

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	RIB Marktbelangstelling Klaver 7 - Buck Consultants International
<b>Zaaknummer</b>	
<b>B&amp;W datum</b>	4 februari 2025
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Wim de Schryver

### **Besproken met portefeuillehouder?**

Ja, met Wim de Schryver op 28 januari 2025

### **Openbaarheid**

Ja, na het informeren van betrokkenen.

### **Bevoegd orgaan**

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Werken en Besturen

---

## **Advies**

1. De gemeenteraad per bijgevoegde brief te informeren over de rapportage marktbelangstelling Klaver 7

## **Inleiding**

Klaver 7, groot ca. 55 ha en gelegen op grondgebied van gemeente Horst aan de Maas, is het laatste grote onderdeel van het Werklandschap Greenport Venlo dat in ontwikkeling wordt genomen. Tussen de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf is, zowel inhoudelijk als procesmatig, verschil in inzicht ontstaan over de ontwikkeling van Klaver 7.

De directie van het Ontwikkelbedrijf heeft om die reden medio 2023 de opdracht gekregen om onderbouwde scenario's voor de verdere ontwikkeling van Klaver 7 uit te werken. Over de uitwerking van deze scenario's hebben de aandeelhouders nog geen besluit genomen en er bestaat tussen de aandeelhouders nog geen consensus over een aanpassing van de schaalgrootte en bedrijvigheid voor de grondexploitatie van het werkgebied Klaver 7.

Gelet hierop hebben de aandeelhouders het Ontwikkelbedrijf de opdracht gegeven nader onderzoek te laten verrichten naar enkele belangrijke economische ontwikkelingen die meer inzicht en richting kunnen geven voor wat betreft de gewenste invulling van Klaver 7. Het Ontwikkelbedrijf heeft voor dit onderzoek Buck Consultants International (BCI) ingeschakeld.

In deze rapportage is ook de marktbelangstelling van Venrayse ondernemers voor Klaver 15/Smakterheide-Noord onderzocht.

## **Beoogd resultaat**

Het informeren van de gemeenteraad over de voortgang van ontwikkeling bedrijventerrein in de regio.

## **Argumenten**

- 1.1 *Het college informeert de raad regelmatig over gebeurtenissen gerelateerd aan het Ontwikkelbedrijf*

Op deze manier ontvangt de gemeenteraad gelijktijdig dezelfde informatie als de gemeenteraden van Venlo en Horst aan de Maas en Provinciale Staten Limburg.

*1.2 In dit onderzoek heeft BCI ook de ruimtebehoefte van Venrayse ondernemers meegenomen*

Dit om de marktbelangstelling van ondernemers voor bedrijventerrein in Noord-Limburg te kunnen onderzoeken. BCI heeft namelijk voor de regio geïnventariseerd wat de ruimtebehoefte van Limburgse ondernemers is. In de rapportage zijn selectiecriteria opgenomen, waarbij ondernemers die al in de regio gevestigd zijn, voorrang hebben gekregen boven projectontwikkelaars.

*1.3 Dit onderzoek bevestigt de ruimtebehoefte en urgentie van ondernemers in Venray en de regio*

Het advies luidt om snel werk te maken van de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein in Noord-Limburg. Dit bevestigt het belang en de urgentie van de ontwikkeling van Smakterheide-Noord waar gemeente Venray als aandeelhouder op stuurt.

## **Kanttekeningen of risico's**

n.v.t.

## **Communicatie**

De gemeenteraad wordt via bijgevoegde brief geïnformeerd over de rapportage marktbelangstelling Klaver 7.

## **Financiële gevolgen**

n.v.t.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

n.v.t.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

1. Raadsinformatiebrief rapportage marktbelangstelling Klaver 7 -Buck Consultancy International

## **Naslagwerk**

n.v.t.

*Ruimtelijke ontwikkeling*  
Raadhuisstraat 1  
Postbus 500, 5800 AM Venray  
Telefoon (0478) 52 33 33  
Telefax (0478) 52 32 22  
E-mail [gemeente@venray.nl](mailto:gemeente@venray.nl)  
Internet [www.venray.nl](http://www.venray.nl)  
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)  
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)  
BIC BNGHNL2G

Leden van de gemeenteraad

Datum 4 februari 2025  
Ons kenmerk  
Pagina 1 van 5

Behandeld door Beleidsmedewerker RO  
Datum uw brief  
Uw kenmerk

Onderwerp Rapportage Martkbelangstelling Klaver 7 - Buck Consultants International

Geachte leden van de gemeenteraad,

Via deze brief informeert het college u over de rapportage marktbelangstelling Klaver 7 in gemeente Horst aan de Maas door Buck Consultants International (BCI). Venrayse ondernemers zijn ook voor dit onderzoek benaderd in verband met Smakterheide-Noord/Klaver 15. De conclusie van BCI luidt dat de ruimtevraag van het MKB in Noord-Limburg urgent is. Het voor Venray relevante advies luidt om Smakterheide-Noord (Klaver 15) uit te geven aan lokale partijen. En om bestaande bedrijventerreinen, zoals Smakterheide, te herontwikkelen.

Gemeente Venray spant zich in goed overleg met de andere aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf in om zo spoedig mogelijk tot besluitvorming over Klaver 15 te komen. Op 26 februari 2025 vindt daarom een extra ingelaste AVvA plaats, waarbij besluitvorming over realisatie Klaver 7 en Klaver 15 door het Ontwikkelbedrijf is voorzien.

Als bijlage vindt u de rapportage, zoals deze ook gedeeld is met de gemeenteraden van Horst aan de Maas en Venlo en Provinciale Staten Limburg.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

## Bijlage 1

### Aanleiding en achtergrond

Klaver 7, groot ca. 55 ha, is het laatste grote onderdeel van het Werklandschap Greenport Venlo dat in ontwikkeling wordt genomen. Het is een locatie binnen het Masterplan Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 (Greenport Venlo) op grondgebied van gemeente Horst aan de Maas.

Uitgangspunt voor de programmatische ontwikkeling van Klaver 7 is de partiele herziening Structuurvisie Klavertje 4 uit 2020, waarbij de noordelijke strook wordt gereserveerd voor kleinschalige(r) bedrijvigheid en het overige deel voor grootschalige ontwikkelingen.

Dit zogenaamde "basisscenario" is ook verwerkt in de grondexploitatie van het Ontwikkelbedrijf.

### Voorlopige verkaveling Klaver 7



Bron: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, 2022; bewerking BCI

Tussen de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf is daarna verschil van inzicht ontstaan over de ontwikkeling van Klaver 7 (specifiek: het zuidelijk deel) en dit verschil van inzicht is zowel procesmatig als inhoudelijk van aard. Gelet op politieke en maatschappelijke discussies, met name ten aanzien van grootschaligheid, het type bedrijvigheid en de daaraan gerelateerde behoefte aan de inzet van arbeidsmigranten en daarmee samenhangende problematiek, verschillen de meningen van de diverse aandeelhouders over de toekomstige invulling van het gebied.

De directie van het Ontwikkelbedrijf heeft om die reden medio 2023 de opdracht gekregen om onderbouwde scenario's voor de verdere ontwikkeling van Klaver 7 uit te werken. Over de uitwerking van deze scenario's hebben de aandeelhouders nog geen besluit genomen en er bestaat tussen de aandeelhouders nog geen consensus over een aanpassing van de schaalgrootte en bedrijvigheid voor de grondexploitatie van het werkgebied Klaver 7.

Gelet hierop hebben de aandeelhouders het Ontwikkelbedrijf de opdracht gegeven nader onderzoek te laten verrichten naar enkele belangrijke economische ontwikkelingen die meer inzicht en richting kunnen geven voor wat betreft de gewenste invulling van Klaver 7. Het Ontwikkelbedrijf heeft voor dit onderzoek Buck Consultants International (hierna: BCI) ingeschakeld.

### **Opdracht en rapportage**

BCI heeft in de afgelopen jaren al meerdere onderzoeken gedaan in het kader van de (economische) ontwikkeling van Greenport Venlo, waaronder ook Klaver 7. Wat nog ontbreekt is een goede analyse van een aantal achterliggende ontwikkelingen, die van belang zijn om de juiste en gedragen keuzes te kunnen maken voor Klaver 7.

Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- Hoe concreet is de vraag van lokale bedrijven in Horst aan de Maas, Venlo en Venray (op korte en middellange termijn)? Welke bedrijven gaan echt de stap naar Klaver 7 maken?
- Welke grotere bedrijven willen op Klaver 7 doorgroeien (en vervullen een aantoonbare bijdrage aan de versterking van het regionale ecosysteem)?
- Wat is de rol van Klaver 7 om herontwikkeling van bedrijventerreinen op gang te krijgen? Is Klaver 7 geschikt als schuifruimte en hoe organiseren we in de regio het proces om die beweging op gang te brengen om meer van de beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen gebruik te kunnen maken?
- Is er nog ruimte op de arbeidsmarkt voor nieuwe bedrijvigheid of sterke groei van bestaande bedrijven, gezien de vergrijzing en de stabilisatie van de regionale beroepsbevolking?
- Hoe kan met een zich stabiliserende beroepsbevolking toch economische groei/ toegevoegde waarde worden gerealiseerd?
  - Wat is het reële perspectief van automatisering en robotisering? Leidt dat tot minder vraag naar arbeidsmigranten en wat is het perspectief voor de regionale beroepsbevolking (van logistiek naar logitech)?
  - Wat mag worden verwacht van huisvesting arbeidsmigranten op locatie (bijv. Klaver 7)?
- In de veronderstelling dat het logistiek-industrieel cluster in (Noord) Limburg een toppositie inneemt in Noordwest-Europa (zie Supply Chain Valley), wat betekent dat voor de (kennis)positie van de Brightlands Campus Greenport Venlo, maar ook voor de kansen om de 'overloop' vanuit Brainport te kunnen faciliteren?

BCI heeft de uitkomsten van het onderzoek cq. bovenstaande analyse verwerkt in bijgaande presentatie eindrapportage "Marktbelangstelling Klaver 7". De conclusies, aanbevelingen en het advies worden hieronder kort geduid:

## Conclusies en aanbevelingen

### *Varieer in kavelgrootte:*

- De geïnventariseerde vraag is urgent en gevalideerd en is in lijn met conclusies uit eerdere onderzoeken in de regio;
- Deze vraag kan op meerdere locaties landen, Bijvoorbeeld op Klaver 11 en 14 maar ook op andere bedrijventerreinen of op solitaire locaties in de regio;
- Niet alle partijen kunnen en willen de grondprijs van Klaver 7 betalen. Een (klein) deel van de vraag landt niet op Klaver 7;
- MKB-vraag (tot 5 hectare) is niet genoeg om Klaver 7 mee te vullen;
- Varieer in kavelgrootte, met ruimte voor MKB én grootschalig;
- Geef prioriteit aan kleine en middelgrote kavels.

### *Ruimtevrage MKB is urgent:*

- Uit gesprekken met bedrijven, eerdere onderzoeken (o.a. BCI) in de regio blijkt dat behoefte urgent is;
- Eerste uitgifte Klaver 7 duurt nog meerdere jaren. Zoek voor oplossingen in de tussentijd > dit geeft nu én later flexibiliteit;
- Zet de andere beschikbare ruimte op de andere Klavers (11, 14) zo goed mogelijk in > ruimere inzet 'agri-stempel';
- Geef Klaver 15 uit (aan lokale partijen);
- Ga met herontwikkeling aan de slag op andere terreinen in de regio;
- Help bedrijven door het leveren van maatwerk.

### *Kijk breder dan Klaver 7:*

- Uitgevoerde analyses zijn een momentopname. Planning van bedrijventerreinen, zeker in regionaal verband, gebaseerd op vraagramingen voor langere termijn;
- Bij vraag Klaver 7 speelt ontwikkeling van bestaand en nieuw aanbod mee. Het is niet verstandig de vraag alleen te projecteren op Klaver 7;
- Belangrijk voor mogelijkheden regionaal MKB om op kortere termijn Klaver 11, 14 en 15 en solitaire locaties beschikbaar te krijgen. Paar bedrijven vallen nu al buiten de boot'. Niet passend op Klaver 7, maar waar dan wel? Regionale oplossing nodig;
- Ook behoefte vanuit andere partijen in de toekomst: Zorg voor meerjarige plannen voor bedrijventerreinen in de regio.

## Advies BCI (samenvattend)

- Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat er vraag is vanuit verschillende branches en voor verschillende kavelgroottes;
- De ruimtevrage voor kleinschalige/MKB kavels (< 5 hectare) is te klein om Klaver 7 mee te kunnen vullen, ook als de uitgifte wordt gefaseerd over een langere termijn (> 10 jaar);
- De ruimtevrage voor grootschalige kavels – afkomstig van met name ontwikkelaars, maar ook van regionale partijen – is groot genoeg om Klaver 7 meermaals te kunnen vullen;
- BCI adviseert om een combinatie te maken van uitgifte van kleinschalige en grootschalige kavels. Hiermee kan het lokale MKB uit de regio (met name Horst a/d Maas en Venlo)

worden bediend. De uitgifte kan worden aangevuld met grootschaligere partijen uit de regio. Dit advies sluit aan bij een advies dat BCI in 2022 gegeven heeft over de uitgifte van Klaver 7. Een soortgelijke verkaveling is nog steeds aan te raden. In het noordelijk deel (langs de Venloseweg) is ruimte voor kleine(re) kavels, in het zuiden voor grotere kavels.

Concreet adviseert BCI de volgende verkaveling (op basis van inzichten uit eerste en tweede inventarisatieronde ruimtevraag, met prioritering op kleine en middelgrote kavels):

- Kleinschalige kavels (kleiner dan 2 hectare) ca. 10 hectare
- Middelgrote kavels (tussen 2 en 5 hectare) 15 tot 20 hectare
- Grootschalige kavels (groter dan 5 hectare) 25 tot 30 hectare

### **Vervolg**

De aandeelhouders gaan met elkaar in overleg om aan de hand van het onderzoek en de adviezen te komen tot een strategie voor de ontwikkeling van klaver 7.

### **Amendement en motie Provinciale Staten**

Intussen is in de vergadering van Provinciale Staten van 13 december is een amendement aangenomen, waarbij een aantal artikelen met betrekking tot de Omgevingsverordening in relatie tot de omvang van een bedrijfskavel niet vastgesteld zijn. Kort samengevat komt het erop neer dat de bijzondere vrijstelling in dit kader geschrapt is. , De algemene vrijstelling daartegen blijft wel van kracht. Daarnaast is een motie aangenomen door Provinciale Staten, waarbij Gedeputeerde Staten wordt verzocht:

1. De dialoog omtrent de uitzonderingsregel van de ontwikkeling van bedrijfskavels groter dan 5 ha. opnieuw te voeren uiterlijk in Q3 2025, en alvorens deze wordt vertaald in provinciaal omgevingsbeleid;
2. Uiterlijk in Q2 2025 Provinciale Staten inzicht te geven in de Grond Exploitatie (GREX) van Greenport Venlo, waar Klaver 7 onderdeel van is, bij de volgende scenario's;
  - a. Bij toepassing van het oorspronkelijke GS statenvoorstel (mogelijkheid tot volledige ontwikkeling van bedrijfskavels groter dan 5 ha.);
  - b. Bij toepassing van de beleidsregel Regionale meerwaarde op Klaver 7;
  - c. Bij het niet ontwikkelen van bedrijfskavels groter dan 5 ha. op Klaver 7.

Wij zullen u te zijner tijd nader informeren over de uitkomsten van de gevraagde onderdelen, zodat dit betrokken kan worden bij de verdere ontwikkeling van o.a. Klaver 7.