 en A74). Hierdoor is het voor bedrijven met een internationale operatie interes-

sant om in de regio Venlo te zitten. De afgelopen jaren heeft Greenport Venlo bewezen ook grote internationale spelers te kunnen aantrekken. Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft een internationale oriëntatie die past bij de ambitie om de Europese logistieke hotspot Venlo-Venray door te ontwikkelen.

Fysieke bedrijfsomgeving

Internationale toplocatie op gebied van multimodale bereikbaarheid en geografische ligging ten opzichte van grote consumentengebieden. De grootschalige opzet van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo en de grote kavels maken de locatie onderscheidend. Om de ontsluiting van Greenport Venlo (weg, water en rail) te garanderen, willen de Provincie Limburg en de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas in de regio een derde railterminal realiseren in het Greenport Venlo-gebied. De huidige capaciteit is ontoereikend. De derde railterminal is daarnaast een vestigingsvoorwaarde voor grote klanten, geeft een lagere milieudruk en helpt tegen congestie op de A67 en A73. Omdat de ontwikkeling niet alleen van regionaal, maar ook van nationaal belang is, levert het Rijk ook een financiële bijdrage. Voor het realiseren van de railterminal in het Greenport Venlo-gebied wordt op dit moment het geldend bestemmingsplan herzien. Voor de ontwikkeling van de railterminal is een terrein van vijftien hectare beschikbaar. Er is direct aansluitend nog eens bijna 13 hectare beschikbaar voor de logistieke activiteiten.

Arbeidsmarkt

De regionale arbeidsmarkt zal in de toekomst aan grote veranderingen onderhevig zijn. In de loop der jaren gaat Greenport Venlo naar verwachting ongeveer 10.000 extra banen opleveren. Ook in kwalitatief opzicht zullen er veranderingen optreden, zo zullen bepaalde werkzaamheden steeds kennisintensiever worden door het innovatieve karakter van het gebied. Tegelijkertijd zal er binnen de logistieke sector een groeiende behoefte zijn aan personeel in het middenkader (logistiek planners). Het bieden van werkgelegenheid is een belangrijke factor in het vasthouden en aantrekken van inwoners en het tegengaan van krimp. Met het oog op onder meer de vergrijzing is wel permanent aandacht nodig voor het aantrekken en opleiden van voldoende personeel op het juiste niveau.

Samenwerking tussen verschillende stakeholders is daarbij van belang. Het JobCenter Greenport Venlo is daar een goed voorbeeld van. JobCenter Greenport Venlo is een samenwerkingsverband van publieke organisaties die actief zijn op de regionale arbeidsmarkt: de Noord-Limburgse gemeenten, sociale werkvoorzieningsbedrijven en het UWV. De organisatie vormt de schakel tussen bedrijven en de (toekomstige) medewerkers.

Op dit moment is er nog voldoende personeelsaanbod om in de groeiende vraag vanuit (logistieke) bedrijven te voorzien. Cijfers over de ontwikkeling van de arbeidsmarkt van Greenport Venlo (feb 2017) laten zien dat er nog ca. 24.000 werklozen zijn binnen de arbeidsmarktregio. De arbeidsmarktregio bestaat uit Noord-Limburg en Krefeld (Duitsland). Uitsplitsing van werklozen naar 'blue collar' en 'white collar' laat zien dat beide groepen ongeveer even groot zijn. Het is goed dat de regio nu al actief bezig is met het thema arbeidsmarkt om in problematiek die in de komende jaren zou kunnen ontstaan tijdig te kunnen tackelen.

Tabel 4: Arbeidsmarkt Greenport Venlo – aantal werklozen februari 2017

	Deel Nederland	Deel Duitsland	Totaal
Blue collar	5.740	6.237	11.977
White collar	6.878	5.205	12.083
	12.618	11.442	24.060

***Aandeel blue/white voor Duitse deel niet bekend. Aanname: verhouding gelijk aan Nederlandse deel*

Bron: Arbeidsmarktgegevens: werk.nl; arbeidsagentur

Als onderdeel van het regionaal logistiek ecosysteem zal de arbeidsmarkt in de toekomst veel aandacht vragen. Voor bedrijven moet het mogelijk zijn om voldoende personeel aan te trekken. (Bij)scholing van arbeidskrachten zal daarom actief opgepakt moeten worden in regionaal verband. Greenport Venlo is daar in een vroeg stadium al actief mee bezig.

Innovatie & duurzaamheid

Het SMART Logistics Centre Venlo is samenwerkingsverband waarin bedrijven uit de regio samen met overheden en kennisinstellingen bouwen aan een totaalconcept om de logistieke regio Noord-Limburg te laten uitgroeien tot een Europese logistieke topregio. Met name bedrijven uit de logistiek zijn betrokken bij de samenwerking. De belangrijkste onderwerpen zijn: infrastructuur, arbeidsmarkt & onderwijs, innovatie & acquisitie en PR & branding.

Om de duurzame energiedoelen in Greenport Venlo te realiseren heeft het Ontwikkelbedrijf in 2013 Etriplus B.V. opgericht. Dit is een PPS waarvan via een aanbesteding de partners zijn geselecteerd. De aandeelhouders zijn: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo 45%, Alliander 25%, Greenchoice 10%, Ekwadraat 10% en Arcadis 10%. Etriplus heeft als taak om duurzame energieprojecten te realiseren, waarbij zij zich richt op de ontwikkelfase, en niet op de exploitatiefase. Zij doet dit door inbreng en combinatie van kennis, ervaring en geld. Omdat Etriplus net als elke andere B.V. ook winst wil maken zet zij in op levensvatbare investeringsplannen. De focus ligt op duurzame energie uit wind, zon en geothermie. In totaliteit wordt geschat dat in Greenport Venlo tussen de 55 en 85 MW aan duurzame energie kan worden opgewekt, wat overeenkomt met tussen de 6% en de 9% van de elektriciteitsbehoefte van alle Limburgse huishoudens.

Wind: Op dit moment wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een windpark van 8 à 10 windturbines met een gezamenlijke capaciteit van 30 à 40 MW. Hiermee kan ca. 40% van de afgesproken hoeveelheid wind op land voor de provincie Limburg worden gerealiseerd. De zoeklocatie voor het windpark is in 2012 in de structuurvisie van Greenport Venlo opgenomen. Recent is de MER-procedure opgestart, worden de grondposities gecontracteerd en wordt voorzien in een vastgesteld bestemmingsplan en een verleende omgevingsvergunning in januari 2018. De bouw van het windpark is gepland in 2019.

Zon: De aanwezigheid en de nieuwbouw van gebouwen met een groot dakoppervlak (in het bijzonder de grootschalige logistiek) biedt de mogelijkheid om een grote hoeveelheid zonnepanelen te plaatsen. Inmiddels zijn al drie kleinere projecten gerealiseerd met een totaal vermogen van 1 MW. Naar verwachting komt daar aan het einde van 2017 nog 8 MW bij als op het dak van het logistiek centrum van Michael Kors ruim 28.000 panelen worden bijgeplaatst. Indien de businesscases voor zonnepanelen zich gunstig blijven ontwikkelen is er in potentie ruimte voor nog eens 20 MW.

Geothermie: In het glastuinbouwgebied Californië zijn succesvol twee diepe geothermiebronnen (ca. 2800 m) geboord. Vooralsnog wordt de geothermie gebruikt in de daar gevestigde tuinbouwbedrijven. Echter met een uitbreiding van het netwerk kan ook worden voorzien in gebouwverwarming van het aangrenzende bedrijventerrein Trade Port Noord. De besprekingen met potentiële afnemers zijn gaande. De totale capaciteit die met deze bronnen gerealiseerd zou kunnen worden bedraagt 5 tot 10 MW.

Door schaalvergroting en opkomst van XXL-dc's is er sprake van een verschuivend zwaartepunt binnen logistieke ketens waarbij multimodaliteit en nabijheid van markten nog belangrijker vestigingscriteria worden dan het nu al zijn. Ook de opkomst van e-fulfilment en toenemende aandacht voor verduurzaming leiden tot een andere organisatie van logistieke netwerken. Niet alleen fysieke aspecten (beschikbaarheid van kavels en bereikbaarheid), maar ook human talent, innovatie en duurzaamheid en een consistente meerjarenstrategie worden voor eindgebruikers bepalend. De regio Venlo is goed gepositioneerd op fysieke aspecten (multimodale bereikbaarheid, nabijheid van markten). De niet-fysieke aspecten (zoals arbeidsmarkt) zijn voor logistieke hotspots richting de toekomst een belangrijk aandachtspunt. Op het gebied van Innovatie & Duurzaamheid en Markt & Business Development loopt Greenport Venlo voorop in Nederland en Europa. Ook in de verschillende top-10 ranglijsten van logistieke hotspots scoort Greenport Venlo erg goed.

Hoofdstuk 6 **Marktvraag**

Het voorspellen van de marktvraag voor grootschalige logistiek in de komende 5 jaar is niet eenvoudig. De logistieke vastgoedmarkt heeft ten eerste te maken met een aantal trends en ontwikkelingen die grote impact hebben op de ruimtevraag voor de komende jaren. Bovendien kenmerken de vraagkarakteristieken van grootschalige logistiek zich door een gefaseerd dynamiek in grondafname en lange doorlooptijd van de concrete vraagconversie naar grondlocaties. Het gevolg hiervan is dat de vraag naar grondposities niet lineair maar getrapt verloopt en daarom moeilijk te voorspellen is.

De marktvraag voor Klaver 5 is bepaald op basis van de volgende analyses:

- De historische gronduitgifte op Greenport Venlo en in de regio Noord-Limburg in de afgelopen 10 jaar
- De provinciale vraagramingen bedrijventerreinen voor de regio Noord-Limburg met een verdieping op het aandeel grootschalige logistiek
- Ontwikkelingen op de grootschalige logistieke vastgoedmarkt en twee vraagscenario's voor XXL-distributiecentra

Historische gronduitgifte

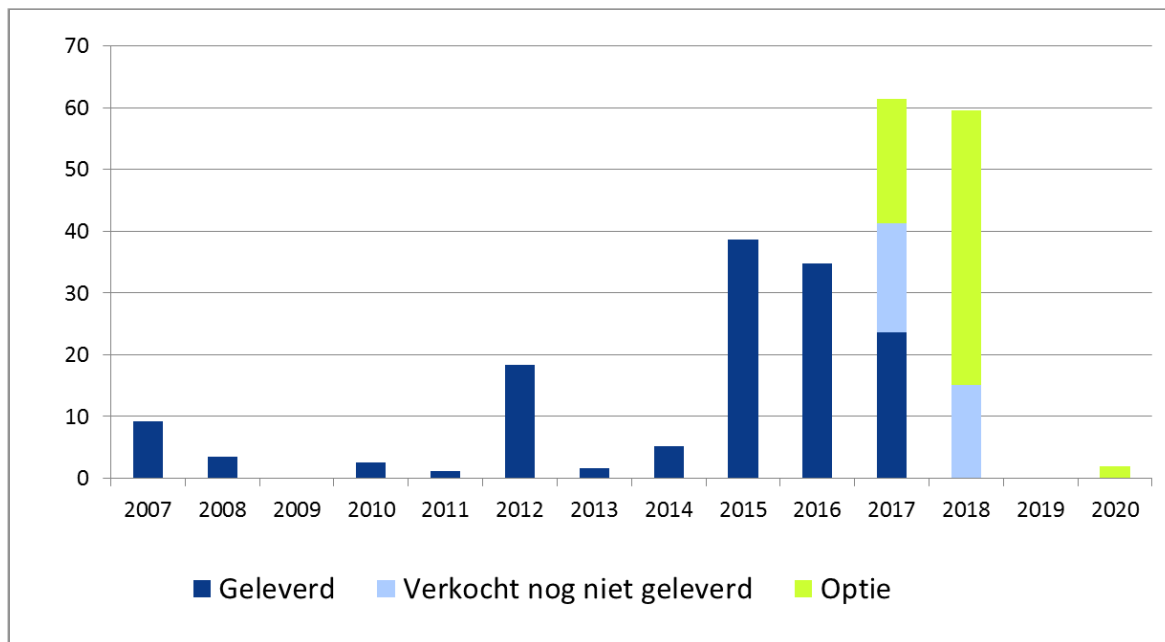
De historische uitgifte laat zien wat er in het recente verleden aan gronden voor bedrijventerreinen is uitgegeven. Als bronmateriaal is hiervoor gebruik gemaakt van een actueel overzicht van grondverkoop en geleverde gronden door het Ontwikkelbedrijf én van de Monitor Werklocaties Limburg. Voor Greenport Venlo is uitgegaan van de cijfers in het overzicht van het Ontwikkelbedrijf, omdat hierin ook de meest recente verkopen in 2017 zijn opgenomen.

In de administratieve regio Noord-Limburg is de afgelopen 10 jaar (2006-2015) bijna 325 hectare uitgegeven. Het 10-jaarsgemiddelde van Noord-Limburg bedraagt daarmee ruim 32 hectare per jaar. Dit komt in de afgelopen 10 jaar neer op bijna de helft van de totale uitgifte in de provincie Limburg. In 2015 was 86% van het uitgegeven oppervlak gerelateerd aan logistiek. De overige 14% van het oppervlak aan industrie (9%), zakelijke dienstverlening (3%) en overige sectoren (2%).

De cijfers van het Ontwikkelbedrijf voor het Greenport Venlo voor het Greenport Venlo-gebied laten zien dat de gronduitgifte (incl. verkocht en nog niet geleverd) in 2015 en 2016 op een niveau van 35 tot 40 hectare per jaar zit (figuur 1). In totaal is er tussen 2007 en 2017 140 hectare verkocht en geleverd. Daarnaast is er nog 33 hectare aan grond die verkocht is, maar pas in 2017 of 2018 wordt geleverd aan de eindgebruiker. In 2015 en 2016 zijn 6 grondkavels geleverd groter dan 6 hectare. Hiervan waren er 3 met een omvang vanaf 10 hectare. Ook voor 2017 zijn er al twee projecten groter dan 10 hectare aangekondigd.

Momenteel is er sprake van een hoge marktdruk op kavels in het Greenport Venlo-gebied. De belangstelling voor de kavels blijkt uit de 67 hectare aan opties en leads op gronden. Van deze opties en leads is circa 50 hectare voor kavels groter dan 10 hectare.

Figuur 2: Grondverkoop en opties Greenport Venlo-gebied (in ha)



Bron: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (2017)

De logistieke hotspot Venlo heeft zich de afgelopen jaren in sneltreinvaart ontwikkeld. Dit blijkt ook uit de verschillende rankings van logistieke hotspots in Nederland/Europa, waarbij Venlo bovenaan de lijsten prijkt.

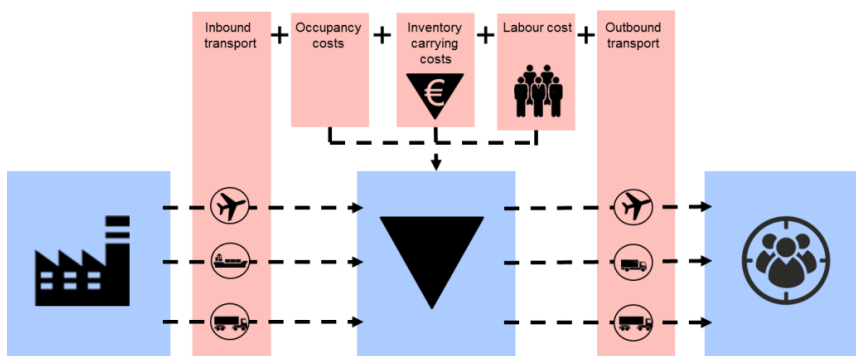
Kaart 2: Hotspots (Bron: Vakblad Logistiek, 2016)

Kaart 3: Ranking Logistieke Locaties (Bron: JLL, 2015)



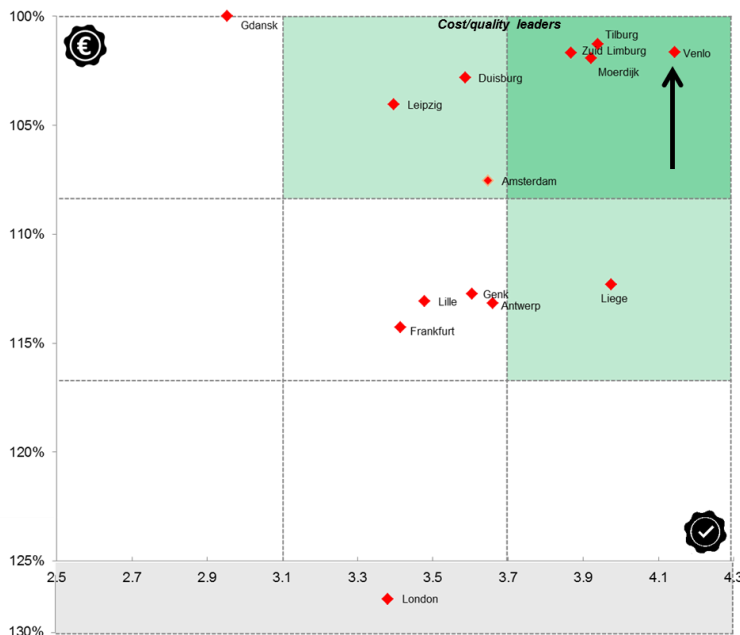
Ook uit de recent uitgevoerde benchmark door BCI in opdracht van Nederland Distributieland (NDL) blijkt de topositie van Venlo. De concurrentiekracht van Venlo ligt in de goede fysieke infrastructuur (weg, spoor en water), gunstige arbeidsvoorwaarden (flexibiliteit en nachtwerk), de relatief korte afstand tot de markt en het gunstige Nederlandse belastingklimaat. De kostenfactoren voor de locatiekeuze van een distributiecentra tonen aan dat het niet alleen gaat om de huisvestingskosten. De figuur laat zien dat ook inboud en outbound transport, arbeidskosten en magazijnkosten een belangrijke rol spelen in de locatiekeuze.

Figuur 3: NDL study: It's not only about real estate



De regio Venlo scoort goed in de benchmark met andere logistieke hotspots in Europa. Onderstaand voorbeeld uit de NDL benchmark laat zien dat Venlo vanuit kwalitatief perspectief voorop loopt voor Europese distributie in lifestyle. Ook van kosten perspectief zit Venlo bij de goedkoopste locaties.

Figuur 4: Kosten/Kwaliteit Matrix voor Lifestyle – EDC/e-commerce



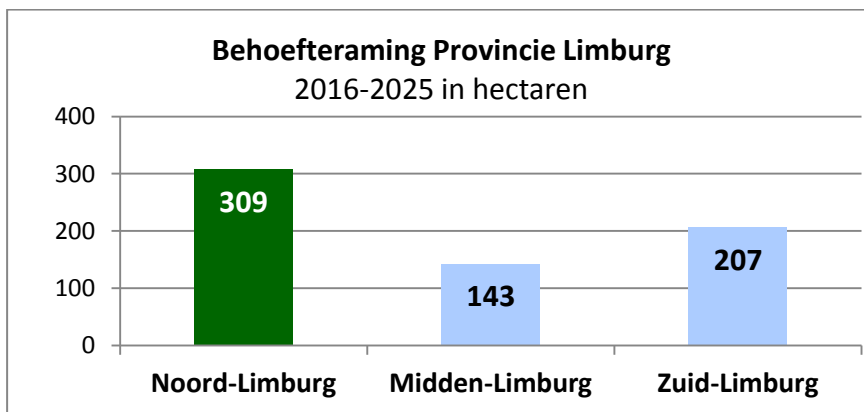
Bron: NDL, 2016

Behoefteraming Noord-Limburg

Er zijn verschillende manieren om te voorspellen hoe groot de toekomstige uitgifte zal zijn. De Provincie Limburg is afgestapt van de zeer gedetailleerde kwantitatieve marktanalyses en rekenmodellen waarmee in het verleden planningsopgaven werden becijferd. Voor het vaststellen van vraagramingen en eventueel daaraan gekoppelde planningsopgaven gaat de Provincie primair uit van ervaringsgegevens (historische uitgifte) uit het provinciaal monitoringssysteem voor bedrijventerreinen (REBIS). Op basis van jaarlijkse uitgiftewaarden en trendmatige ontwikkelingen wordt de toekomstige vraagraming geëxtrapoleerd. Door jaarlijkse herijking van de vraagramingen kunnen de toekomstige uitgiftecijfers versterkt dan wel afgezwakt worden.

De meest recente ramingen voor de regio Noord-Limburg voor de periode 2016-2025 gaan uit van een jaarlijkse uitgifte van 31 hectare voor de komende 10 jaar. In totaal gaat het dus om een verwachte vraag van 309 hectare in de periode 2016-2025.

Tabel 5: Behoefteraming Provincie Limburg 2016-2025



Bron: Provincie Limburg, 2016

In de ramingen van de Provincie is geen verdieping gemaakt voor economische sectoren. Het aandeel van vraag voor (grootschalige) logistiek is dus niet uit de cijfers af te leiden. Op basis van historische gegevens kan aangenomen worden dat in de regio Venlo ongeveer 60-80% van de ruimtevrage vanuit de logistieke sector komt. Voor Noord-Limburg komt dit neer op 185 tot 247 hectare voor logistiek t/m 2025. Het aandeel grootschalig (>5 ha) binnen de logistiek is op basis van transacties uit de afgelopen jaren geschat op 60-70% voor Noord-Limburg. De bandbreedte voor grootschalige logistiek tot 2025 in Noord-Limburg is op basis van bovenstaande berekening: **111 tot 173 hectare (11-17 ha/jaar)**.

Marktdruk

Het grootschalige logistiek vastgoed bestaat uit twee hoofdcategorieën, namelijk vestigingen met een nationaal verzorgingsgebied (Nederland) en vestigingen met een internationaal verzorgingsgebied (Benelux of West-Europa). Wanneer (online)retailers, producenten/brandowners, logistiek dienstverleners of logistiek ontwikkelaars op zoek gaan naar een

vestigingslocatie dan is het zoekgebied voor nationale activiteiten anders dan het zoekgebied voor internationale activiteiten.

Voor nationale distributie zoeken eindgebruikers naar een centraal gelegen locatie binnen het verzorgingsgebied (Nederland). Voor Benelux en Noordwest-Europese distributie is het verzorgingsgebied groter en daarom is het zoekgebied van de eindgebruiker niet hetzelfde. De aantrekkelijkheid van een regio voor een bepaald type distributie wordt voor een belangrijk deel bepaald door geografische ligging, de aansluiting op (inter)nationale vervoersnetwerken en ligging ten opzichte van belangrijke consumentengebieden. De tabel geeft voor een aantal regio's een inschatting van de aantrekkelijkheid voor verschillende typen distributie. De aantrekkelijkheid van een individueel bedrijventerrein kan niet afgeleid worden uit de tabel. Wel is het aannemelijk dat een bedrijventerrein in Utrecht in principe niet aantrekkelijk is voor Noordwest-Europese distributie. Evenals een kavel op Greenport Venlo niet aantrekkelijk is voor nationale (Nederland) distributie. De regio's in Limburg zijn voor de Noordwest-Europa distributie vooral goed gelegen ten opzichte van de Duitse markt. De Brabantse regio's liggen iets gunstiger ten opzichte van de Britse en Franse markt.

Tabel 6: Inschatting aantrekkelijkheid nationaal en internationale logistieke activiteit per regio

PROVINCIE	REGIO	INTERNATIONAAL		
		NATIONAAL Nederland	Benelux	Noordwest-Europa
Utrecht	Utrecht	+++		
Gelderland	Rivierenland	++		++
	Regio Arnhem-Nijmegen	+		++
Noord-Brabant	Noordoost-Brabant	++	++	++
	Zuidoost-Brabant	+	+++	+++
	Midden-Brabant	++	+++	++
	West-Brabant	++	+++	+++
Limburg	Noord-Limburg		++	+++
	Midden-Limburg		++	+++
	Zuid-Limburg		++	+++
Luik (B)	Luik		++	++
Limburg (B)	Limburg		++	++
Nordrhein-Westfalen	Regio Aken			++

Bron: BCI, 2017

Naast de genoemde fysieke kenmerken kijken eindgebruikers ook nadrukkelijk naar wat een vestigingslocatie meer te bieden heeft dan het fysieke vestigingsklimaat. Belangrijk zijn bijvoorbeeld de beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten, de aanwezigheid van een langjarige gebiedsvisie en een daadkrachtige ontwikkelorganisatie (zie regionaal logistiek ecosysteem in het voorgaande hoofdstuk).

De regio Noord-Limburg is als zeer aantrekkelijk beoordeeld voor internationale distributie door de gunstige ligging ten opzichte van het Noord-Europese achterland en de aantakking op belangrijke vervoersnetwerken (binnenvaart, spoor en weg).

Logistieke vastgoedmarkt

De markt voor grootschalig logistiek vastgoed bevindt zich volgens de experts uit de vastgoed- en beleggingswereld op een hoogtepunt. De marktontwikkelingen zoals schaalvergroting, de stormachtige groei in de e-commerce en de snel herstellende economie zorgen de voor een forse vraag naar grote kavels. Het is lastig te voorspellen hoe deze vraag zich de komende jaren gaat ontwikkelen. De gerealiseerde uitgiftcijfers blijken in verschillende regio's weliswaar nog redelijk parallel te lopen met de vraagprognoses, maar een verdieping op de cijfers laat vaak zien dat de grootschalige logistiek verantwoordelijk is voor een fors deel van de totale ruimtevraag, zo ook in Noord-Limburg. De toenemende vraag in het grootschalige segment gaat deels ten koste van het kleinschalige en middensegment, waardoor de gerealiseerde uitgifte in hectaren lijn blijft met de vraagprognose. Het is daarom belangrijk om ook het grootschalige aanbod goed af te stemmen op de groeiende vraag naar grootschalige logistiek.

Het is dus niet eenvoudig om de toekomstige vraag naar grootschalige logistiek in modellen te 'vangen'. Het is de vraag hoelang de vraag vanuit de logistiek nog zal aanhouden. Eerder in hoofdstuk 5 hebben we al geconstateerd dat op basis van de drijvende krachten achter de schaalvergroting verwacht mag worden dat de trend zich zal blijven voortzetten. Logistiek vastgoedontwikkelaars en –beleggers geven aan dat de markt nu een hoogtepunt naderd en dat het aantal grootschalige projecten de komende jaren zal afnemen. Het tempo van de afgelopen twee jaar van 6 á 7 projecten (ca. 80 ha) per jaar in Zuidoost-Nederland zal volgens experts binnen 5 tot 10 jaar afvlakken tot 2 á 3 projecten op jaarbasis.

Om meer grip te krijgen op het aantal grootschalige projecten in de komende 10 jaar zijn in het kader van deze analyse twee scenario's doorgerekend. De beide scenario's gaan uit van een afname in het aantal jaarlijkse projecten. De analyse resulteert in een bandbreedte van het aantal grootschalige projecten in de komende 10 jaar.

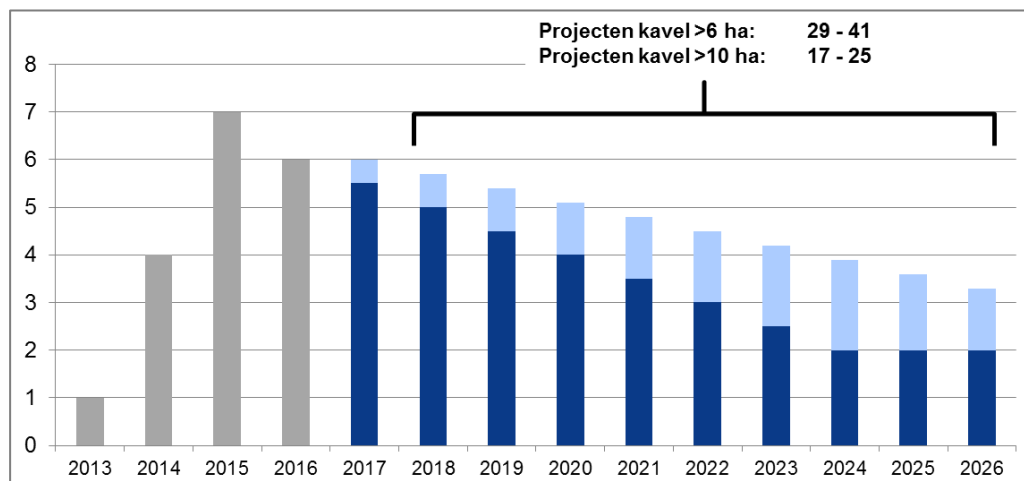
Als startpunt is het gekeken hoeveel projecten er in Zuidoost-Nederland gerealiseerd zijn in de afgelopen vier jaar. De ruime regio Zuidoost Nederland bestaat uit de volgende zeven regio's:

- Noord-Limburg
- Midden-Limburg
- Zuid-Limburg
- Arnhem-Nijmegen
- Noordoost-Brabant
- Zuidoost-Brabant
- Midden-Brabant

In totaal zijn er binnen deze regio 18 XXL-distributiecentra (>40.000 m²) gerealiseerd/aangekondigd tussen 2013 en 2016. De kavel van een 40.000 m² warehouse is doorgaans circa 6 hectare (factor 1.5). In totaal is er in Zuidoost-Nederland bijna 1,4 miljoen m² aan warehouse oppervlak bijgekomen tussen 2013 en 2016.

In onderstaande tabel zijn twee scenario's weergegeven die uitgaan van een afvallend aantal XXL-projecten in de ruime regio Zuidoost-Nederland.

Tabel 7: Prognose aantal XXL-projecten (>6 ha) per jaar in de ruime regio o.b.v. twee scenario's



Bron: BCI, 2016

De figuur laat zien dat de sterke groei in de periode 2013-2016 in de scenario's afvlakt tot 2026. Het lage scenario zit in 2022 op een niveau van 3 projecten per jaar. Het hoge scenario zit in 2026 op een niveau van circa 3 projecten per jaar. Tellen we het jaarlijkse aantal projecten tot 2026 op voor beide scenario's dan resulteert een bandbreedte van 29 tot 41 grootschalige (>40.000 m² en een grondkavel vanaf 6 hectare) projecten. Uit de transacties van de afgelopen jaren blijkt dat circa 60% van de XXL-projecten een kavel heeft groter dan 10 hectare. Als we dit percentage ook doorrekenen voor de prognose dan zullen tot 2026 17 tot 25 grootschalige projecten in de ruime regio behoefte hebben aan een kavel groter dan 10 hectare.

Vanuit verschillende invalshoeken is de marktvraag voor grootschalige logistiek in beeld gebracht. De historische uitgifte van de afgelopen 10 jaar laat zien dat binnen het Greenport Venlo-gebied gemiddeld 14 hectare per jaar is uitgegeven. Op dit moment is er sprake van concrete belangstelling van enkele marktpartijen die een grote kavel willen afnemen. Deze marktvraag komt ook tot uiting in het aantal opties dat is vergeven voor 2017 en 2018. Ook de raming van de Provincie Limburg gaan uit van een uitbreidingsvraag, namelijk 309 hectare tot 2025. Op basis van realistische aannames mag verwacht worden dat hiervan 111 tot 173 hectare voor grootschalige logistiek (>5 ha) zal zijn. Per jaar 11 tot 17 hectare. Analyse van de markt voor grootschalige logistiek vastgoed laat zien dat de markt nu op een hoogtepunt is en dat experts verwachten dat er in de komende 10 jaar sprake zal zijn van een 'normalisatie' van de marktvraag. Tot 2026 zullen er op basis van de scenario's 29 tot 41 grootschalige projecten (>6 hectare) gerealiseerd worden in Zuidoost-Nederland. Ongeveer 17 tot 25 (60%) van de projecten zal behoefte hebben aan een kavel groter dan 10 hectare. Op basis van uitgiften in het verleden, uitgegeven opties op grote kavels, vraagprognoses en een analyse van de logistieke vastgoedmarkt mag een substantiele marktvraag Greenport Venlo verwacht worden in de komende jaren.

Hoofdstuk 7 **Inventarisatie aanbod**

Het aanbod van bedrijventerreinen bestaat uit hard en zacht aanbod. Het harde aanbod gaat over bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn vastgesteld. Het zachte aanbod betreft bestemmingsplannen die niet onherroepelijk zijn vastgesteld en plannen in de ontwerpfase. In dit hoofdstuk is het aanbod op drie verschillende niveaus in beeld gebracht:

- Aanbod kavels grootschalige logistiek (>5 ha) op Greenport Venlo
- Aanbod kavels grootschalige logistiek (>5 ha) in Noord-Limburg
- Aanbod kavels zeer grootschalige logistiek (>10 ha) in Zuidoost-Nederland
- Aanbod kavels zeer grootschalige logistiek (>10 ha) in grensregio's

Aanbod Greenport Venlo

Het beschikbare harde aanbod binnen Greenport Venlo is de laatste jaren fors afgenomen door het grote aantal grondverkoop. Van het nog resterende aanbod met een hard bestemmingsplan blijkt bovendien in de praktijk dat verschillende kavels (nog) niet op de markt gebracht kunnen worden. Dit komt doordat:

- er een procedure loopt voor herziening van het bestemmingsplan
- de gronden nog niet volledig verworven zijn door het ontwikkelbedrijf
- planregels van het bestemmingsplan specifieke doelgroepen benoemen

Daarnaast is een deel van het beschikbare aanbod niet beschikbaar omdat er sprake is van een optie op kavels.

In tabel 8 is het beschikbare harde aanbod groter dan 5 hectare op Trade Port Noord opgenomen. De voorlaatste kolom geeft aan of er een kavel groter dan 5 hectare beschikbaar is (ja/nee). De laatste kolom geeft aan of er een kavel groter dan 5 hectare beschikbaar is voor grootschalige logistiek (ja/nee).

Tabel 8: Overzicht van harde beschikbaar aanbod (>5 ha) op Trade Port Noord

Klaver	Netto ha	Status	Kavel >5 ha beschikbaar?	Kavel >5 ha grootschalige logistiek?
3b	6,3	Beschikbaar*	Ja	Ja
3c	7,6	Nog niet uitgeefbaar**	Nee	-
3d	10,4	Nog niet uitgeefbaar**	Nee	-
4a	10,2	Beschikbaar (voor cat. 5.2)	Ja	Nee
4b-II	5,1	Optie (2018)	Nee	-
5a	11,6	Nog geen bestemmingsplan	Nee	-
5b	13,7	Nog geen bestemmingsplan	Nee	-
5c	12,9	Nog geen bestemmingsplan	Nee	-
8	14,7	Beschikbaar	Ja	Ja
11	16,9	Beschikbaar (voor agribusiness)	Ja	Nee
Totaal			48 ha	21 ha

Bron: DCGV, 2017

* Direct beschikbaar mits het deel waar voortgezet gebruik op zit door een derde partij wordt beëindigd

** Nog niet uitgeefbaar i.v.m. benodigde herziening bestemmingsplan, tevens grondverwerving nodig

In totaal is er 48 hectare hard aanbod beschikbaar voor kavels vanaf 5 hectare. Hiervan is 21 hectare voor de doelgroep grootschalige logistiek bedoeld. Klaver 4a staat in de markt voor industriële bedrijvigheid met een hoge milieucategorie tot maximaal 5.2. Klaver 11 aan de A73 is primair bestemd voor bedrijven gerelateerd aan agribusiness. Binnen Greenport Venlo zijn dus **alleen op Klaver 3b en Klaver 8 nog kavels vanaf 5 hectare beschikbaar**. Klaver 8 is het enige terrein waar een verkaveling van 10 hectare mogelijk is. De vorm van de kavel is echter niet optimaal voor grootschalig logistiek vastgoed, waardoor aanpassing van de bebouwing nodig is. Hiervoor wordt een geoptimaliseerd bestemmingsplan voorbereid, waarmee de verkaveling eenvoudiger wordt.

Aanbod Noord-Limburg

In Noord-Limburg is het totale aanbod groter dan de te verwachten vraag naar bedrijventerreinen. In de Visie Bedrijventerreinen wordt beschreven dat de regio Noord-Limburg beschikt over ongeveer 3.200 ha. bestaand bruto bedrijventerrein (inclusief 155 hectare solitaire bedrijfslocaties) en op deze terreinen is nog ongeveer 435 hectare netto uitgeefbaar. Daarnaast is er nog voor 220 ha. bruto / 180 ha. netto aan plancapaciteit in de regio. De restcapaciteit bevindt zich vooral op grootschalige logistieke en industriële bedrijventerreinen. Er is sprake van een overaanbod in relatie tot de vraagprognose van 309 hectare tot 2025. Met dynamisch voorraadbeheer streeft de Provincie naar het reduceren van het overaanbod. Greenport Venlo is aangewezen als concentratiegebied waar nieuwe ontwikkelingen wel mogelijk zijn.

In Noord-Limburg zijn 12 bedrijventerreinen met een harde plancapaciteit (direct + niet-direct) van 5 hectare of meer. Van deze terreinen beschikken er drie over een kavel van minimaal 5 hectare voor grootschalige logistiek. Op de overige terreinen bestaat het aanbod uit kleinere kavels en/of is er sprake van een andere doelgroep/bestemming (bijv. lokaal, agribusiness, hoogwaardig etc.).

Tabel 9: Overzicht hard beschikbaar aanbod grootschalige logistieke kavels (>5 ha) in Noord-Limburg

Gemeente	Terrein	Netto	Direct beschikbaar	Niet-direct beschikbaar	Kavel(s) logistiek >5 ha
Beesel	-				Nee
Bergen	-				Nee
Gennep	De Brem	21,7	0	21,7	Ja
Horst aan de Maas	Klaver 8	14,7	14,7	0	Ja
	Klaver 11	16,9	16,9	10,6	Nee
	Venrayseweg II	53	7	46	Nee
Mook en Middelaar	-				Nee
Peel en Maas	-				Nee
Venlo	Freshpark Venlo	31,7	14,5	17,2	Nee
	Greenpark Venlo	37,8	8,1	29,7	Nee
	Klaver 3b	6,3	6,3	0	Ja
	Klaver 4a	10,2	10,2	0	Nee
	Tradeport West	19,1	8,2	10,9	Nee
	Veegtes	6,5	5,3	1,2	Nee
Venray	De Blakt	12,2	12,2	0	Nee
	De Hulst I	7,6	4,2	3,4	Nee
Totaal					42,7 ha

Bron: Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg, 2017

In totaal is er 42,7 hectare hard aanbod beschikbaar in Noord-Limburg voor grootschalige logistiek vanaf 5 hectare. De helft hiervan is gelegen binnen Greenport Venlo.

Aanbod Zuidoost-Nederland

Het bestemmingsplan van Klaver 5 fase 1 ziet toe op een brede bedrijfsbestemming. Groot-schalige logistiek (>5 ha) is naar verwachting de belangrijkste doelgroep. De vraagscenario's voor XXL-distributiecentra tot en met 2026 laten zien dat een fors deel van de vraag betrekking heeft op projecten met een kavel van 10 hectare of groter. Klaver 5 kan ook in deze vraag naar kavels voorzien. Het aanbod aan kavels vanaf 10 hectare in de ruime regio van Zuidoost-Nederland is in de tabel opgenomen. Het zoekgebied komt overeen met de regio's die zijn gebruikt voor de XXL vraagscenario's.

Voor het aanbod van grote kavels is onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- Hard aanbod: kavels met een onherroepelijk bestemmingsplan en direct beschikbaar voor grootschalige logistiek
- Vraaggericht aanbod: kavels zonder een onherroepelijk bestemmingsplan, maar met een regionale bestuurlijke afspraak om direct te mogen ontwikkelen bij een concrete marktvaart voor grootschalige logistiek (beleid in Noord-Brabant)
- Zacht aanbod: kavels zonder een onherroepelijk bestemmingsplan, maar met zicht om op korte termijn in een hard plan over te gaan (bestuurlijke intentie).

Tabel 9: Overzicht van aanbod grote kavels (>10 ha) in de ruime marktregio van Greenport Venlo

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Inschatting aanbod kavels (>10 ha)		
			Hard	Vraaggericht	Zacht
Arnhem-Nijmegen	Overbetuwe	Park15	2-3		
	Zevenaar	7Poort	0-1		
Midden-Brabant	Tilburg	Vossenber West II	0-1		
	Tilburg	Wijkevoort		1-2 (fase 2)	1-2 (fase 1)
	Waalwijk	Haven VIII		1-2 (fase 2)	
	Tilburg	Zwaluwenbunders		1-2 (fase 1)	
Zuid-Limburg	Beek	Aviation Valley	1-2		
Midden-Limburg	Weert	Kampershoek 2.0	1-2		
Noord-Limburg	Horst aan de Maas	Klaver 5 fase 1			2-3
	Horst aan de Maas	Klaver 8	0-1		
Noordoost-Brabant	Bernheze	Heesch-West		1-2 (fase 2)	2-3 (fase 1)
	Meerijstad	Foodpark		1-2 (fase 2)	
	Cuijk	RBT Laarakker	1-2		
Zuidoost-Brabant	Eindhoven	GDC Acht	1-2		
	Helmond	BZOB Oost		1-2 (fase 2)	
	Oirschot	Westfields		1-2 (fase 2)	
Totaal			6-14 kavels	7-14 kavels	5-8 kavels
			18-36 kavels		

Bron: BCI, april 2017

- Hard aanbod: Op dit moment zijn er naar schatting 6 tot 14 kavels in de ruime regio beschikbaar vanaf 10 hectare. Hierbij is ook gekeken naar de vorm van de kavels en naar huidige planologische barrières.
- Zacht aanbod : Er zijn 5 tot 8 kavels die in de planvormingsfase zitten en naar verwachting binnen 1 of 2 jaar op de markt komen als hard aanbod (incl. Klaver 5)
- Vraaggericht aanbod : Er zijn in de provincie Noord-Brabant 7 tot 14 kavels aangewezen als 'vraaggerichte ontwikkellocatie'. Bij concrete marktvaart voor grootschalige logistiek/industrie mag een bestemmingsplan opgesteld worden voor de betreffende marktvaart.

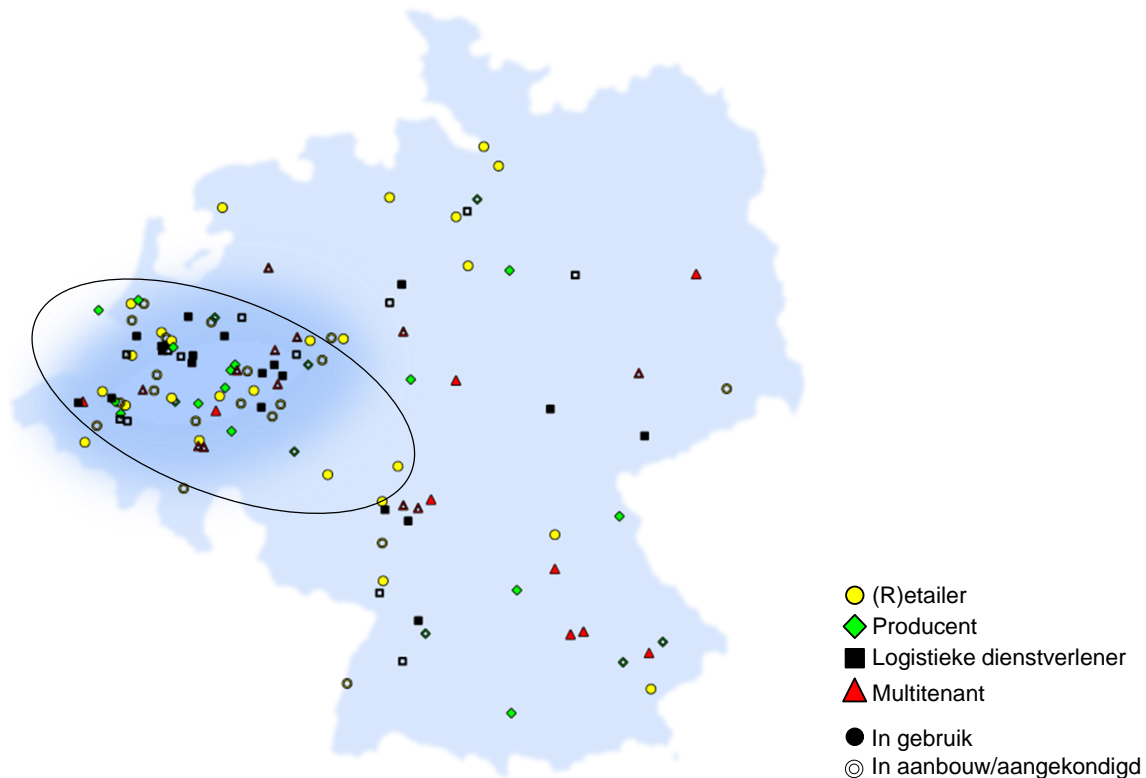
Uit de vraagprognose voor XXL-projecten (>40.000 m² / ~6 hectare) in de ruime regio Zuid-oost-Nederland tot 2026 kwam een bandbreedte van 29 tot 41 projecten, waarvan 17 tot 25 met behoefte aan een kavel groter dan 10 hectare. Het huidige harde aanbod van 6 tot 14 kavels vanaf 10 hectare is dus ontoereikend tot 2026. Om de komende 10 jaar te kunnen voldoen aan de verwachte vraag aan grootschalige projecten is nieuw grootschalig aanbod nodig. Op basis van de verwachte vraag en het aanbod dat er aan zit te komen (incl. Klaver 5) lijkt de markt voor zeer grote kavels aardig in balans. De locaties die vraaggericht ontwikkeld kunnen worden fungeren als een flexibele schil die de onzekerheid in de vraagprognoses kan opvangen. Aandachtspunt bij het aanbod van grote kavels van 10-15 ha is dat kavels regelmatig worden opgeknipt in twee of meer kleinere kavels, waardoor ze niet meer geschikt zijn voor de zeer grote ruimtevragers. Ook is er incidenteel sprake van grootschalige industriële ruimtevaart die niet in de ramingen voor grootschalige logistiek is meegenomen.

Aanbod grensregio's

Een quickscan van het aanbod in de grensregio's laat zien dat vooral in Duitsland het aanbod aan grote kavels vanaf 10 hectare schaars is. In de regio Aken zijn nog ongeveer 4 tot 6 grote kavels direct beschikbaar. In de Belgische grensregio's beschikt Belgisch Limburg nog over een fors aantal kavels. In totaal gaat het om 19 tot 40 kavels groter dan 10 hectare. Een fors deel hiervan is gelegen op Kristalpark III in Lommel. In de regio Luik zijn nog 3 tot 7 kavels beschikbaar. Concurrentie over de grens is dus voornamelijk aanwezig in België. De weinig flexibele Belgische arbeidsmarkt zorgt ervoor dat locaties moeilijk kunnen concurreren met de Nederlandse locaties.

De internationale XXL DC-kaart laat zien dat de grootste concentratie grootschalige logistiek vastgoed zich bevindt binnen de driehoek Rotterdam-Antwerpen-Ruhrgebied. De strategische positie van Greenport Venlo blijkt hieruit.

Kaart 4: Internationale XXL DC-kaart



Bron: Buck Consultants International (2016, eigenstandige database)

Uit de inventarisatie van het aanbod blijkt dat er in kwantitatief opzicht sprake is van een overschot aan bedrijventerreinen in de regio Noord-Limburg. Met dynamisch voorraadbeheer streeft de Provincie naar het reduceren van het overaanbod. Greenpoort Venlo is aangewezen als ontwikkellocatie waar nieuwe ontwikkelingen, met het oog op regionaal economisch belang, wel mogelijk zijn. Door de grote vraag naar kavels in de afgelopen jaren is het aanbod binnen Greenport Venlo echter sterk terug gelopen. Op dit moment is er nog circa 48 hectare grootschalig (kavels >5 ha) beschikbaar, waaronder slechts één kavel groter dan 10 hectare. Het grootschalige harde aanbod in de ruime marktregio is op dit moment beperkt. Uit de aanbodinventarisatie blijkt dat er voldoende locaties in de pijplijn zitten die de komende 5-10 jaar op de markt kunnen komen. De ontwikkeling van Klaver 5 heeft een voorsprong in de tijd in de planontwikkeling ten opzichte van andere locaties. Bovendien zijn er meerdere concrete partijen die wachten totdat Klaver 5 in ontwikkeling komt. In de Duitse grensregio's is het aanbod ook beperkt. In de Belgische grensregio's is nog voldoende aanbod beschikbaar, maar de locaties kunnen door omstandigheden op de Belgische arbeidsmarkt (loonkosten en flexibiliteit) moeilijk concurreren.

Hoofdstuk 8 **Conclusies**

Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is gestart met de planvorming voor de eerste fase Klaver 5 als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. Het plangebied betreft 61 hectare, waarvan ruim 41 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein voor grootschalige logistiek, agrologistiek en maakindustrie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening beoogt het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. De marktbehoefte (nut en noodzaak) is onderbouwd door gebruik te maken van zowel kwalitatieve als kwantitatieve elementen en voldoet daarmee aan de juridische voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De belangrijkste conclusies ter onderbouwing van de marktbehoefte zijn als volgt:

Ontwikkeling Greenport Venlo heeft de afgelopen jaren zijn vruchten afgeworpen

De gebiedsontwikkeling Greenport Venlo als duurzaam en innovatief economisch netwerkconcept heeft de afgelopen jaren steeds meer vorm gekregen. In het Greenport Venlo-gebied is de afgelopen 10 jaar ruim 170 hectare aan bedrijfsgrond verkocht aan bedrijven en ontwikkelaars en de verwachting is, op basis van concrete marktbelangstelling, dat de forse ruimtevraag de komende jaren zal aanhouden. De grote ruimtevraag van de afgelopen jaren heeft grotendeels betrekking op de grootschalige logistiek en incidenteel op grootschalige industrie en agrologistiek. Het onderscheidend vermogen ligt volgens bedrijven en beleggers in de grootschalige toekomstvaste opzet van het gebied en de duurzame insteek van de gebiedsontwikkeling.

Greenport Venlo is nu een logistieke hotspot met een sterk logistiek ecosysteem

De Greenport Venlo heeft zich ontwikkeld tot een belangrijke vestigingslocatie voor zowel internationale, nationale als regionale bedrijvigheid. Eindgebruikers geven aan dat niet alleen fysieke aspecten van belang zijn (beschikbaarheid van kavels en bereikbaarheid), maar dat ook human talent, innovatie en duurzaamheid relevant zijn, evenals een consistente meerjarenstrategie en een deskundig team voor de gebiedsontwikkeling. Uit verschillende rankings van logistieke hotspots in Nederland/Europa prijkt de regio Venlo bovenaan. Ook uit de recent uitgevoerde benchmark door BCI in opdracht van Nederland Distributieland (NDL) blijkt de topositie van Venlo. De concurrentiekracht van Venlo ligt in de goede fysieke infrastructuur (weg, spoor en water), gunstige arbeidsvoorwaarden (flexibiliteit en nachtwerk), het innovatieve en duurzame karakter van de gebiedsontwikkeling, de relatief korte afstand tot de Europese markt en het gunstige Nederlandse belastingklimaat.

Ontwikkeling Greenport Venlo is stevig verankerd in provinciaal en regionaal beleid

De Provincie Limburg verwacht vooral vanuit de logistieke sector een groei in de vraag naar bedrijventerreinen. Binnen de kaders van het dynamisch voorraadbeheer wil zij die vraag faciliteren. In het POL spreekt de Provincie de ambitie uit om Greenport Venlo verder te ontwikkelen. Greenport Venlo is in de regio Noord-Limburg gepositioneerd als ontwikkellocatie voor nieuw areaal bedrijventerrein: het gebied is aangewezen als concentratielocatie

om (grote) acquisities van buiten de regio te kunnen faciliteren. In de regio Noord-Limburg is sprake van beperkte leegstand die nagenoeg gelijk is aan de frictieleegstand. De Provincie heeft vastgelegd dat de geplande ontwikkelingen uit de Structuurvisie voor Greenport Venlo los van het dynamisch voorraadbeheer kan plaatsvinden. De diverse Klavers in Greenport Venlo (incl. Klaver 5) zijn daarom binnen het gestelde plafond van plancapaciteit in volledige omvang opgenomen.

Groeiende vraag naar grootschalige logistiek door belangrijke marktontwikkelingen

Door schaalvergroting in de logistiek (XXL-dc's vanaf 40.000 m²) is er sprake van een verschuivend zwaartepunt binnen logistieke ketens waarbij multimodaliteit en nabijheid van (consumenten)markten nog belangrijker vestigingscriteria worden dan het nu al zijn. Ook de opkomst van e-fulfilment en toenemende aandacht voor verduurzaming leidt tot een andere organisatie van logistieke netwerken. Deze veranderingen hebben een grote impact op de marktvraag. De betekenis voor Greenport Venlo is aan de hand van verschillende analyses in beeld gebracht. Naast de historische uitgifte, de opties en leads zijn ook de provinciale prognoses voor bedrijventerreinen geraadpleegd. De raming van de Provincie Limburg gaan uit van een totale uitbreidingsvraag van 309 hectare tot 2025. Op basis van realistische aannames is de inschatting dat 111 tot 173 hectare van vraag uit de grootschalige logistiek (>5 ha) zal komen. Daarnaast is een prognose gemaakt voor het aantal XXL-projecten in de ruime marktregio voor de komende 10 jaar. Experts geven aan dat de markt zich momenteel op een hoogtepunt bevindt en dat we de komende jaren te maken zullen krijgen met een 'normalisatie' van de vraag. Op basis van een scenarioanalyse is de inschatting dat er tot 2026 29 tot 41 XXL-projecten gerealiseerd zullen worden in Zuidoost-Nederland. De kavelgrootte van dit type projecten varieert van 6 tot 20 hectare. Ongeveer 60% van de XXL-projecten heeft behoefte aan een kavel van 10 hectare of groter. Op basis van gerealiseerde uitgiften in de afgelopen jaren, de actuele marktontwikkelingen en het tekort aan grote kavels op korte termijn is het zeer aannemelijk dat Greenport Venlo een deel van deze ruimtevraag zal aantrekken.

Aanbod grootschalige logistiek met kavels vanaf 5 hectare is beperkt

De afgelopen jaren is gebleken dat het beschikbare aanbod de vraag nauwelijks heeft kunnen bijhouden. Het beschikbare aanbod binnen Greenport Venlo is teruggelopen door de transacties in de afgelopen jaren. Momenteel is nog circa 48 hectare grootschalig aanbod (met kavels >5 ha) beschikbaar, waarvan 21 hectare specifiek beoogd voor grootschalige logistieke ontwikkelingen. Alleen op Klaver 8 is een verkaveling van 10 hectare mogelijk. Ook in de rest van Zuidoost-Nederland is er sprake van een tekort aan kavels vanaf 10 hectare. Voor de verdere economische ontwikkeling van Noord-Limburg is Klaver 5 de enige nieuwe ontwikkellocatie waar de mogelijkheid bestaat om kavels vanaf 10 hectare te ontwikkelen.

Confrontatie vraag en aanbod

In de regio Noord-Limburg is sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen. Het totale harde aanbod is groter dan de verwachte vraag naar bedrijventerreinen voor de komende 10 jaar. Een verdieping op het aanbod voor grootschalige logistiek toont aan dat er met het oog op de verwachte vraag voor deze doelgroep er juist behoefte is aan nieuw aanbod. De beoogde ontwikkeling van de eerste fase van Klaver 5 voorziet in deze behoefte aan aangesloten kavels vanaf 5 hectare voor grootschalige logistiek. Klaver 5 kan ook voorzien in de behoefte aan kavels vanaf 10 hectare.

SCHAALNIVEAU	VRAAG	AANBOD	CONCLUSIE
Greenport Venlo (kavels >5 ha)	<ul style="list-style-type: none"> Historische uitgifte: 10-jaarsgemiddelde van 14 hectare per jaar (2015 en 2016: 35-40 hectare per jaar) Hoge marktdruk op grote kavels met 67 ha aan leads en opties op gronden 	<ul style="list-style-type: none"> Hard aanbod grootschalige logistiek (>5 ha): 21 hectare (Klaver 3b en Klaver 8) Aanbod kavels zeer grootschalige logistiek (>10 ha): 1 kavel (Klaver 8) 	<ul style="list-style-type: none"> Met het gemiddeld uitgiftetempo van de afgelopen 10 jaar (14 ha/jaar) is Greenport Venlo binnen 1-2 jaar door het nu beschikbare aanbod voor grootschalige logistiek heen.
Noord-Limburg (kavels >5 ha)	<ul style="list-style-type: none"> Historische uitgifte: 10-jaarsgemiddelde van 32 hectare per jaar, waarvan 86% (27 ha) gerelateerd aan logistiek Vraagruimte grootschalige logistiek tot 2025 in Noord-Limburg op basis van onderbouwde aannames: 11-17 ha per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> In totaal circa 435 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein (overaanbod) Aanbod grootschalige logistiek: 42,7 hectare (Klaver 8+3b en De Brem in Gennepe) 	<ul style="list-style-type: none"> Doorrekening van de provinciale vraagruimte leidt tot een vraag van 11-17 ha/jaar voor grootschalige logistiek Het regionale aanbod zal met dit tempo binnen 3-4 jaar zijn uitgegeven
Zuidoost-Nederland (kavels >10 ha)	<ul style="list-style-type: none"> Historische uitgifte: tussen 2013 en 2016 zijn 18 XXL-locaties gerealiseerd of aangekondigd in Zuidoost-Nederland Totale vraag XXL-projecten t/m 2026: 29 tot 41 Waarvan XXL-projecten >10 ha t/m 2026: 17 tot 25 	<ul style="list-style-type: none"> Hard aanbod >10 ha: 6 tot 14 kavels Vraaggericht aanbod >10 ha: 7 tot 14 kavels Zacht aanbod >10 ha: 5 tot 8 kavels 	<ul style="list-style-type: none"> Hard aanbod van kavels vanaf 10 ha in Zuidoost-Nederland is fors afgenomen de afgelopen jaren Om te kunnen voldoen aan de verwachte vraag is nieuw grootschalig aanbod met kavels vanaf 10 hectare nodig. Klaver 5 kan in deze behoefte voorzien.

Voldoende marktbasis voor de ontwikkeling van de eerste fase van Klaver 5

De structuurvisie van Greenport Venlo geeft de ruimtelijke basis voor de ontwikkeling van het gebied. Er is ingezet op grootschalige ontwikkeling, die gefaseerd en in samenhang met de natuur plaatsvindt. De eerste fase van Klaver 5 maakt onderdeel uit van deze langjarige gebiedsontwikkeling tot krachtige logistieke hotspot met aandacht voor multimodaliteit en duurzaamheid.

Op basis van de analyses is de eindconclusie dat er voldoende marktbasis is voor de ontwikkeling van de eerste fase van klaver 5 (ca. 41 hectare netto bedrijventerrein). Op basis van de gerealiseerde resultaten in de afgelopen jaren, de prognoses voor de komende jaren en de sterke verankering in provinciaal en regionaal beleid is Greenport Venlo een kansrijke ontwikkellocatie.

De aanhoudende vraag naar grootschalige (logistieke) kavels en de snel toenemende schaarste in het aanbod van Greenport Venlo onderstreept de urgentie voor de ontwikkeling van Klaver 5. De ligging van Klaver 5 in het sterk ontwikkelde logistiek ecosysteem van Greenport Venlo en naast de nieuwe railterminal maakt de locatie erg aantrekkelijk voor grootschalige investeringen in logistiek zowel vanuit de regio als van buiten de regio.

Op basis van de gerealiseerde uitgaven in de afgelopen jaren, de marktverwachtingen voor de komende jaren en de aanwezige marktbelangstelling (opties en leads) is het voor Greenport Venlo realistisch om te veronderstellen dat in de periode 2018-2022 gemiddeld 10 tot 15 hectare per jaar uitgegeven kan worden aan grootschalige logistiek en/of industrie:

- door één of twee grootschalige projecten met een grondkavel van 5 tot 10 hectare
- of door één zeer grootschalig project met een grondkavel van 10 tot 15 hectare

Het aanbod van 41 hectare in de eerste fase van Klaver 5 biedt ruimte aan enkele grootschalige investeringen op kavels variërend van 5 tot 15 hectare. Het huidige beschikbare harde aanbod binnen Greenport Venlo voor grootschalige logistiek is naar verwachting binnen 1-2 jaar uitgegeven. De eerste fase van Klaver 5 is daarom volgende stap van Greenport Venlo (en de regio) naar een Europese logistieke topregio.

