Jaarlijkse bijeenkomst raads- en statenleden van aandeelhouders

21 september2023 18.00 – 21.00 uur

Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Programma

17.30 – 18.00 uur : inloop in Villa Flora en lichte maaltijd in buffetvorm

18.00 – 18.45 uur : presentatie van de ontwikkelingen in Greenport Venlo

19.30 – 20.00 uur : kleine rondrit door het gebied en bedrijfsbezoek aan Arrow Electronics DLC Venlo

20.15 – 21.00 uur : terug naar de Villa Flora met gelegenheid tot stellen van vragen

21.00 : einde werkbezoek

Greenport Venlo

Grote en veelzijdige **gebiedsontwikkeling** van (boven)regionaal belang.

Doel/ambitie is:

- het faciliteren van **economische groei, werkgelegenheid en kennisontwikkeling**
- door het bieden van **vestigingsmogelijkheden** voor m.n. de sectoren **logistiek, agro & food, de maakindustrie** en een **R&D campus**
- in een aantrekkelijk ingericht en **duurzaam functionerend gebied.**

Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Ruimte voor ontwikkeling van:

Agro(food): ± 500 ha

- Californië en Siberië
- Freshpark
- Agri Business Park
- Brightlands Campus

Agro(food), maak en logistiek: 370 ha (excl. Venray)

- Trade Port Noord
- Greenport Business Park (kleinschalig)

Natuur, landschap en recreatie: 400 ha

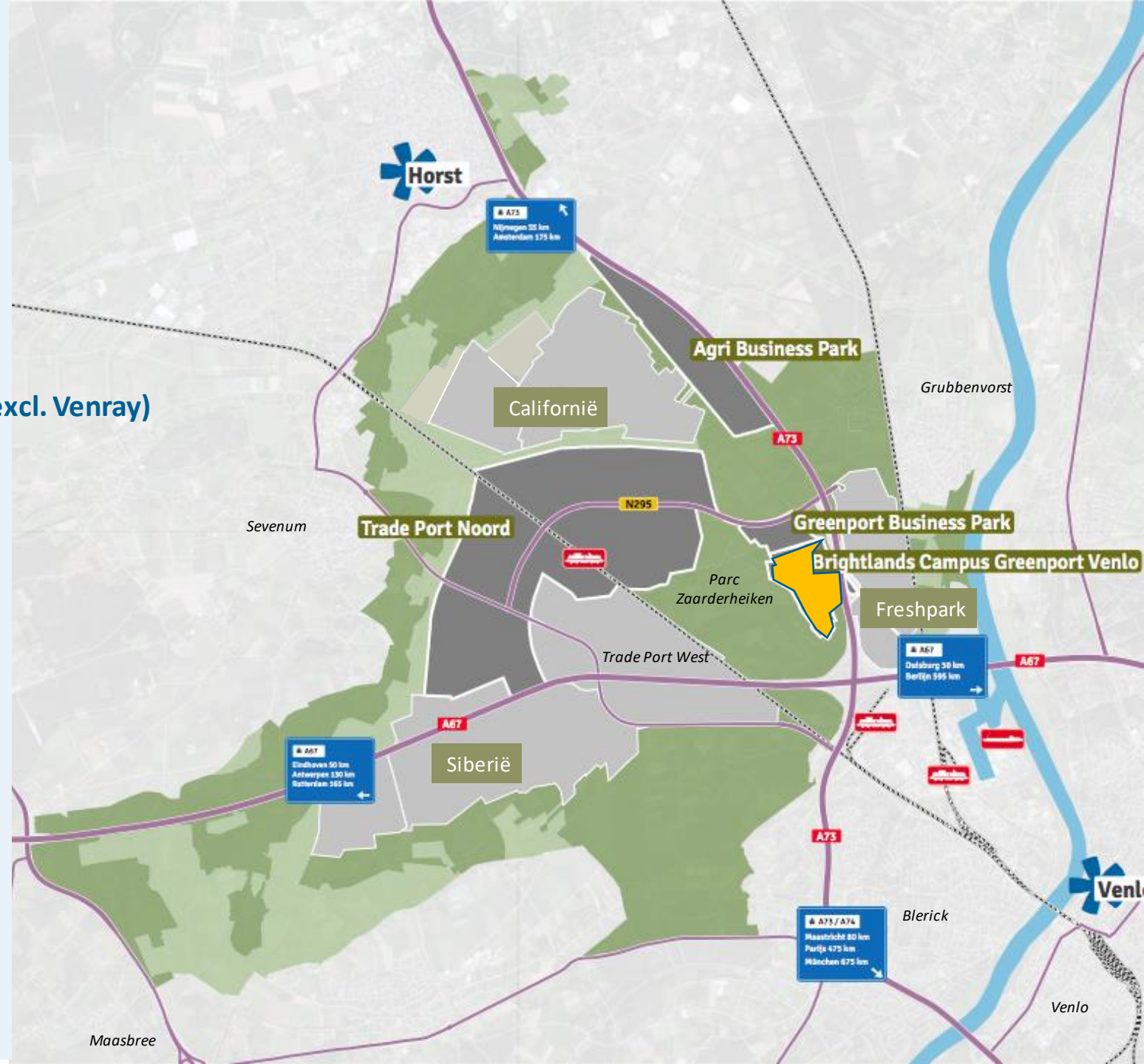
- Landschapsplan
  met o.a Parc Zaarderheiken (incl. golfbaan)

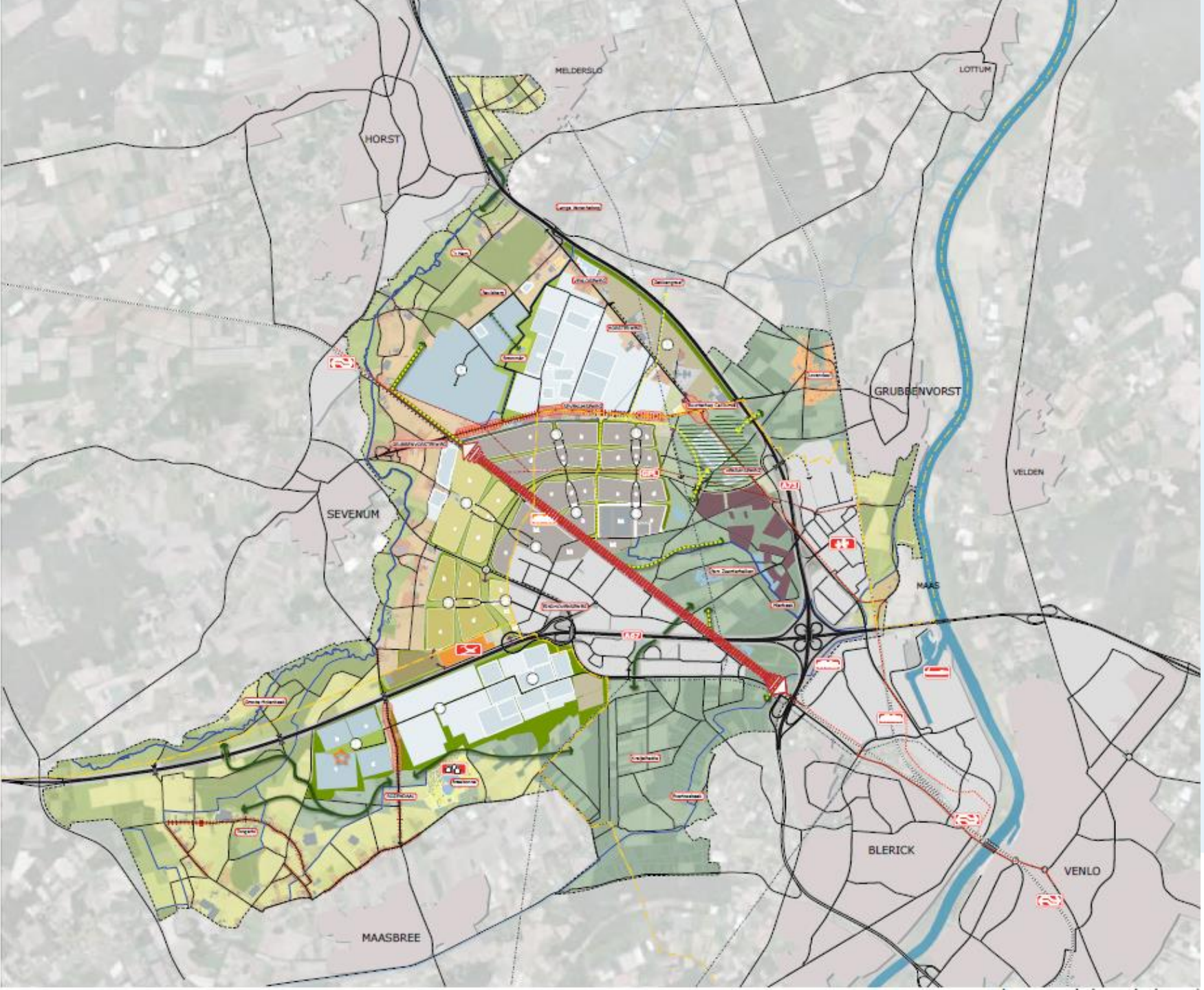
Infrastructuur:

- Greenportlane
- Railterminal
- Greenport Bikeway

Duurzame energiebronnen:

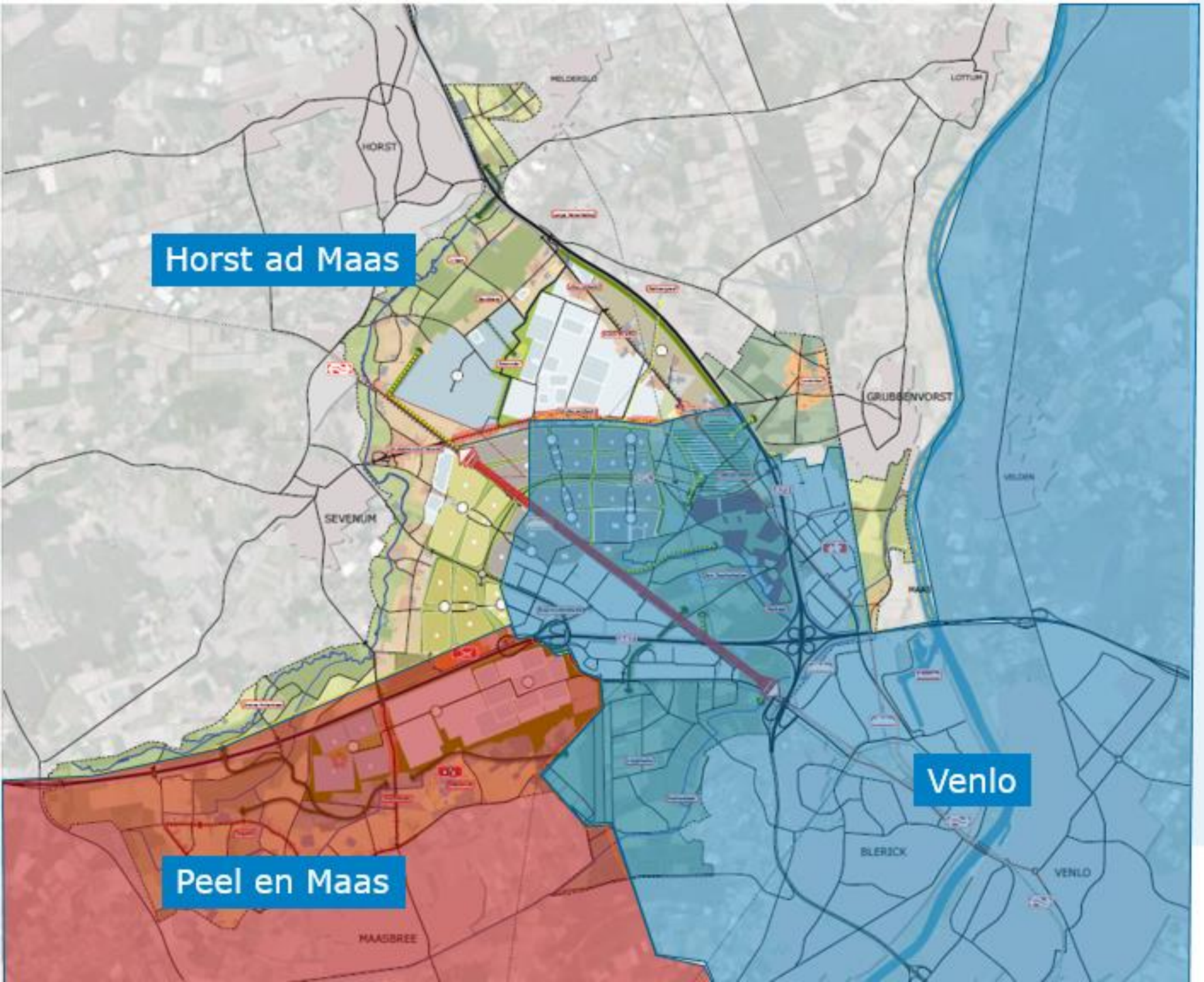
- Windpark
- Zonnedaken
- Geothermie helaas niet meer





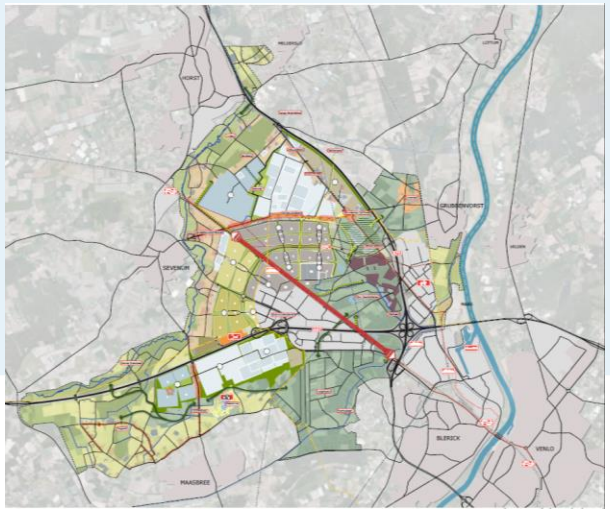
Structuurvisie

- Juridisch ruimtelijk plan van overheden (“bestemmingsplan op hoofdlijnen”)
- Over grondgebied van 3 gemeenten (intergemeentelijk)
- Basis voor uitwerking bestemmingsplannen
- Basis voor de WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten)



Regionaal
(gemeentegrens overschrijdend)

Tijdlijn



2004

- Rijk benoemt **Greenports** als onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (bundeling m.n. glastuinbouw)

2006

- 4 afzonderlijke projecten – Siberië, Californië, Trade Port Noord en uitbreiding Freshpark worden gebundeld in een integrale **Visienota Gebiedsontwikkeling Klavertje 4**

2007
2008

- Uitwerking in **Ruimtelijk Ontwerp** dat wordt gepresenteerd aan politiek (Colleges, raads-/statenleden en Rijk) en burgers

CRA/Rijksbouwmeester: "Het ruimtelijk ontwerp biedt de potentie om in Nederland een voorbeeldproject van internationale uitstraling te ontwikkelen."

2009

- Provincie en gemeenten stellen voor de gebiedsontwikkeling het **Masterplan** (WAT) en **Strategisch Business Plan** (HOE) vast en richten voor de uitvoering **DCGV** op (B.V. WOM K4 en C.V. WOM K4)

2012

- Gemeente Venlo, Horst ad Maas en Peel en Maas stellen de intergemeentelijke **Structuurvisie Klavertje 4** vast
- Gemeente Venlo en DCGV richten voor **Trade Port Noord** een aparte N.V./C.V. op

Tijdlijn

2012

- **Greenportlane** (N295) wordt aangelegd
- **Floriade** vindt plaats (april – oktober)
- na een aanbesteding worden partners geselecteerd om samen te werken aan energieprojecten en wordt **Etriplus** opgericht

2013

- DCGV neemt deel in **Californië B.V.**
- na een aanbesteding; wordt de bouw en exploitatie van de nieuwe **Railterminal** toegewezen aan Cabooter
- Voor de aanpassingen aan het hoofdspoor (€ 50 mln) wordt een 50% bijdrage van het Rijk gevraagd uit het **MIRT**

2016

- Provincie en gemeenten nemen besluiten om de organisatie te vereenvoudigen door samenvoeging in één **B.V. Ontwikkelbedrijf**

2017

- Afwikkeling van de ‘vervlechting’ waarbij Gemeente Peel en Maas uitstapt als aandeelhouder en gemeente Venray toetreedt

Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Organisatiestructuur
(sinds 1-2-2017)

- Ontwikkelbedrijf is een B.V.
- is privaatrechtelijk, niet publiekrechtelijk
- governance en samenwerking is geregeld in de statuten en de aandeelhoudersovereenkomst (SOK)

* Gemeente Venlo heeft zijn aandelen ondergebracht in de B.V. Deelnemingen Greenport gemeente Venlo

Gebiedsontwikkelaar

Greenport VENLO ONTWIKKELBEDRIJF

Aandeelhouders:	
Provincie Limburg	58,6%
Gemeente Venlo *	27,7%
Gemeente Horst ad Maas	8,3%
Gemeente Venray	5,4%

Deelnemingen

33 %

- SVTGV 34,6 %
- LIOF 15,25%
- LLTB 16,95%

45 %

- Alliander 25%
- Arcadis 10%
- Ekwadraat 10%
- Greenchoice 10%

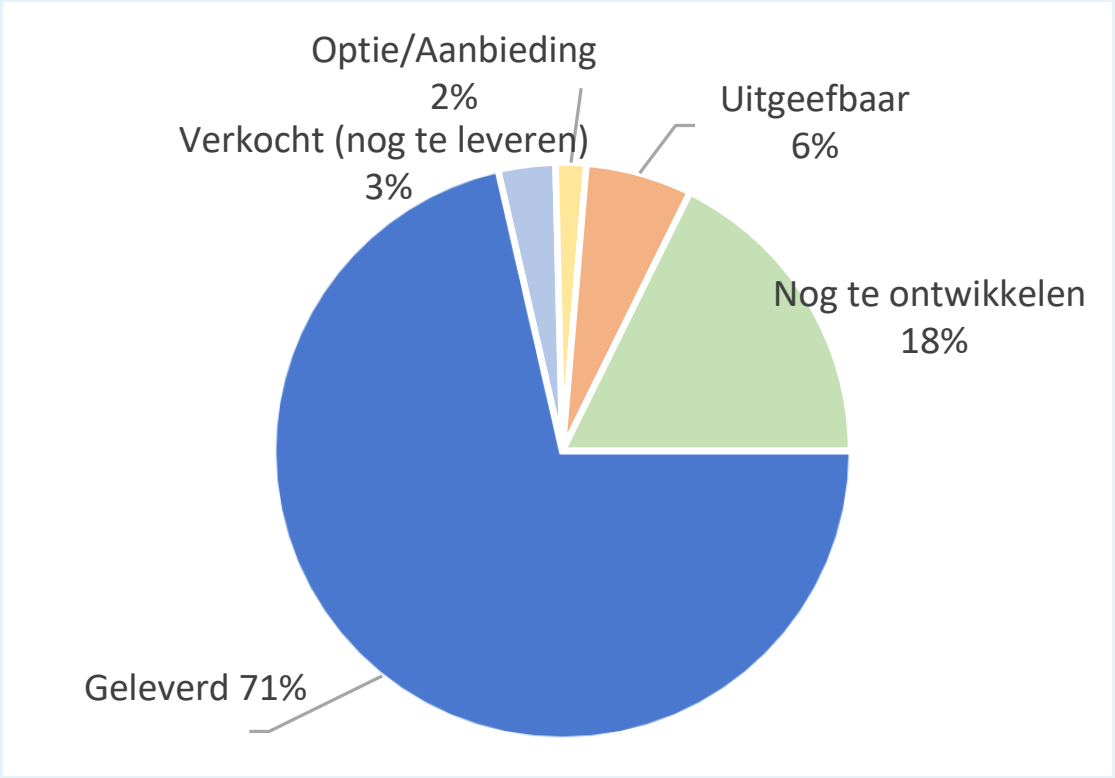
25 %

- Firan 75%

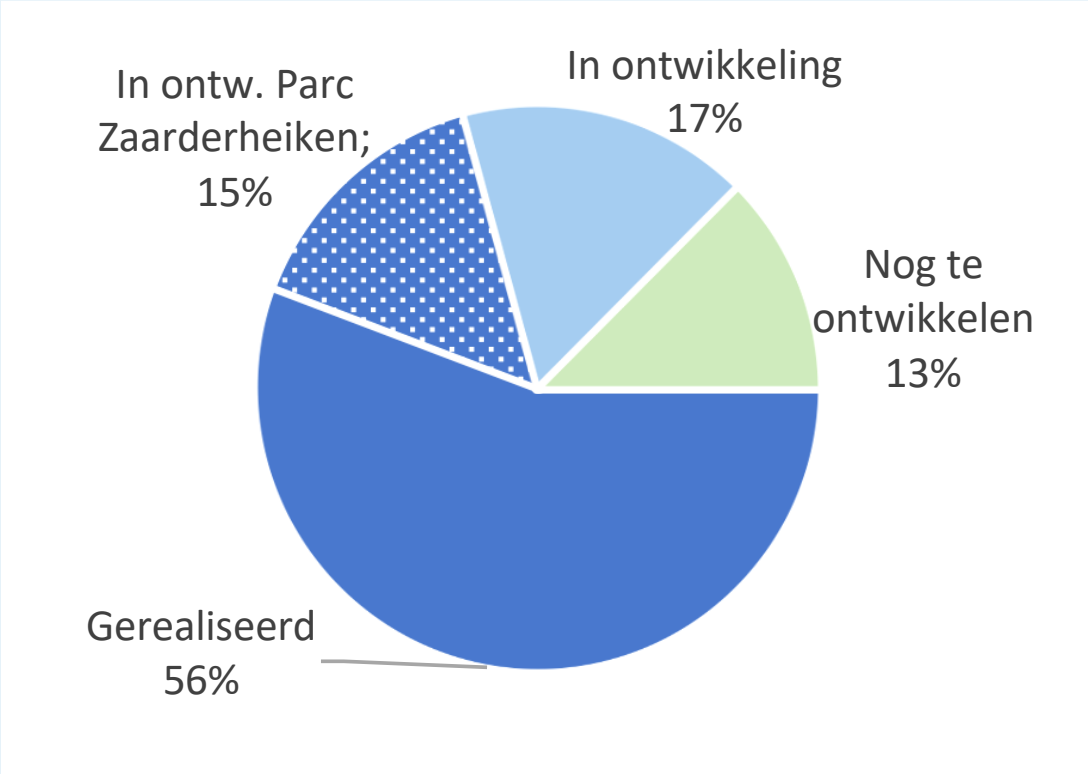
Greenport REGIO VENLO

Stand van zaken Ontwikkelbedrijf (1-7-2023)

Trade Port Noord, Agri Business Park (kl. 11)
Greenport Business Park (kl. 14), Venray (30 ha)



Landschapsplan



Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

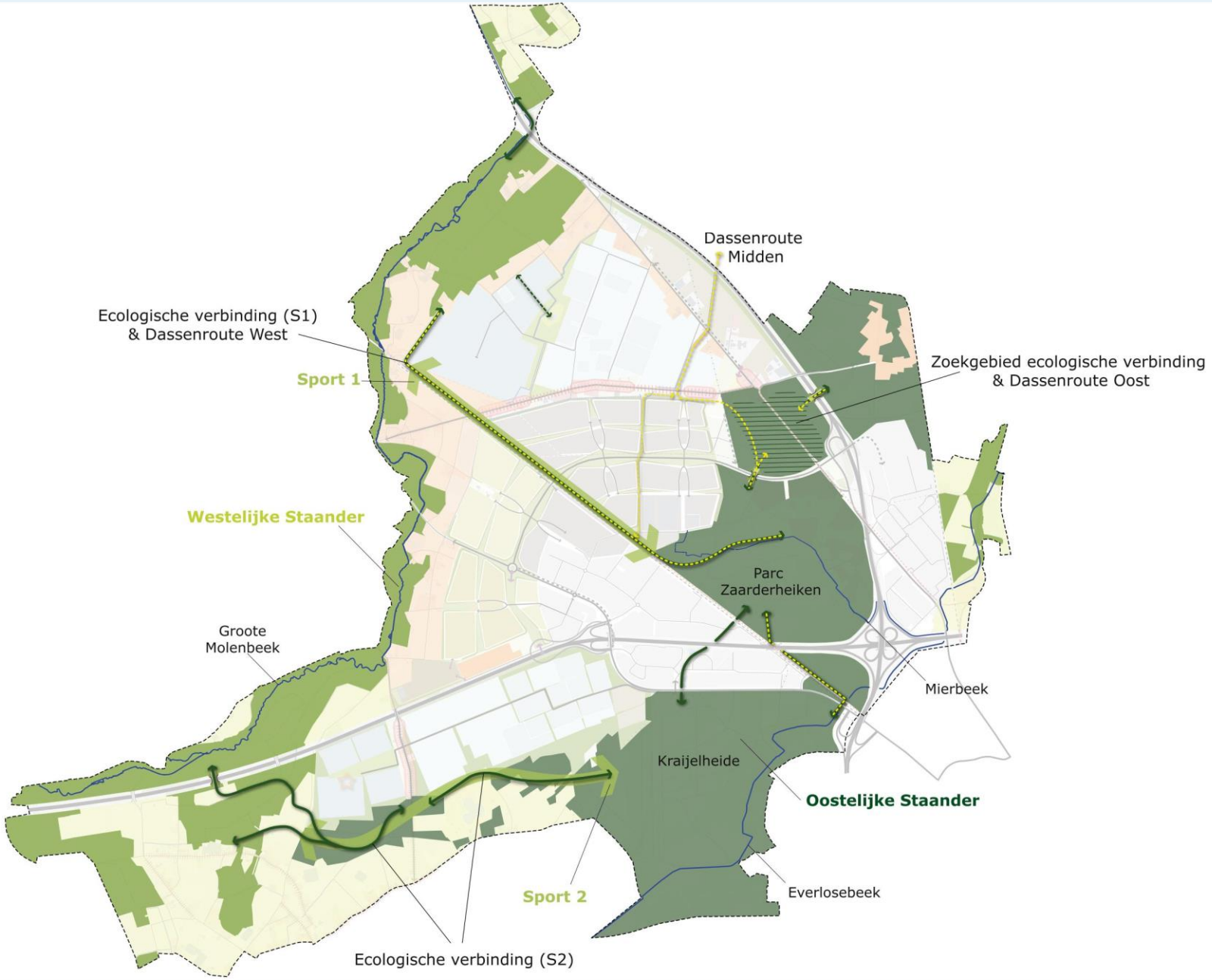
Landschapsplan

Groenstructuren

(hoofdlijnen voor het landschapsplan)

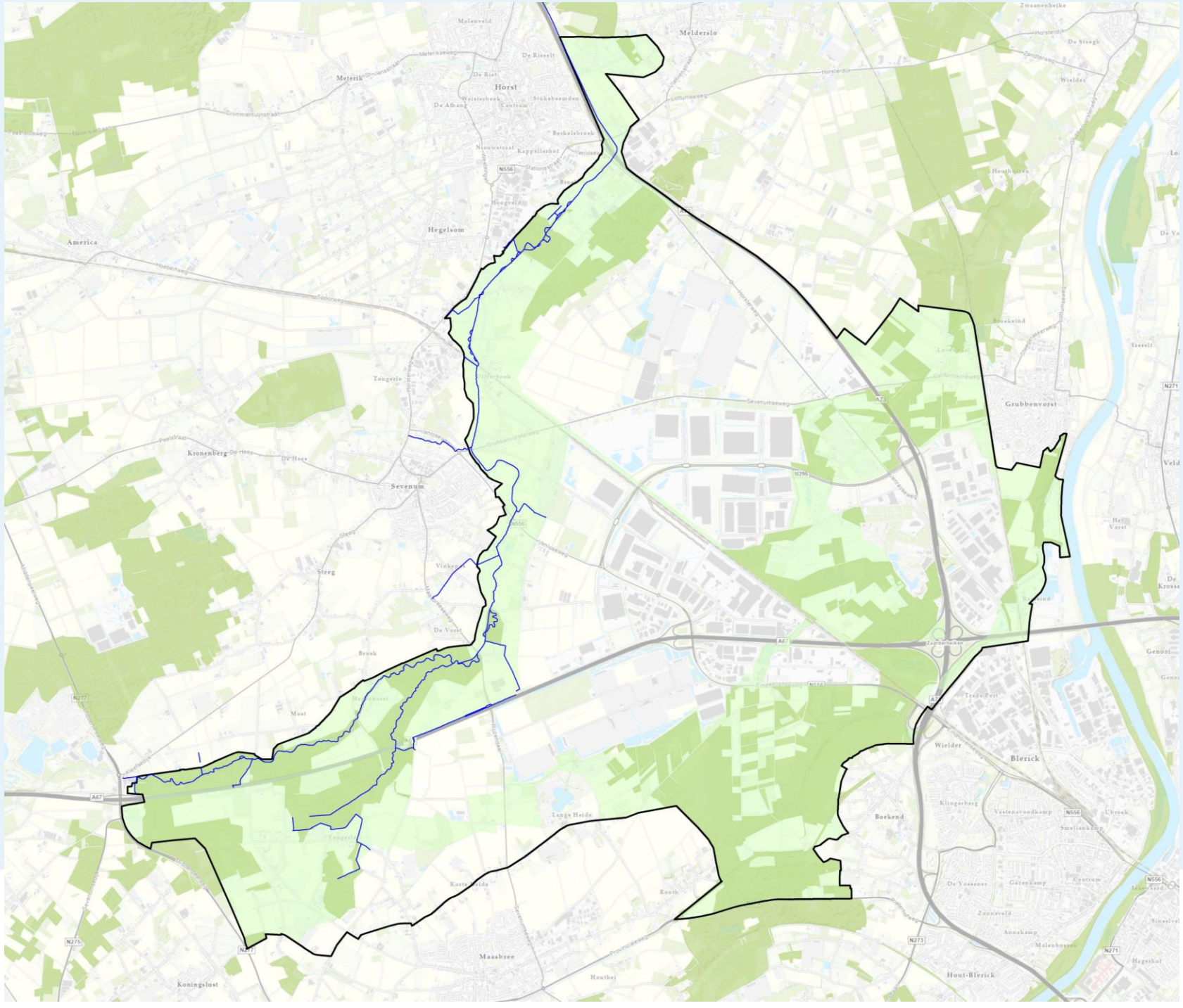
<u>Bestuurlijke afspraak SOK:</u>

1. het Ontwikkelbedrijf maakt 400 hectare natuur- en landschapsontwikkeling (dit is incl. de wettelijke compensatie van ± 56 hectare)
2. over een alternatief voor extra 200 hectare is nog discussie tussen provincie en gemeenten



Greenport REGIO VENLO

Realisatiekaart



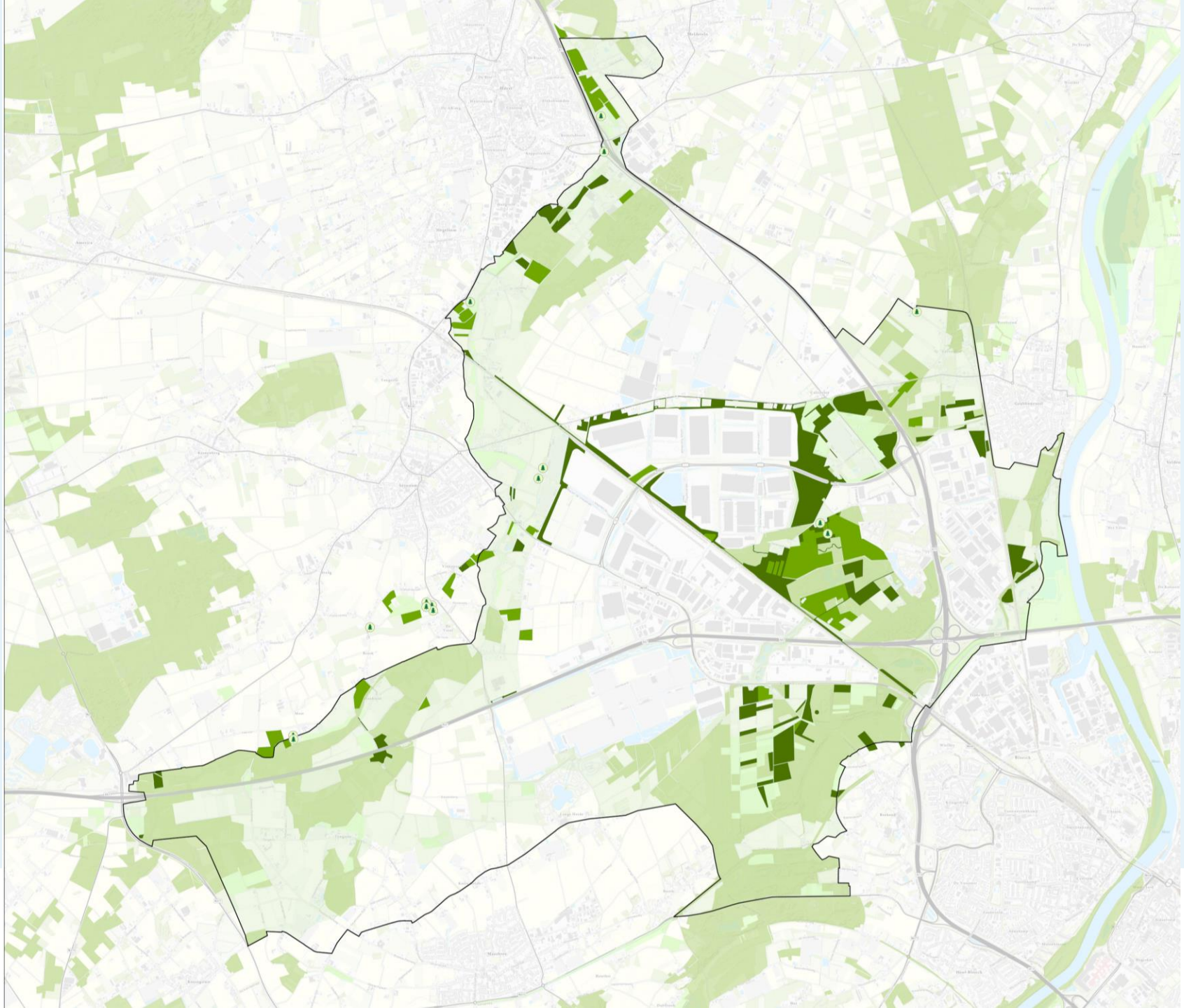
Greenport REGIO VENLO

Realisatiekaart

Per 1-7-2023

Gerealiseerd	223 ha
In uitvoering	127 ha
Nog te ontwikkelen	50 ha
	400 ha

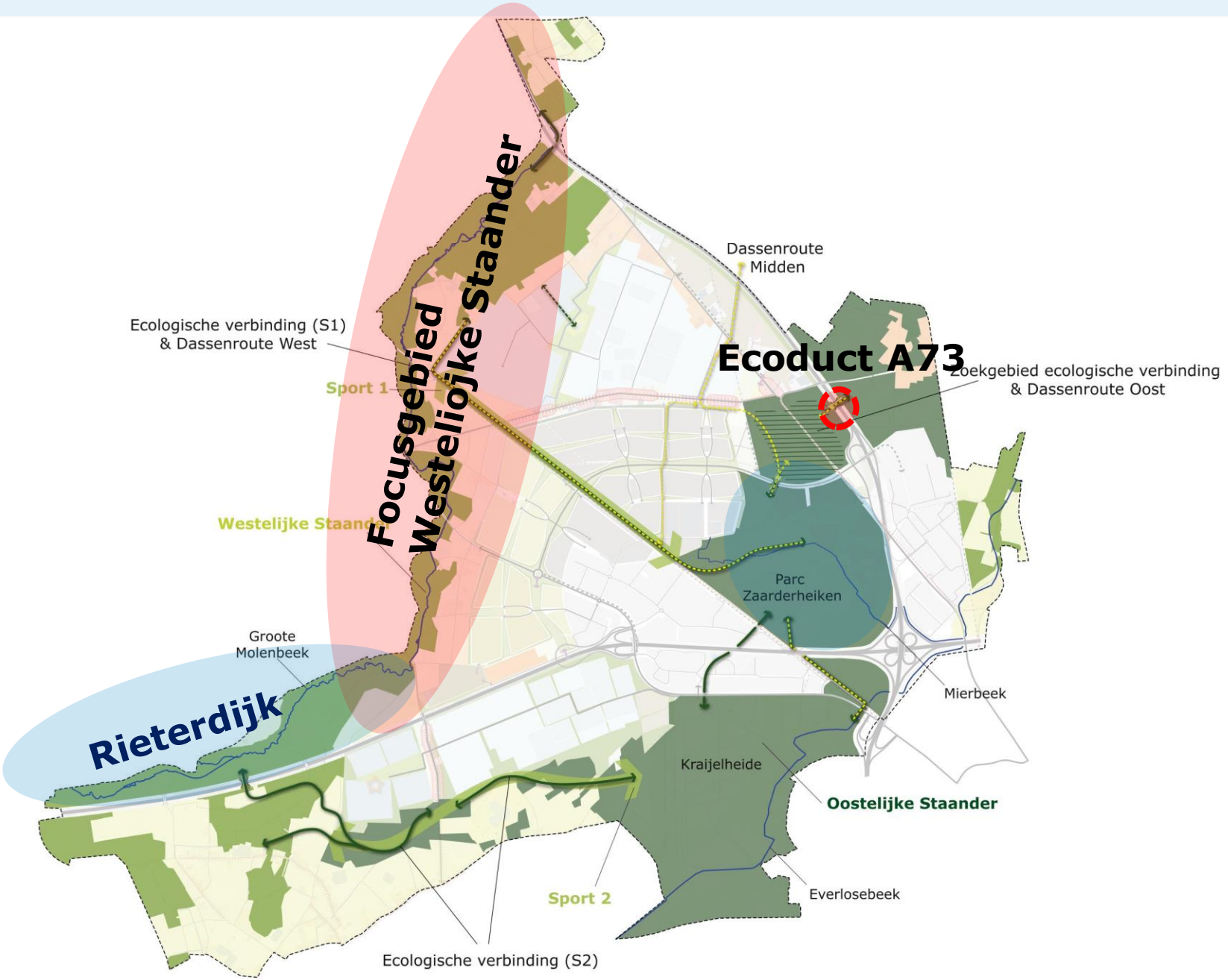
Greenport REGIO VENLO



Ecoduct over de Greenportlane

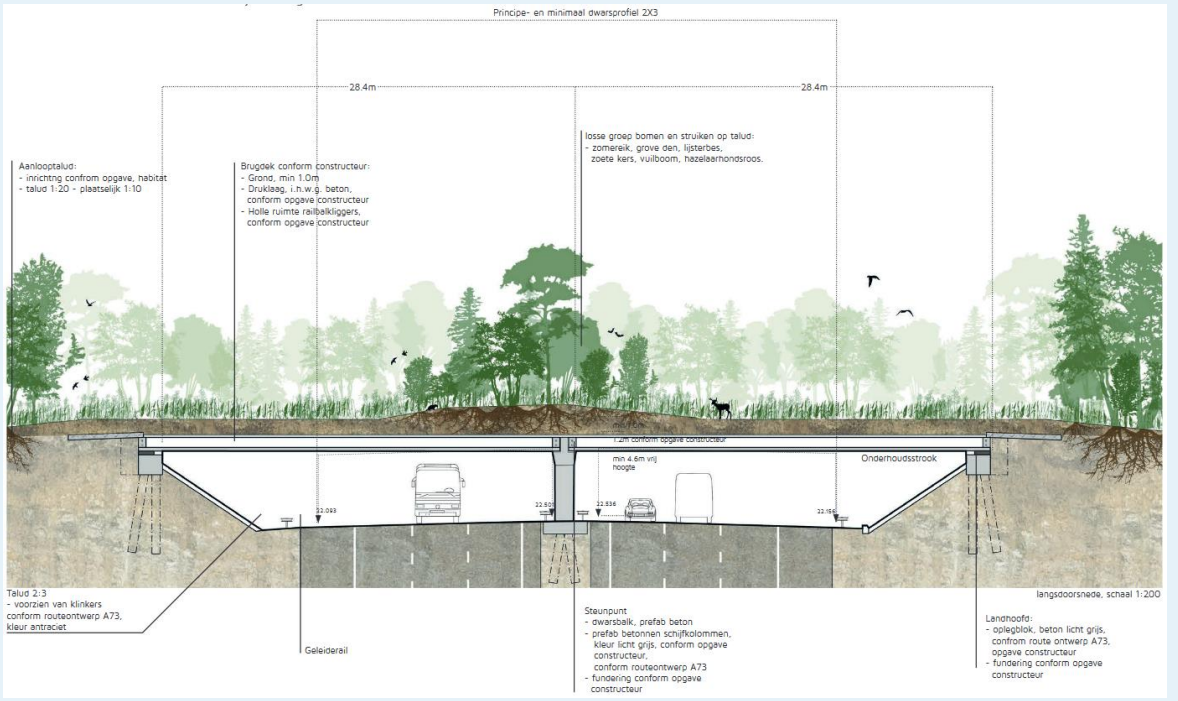
Huidige focus:

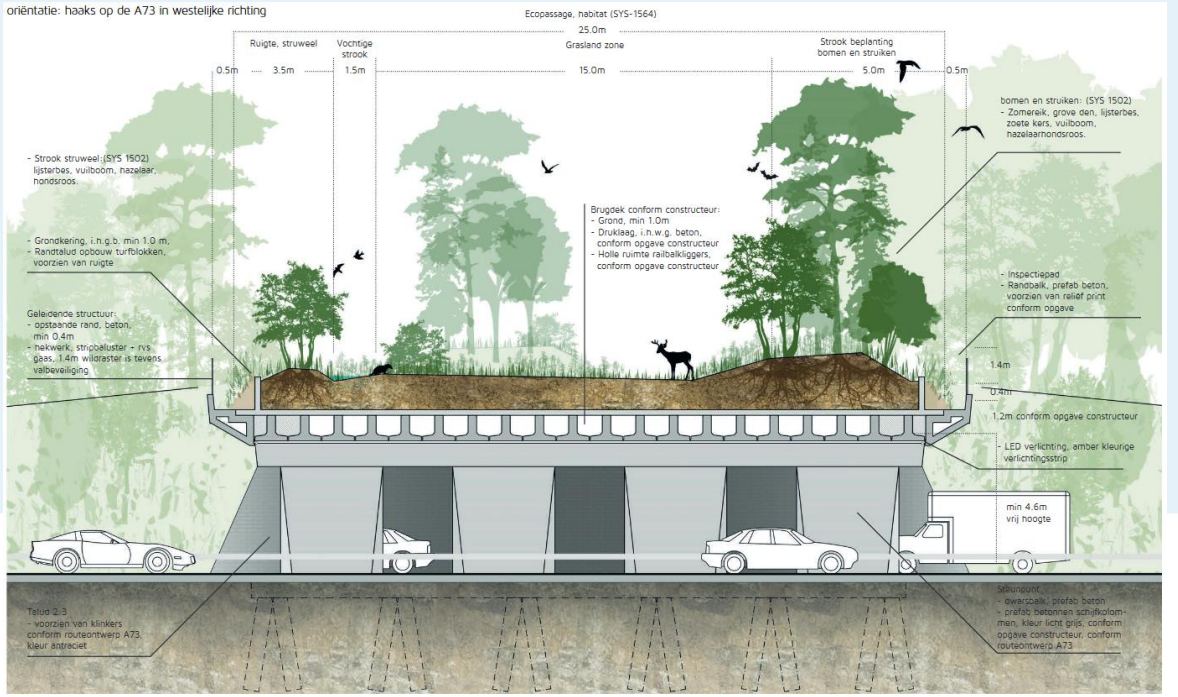
- Dal van de Groote Molenbeek
- Ecoduct over A73
- Rietersdijk -> Waterschap
- Parc Zaarderheiken -> St. Heyerhoven



Greenport REGIO VENLO

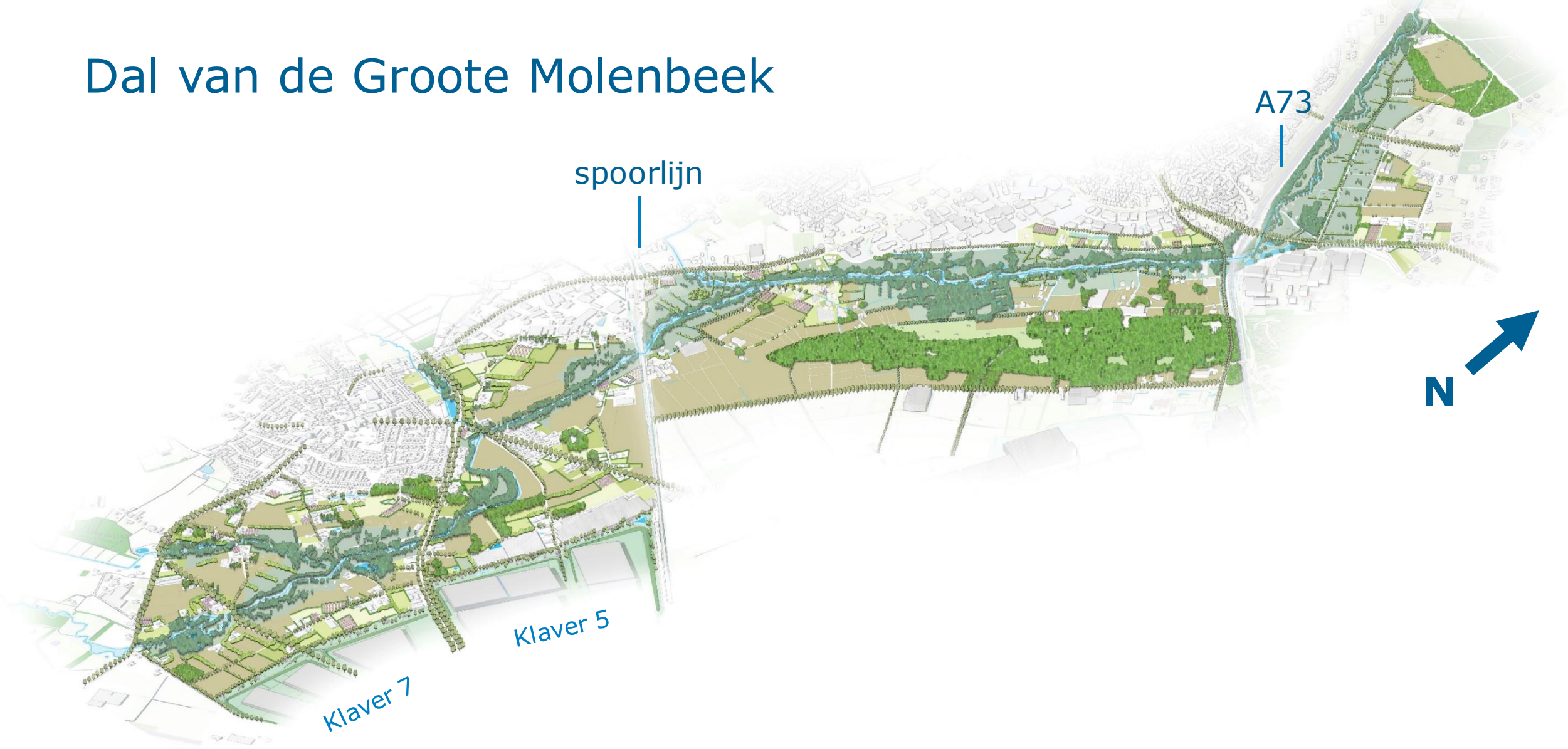
Ecoduct A73





Greenport REGIO VENLO

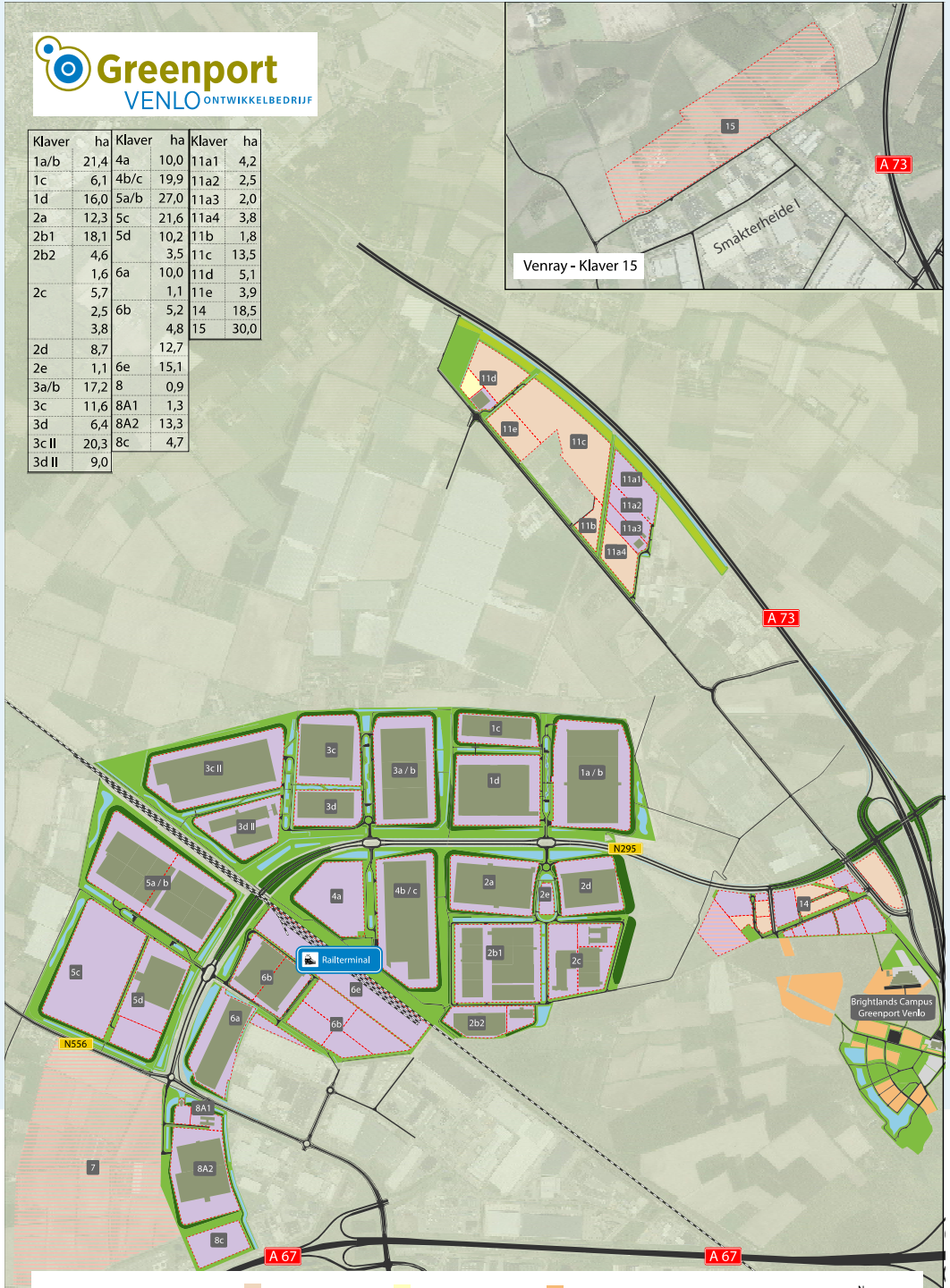
Dal van de Groote Molenbeek



Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Werklandschappen



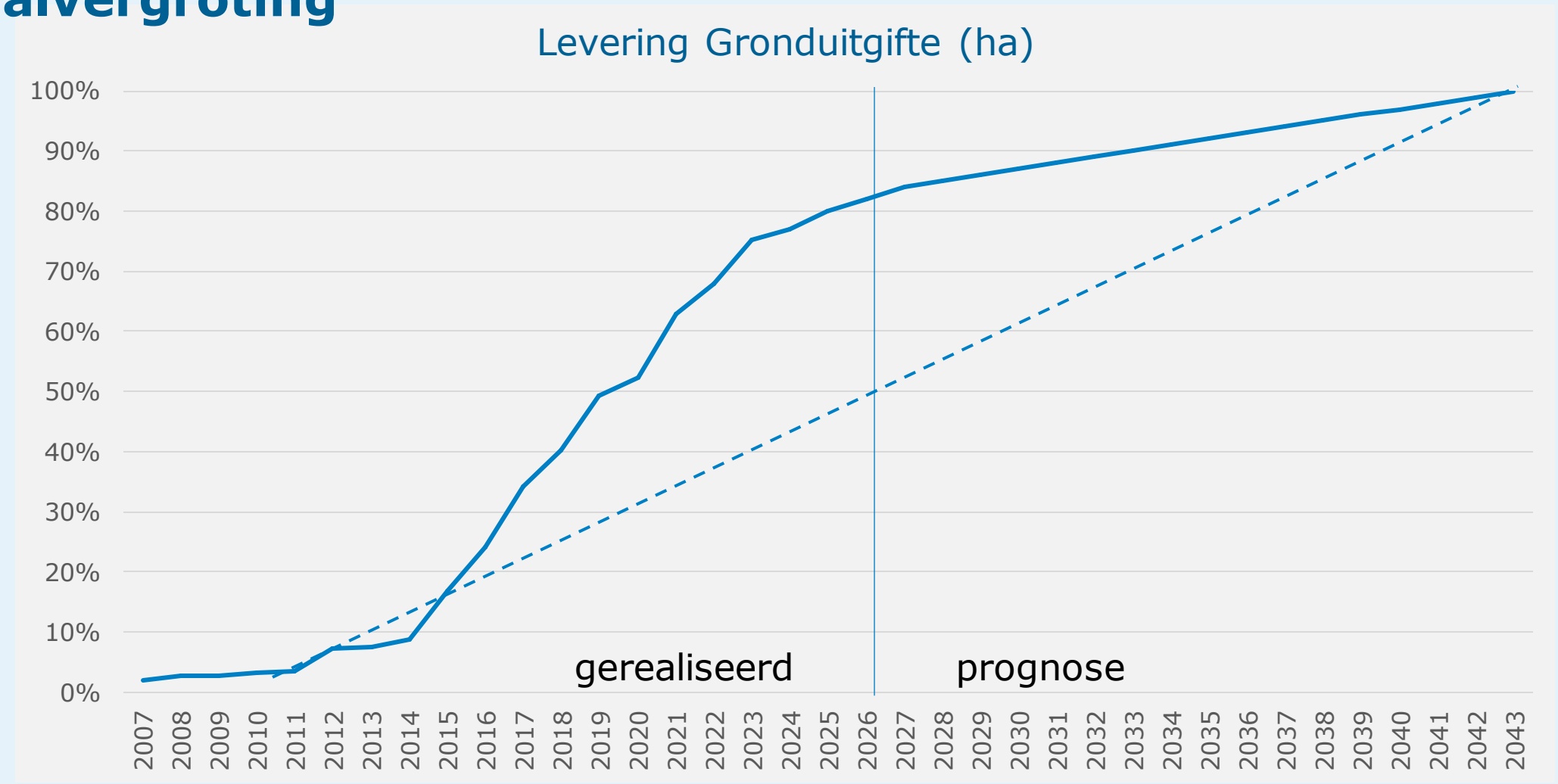
Klaver	ha
1a/b	21,4
1c	6,1
1d	16,0
2a	12,3
2b1	18,1
2b2	4,6
	1,6
2c	5,7
	2,5
	3,8
2d	8,7
2e	1,1
3a/b	17,2
3c	11,6
3d	6,4
3c II	20,3
3d II	9,0

Klaver	ha
4a	10,0
4b/c	19,9
5a/b	27,0
5c	21,6
5d	10,2
	3,5
6a	10,0
	1,1
6b	5,2
	4,8
	12,7
6e	15,1
8	0,9
8A1	1,3
8A2	13,3
8c	4,7

Klaver	ha
11a1	4,2
11a2	2,5
11a3	2,0
11a4	3,8
11b	1,8
11c	13,5
11d	5,1
11e	3,9
14	18,5
15	30,0

Greenport
REGIO VENLO

Effect schaalvergroting

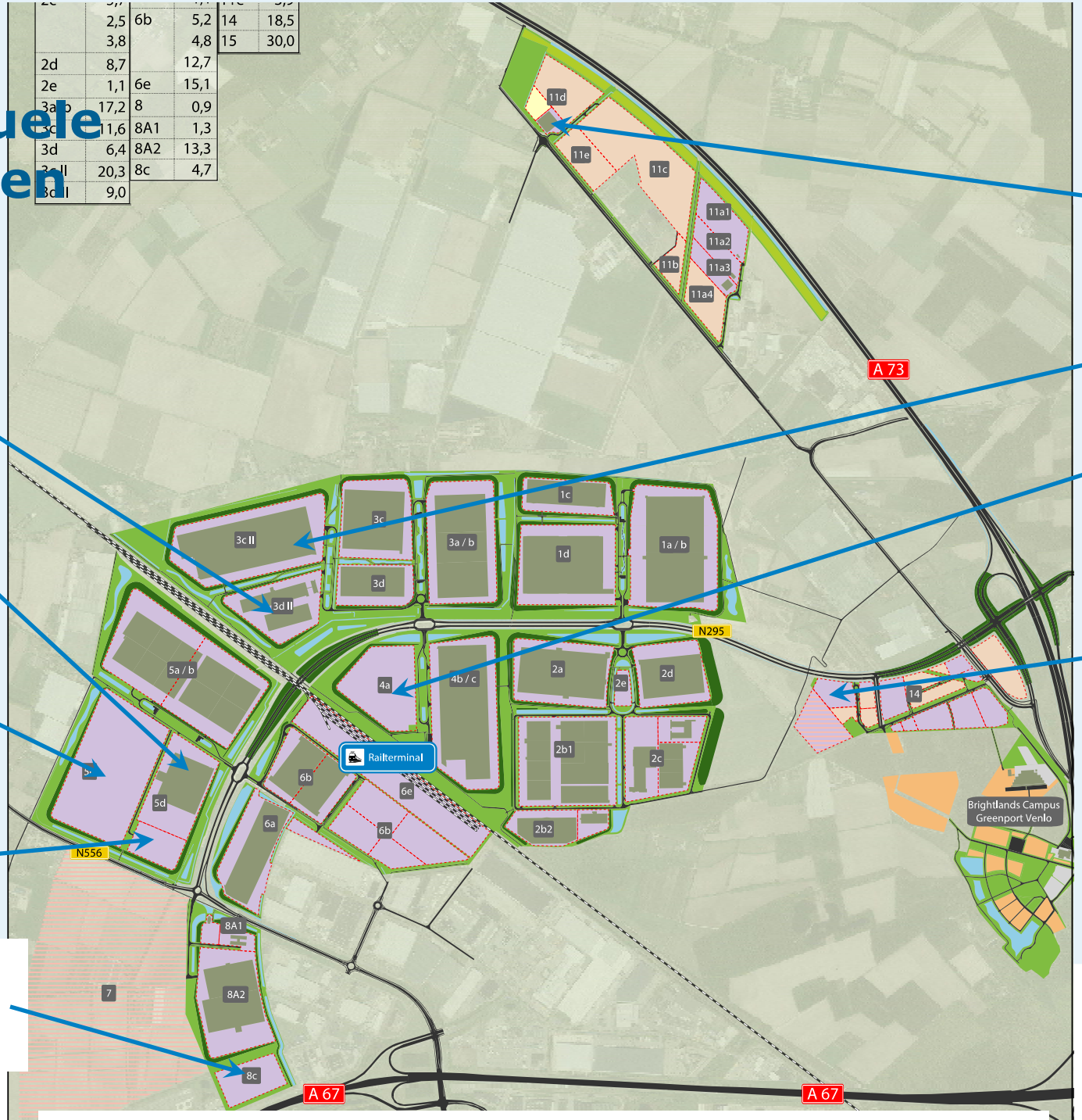


Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Recente/actuele ontwikkelingen

	2,5	6b	5,2	14	18,5
	3,8		4,8	15	30,0
2d	8,7		12,7		
2e	1,1	6e	15,1		
3a b	17,2	8	0,9		
3c	11,6	8A1	1,3		
3d	6,4	8A2	13,3		
3c II	20,3	8c	4,7		
3d II	9,0				



ruimte voor **ontwikkeling**

HESSING supervers

Klaver 5
Horst

-ARCO SOLUTIONS FOR AGRI & FOOD

Klaver 11
Horst

ruimte voor **ontwikkeling**

Klaver 3 Horst:

- Dubbellaags warehouse
- Crossdock
- Divisie hoofdkantoor
- Parkeergarage

Greenport REGIO VENLO

ruimte v

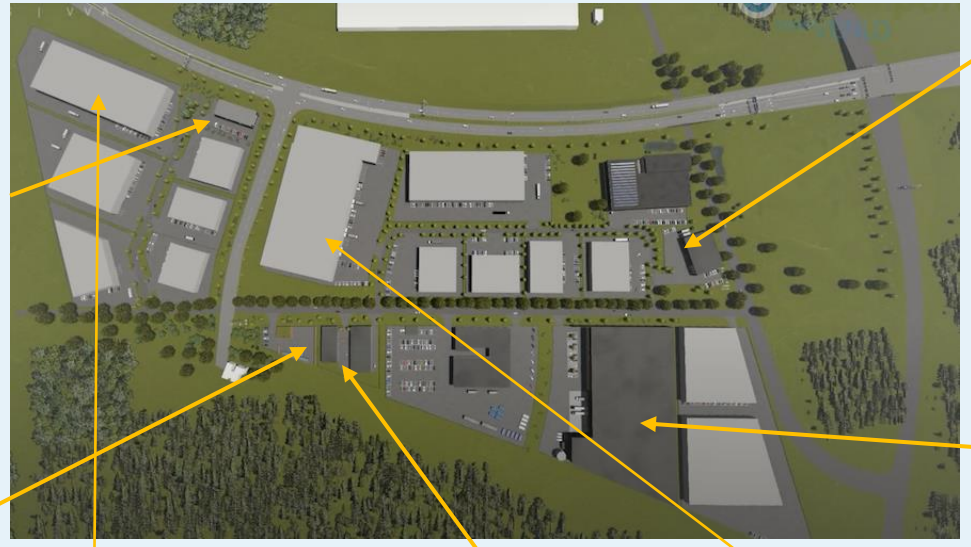
Klaver 4a Venlo:

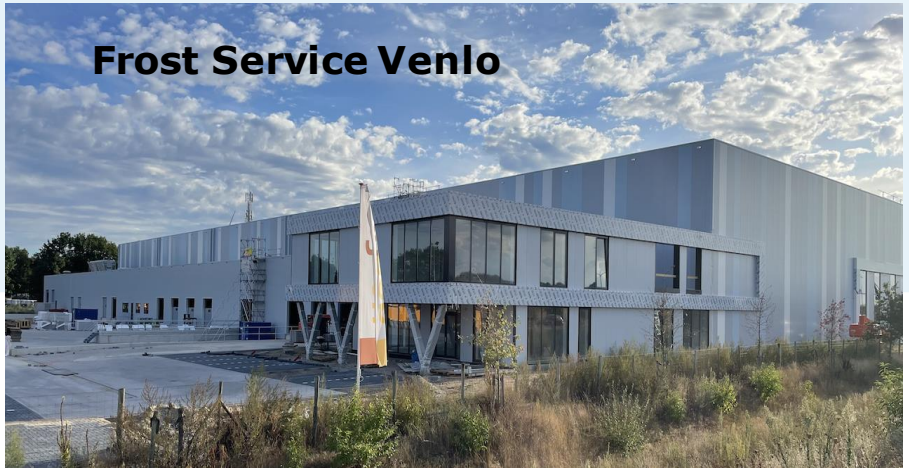
- Warehouse
- Trailerparking
- Short stay
  (± 600 plaatsen)

Klaver 5
Horst

GEODIS

Greenport Business Park (klaver 14 Venlo)





Gevestigde bedrijven op TPN, ABP, GBP

	Herkomst **BINNEN** de regio Venlo-Venray	Herkomst **BUITEN** de regio Venlo-Venray	
> 5 ha	- DSV – vidaXL - Cabooter - Arrow – Bleckmann - Arvato – Stryker - Seacon - Geodis - PVH - ShopApotheke	- Michael Kors - XGO - DB Schenker - Hessing	15 (43%)
< 5 ha	- Arco - VDL Parree - Flex - Envista - Frost Service Venlo -THT - Welsi - Dentsply Sirona - IRF - Luxmi - THT New Cool - Kafra - Caroz - Jansen Bartels -Carrier	- VS Rubber - PostNL - UPS - Ceru - Gumax (TuinMaximaal)	20 (57%)
	26 (74%)	9 (26%)	

Duurzaamheid

Windpark

(9 turbines, 40 MW)

Zonnedaken

(106 ha,
300.000 panelen,
90 MW)

Railterminal

1 trein per dag = ± 12.000 vrachtauto’s per jaar)

Fietsverbindingen

Groene inrichting langs de randen

Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Ecologie in de openbare ruimte

Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Nog beschikbaar

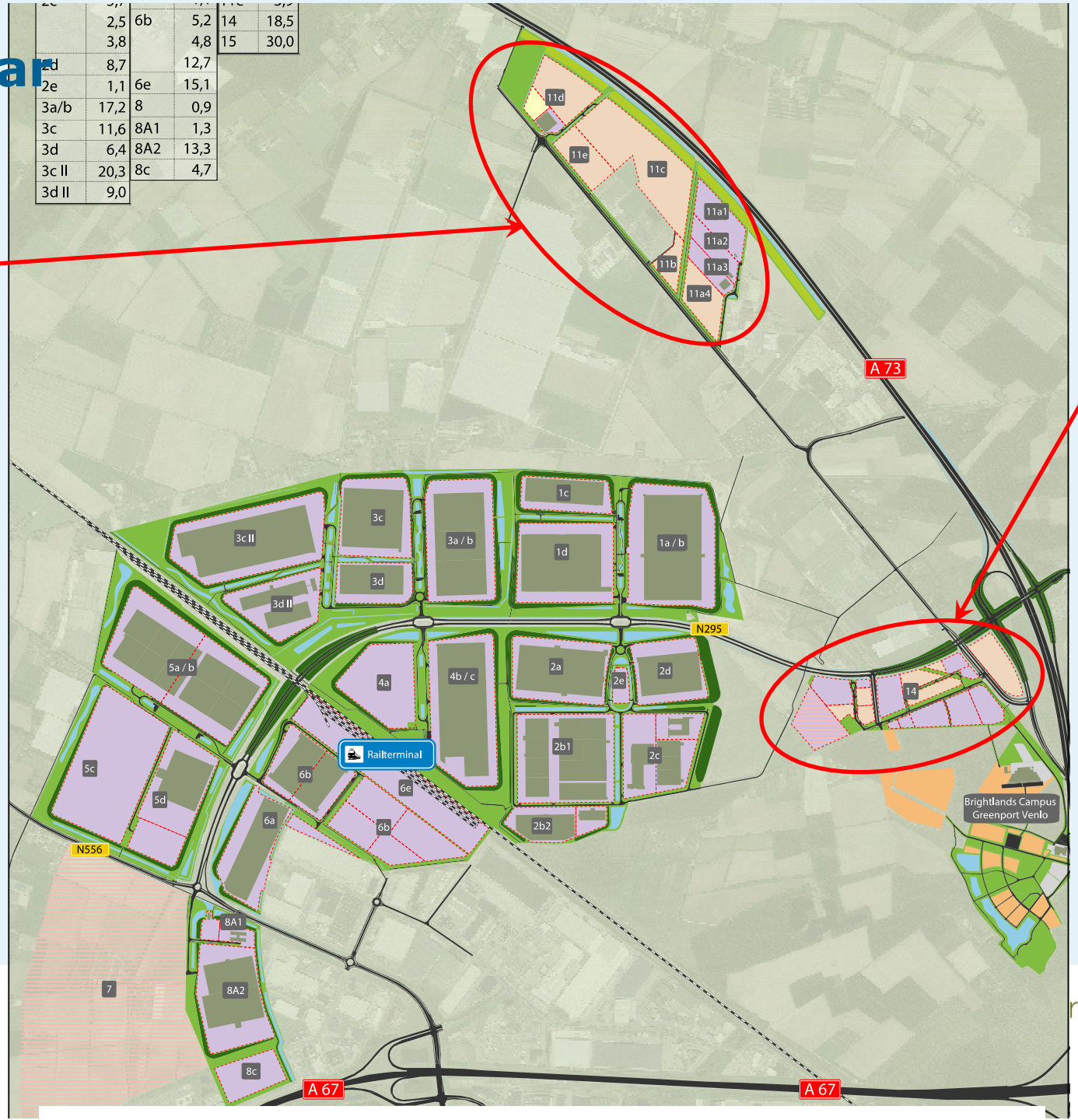
Agri Business Park (Klaver 11)

- Gemeente Horst ad Maas
- Specifiek voor agribusiness
- nog ± 24 ha uitgeefbaar
- al lopende aanbiedingen (8 ha)

Greenport Business Park (Klaver 14)

- Gemeente Venlo
- Maximale kavel-
- Grootte = 2 ha
- nog ± 8,5 ha uitgeefbaar
- al lopende aanbiedingen (1,5 ha)

	2,5	6b	5,2	14	18,5
	3,8		4,8	15	30,0
2d	8,7		12,7		
2e	1,1	6e	15,1		
3a/b	17,2	8	0,9		
3c	11,6	8A1	1,3		
3d	6,4	8A2	13,3		
3c II	20,3	8c	4,7		
3d II	9,0				



Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Agri Business Park
(Klaver 11)

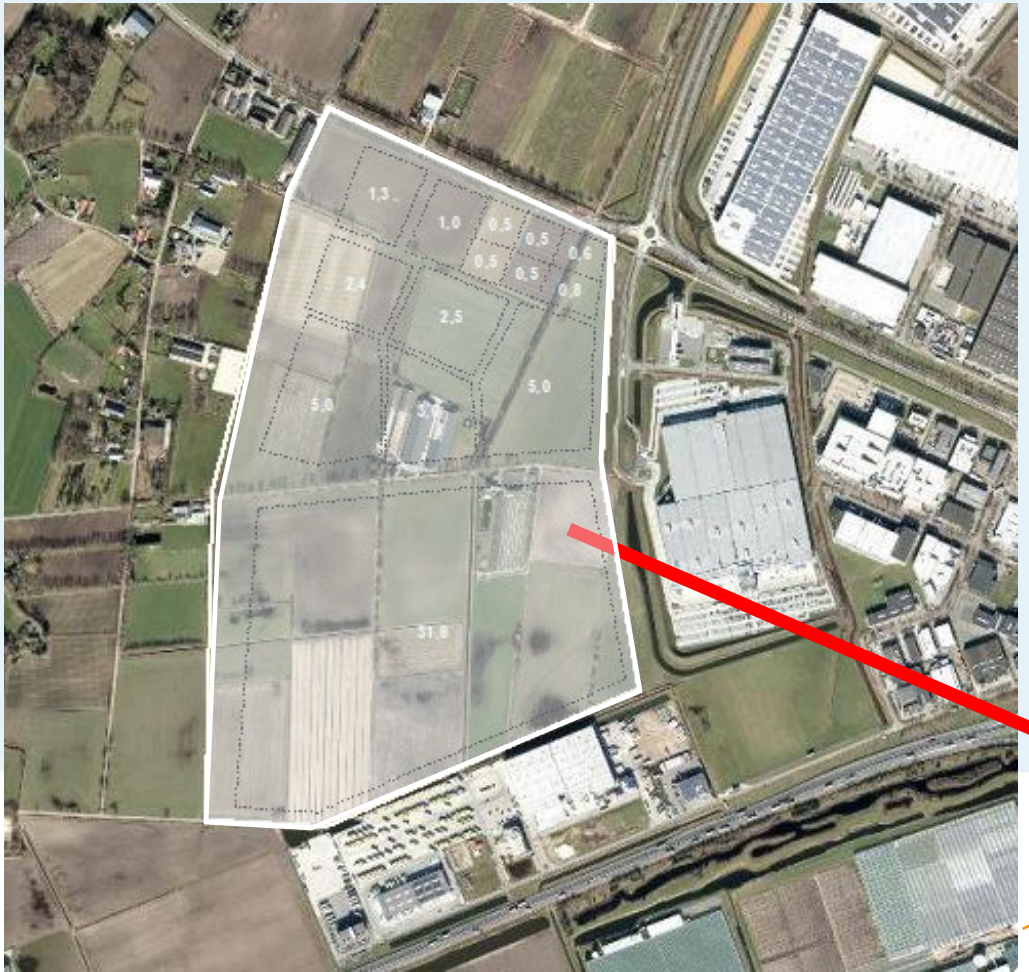
Greenport Business Park
(Klaver 14)

Impressie van toekomstig Greenport Business Park

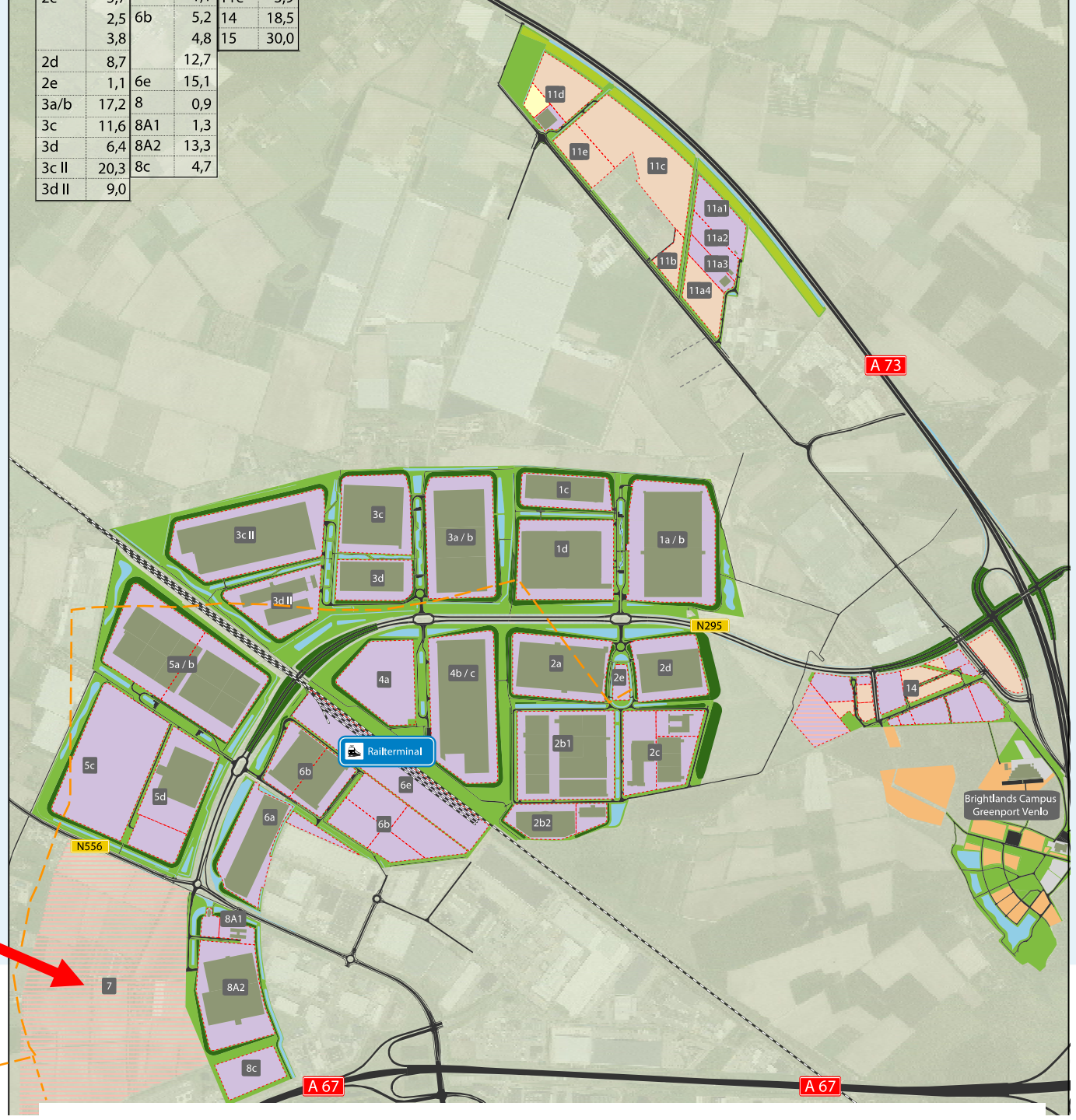
Nog te ontwikkelen:

Klaver 7:

Noord = 13 kavels, totaal 24 ha
Zuid = ? Kavels, totaal 32 ha

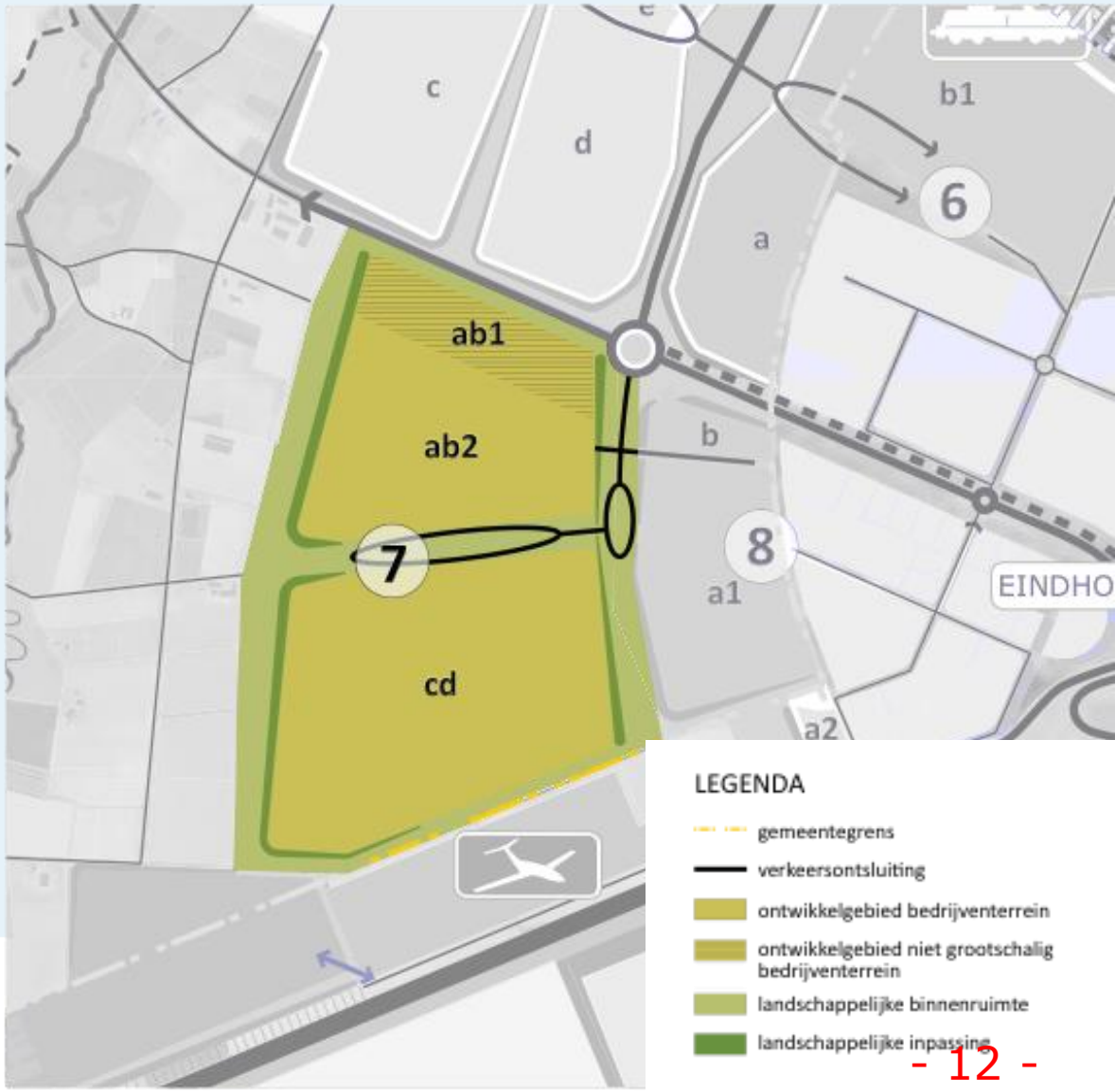


	2,5	6b	5,2	14	18,5
	3,8		4,8	15	30,0
2d	8,7		12,7		
2e	1,1	6e	15,1		
3a/b	17,2	8	0,9		
3c	11,6	8A1	1,3		
3d	6,4	8A2	13,3		
3c II	20,3	8c	4,7		
3d II	9,0				



Structuurvisie (2012)

Herziening Structuurvisie (2020)



Ontwikkelingen

- Omgevingsfactoren:
  - Kostenstijgingen (bouw, financiering)
  - Netcongestie
  - Stikstof
  - Vergunningsprocedures
    (zware onderzoekslast, omgevingsdialogen, krapte ambtelijke capaciteit, bezwaar- en beroepsprocedures, overbelaste rechtspraak)
- Aandeelhouderswensen/Politiek klimaat:
  - Geen grootschaligheid (< 5 ha)
  - Geen logistiek
  - Focus op lokale/regionale markt
  - Strategische reserve -> alleen bij regionale meerwaarde

- gewijzigde omstandigheden
- koerswijziging

⇩

Heeft gevolgen voor de kosten en opbrengsten in grondexploitatie zoals:

- Lager uitgiftetempo
- Langere doorlooptijd
- Kleinere verkaveling

Politieke context

Overheidsbeleid:
grip op grootschaligheid tegen ongebreidelde verdozing

- Landelijke afsprakenkader
- Provinciale omgevingsverordening

  (max. kavelgrootte 5 ha bij nieuwe plannen, niet GPV)
- Hoofdlijnenakkoord 2022-2026 Horst ad Maas

  (gefaseerde uitgifte met voorkeur lokale en kleine verkaveling, hoogwaardige maakindustrie en geen logistieke dienstverleners)

Buck Consultants International

Onderzoek naar lokale marktvraag bedrijventerreinen Horst aan de Maas

Onderzoeksrapportage

Verwachte <u>lokale</u> marktvraag:	12 tot 20 hectare
Opvangen <u>regionale</u> groei- en verplaatsingsdynamiek:	10 tot 15 hectare
Strategische ruimtevraag (keuze):	20 tot 30 hectare

(Sub)regionaal	Ruimte voor kleine- en middelgrote bedrijven uit de omliggende (sub)regio
Schuifruimte	Strategische ruimte voor huisvesten van een nieuwe vestiger (2/3) van buitenaf

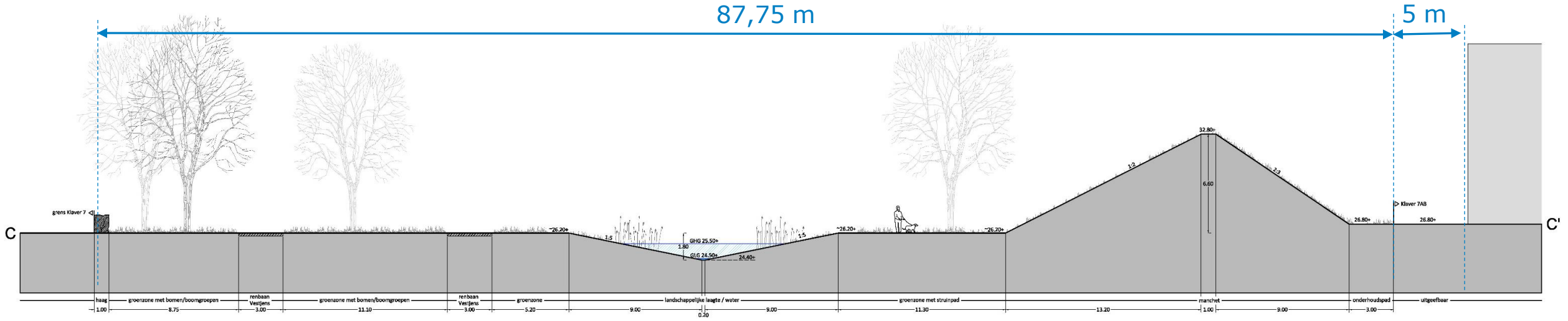
Bovenkant bandbreedte ➡ **Lokale marktvraag** +20 hectare | **Regionale groei en verplaatsing** +15 hectare | **Strategische ruimtevraag** +30 hectare

Onderkant bandbreedte ➡ **Lokale marktvraag** +12 hectare | **Regionale groei en verplaatsing** +10 hectare | **Strategische ruimtevraag** +20 hectare

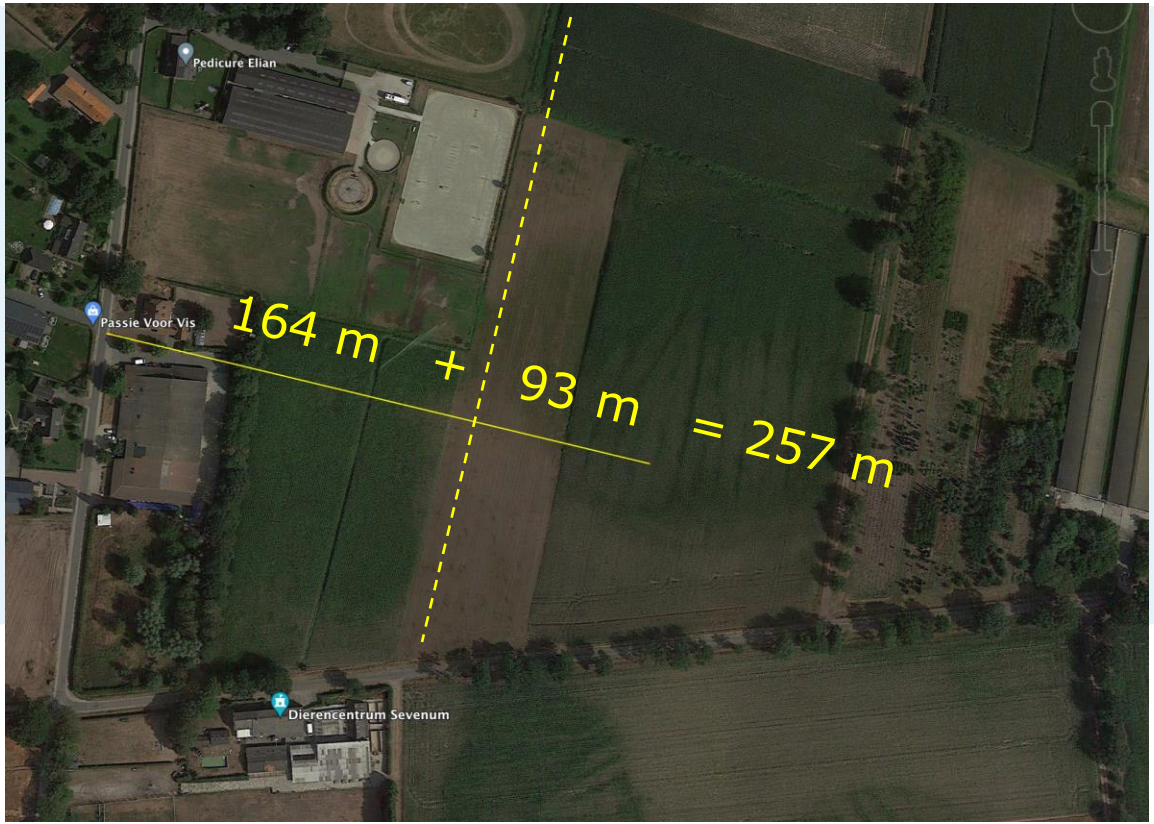
Klaver 7:

Noord = 13 kavels, totaal 24 ha

Zuid = ? Kavels, totaal 31 ha


87,75 m
5 m
C
C'
grens Klaver 7
Klaver 7AB
26.80+
32.80+
6.60
GHG 25.50+
GLG 24.50+
24.40+
haag
groenzone met bomen/boomgroepen
renbaan Vestjens
groenzone
landschappelijke laagte / water
groenzone met struinpad
manchet
onderhoudspad
uitgeefbaar

Klaver 7AB
concept bouwpeil 27.00+
concept perceelsgrens 26.80+
Kavel 8
06.41.36 ha uitgeefbaar
C
C'


Pedicure Elian
Passie Voor Vis
164 m + 93 m = 257 m
Dierencentrum Sevenum

Greenport
REGIO VENLO

Stand van zaken ontwikkeling bedrijventerrein in Venray

- College heeft onderzoek laten doen naar de lokale marktvraag voor bedrijventerrein en uitkomsten gedeeld met de raad
- College heeft onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor bedrijventerreinen en resultaten besproken met de raad
- College heeft WVG gevestigd op voorkeurslocatie Smakterheide-Noord
- Raad heeft locatie Smakterheide-Noord bevestigd en WVG bestendigd
- Gemeente en Ontwikkelbedrijf werken momenteel het schetsontwerp van Smakterheide-Noord uit tot een businesscase
- Later dit najaar resultaten businesscase bespreken binnen gemeente en met de aandeelhouders van het Ontwikkelbedrijf

Smakterheide-Noord

Locatie Smakterheide Noord

Plangebied WVG: ca. 46,7 ha.

Uitgeefbaar: ca. 22,0 ha.
Infra: ca. 1,6 ha.
Groen: ca. 2,8 ha.

Landschapsontwikkeling ca. 20,3 ha.
waarvan: ca. 3,5 ha compensatie
ca. 16,8 ha extra opgave

Werkgelegenheid

- Er werken nu ca. 10.000 mensen op Trade Port Noord, waarvan ca. 3.500 arbeidsmigranten
- Gemiddeld 34 werknemers per hectare
- Huisvesting: 400 in Labour House van Kafra sinds 2019
  600 initiatief van vidaXL -> nog te realiseren
- Er blijft sprake van mismatch op de arbeidsmarkt:

	WW uitkeringen Juli 2023	GWU zonder dienstverband April 2023	GWU met dienstverband April 2023
Horst ad Maas	442	1.126	669
Peel en Maas	426	1.192	711
Venlo	1.269	5.569	2.314
Venray	533	1.824	839
	2.670	9.711	4.533

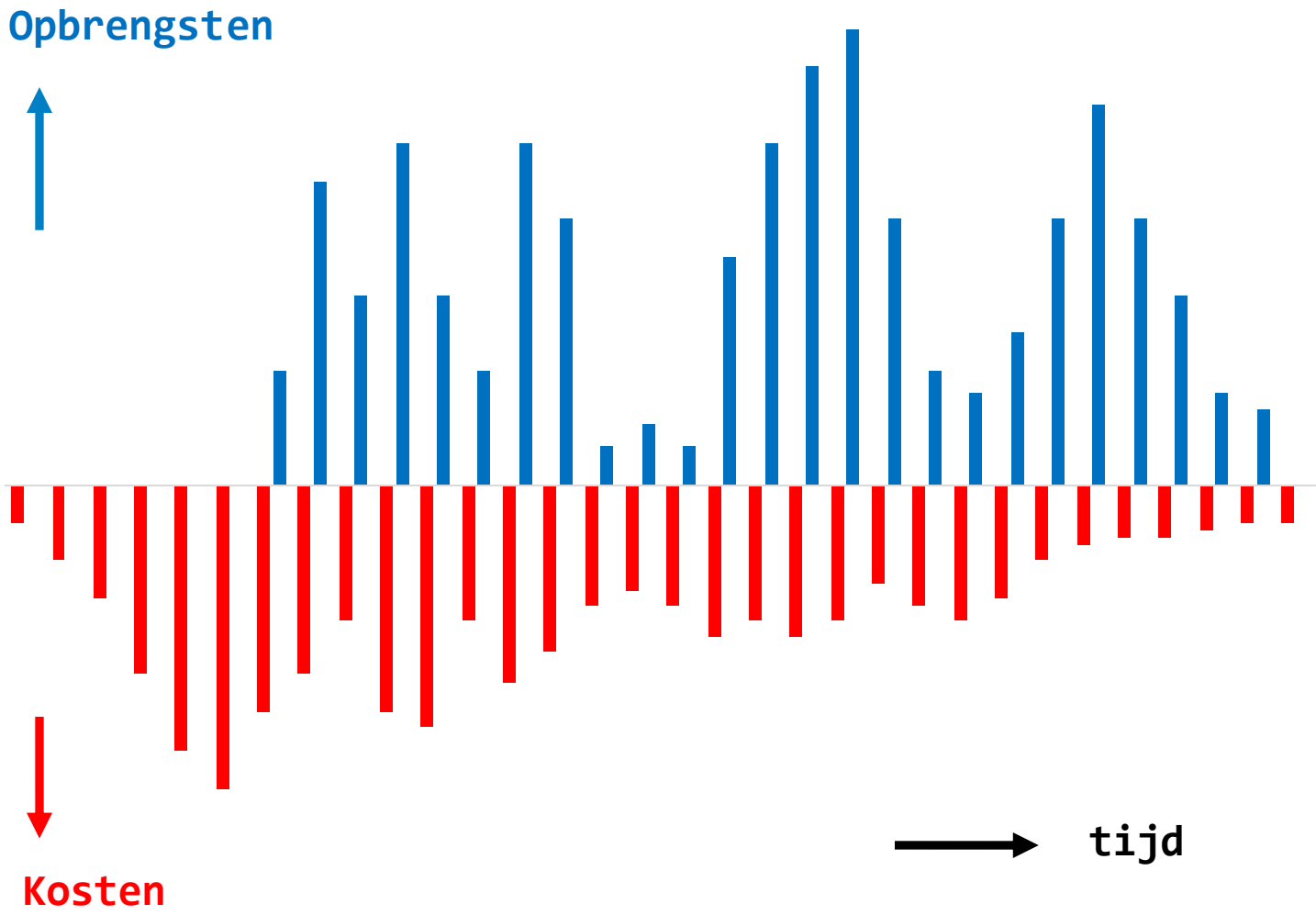
GWU = **Geregistreerde** Werkzoekende UWV

Financieel

- Kosten gaan voor de baat uit
  (grondverwerving, plankosten, bouwrijpmaken, infrastructuur, etc.)
- Aandeelhouders lenen geld
  (marktconforme rente, hypotheek - zekerheid)
- Inkomsten uit verkopen van grond
- Lange periode is moeilijk te voorspellen
  (elk jaar bijstellen en risico analyse maken)

Bij een positieve exploitatie betalen de kopers van de grond alle kosten en de belasting-betaler niets.

Fictief voorbeeld grondexploitatie



Greenport REGIO VENLO

ruimte voor **ontwikkeling**

Financieringsarangement

Financiering door aandeelhouders	(* mln)	Bedrag	Kosten/jaar	
Eigen vermogen	Agio	€ 20	€ 0,93	Dividend
Vreemd vermogen	Lening	€ 70	€ 2,23	Rente (excl. aflossing)
	Krediet	€ 0 - € 24	€ 0,12 -€ 0,84	Rente (excl. aflossing)
TOTAAL		€ 90 - € 114	€ 3,28 - € 4,12	

Vragen en reacties?

Na terugkomst bezoek ARROW Electronics