



## ***Notitie Positionering Vestigingsmilieus in Werk- landschap Klavertje Vier en Trade Port Noord***

Tijdens de uitwerking van verschillende bestemmingsplannen voor onderdelen van het Werklandschap Klavertje Vier en Trade Port Noord is de noodzaak naar voren gekomen om een scherpe marktpositionering te ontwikkelen voor de divers onderdelen van de genoemde gebieden.

De aandacht richtte daarbij zich in het bijzonder op de Klavers 11, 6, 8 en 4b. Maar in feite gaat het om het creëren van een scherp beeld over de verschillende doelgroepen die in het kerngebied van de Greenport Venlo bediend zouden moeten worden.

Bij het scherp krijgen van die doelgroepen is de volgende werkwijze gehanteerd:

- A. Waar liggen de marktperspectieven voor het kerngebied van Greenport Venlo (bestaande uit Werklandschappen deel uit makend van Klavertje Vier, Greenpark Venlo, Fresh Park Venlo en Trade Port Noord)
- B. Wat zijn de vestigingsmilieus die in het kerngebied van Greenport Venlo aangeboden zouden moeten worden (vanuit de optiek van de markt)
- C. Wat betekent dat voor de invulling van de hiervoor genoemde Klavers (11, 6, 8 en 4b)

Deze drie onderdelen worden hieronder kort uitgewerkt.

### **Ad. A. Marktperspectieven Greenport Venlo**

In vervolg op de BCI-studies 'Uitgiftestrategie Trade Port Noord' en 'Marktperspectieven Klavertje Vier', 'Marktperspectieven Goederenvervoer per spoor' uitgevoerd in de periode 2008 en 2010, zijn de volgende hoofddoelgroepen naar voren gekomen voor het kerngebied van Greenport Venlo, namelijk:

- Verdere doorgroei van het logistiek complex in Venlo – Venray, zowel voortkomend uit de doorgroei van grote logistieke dienstverleners (en hun logistieke vastgoedleveranciers) als vestigingen van internationale ondernemingen (verladers) die zelf hun internationale distributie en aanvullende dienstverlening aan klanten vanuit de regio Venlo willen organiseren. Het gaat dus zo-

wel om logistiek als om waardetoevoegende taken in de supply chains. Dat laatste is toen aangeduid met Value Adding Services of Beyond Logistics. Dat heeft in de afgelopen decennia geresulteerd in vestigingen in de regio van zowel grote warehouses (logistiek) als middelgrote warehouses met veel kantoorfuncties (voor sales, administratie, klantenservice, etc.). Vandaar dat in de positionering van Greenport Venlo gesproken wordt van Trade & Logistics, dus breder dan logistiek.

- Naast Trade & Logistics is in de Marktperspectieven voor Trade Port Noord ook aandacht gevraagd voor de maakindustrie. Dat heeft enerzijds betrekking op doorgroei van bestaande industriële bedrijven in de regio, maar ook met eindassemblage van machines of voertuigen, met het ontwikkelen en produceren van nieuwe foodproducten of juist met de recycling van producten. De maakindustrie is van cruciaal belang voor de innovatie in vrijwel alle ketens die voor Greenport Venlo van belang zijn.
- Uiteraard is Agro & Food van groot belang voor de Greenport Venlo en wel op de volgende manieren in het afgebakende kerngebied van Greenport Venlo. Bewerking en agrologistiek van versproducten zal verder tot ontwikkeling komen vooral in Freshpark Venlo. Research & Development en ontwikkeling van nieuwe food- fresh concepten worden gestimuleerd via Innovatie Centrum Greenport Venlo en zullen overwegend neerslaan in Greenpark Venlo. De primaire productie (glas en wellicht vollegrondsteelten en boomteelt zouden in diverse klavers van Klavertje Vier hun (tijdelijke) locatie kunnen vinden. Voor de glastuinbouwlocaties is het van belang dat duurzame en relatief goedkope energie en andere utilities kunnen worden aangeboden en dat restromen (plantenresten, CO<sub>2</sub>, etc) vanuit de tuinbouw in de directe omgeving kunnen worden afgezet. Vanuit de totale ketens van Agro & Food is uiteraard ook veel aandacht voor duurzaamheid in ketens, het hergebruik van reststromen in ketens, maar ook de productie van nieuwe groene grondstoffen uit plantaardig materiaal. Deze nieuwe ontwikkelingen, te vatten onder de term biobased economy, vragen om specifieke vestigingsmilieus met milieuruimte, maar ook veel fysieke ruimte voor het opslaan en bewerken van grondstoffen of halffabricaten.
- Een belangrijk uitgangspunt voor Greenport Venlo is concrete aandacht voor duurzaamheid in ketens. Naast recycling, hergebruik van reststromen, produceren van groene grondstoffen en opwekking van duurzame energie (zoals hiervoor al genoemd) is het ook van belang dat internationale logistieke dienstverleners en verladers voor hun aan- en afvoer van goederenstromen gebruik kunnen maken van meerdere modaliteiten. Recent wordt niet meer gesproken van multimodaal vervoer (meerdere modaliteiten achter elkaar in een vervoersketen), maar om synchronodaal vervoer (vanaf een locatie de keuze te hebben om meerdere modaliteiten naast elkaar te kunnen gebruiken in een keten). Greenport Venlo kan met binnenvaart, meerdere spoorterminals en diverse internationale wegverbindingen (en een goede aanslui-

ting op internationale glasvezelnetwerken) een uitstekende en duurzame propositie aanbieden.

- De aandacht moet niet alleen gericht zijn op grote internationale bedrijven in de hiervoor genoemde sectoren. Belangrijk is ook dat het MKB in die sectoren en ook in andere sectoren voldoende fysieke ruimte en aandacht (innovatie en netwerken) krijgen in de Greenport strategie en in het kerngebied van Greenport Venlo. Vanuit kleine bedrijven komen vaak de verrassende innovaties (de zogenaamde cross overs) en in elke regio komen altijd weer kleine bedrijven naar voren die snel groeien en een nieuwe uitbreidingslocatie zoeken in de regio.

Samengevat kan worden gesteld dat het kerngebied van Greenport Venlo een sterke marktpositie bezit in de hoofdsectoren Trade & Logistics, Agro & Food en de Maakindustrie. Deze potenties worden onderbouwd in vele studies en die zijn onlangs ook bevestigd door (B2B)bijeenkomsten tijdens de Floriade.

#### Ad. B. Aan te bieden Vestigingsmilieus

Vanuit de drie basissectoren en aandacht voor zowel grote als kleinere bedrijven kunnen uit de diverse recente rapporten en sessies tijdens de Floriade de volgende vestigingsmilieus worden afgebakend:

- Grote kavels voor logistieke bedrijven, van 5 hectare of veel groter in diverse klavers van Trade Port Noord
- Middelgrote kavels voor handelsbedrijven (Beyond Logistics), maakindustrie en industriële recycling op Trade Port Noord en op locaties langs de Greenportlane. Deze bedrijven hebben een groter aandeel kantoren in hun vestigingen, ontvangen relaties en stellen daardoor hogere eisen aan de representativiteit;
- Bedrijven met omvangrijke containerstromen die in de directe nabijheid van een containerterminal gevestigd willen zijn om snel te kunnen schakelen. Deze bedrijven kunnen in de toekomst alleen in de nabijheid van de Railterminal op Trade Port Noord gevestigd worden, omdat de locaties nabij andere terminals al bezet zijn;
- Het bij elkaar brengen van diverse versproducten (tuinbouw) om die vervolgens (na bewerking of verpakking) te distribueren naar de Europese markt kan optimaal plaatsvinden in Fresh Park in het zich daar ontwikkelde cluster. Op Fresh Park en op termijn in aangrenzende klavers van Klavertje Vier bieden hier het passende vestigingsmilieu;
- Research & Development en hoogwaardige bedrijvigheid in de maakindustrie kan in een representatieve omgeving in Greenpark Venlo gefaciliteerd worden.

- Bestaande en nieuwe producten (groentes, sierteelt, maar ook nieuwe groene grondstoffen) en duurzame energie opwekking kan plaatsvinden in de glastuinbouwlocaties van Californië en Siberië;
- Retourstromen in industriële ketens vragen om steeds meer aandacht. Daarvoor zijn in het logistiek complex van Trade Port Noord nieuwe locaties nodig om, net zoals voor de Europese distributie van goederen, ook de Europese retourstromen en de bewerking daarvan efficiënt in Greenport Venlo te kunnen organiseren;
- Met de beschikbaarheid van Trade Port Noord komen er vooral grotere kavels beschikbaar voor middelgrote en grotere vestigingen. Het aanbod van kleine kavels voor het regionaal MKB is een punt van aandacht bij de uitwerking van enkele Klavers van Klavertje Vier, vooral op die locaties met mogelijkheden voor open opslag of voor vestiging op kleinere kavels, maar wel met zichtbaarheid voor de regionale markt (oftewel kleinere kavels op zichtlocaties). Het aanbod van kleinere kavels in de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Peel en Maas is schaars.
- Tot slot moet niet vergeten worden dat aan de basis van ketens (zowel Agro & Food als Trade & Logistics) ruimte extensieve bedrijvigheid nodig is. Daarbij kan het gaan om de opslag van reststromen en groene grondstoffen, als om opslag van materieel, parkeerplaatsen voor vrachtwagens als MKB bedrijven (bouw, handel) met open opslag.

#### Ad. C. Marktpositionering van specifieke Klavers

Uit de voorafgaande beschrijvingen van doelgroepen en vestigingsmilieus kan de positionering van de volgende kavels worden afgeleid:

- Klaver 11: biedt ruimte aan ruimte extensieve bedrijvigheid die vanwege die extensieve benutting van de benodigde ruimte niet de prijzen van reguliere bedrijvigheid kunnen betalen. Het gaat daarbij om bedrijven die actief zijn in opslag en bewerking van agrarische reststromen of groene grondstoffen, of het gaat om bedrijven die relatief veel open opslag nodig hebben (voor uitstellen materieel of testen van materieel of machines). Daarbij gaat het om zowel grotere bedrijven als MKB bedrijven;
- Klaver 4b: biedt ruimte aan industriële retourlogistiek en de recycling van producten uit industriële ketens. Klaver 4b bouwt daarmee voort op het complex dat al in Trade Port West aanwezig is ( het recycling park dat bijna volledig is uitgegeven) en speelt in op de steeds grotere maatschappelijke en economische druk om producten in ketens her te gebruiken;
- Klaver 6 a en b: beide klavers zijn geheel te reserveren voor de aanleg van de nieuwe Railterminal op Trade Port Noord en de vestiging van enkele logistieke dienstverleners die 'boven op' die terminal gevestigd willen zijn;

- Klaver 8 kent twee doelgroepen. Enerzijds gaat het om de vestiging van een Truckparkeerplaats met diverse ondersteunde voorzieningen. Aan deze voorzieningen is behoefte gezien de groei van het internationale vrachtverkeer over de A67 (en ook op de A73/A74). Langs de Greenportlane kunnen ook kleinere kavels op zichtlocaties worden ontwikkeld voor regionaal MKB, maar ook voor kleinere internationale bedrijven (in de drie basissectoren Food, Trade &Logistics en Maakindustrie).



**Buck  
Consultants  
International**

# **Ruimtebehoefte voor vestigingsmilieus Klavertje Vier en toegespitst op Klaver 6, 8 en 11**

---

## **Concept Koepeldocument**

---

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

Nijmegen, 23 november 2012

---

---

- 1 Marktontwikkelingen**
- 2 Doelgroepen**
- 3 Ruimtebehoefte nader uitgesplitst**
- 4 Ruimtebehoefte naar vestigingsmilieus**
- 5 Positie Klavers 6, 8 en 11**

# 1 Marktonwikkelingen

## Marktpositie Klavertje 4-gebied

- Het Klavertje 4-gebied en de Greenport Venlo in zijn geheel, zijn voor veel bedrijven een aantrekkelijk vestigingsgebied. Dit komt onder andere door het reeds aanwezige agrocomplex in de regio, het aanwezige logistieke complex en de centrale ligging ten opzichte van de Europese markt en de beschikbaarheid van gevarieerde vestigingslocaties en de multimodalge infrastructuur.
- Diverse hoofddoelgroepen zijn uitgewerkt en onderbouwd voor het Klavertje 4-gebied op basis van de BCI-studies 'Uitgiftestrategie Trade Port Noord', 'Marktperspectieven Klavertje Vier' en 'Marktperspectieven Goederenvervoer per spoor' uitgevoerd in de periode 2008-2010. Het betreft marktperspectieven voor drie basissectoren, namelijk Trade & Logistics, Agro & Food en de Maakindustrie.
- Dit document koppelt deze doelgroepen en hun ruimtebehoefte aan de diverse vestigingsmilieus in het Klavertje 4-gebied.



## 2 Doelgroepen

### Trade & Logistics

- Venlo is een topregio op logistiek gebied in Nederland en in Europa. Bij de jaarlijkse nationale verkiezing van logistieke hotspot voor Nederland door de website [www.logistiek.nl](http://www.logistiek.nl) eindigde de regio de laatste jaren steevast op de eerste of tweede plaats. De Europese toppositie blijkt uit de vestigingen van internationale bedrijven (verladers en vervoerders) die Venlo als hub kiezen voor hun Europese distributie
- Enkele punten waarom Venlo zo aantrekkelijk is:
  - Venlo is goed gepositioneerd in het logistieke netwerk van veel bedrijven in Noordwest-Europa, zowel voor stromen vanuit als naar Nederland. De regio Venlo is strategisch en centraal gelegen in de driehoek Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Dat betekent enerzijds goede verbindingen met meerdere zee- en luchthavens (voor import en export) en anderzijds een centrale ligging in een afzetmarkt, hetgeen efficiënte distributie vanuit Venlo mogelijk maakt.
  - Venlo is goed ontsloten via vier modaliteiten: weg, spoor, water en luchtvaart (nabijheid vele luchthavens).
  - In Venlo is bij zowel bedrijven als instituten veel kennis aanwezig over logistiek.
  - Venlo is sterk als locatie voor internationale distributiecentra omdat de ketenkosten voor bedrijven concurrerend zijn.
  - De agrosector in Venlo, gebaseerd op diverse productketens, is voor een belangrijk deel gericht op de handelsfunctie en versterkt daardoor de sector Trade & Logistics.

## Trade & Logistics

- Een belangrijk uitgangspunt voor Greenport Venlo is concrete aandacht voor duurzaamheid in ketens. Hierbij is het voor internationale logistieke dienstverleners en verladers van belang dat zij voor hun aan- en afvoer van goederenstromen gebruik kunnen maken van meerdere modaliteiten. Recent wordt niet meer gesproken van multimodaal vervoer (meerdere modaliteiten achter elkaar in een vervoersketen), maar om synchromodaal vervoer (vanaf een locatie de keuze te hebben om meerdere modaliteiten naast elkaar te kunnen gebruiken in een keten). Greenport Venlo kan met binnenvaart, meerdere spoorterminals en diverse internationale wegverbindingen (en een goede aansluiting op internationale glasvezelnetwerken) een uitstekende en duurzame propositie aanbieden.

Bovendien zijn bedrijven in de Greenport Venlo in staat om goederenstromen van meerdere bedrijven te bundelen zodat de bezettingsgraad van voertuigen en warehouses kan worden geoptimaliseerd. Vestiging in Greenport Venlo betekent dus ook economische duurzaamheid (lagere ketenkosten)

## Trade & Logistics

- Verwacht wordt dat het huidige logistiek complex in Venlo verder door zal groeien.
- Dit komt zowel voort uit de doorgroei van al aanwezige grote logistieke dienstverleners (en hun logistieke vastgoedleveranciers) als uit nieuwvestigingen van internationale ondernemingen (verladers) die zelf hun internationale distributie en aanvullende dienstverlening aan klanten vanuit de regio Venlo willen organiseren. De logistieke kracht van Venlo is met name interessant voor verladers uit meerdere sectoren zoals Electronics, Fashion, Health en Agro & Food.
- Het gaat in de sector Trade & Logistics zowel om logistiek (opslag en transport) als om waarde toevoegende taken in de supply chains. Dat laatste wordt aangeduid met Value Adding Services of Beyond Logistics. Dat heeft in de afgelopen decennia geresulteerd dat in vestigingen in de regio (in zowel grote warehouses als middelgrote warehouses) veel waardetoevoegende activiteiten (assemblage, verpakkingen, testen, reparatie, recycling) aanwezig zijn, maar dat ook steeds meer kantoorfuncties (voor sales, administratie, klantenservice, etc.) worden gekoppeld aan de logistieke vestigingen.
- Dit is de reden dat in de positionering van Greenport Venlo gesproken wordt van Trade & Logistics, dus breder dan logistiek. Greenport Venlo optimaliseert de supply chains van vele bedrijven (en dat is dus veel breder dan transport)

## Trade & Logistics, interessante segmenten

- **Electronics**
  - Zowel consumenten als zakelijke elektronica
  - Reeds enkele succesvolle voorbeelden zoals Arrow en Canon/Océ
  - Veel waardetoevoegende activiteiten vinden plaats in de distributiecentra. Hierbij kan gedacht worden aan om- en verpakken, landspecifieke labelling, toevoegen kabels en handleidingen, douaneafhandeling etc.
- **Fashion**
  - Grote modemerken zoeken distributiecentra in belangrijke consumentenmarkten in Noordwest-Europa.
  - Diverse Fashion merken gebruiken Venlo nu al als draaischijf (via een logistieke dienstverlener, maar een enkel merk heeft ook zijn eigen vestiging)

## Trade & Logistics

- E-Commerce
  - Forse groei aantal webwinkels en aankopen in Nederland via het internet.
  - De pioniersfase is voorbij, online retailing groeit nog steeds sneller dan gewone retail gemeten in omzet.
  - Veel merken en webwinkels zoeken distributiecentra in belangrijke consumentenmarkten in Noordwest-Europa.
  
- Health
  - De markt voor medische technologie is zeer groot. In 2008 is de omvang geschat op 380 miljard US\$.
  - Zuid-Nederland is samen met Vlaanderen, het Ruhrgebied en Frankfurt een veel gekozen locatie voor MedTech EDC's.
  - van consumentengeneesmiddelen, bio/nutritional producten en medische technologie zijn groeimarkten in Europa en markten waar Venlo zich op kan richten.

## Trade & Logistics



- Noodzakelijke voorzieningen
  - Naast de al bestaande multimodale faciliteiten (2 spoorterminals, 1 bargeterminal) zal in de nabije toekomst een nieuwe railterminal parallel aan het hoofdspoor Rotterdam-Duitsland worden ontwikkeld (Rail Service Centrum Trade Port Noord).
  - Gezien de groei van het vrachtverkeer van/naar Greenport Venlo en de groei van het vrachtverkeer op met name de A67 en A73/A74, zal in het Greenport Venlo gebied ook een Truck Service Centrum (met beveiligde parkeerplaats en andere voorzieningen) ontwikkeld worden

## Agro & Food

- Uiteraard is Agro & Food van groot belang voor Greenport Venlo. De Agro & Food is een sterke sector in de regio. Naast (primaire) productie is er sprake van een snel groeiende handelsfunctie (zie DC's Nestlé, Danone en groei van vershandel op Fresh Park). In dit kader past Agro & Food ook als belangrijk segment binnen de sector Trade & Logistics. De bedrijventerreinen in Klavertje 4 zijn aantrekkelijk voor agrologistieke activiteiten. Voedingsproducten uit de regio kunnen gecombineerd worden met producten uit andere landsdelen en werelddelen en via Venlo fijnmazig gedistribueerd worden. Daarnaast is het de verwachting dat ook foodproducenten (nieuwe foodproducten) zich in het gebied gaan vestigen.
- In de ketens Agro & Food is uiteraard ook veel aandacht voor duurzaamheid, hergebruik van reststromen in ketens, maar ook de productie van nieuwe groene grondstoffen uit plantaardig materiaal. Deze nieuwe ontwikkelingen, te vatten onder de term biobased economy, vragen om specifieke vestigingsmilieus met milieuruimte, maar ook veel fysieke ruimte voor het opslaan en bewerken van grondstoffen of halffabricaten. In Greenport Venlo zullen voor deze bedrijven ruimte-extensieve vestigingsmilieus beschikbaar moeten zijn.

## Maakindustrie

- Naast Trade & Logistics is de maakindustrie ook een hoofddoelgroep voor het Klavertje 4-gebied. De maakindustrie heeft enerzijds betrekking op doorgroei van bestaande industriële bedrijven in de regio, nieuwe innovatieve productiebedrijven maar ook met eindassemblage van machines of producten die specifiek product- of productiekennis vragen die verder gaat dan de waarde toevoegende activiteiten in een distributiecentrum.
- Daarnaast behoort de recycling van industriële producten tot een belangrijk segment voor het Klavertje 4-gebied.
- De Maakindustrie is van cruciaal belang voor de innovatie in vrijwel alle ketens die voor Greenport Venlo van belang zijn.
- De maakindustrie in de meest hoogwaardige vorm, oftewel Research & Development, is van groot belang voor de vernieuwingskracht van bedrijven in vele uiteenlopende cases. In de regio zijn grote bedrijven aanwezig met veel R&D zoals bijv. Canon, Xerox, DSM, maar ook vele MKB-bedrijven in uiteenlopende branches, maar wel met een zeker accent op Agro & Food (machines, systemen, nieuwe foodproducten, groene grondstoffen) en op Logistiek (nieuwe supply chain concepten, ketenregie). Voor deze meer research georiënteerde bedrijven is een specifiek Business Park ontwikkeld (Venlo GreenPark) en worden door het Greenport Venlo Innovatie Centrum innovatieprogramma's ontwikkeld.

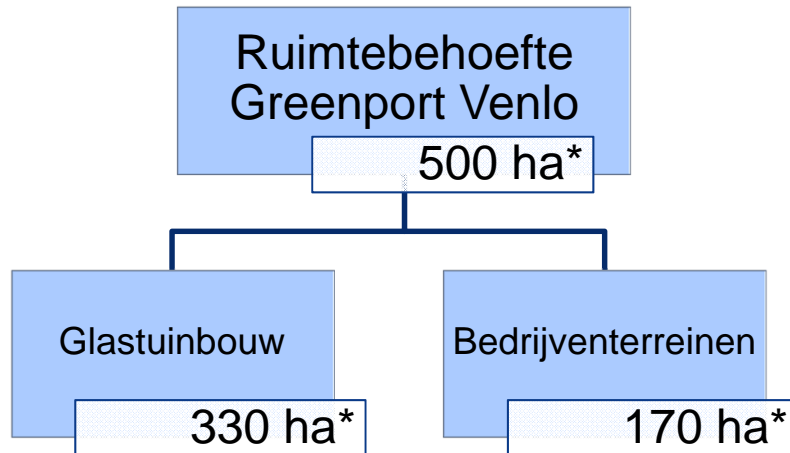


## MKB

- Voor alle doelgroepen geldt dat de aandacht niet alleen gericht moet zijn op grote internationale bedrijven. Belangrijk is ook dat het MKB in die sectoren voldoende fysieke ruimte en aandacht (innovatie en netwerken) krijgt in de Greenport strategie en in het kerngebied van Greenport Venlo (Klavertje Vier). Vanuit deze kleine bedrijven komen vaak de verrassende innovaties (de zogenaamde cross overs) en in elke regio komen altijd weer kleine bedrijven naar voren die snel groeien en een nieuwe uitbreidingslocatie zoeken in de regio.
- Het MKB zal ook in de komende jaren op zoek gaan naar nieuwe kavels. Deels zullen die hun plek vinden op nog bestaande terreinen in de regio (nog uitgifbare kavels en te herontwikkelen kavels), maar deels zullen bedrijven ook in het 'nieuwe gebied' (Klavertje Vier en GreenPark) gevestigd willen zijn.

### 3 Ruimtebehoefte nader uitgesplitst

- De ruimtebehoefte in het Greenport Venlo / Klavertje 4-gebied tot 2020 valt in eerste instantie uit te splitsen tussen glastuinbouw inclusief andere primaire productie en overige bedrijventerreinen.

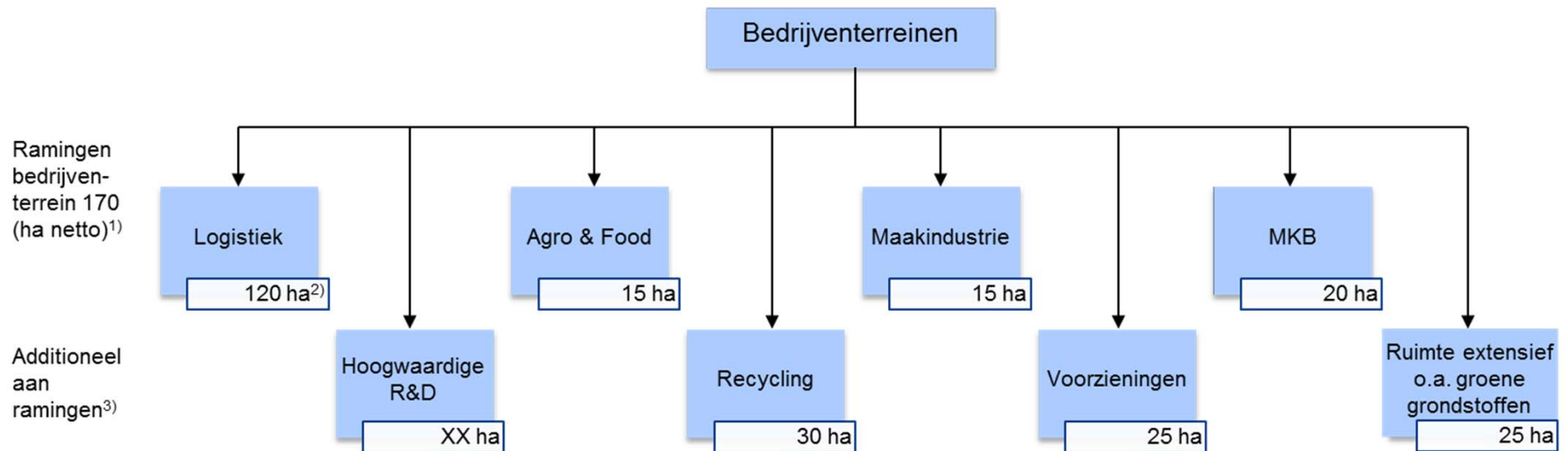


- In de ramingen is rekening gehouden met de economische crisis, waarbij in 2009 nog onvoldoende kon worden ingeschat hoe lang de recessie zou aanhouden. Er is voor beide sectoren (glastuinbouw en bedrijventerreinen) uitgegaan van een herstel vanaf 2013/2014.
- Voor de glastuinbouw zijn de locaties Siberië en Californië aangewezen.

\* Bron: BCI 2009, Klavertje 4 Marktperspectief 2009-2014 en DTZ Zadelhoff 2011, Tweede actualisatie markttoets Trade Port Noord Venlo.

# Ruimtebehoefte bedrijventerreinen nader uitgesplitst

- De ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen kan verder worden uitgesplitst:



- 1) Behoeferaming Klavertje Vier, nader verdeeld op basis van uitgiftes in verleden
- 2) Bron: DTZ, hierin zit ook deel Agro & Food (Agrologistiek)
- 3) Niet meegenomen in ramingen bedrijventerreinen, vanwege additionele investeringen of niet meegenomen in ramingen (voorzieningen) of vanwege kantoorachtige omgeving (R&D) of vanwege nieuwe markten (groene grondstoffen) of uitplaatsingen (recycling)

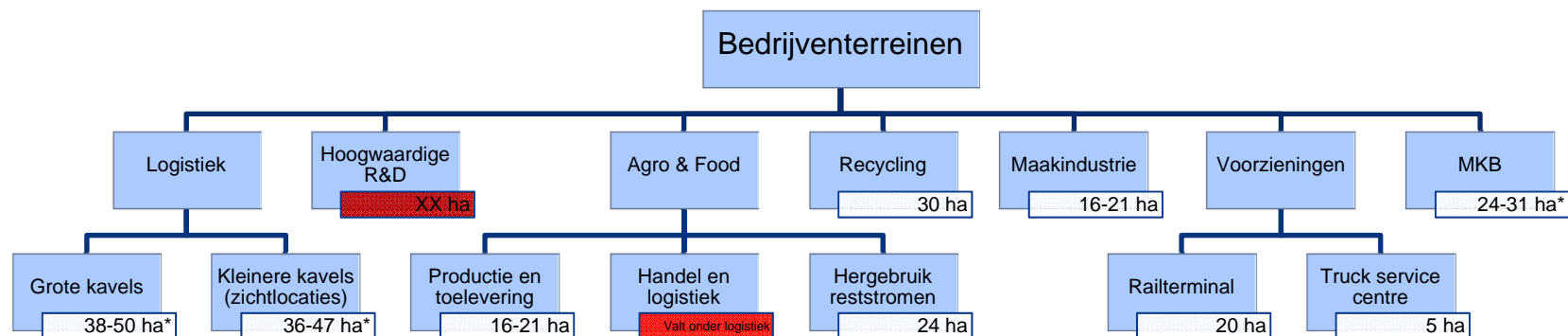
## Ruimtebehoefte nader uitgesplitst

- Voor logistiek is naderhand een specifieke raming gemaakt (DTZ 2011), namelijk 70% van de totale vraag naar bedrijventerreinen. De doelgroepen Agro & Food, maakindustrie en MKB (gedeeltelijk) vallen in de bandbreedte van de resterende 30%.
- Aan de hand van uitgiftes in het verleden en beschikbare ramingen voor bedrijventerreinen (Ecorys 2009) is in 2009 door BCI de vraag voor diverse doelgroepen ingeschat. Momenteel worden de percentages van de verschillende sectoren en de omvang van de kavels (binnen het totaal van 170 ha) herberekend op basis van de meest recente uitgiftecijfers. Die data krijgen we omstreeks 26 of 27 november.
- In het Klavertje 4-gebied komen nieuwe voorzieningen zoals een nieuwe railterminal en een truck service centre. Deze voorzieningen (totaal 25 ha netto) zitten niet in de bedrijventerreinramingen.
- Daarnaast is 30 hectare bestemd voor industriële recycling ingepland op TPN. Ook deze ruimtebehoefte is additioneel aan de 170 ha, omdat het om uitplaatsingen gaat.
- Hoogwaardige R&D (bestemd voor GreenPark Venlo) is niet meegenomen in de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen. Deze ruimtebehoefte in een kantoorachtige omgeving is apart geraamd (Venlo GreenPark)

\* Bron: BCI 2008, Uitgiftestrategie Trade Port Noord, BCI 2009, Klavertje 4 Marktperspectief 2009-2014 en DTZ Zadelhoff 2011, Tweede actualisatie markttoets Trade Port Noord Venlo.

## Ruimtebehoefte nader uitgesplitst

- Enkele doelgroepen kunnen verder uitgesplitst worden, op basis van uitgiftes in het recente verleden.
- Handel en logistiek in de Agro & Food sector valt qua ruimtebehoefte onder de logistiek. Net als een deel van het MKB.
- De vraag naar (logistieke) ruimte is opgesplitst in grootte: grote kavels (>5 ha), kleinere kavels (2 – 5 ha) en de kleinste kavels (<2 ha). Deze laatste categorie is toegerekend aan het MKB. De ruimtevrage naar deze type kavels is berekend aan de hand van historische uitgiftes.
- Voor de nieuwe railterminal en het truck service centre, is respectievelijk 20 en 5 ha (netto) ruimte bestemd.

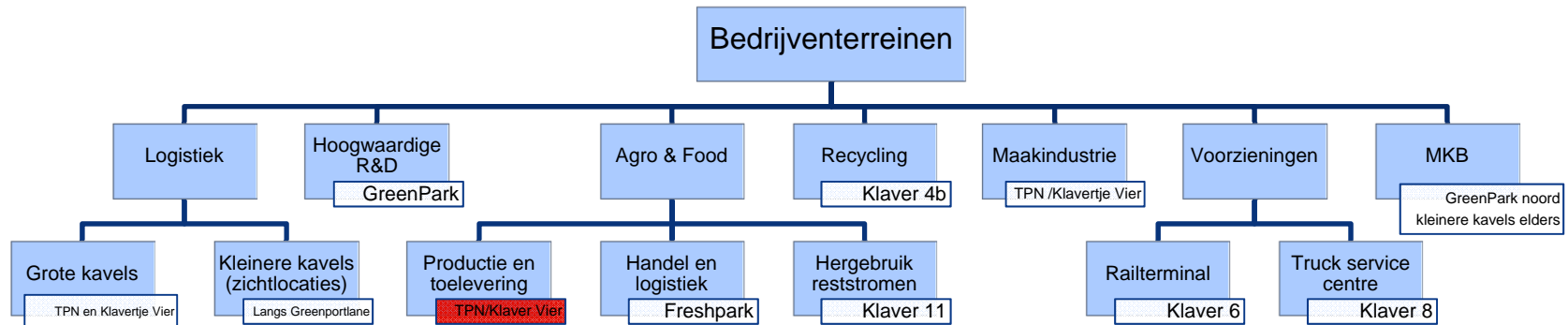


\* Dit betreft een inschatting gemaakt op basis van BCI 2008, Uitgiftestrategie Trade Port Noord. Recentere en uitgebreidere data zijn opgevraagd uit het provinciale systeem REBIS. Op basis van deze data zal de ruimtebehoefte gecontroleerd worden voor deze subcategorieën.

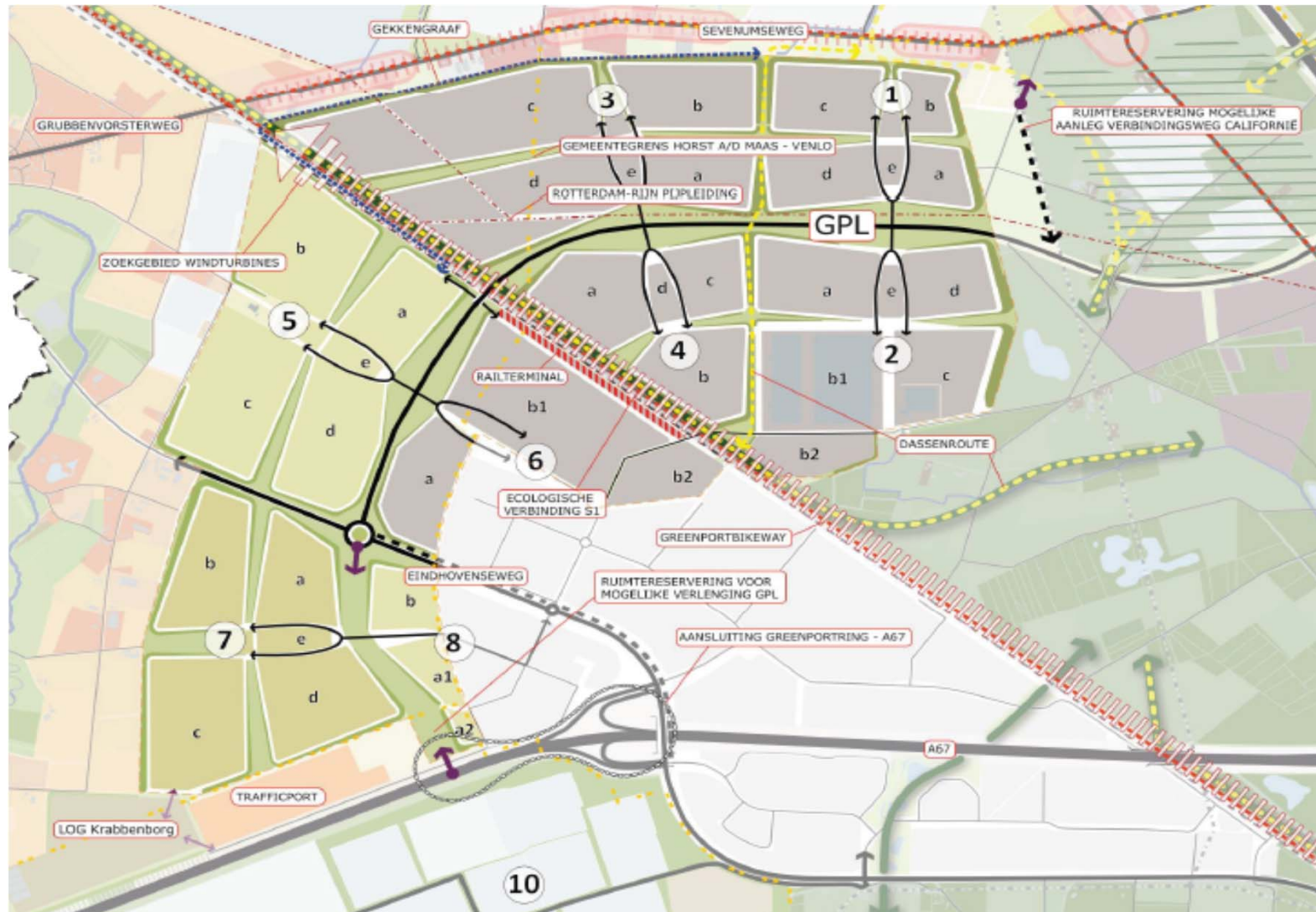
\*\* Additionele ruimtebehoefte ruimte extensieve bedrijvigheid

## 4 Ruimtebehoefte naar vestigingsmilieus

- De diverse doelgroepen kunnen op meerdere plaatsen terecht in het Klavertje 4-gebied. Voor enkele doelgroepen gaat het echter om specifieke locaties. In onderstaand figuur is schematisch aangegeven??. Een overzicht van het Klavertje 4-gebied is te zien op de volgende slides.
- Hoogwaardige R&D kan terecht op het GreenPark. De noordkant van Greenpark is daarom bestemd voor MKB uit de regio, maar het MKB kan zich ook vestigen op kleinere kavels op zichtlocaties langs de Greenportlane. Met name in de gemeente Horst aan de Maas is een tekort aan ruimte voor MKB.



# Overzicht van de klavers in het Klavertje 4-gebied



Bron: *Structuurvisie Klavertje 4-gebied*

# Overzicht van het Greenport Venlo gebied

## LEGENDA

### Bestaand (fysiek aanwezig)

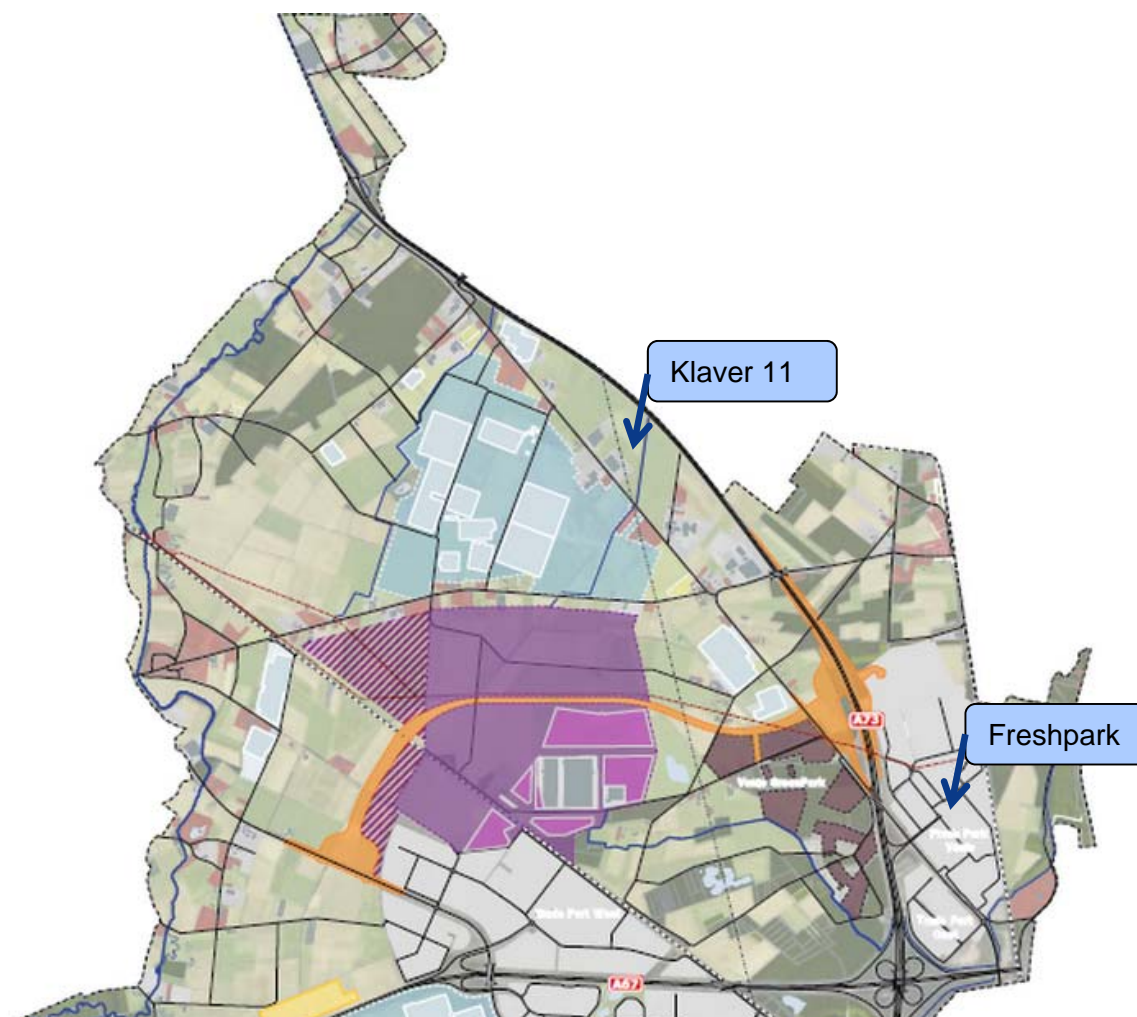
- Grens Klavertje 4-gebied
- Rijkswegen
- Overige wegen
- - - Spoorwegen
- Beekdalen
- Hoogspanningsleiding
- Oliepijpleiding
- Bebouwing
- Woonkernen
- Bedrijventerreinen
- Glastuinbouwgebied
- Bosgebied
- Grasland
- Akkerbouw
- Recreatie
- Wonen
- TrafficPort

### Autonom in structuurvisie (juridisch-planologisch geregeld)

- Bedrijventerrein Trade Port Noord
- Bedrijventerrein Trade Port Noord (bestemmingsplan in voorbereiding)
- Agribusiness
- Venlo GreenPark
- Glastuinbouwgebied
- Greenportlane

### Autonom in planMER

- Onderdeel projectMER Trade Port Noord



Bron: Structuurvisie Klavertje 4-gebied



## 5 Positie Klavers 6, 8 en 11

### Klaver 6

- Op het grondgebied van Klaver 6b1 en 6b2 komt de nieuwe railterminal.
- Daarnaast hebben bestaande bedrijven op Trade Port West aangegeven te willen uitbreiden. Dit is mogelijk in Klaver 6.
- Het is zaak om de ruimte tussen de railterminal en de nu bekende ruimteclaims te bestemmen. Dit komt de ruimtelijke eenheid en samenhang ten goede. Deze ruimte zou ingevuld kunnen worden met zichtlocaties (voor bedrijven uit meerdere sectoren).
- Er is zowel behoefte aan grote als kleinere zichtlocaties aan de Greenportlane, voor respectievelijk grote internationale bedrijven en kleinere regionale bedrijven die representatie belangrijk vinden. De doelgroepen voor de zichtlocaties zijn:
  - Maakindustrie: kennisintensieve productie
  - Agribusiness: nieuwe foodproducten zoals convenience (productie en distributie)/de productie/handel in nutriënten/Supply Chain Management in foodketens, het ontwikkelen van machines/systemen voor agroketens en andere sectoren
  - Logistiek: internationale distributie/opslag/VAL/marketing/sales/ketenregie (VAS)
  - Overig: bedrijven uit de regio die op een representatieve locatie gevestigd willen zijn

## **Klaver 8**

- Op Klaver 8 is ruimte bestemd voor een Truck Service Centre (TSC). Een tankstation waar vrachtwagens geparkeerd kunnen worden en chauffeurs veilig kunnen overnachten en waar nog vele andere diensten aangeboden worden. Naar verwachting neemt het TSC zo'n 5 hectare in beslag.
- De resterende ruimte op Klaver 8 kan gedeeltelijk opgevuld worden door uitbreiding van bedrijven op Trade Port West. Er zijn bedrijven die aangegeven hebben uit te willen breiden.
- Voor wat betreft de overige ruimte op Klaver 8 ligt een bestemming voor de doelgroep logistiek voor de hand. Zoals aangegeven blijft de komende jaren vraag ontstaan naar ruimte voor logistieke activiteiten.

## **Klavers 6 en 8**

- Logistiek kan ook terecht op andere klavers in het gebied. Het is voor de toekomst van het totale Klavertje 4-gebied van belang dat:
  - reeds aanwezige bedrijven worden gefaciliteerd in hun uitbreidingen;
  - er nieuwe voorzieningen komen om het totale complex te versterken (railterminal en truck service center) en nieuwe logistieke bedrijven die daarop willen anticiperen (railterminal)

## Klaver 11

- Klaver 11 is bestemd voor ruimte extensieve agribusiness.
- Agribusiness in de vorm van toelevering aan de primaire ketens en aan de procesindustrie (food en feed) is een segment met grote toegevoegde waarde in de Greenport Venlo. Het daarom van belang dat er voldoende ruimte is voor agribusiness.
- Een deel van de agribusiness is ruimte-extensief en maakt gebruik van buitenopslag. Omdat deze bedrijven ruimte-extensief zijn, is relatief veel ruimte nodig voor de bedrijfsvoering.
- Met oog op het innovatieve vermogen van de brede keten is vestiging van dit type bedrijven op korte afstand van o.a. primaire landbouw en andere onderdelen van het agrocomplex wenselijk. Juist omdat dit type bedrijven (o.a. verwerking reststromen, opwekking en benutting bio-energie) bijdraagt aan het verduurzamen van de sector.
- Vestiging van ruimte-extensieve bedrijven op terreinen met hogere grondprijzen zoals Trade Port Noord is niet mogelijk vanwege de hoge kosten die dit met zich mee brengt voor deze ruimte intensieve bedrijven.
- Klaver 11 kan zich dan ook met een focus op ruimte-extensieve agribusiness en de beoogde relatief goedkope grondprijzen onderscheiden ten opzichte van de andere terreinen in de regio en in het Klavertje Vier gebied.