



de nieuwe

Masterplan

Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 /

Greenport Venlo

verbinding





de nieuwe

Masterplan

Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 /

Greenport Venlo

verbinding



Colofon

Venlo, juli 2009

Opgesteld door projectorganisatie Klavertje 4 / Greenport Venlo
met dank aan alle betrokkenen

In opdracht van Stuurgroep Klavertje 4 / Greenport Venlo:

Gemeente Horst aan de Maas, gemeente Maasbree, gemeente Sevenum, gemeente Venlo, provincie Limburg, ministerie van LNV, Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf van het Rijk (GOB), Freshpark Venlo en Flora Holland

Voor meer informatie:

Projectorganisatie Klavertje 4 / Greenport Venlo

NV Klavertje 4 / Greenport Venlo

www.greenportvenlo.nl - info@greenportvenlo.nl - Tel: 077-8503456

ViewtureRoom, Venrayseweg 182, 5928 RH, Venlo

Ruimtelijk ontwerp: Studio Marco Vermeulen / Urban Affairs en De Urbanisten / VHP

Visualisaties: A2 Studio

Het Masterplan is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het is opgesteld op basis van de (kwantitatieve) gegevens die op 22 januari 2009 bekend waren bij de projectorganisatie Klavertje 4 / Greenport Venlo. Het is mogelijk dat zich na deze datum nog wijzigingen hebben voorgedaan in de gegevens. Deze wijzigingen doen echter niets af aan de opzet van het Masterplan. Ze kunnen wel van invloed zijn op de operationalisatie van de op te richten NV.

De teksten en grafische voorstellingen in dit Masterplan mogen, behoudens eigen intern gebruik binnen de kring van de oprichters/aandeelhouders i.c. de genoemde gemeenten en provincie Limburg, niet zonder schriftelijke toestemming van de projectorganisatie Klavertje 4 / Greenport Venlo c.q. de NV Klavertje 4 / Greenport Venlo worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door druk, fotokopie, fax, overtypen of opslag in een geautomatiseerd gegevensbestand. U kunt toestemming vragen via het mailadres info@greenportvenlo.nl, ter attentie van de heer Peter Deriks, communicatiemanager.

Voorwoord

Februari 2034 - Klavertje 4 / Greenport Venlo

'Wat is dit toch een fijn gebied! Wonen, werken, leren, verblijven, ondernemen en onderzoek gaan hier hand in hand. Klavertje 4 / Greenport Venlo is prominent aanwezig op de Europese en wereldkaart. Innovatieve agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek: de focus ligt op gezonde voeding, bloemen en planten. Veel mensen hebben wel eens gehoord van 'het centrum voor de agrologistiek': juist de meerwaarde die hier wordt toegevoegd aan producten is oorzaak voor de wereldwijde naam en faam. De Floriade in 2012? Ja, dat was een fantastisch wapenfeit in Greenport Venlo. De grote 10-jaarlijkse wereldduinbouwtenoonstelling werd in Venlo GreenPark georganiseerd. Mooi, hoe alles toen samenkwam. Dit was toentertijd het grote voorbeeld van hoe een gebied kan worden ontwikkeld volgens de principes van Cradle2Cradle. Er zouden er vele volgen... Als deelontwikkeling in Greenport Venlo was het de eerste stap naar het niet alleen zelfvoorzienend zijn van het gebied, nee, de bedrijvigheid in het gebied levert zelfs energie voor de woonkernen erbinnen en eromheen. De economische ontwikkeling en het maatschappelijke rendement zijn leidend voor de activiteiten in het gebied: er gebeurt werkelijk van alles. Van kassen met tomaten en logistieke bedrijvigheid tot kantoren, onderwijsinstellingen en bedrijven gespecialiseerd in gezonde voeding. Het is een fijne plek om te werken: goed bereikbaar en in een prettige omgeving. Ondanks, of misschien juist dankzij de vele ontwikkelingen in de afgelopen decennia vinden ook de mensen die er wonen het een plek om nooit meer weg te gaan: "Ik sta vanuit mijn woning zo in de natuur. Het is heerlijk om hier te wandelen en te fietsen. Ik kan vanuit Sevenum helemaal door het landschap fietsen tot aan de Maas, dat is toch fantastisch? Vroeger, toen ik jong was, een jaar of 30 geleden, kon dat niet. Wij, hier vertrekken? Nee hoor, wij worden oud op deze plek. En onze kinderen willen hier ook niet meer weg, die werken allebei ook al in dit gebied."

Gelukkig maar, dat we 25 jaar geleden hebben doorgepakt en zo daadkrachtig van start zijn gegaan. Ik kon toen alleen maar dromen van een ontwikkeling als deze.'

Februari 2009 - Klavertje 4 / Greenport Venlo

We staan aan de vooravond van vele nieuwe ontwikkelingen in het Klavertje 4 gebied. De gemeenten Horst aan de Maas, Maasbree, Sevenum en Venlo en de provincie Limburg hebben de handen ineen geslagen om deze gebiedsontwikkeling samen op te pakken. Een gezamenlijke integrale gebiedsontwikkeling dus, die de komende decennia dit gebied gaat transformeren. Eén van de eerste resultaten van deze nauwe samenwerking is dit Masterplan, dat samen met het Strategisch Businessplan het bestuursakkoord vormt tussen de publieke partijen. Hiermee binden we ons en gaan we de uitdaging voortvarend en met veel plezier aan.

De regio heeft het nodig: er is veel vraag naar (vooral grotere) kavels voor glastuinbouw en logistieke bedrijvigheid, deze ruimte is aanwezig in het gebied. Daarbij kan in dit gebied een goede combinatie worden gemaakt van economie en omgeving. De infrastructuur, vooral die van het hoofdwegennet in het gebied en in de omgeving, is niet toekomstvast en de goede bereikbaarheid komt daarmee in het gevaar. Daarnaast zijn er onvoldoende juiste onderwijs- en onderzoeksactiviteiten in de directe omgeving in relatie tot de aard en omvang van de beoogde bedrijvigheid. De gebiedsontwikkeling zorgt er voor dat bovenstaande aspecten worden verbeterd. De publieke partijen leggen met dit Masterplan ook vast dat de leefomgeving en de ontwikkeling van natuur en landschap prominent op de agenda komen te staan van het ontwikkelingsbedrijf. Voor nu, en voor de toekomst. Bereikbaarheid, landschappelijke kwaliteit, werkgelegenheid, duurzaamheid en ruimte voor ondernemers, onderzoeks- en onderwijsinstellingen zijn belangrijke thema's. Het maatschappelijke rendement van de ontwikkeling staat centraal. Dit vergt een gezamenlijke krachtsinspanning: niet alleen van overheden, maar ook van ondernemers en andere partijen die belang hebben bij of geïnspireerd raken door de gebiedsontwikkeling. Samen kunnen we er voor zorgen dat deze regio vooruit gaat. Als publieke partijen geven we met dit Masterplan het startsein voor deze voorwaartse beweging.

Ger Driessen, voorzitter Stuurgroep Klavertje 4 / Greenport Venlo
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling provincie Limburg



Inhoud

1. Inleiding en Leeswijzer	6	7. Ontwikkeling	78
2. Begrippenlijst	10	7.1 Het verder uitgewerkte ruimtelijke ontwerp toegelicht	80
3. Samenvatting	14	7.2 Vestigingsbeleid	83
4. Ambitie	24	7.3 Groen en landschappelijke inpassing	84
4.1 Waarom hier?	26	7.4 Water	88
4.2 Aanleiding voor de gebiedsontwikkeling K4 / GPV	28	7.5 Mobiliteit en infrastructuur	92
4.3 Ambitie en perspectief	30	7.6 Energie	96
5. Proces	36	7.7 Afval en grondstoffen	97
5.1 Tot nu toe	38	7.8 Functies en voorzieningen	98
5.2 Organisatie	40	8. Regie	102
5.3 Communicatie	44	8.1 Indicatieve prioriteitsstelling van de opgaven	104
6. Nu - en de route naar de gewenste ontwikkeling	50	8.2 Korte termijnprojecten	106
6.1 Aanwezige kwaliteiten en functies	52	8.3 Langere termijn	110
6.2 Visie op kwaliteit in K4 / GPV	60	8.4 Financiën	110
6.3 Economische en duurzaamheidsprincipes met C2C-filosofie als inspiratie	61	8.5 Procedures	111
6.4 De route naar de gewenste ontwikkeling	67	8.6 Masterplan: maatschappelijk resultaat centraal	112

Inleiding en Leeswijzer

Hoofdst

Link 1





De regio Noord-Limburg staat stevig op de kaart. De uitgangspositie voor het geven van een flinke impuls aan de kwaliteit van de regio is gunstig. Het middel hiertoe is het duurzaam versterken van de ruimtelijke en economische structuur. Een goed gewortelde bedrijfssector met toonaangevende bedrijven en de aanwezigheid van ruimte voor verdere bedrijfsvestiging vormen het fundament. Het is nu tijd voor concrete stappen.

Dit Masterplan beschrijft de ontwikkelingsrichting van het gebied Klavertje 4, hart van Greenport Venlo (verder: gebied en gebiedsontwikkeling K4 / GPV). Het schetst het perspectief voor de ruimtelijk-economische structuurversterking en vertaalt dit in (kwalitatieve en ruimtelijke) randvoorwaarden en ontwerpisen voor het gebied. Het bouwt voort op het eerder opgestelde 'Ruimtelijk Ontwerp - het Cradle2Cradle werklanschap van Greenport Venlo' door thematische uitwerkingen en verdiepingen op het gebied van onder andere groen, blauw, energie, mobiliteit en infrastructuur en voorzieningen. Waar het Ruimtelijk Ontwerp het resultaat is van een concept voor de ontwikkeling van het gebied, is dit in de verdere uitwerking en verdieping een plan geworden: het Masterplan.

De vier gemeenten Horst aan de Maas, Maasbree, Sevenum en Venlo, de provincie Limburg en het rijk creëren samen de randvoorwaarden om de gunstige uitgangspositie verder uit te bouwen. Dat gebeurt in samenwerking met bedrijfsleven en instellingen op het gebied van onderwijs en onderzoek en in samspraak met de bewoners in de regio. Door de publieke partijen wordt een gemeenschappelijk bedrijf, een NV/CV, opgericht (verder: NV) om de regie op de (her)ontwikkeling van gronden en gebouwen, gebiedsbrede voorzieningen, beheer en stimulering, promotie en acquisitie van bedrijvigheid namens de publieke partijen vorm te geven. Dit Masterplan heeft het karakter van een bestuursakkoord tussen de vier gemeenten en de provincie en vormt hiermee een binding tussen de partijen onderling. Het Masterplan is het inhoudelijke taakstellende kader voor de NV. Een afzonderlijk Strategisch Businessplan biedt de bedrijfsmatige onderbouwing voor de NV. De NV vertaalt in de toekomst het Masterplan in een haalbare operationele businessplanning.

Om de ambities goed te verankeren in provinciaal beleid heeft de provincie Limburg een aanvulling opgesteld op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en het POL2006 op een aantal onderdelen aange-

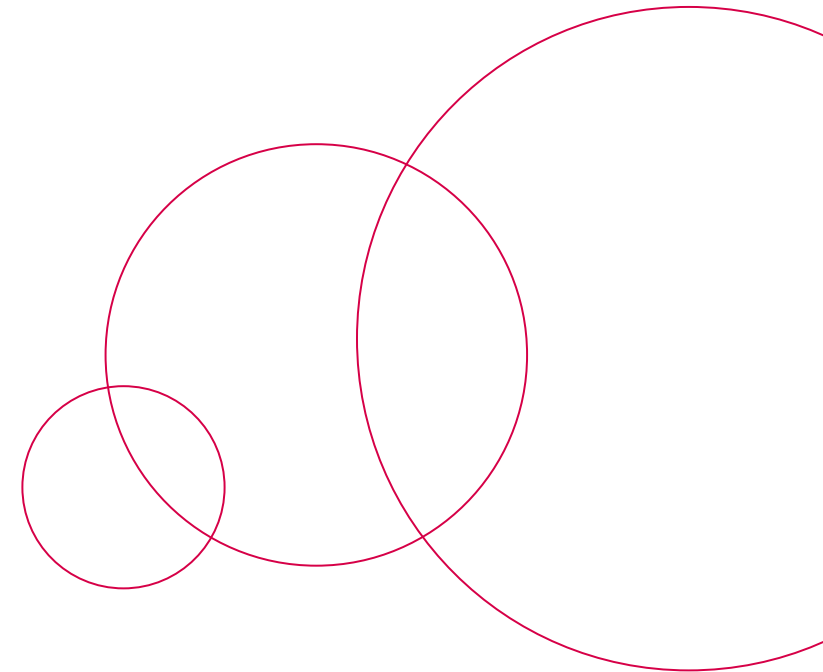


past. De 'POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4' wordt in de toekomst door de provincie gebruikt als publiekrechtelijke kaderstelling voor provinciale inpassingsplannen en provinciaal vooroverleg bij gemeentelijke bestemmingsplannen en is onderhevig geweest aan inspraak.

Dit Masterplan voor de gebiedsontwikkeling K4 / GPV is geschreven met het oog op ontwikkelingen op de korte én op de langere termijn. Wat er over 10 of 20 jaar gaat gebeuren kunnen we nu echter niet weten. Het geeft daarom een duidelijke oriëntatie aan voor de uitwerkingen. Het biedt ruimte voor keuzes en veranderingen, maar is niet vrijblijvend.

Leeswijzer

Allereerst volgen een begrippenlijst en een samenvatting van het Masterplan. In het daaropvolgende deel komen de bestaande situatie, de achtergronden, de ambities en het perspectief voor de gebiedsontwikkeling K4 / GPV aan de orde. Het proces tot nu toe, de organisatie van de ontwikkeling door de NV en de wijze waarop dit wordt gecommuniceerd staan beschreven in hoofdstuk 5. Het volgende deel, hoofdstuk 6, behandelt de visie op het benutten van bestaande landschapskwaliteiten en de visie op kwaliteit in K4 / GPV. De economische en duurzaamheidsprincipes, georiënteerd op Cradle2Cradle en de ruimtelijke uitgangspunten en ontwerpprincipes worden beschreven. De ontwikkeling van het gebied komt aan de orde in hoofdstuk 7, waarin de toekomstbeelden worden toegelicht en waarin de opgaven op het gebied van vestigingscriteria, groen, water, mobiliteit, energie, afval en grondstoffen en functies en voorzieningen zijn uitgewerkt. Het laatste deel, hoofdstuk 8, bevat een beschrijving van de regie op de ontwikkeling aan de hand van een indicatieve prioriteitsstelling van de opgaven, een korte omschrijving van de projecten die op de korte termijn worden gerealiseerd, de financiële haalbaarheid en de (publiekrechtelijke) procedures.





Begrippenlijst



Link 2



Gebied K4 / GPV

Klavertje 4, hart van Greenport Venlo.

Greenport Venlo

Duurzaam en innovatief economisch netwerk en concept.

POL

Provinciaal OmgevingsPlan Limburg.

Werklandschap

Unieke aanduiding voor een gebied waar landschap en bedrijvigheid in elkaar overgaan. Het is een landschap waarin mensen werken, maar waarin mensen ook recreëren, wandelen, fietsen en verblijven. Daarmee heeft het werklandschap een maximaal positief effect op milieueffectiviteit en leefbaarheid (door het combineren van groene en blauwe functies en de scheiding van verschillende verkeersstromen).

Werklandschap in K4 / GPV

Werklandschap geïnspireerd door de C2C-filosofie met de focus op bedrijvigheid in de vorm van agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen.

Bestaand werklandschap

Bestaande bedrijventerreinen en glastuinbouw onder de beleidswerking van het Masterplan - oude naam: 'inliggende pitten'.

Nieuw werklandschap

Werklandschappen ontwikkeld onder de beleidswerking van het Masterplan.

Agribusiness in K4 / GPV

Agrarische, bedrijfsmatige activiteiten die hoofdzakelijk toeleverend zijn aan de primaire productie. In de gebiedsontwikkeling K4 / GPV valt glastuinbouw niet onder agribusiness. Het zijn veelal bedrijven die zich op dit moment wat betreft doelgroep, omvang en prijsstelling niet kunnen vestigen op de reguliere bedrijventerreinen. Te denken valt aan loonwerkersbedrijven, composteringsbedrijven, et cetera. Het ministerie van LNV en de provincie Limburg (in de vorm van de POL-aanvulling 'Gebiedsontwikkeling Klavertje 4') hebben gelijksoortige omschrijvingen van de term agribusiness.

Cradle2Cradle (C2C)

Ambitieuze economische filosofie waarin duurzaam ontwikkelen, realiseren, beheren en transformeren uitgangspunt is. C2C gaat uit van het sluiten van kringlopen (biologisch, technisch), waarbij geen verlies optreedt. Het doel is waardetoevoeging: niet recycelen maar upcyclen.

Kwaliteitsteam

Een team van zowel gezaghebbende personen van buiten als mensen uit de regio, met verschillende expertises, dat zich met regelmaat buigt over (verder) ontwerp, uitwerking en actualisatie van de realisatie-

op-hoofdpijnen. Doel is de aandacht voor en de kwaliteit van de vormgeving, inrichting en inpassing voor dit gebied te borgen. Het team legt haar oordelen vast in een advies.

Klavertje

De kleinste bouwsteen voor de oriëntatie op het eindbeeld. De configuratie van een klaver vormt een goede ruimtelijke basis voor het bereiken van de duurzaamheidsdoelstellingen. Het is een flexibel basisprincipe dat zich kan voegen naar verschillende situaties.

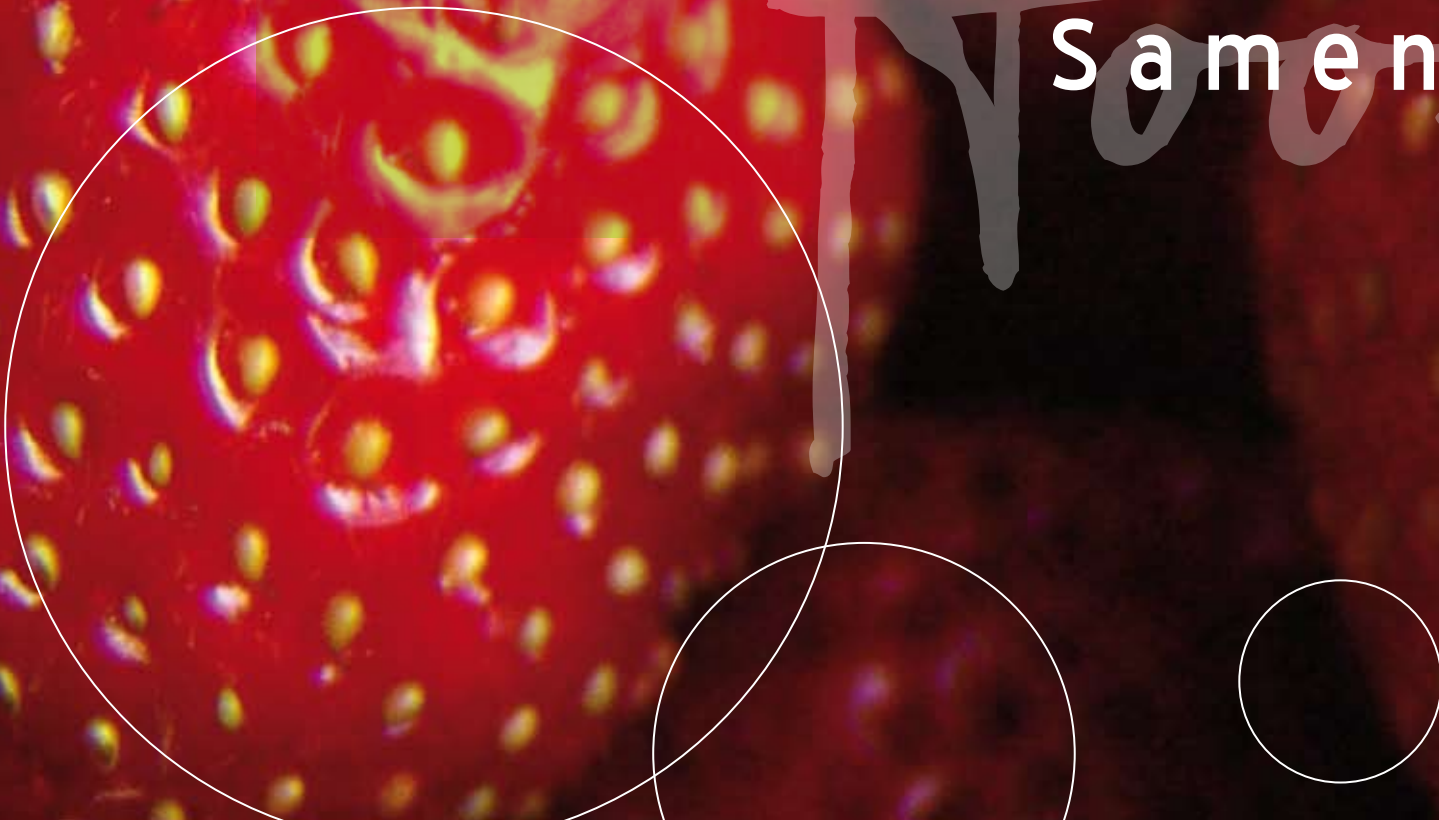
Greenportlane

De nieuwe gebiedsontsluitingsweg. Het werklandschap wordt ontsloten door de Greenportlane, die zelf aansluit op zowel de A67 als de A73.



How to Post

Samenvatting





Werk 3

3.1 Inleiding

De regio Noord-Limburg wil met Greenport Venlo een topositie innemen als centrum van agribusiness en (vers)logistiek. Innovatie en het versterken van de agrologistieke keten zijn speerpunten.

De ontwikkeling van een hoogwaardig en aantrekkelijk werklandschap dat letterlijk ruimte geeft aan de ambities hoort daarbij. De Greenport en het werklandschap leveren samen een impuls voor de economie en de leefbaarheid van de regio op. Duurzame ontwikkeling is bij de ontwikkeling de rode draad. Niet als modekreet, maar als daadwerkelijke inspiratie voor een optimaal gebruik en hergebruik van ruimte, grond, middelen en materialen. De gemeenten Horst aan de Maas, Maasbree, Sevenum en Venlo en de provincie Limburg willen als betrokken overheden daarvoor de inspiratie en de kaders bieden. Dit Masterplan biedt die kaders en schetst een inspirerend perspectief voor een ruimtelijk-economische structuurversterking. Dat levert aansprekende ontwerpeisen op voor de ontwikkeling en inrichting van het gebied Klavertje 4 / Greenport Venlo.

De betrokken publieke partijen laten het daar niet bij. Ze richten een gemeenschappelijke NV op die de regie gaat voeren op de gebiedsontwikkeling. Het Masterplan is samen met het bijbehorende Strategisch Businessplan een bestuursakkoord tussen de vier gemeenten en de provincie en bindt de partijen onderling. De NV is instrument en waarborg om het Masterplan c.a. met een hoog maatschappelijk en economisch rendement uit te voeren. Voor de NV vormen het Masterplan en het Strategisch Businessplan dan ook het taakstellende kader.

Het Masterplan heeft oog voor de ontwikkelingen op de korte én op de langere termijn en geeft richting aan de uitwerkingen; het biedt ruimte voor keuzes en veranderingen, maar is niet vrijblijvend.

3.2 Aanleiding, ambitie en perspectief

Dynamiek, kansen en focus op de agrologistieke keten

Landelijk en regionaal zijn er verschillende aanleidingen voor het verder uitbouwen van de agro-logistieke keten:

- Het rijk heeft de regio Venlo aangewezen als één van de vijf Greenports. Dat betekent dat het rijk op deze plek prioriteit geeft aan de concentratie van groen- en versproducten en andere voedingsmiddelen. Onderzoek, ontwikkeling, productie, innovatie, vermarkting en distributie vindt in samenhang in de Greenports plaats;
- In Noord-Limburg bestaat een actief netwerk van ondernemers, overheden en maatschappelijke instellingen op het gebied van onderwijs en onderzoek. De regio Venlo is een gebied met ondernemerszin en dynamiek. Mede dankzij een gunstige ligging en samenwerking heeft die ondernemerszin zich vertaald in een vooraanstaande positie van de regio op het gebied van groen- en versproducten en andere voedingsmiddelen. Maar die positie is niet onbedreigd. De partijen zijn het erover eens dat samenwerking vanuit een gedeelde visie op economie en ruimte de positie van de regio verder kan schragen en uitbouwen;

Samenvatting

17

- De regio heeft een belangrijke corridor-, bewerkings- en distributiefunctie. Het gebied ligt centraal tussen twee afzetgebieden met veel consumenten: de Randstad en het Ruhrgebied met haar achterland. Samenwerking tussen overheden en ondernemers zorgt voor versterking en waardecreatie (waaronder value added services);
- De economische dynamiek en het landelijk beleid bieden kansen voor de regio: voor burgers, bezoekers, werkgevers en werknemers;
- In de regio Venlo is een grote vraag naar kavels voor glastuinbouw en logistieke bedrijvigheid. Vooral grotere kavels zijn gewild. Ook onderzoeken naar de toekomstige ruimtebehoefte wijzen een grote vraag naar ruimte uit.

De sterke internationale positie van de sierteeltsector komt mede door de strakke regie vanuit Aalsmeer: een dergelijke regierol hebben de partijen ook hier voor ogen voor de bedrijvigheid die bij K4 / GPV hoort. Regie betekent hier sturen op innovatie en ontwikkeling in de (vers)logistiek.

Gebiedsontwikkeling is fysieke verankering van ambities van Greenport Venlo

De ambities van Greenport Venlo krijgen in de gebiedsontwikkeling K4 / GPV een zichtbare verankering. De versterking van de ruimtelijk-economische structuur moet een sprong van 14.000 naar 40.000 banen opleveren. Die banen moeten voor een belangrijk deel hun plek vinden in Klavertje 4 / Greenport Venlo. De bedrijvigheid in het gebied focust zich op agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Verschillende bedrijfsfuncties en -ketens moeten slim worden gekoppeld zodat meerwaarde ontstaat. Niet alle soorten bedrijven passen in het gebied: doelgerichte vestigingscriteria zijn belangrijk. Net als duurzaamheidsprincipes en een visie op het bij elkaar brengen van de goede mix aan bedrijven. Energiemanagement speelt in het gebied een belangrijke rol. Innovatie en kennisuitwisseling zijn sleutelbegrippen: opleidings- en onderzoeksvoorzienin-

gen worden versterkt. De lat ligt hoog. In het gebied moet een harmonieus geheel van economie, ecologie en leefomgeving tot stand komen. De bestaande natuur- en landschapsstructuren worden versterkt. Bij de gebiedsontwikkeling staat niet een zo hoog mogelijk bedrijfseconomisch rendement van de NV voorop, maar een optimaal maatschappelijk rendement. Het maatschappelijk resultaat staat dan ook centraal in de ontwikkeling: economische ontwikkeling, werkgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur en cultuurlandschap, duurzaamheid en (regionale) leefbaarheid.

3.3 Proces, organisatie en communicatie

Tot nu toe

De vier gemeenten en de provincie werken in nauw overleg met het rijk en private partners al geruime tijd aan de ontwikkeling van het gebied K4 / GPV. Dit Masterplan is het vervolg op de 'Visienota Klavertje 4' uit 2006 en het indicatieve toekomstbeeld uit 2008 met de titel 'Ruimtelijk Ontwerp - het Cradle2Cradle werklandschap van Greenport Venlo'. Dit Ruimtelijk Ontwerp is samen met de notitie 'Project Klavertje 4, een voorstel tot bestuurlijke samenwerking' van de heer R. Berner en de notitie 'Position Paper Greenport

Venlo / Klavertje 4' van de heer F. Lintmeijer in de zomer van 2008 door de politieke organen geaccordeerd. De stukken samen vormden de onderlegger voor het Masterplan c.a.. Het Ruimtelijk Ontwerp is op een aantal onderdelen als groen, water en energie verder uitgewerkt in dit Masterplan.

Flankerend beleid van de provincie Limburg

De ontwikkeling van het gebied K4 / GPV past binnen het beleid van de provincie Limburg. De aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 'Gebiedsontwikkeling Klavertje 4' legt de ontwikkeling vast in provinciaal beleid en spreekt van een wenselijke en planologisch aanvaardbare ontwikkeling.

Organisatie van de gebiedsontwikkeling: oprichting van een ontwikkelingsbedrijf

De publieke partijen richten gezamenlijk een ontwikkelingsbedrijf op in de vorm van een NV. De NV opereert binnen de taakstelling van het Masterplan en versterkt de concurrentiepositie van de regio door permanent formulebeheer voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid. De hoofdtaken van de NV zijn (her)ontwikkelen, realiseren en beheren van werklandschappen, vastgoed en gebiedsbrede (nuts)voorzieningen en het uitvoeren van beheer- en ontwikkelingsactiviteiten. Onder de laatste activiteit is onder meer promotie, acquisitie en relatie-management te verstaan. Tegelijk met het Masterplan is het Strategisch Businessplan K4 / GPV uitgekomen, waarin meer informatie staat over de inrichting, de opdracht, de taken en de financiering van de organisatie.

Communicatie voor en over de gebiedsontwikkeling

Drie pijlers vormen de basis voor de communicatie: public affairs naar de verschillende stakeholders, communicatie met bewoners en andere belanghebbenden in de regio en marketingcommunicatie naar zittende en geïnteresseerde bedrijven in het gebied. Een breed scala aan communicatiemiddelen wordt ingezet bij deze drie pijlers, variërend van overleg- en klankbordgroepen, website en nieuwsbrief tot media. De activiteiten op

de kortere termijn zijn gericht op ontwikkeling en behoud van draagvlak voor de gebiedsontwikkeling. De activiteiten voor de langere termijn richten zich op de merkenbouw van Greenport Venlo en de merkontwikkeling van de gebiedsontwikkeling en de NV.

3.4 Nu - en de route naar de gewenste ontwikkeling

Huidige kwaliteiten van het gebied

De bestaande elementen, structuren en functies in het landschap en de natuur zijn belangrijke pijlers en blijven waar mogelijk behouden en versterkt. De focus ligt op het robuuster maken van de hoofdstructuur. Voor de herinrichting van een deel van het kleinschalige cultuurlandschap is een nieuw herkenbaar ontginningsprincipe geïntroduceerd: de klavertjes. Het Masterplan respecteert zo veel mogelijk de landschappelijke cultuurhistorische en archeologische elementen en structuren. Het gebied bestaat nu grotendeels uit agrarisch landschap, met daarin ook andere bedrijvigheid in de vorm van glastuinbouw, industrie en agribusiness. Ook is ruimte aanwezig voor verkeersfuncties en voor wonen.

Visie op kwaliteit in K4 / GPV

De visie op kwaliteit in K4 / GPV moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de gebiedsontwikkeling en een aantrekkelijke werking hebben op bedrijvigheid. Kwaliteit is dan ook de basis voor het permanente formulebeheer en het vestigingsbeleid van de NV. Door vanuit de ketenbenadering naar de deelgebieden te kijken en de kwaliteit van een bedrijf te toetsen aan de plaats die het inneemt in het grotere geheel, vormen de duurzaamheidsprincipes een meerwaarde voor K4 / GPV. Door kwaliteit te koppelen aan waardeontwikkeling, wordt deze meet- en toetsbaar. Een kwaliteitsteam zal zich in het kader van het permanente formulebeheer van de NV richten op de borging van de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

Samenvatting

Economische en duurzaamheidsprincipes via C2C: de natuur als inspiratie

In de natuur bestaat geen afval. Planten en dieren die zijn gestorven, vormen voedsel voor nieuw leven in een eindeloze circle of life. In de economie is dit verloren gegaan. Producten die aan het einde van hun leven zijn verdwijnen op de vuilnisbelt of erger nog, in de natuur en er wordt niks meer mee gedaan. Cradle2Cradle is de filosofie die de natuurlijke levenscyclus weer terug brengt in onze productie. Het is een economische filosofie waarin duurzaam ontwikkelen uitgangspunt is. C2C gaat uit van het sluiten van kringlopen waarbij geen verlies optreedt, integendeel: het doel is waarde toe te voegen. Producten verliezen per saldo geen waarde en worden, in plaats van gerecycled, geupcycled, waarmee ze een volgend leven getransformeerd ingaan.

De ambitie in dit Masterplan is het gebied te ontwikkelen en in te richten met C2C-principes als inspiratie. Uiteindelijk bepalen markt, producenten- en consumentengedrag en wet- en regelgeving de reikwijdte van de filosofie. Voor het ontwerp van gebouwen en voorzieningen wordt een protocol opgesteld. Onder meer met haar vestigingsbeleid waarborgt de NV het toepassen van de economische en duurzaamheidsprincipes.

De route naar de gewenste ontwikkeling: ruimtelijke dragers en ontwerp-principes

Hydrologie, natuur en landschap, het werklandschap K4 / GPV en de Greenportlane zijn de ruimtelijke dragers van het gebiedsontwerp. Naast deze ruimtelijke dragers is ook een aantal principes gehanteerd bij het ontwerpen van het ruimtelijke casco: het klavertje is bouwsteen voor de gebiedsontwikkeling, het gebied is zoveel mogelijk zelfvoorzienend ten aanzien van energie, water en andere stoffen, er is sprake van meervoudig, optimaal en flexibel ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit wordt geoptimaliseerd door een landschappelijke inbedding van de bedrijfstvelden.

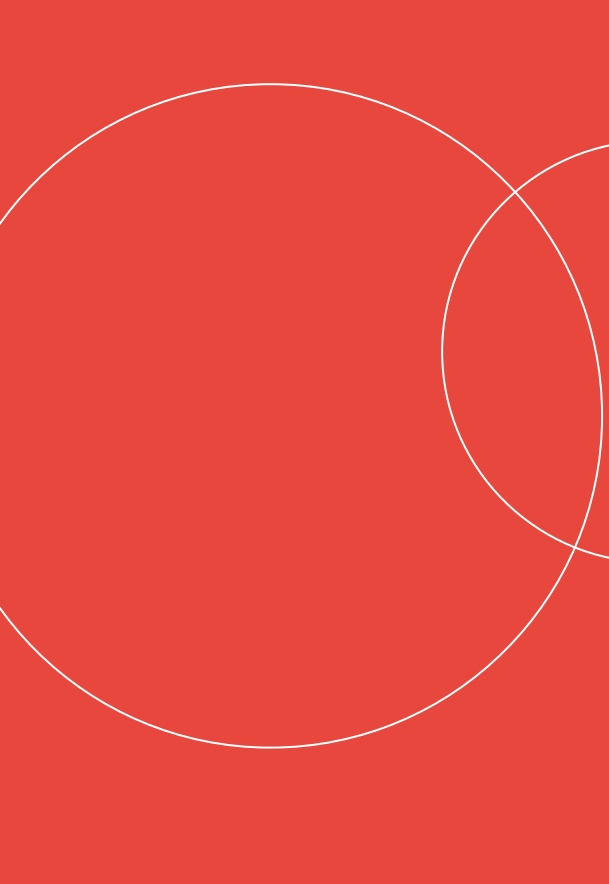


19

3.5 Ontwikkeling

Het ruimtelijke ontwerp is verder uitgewerkt

De principes voor de ontwikkeling zijn vertaald in het toekomstbeeld-2040, een ideaalbeeld. De ontwikkelrichting van het gebied is zichtbaar in het toekomstbeeld-2020, het middellange termijn beeld.





21

Impressie werklandschap Klavertje 4 / Greenport Venlo - van zuid naar noord

Vestigingsbeleid

De visie op bedrijvigheid in relatie tot de duurzame ruimtelijk-economische structuurversterking is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied. Het vestigingsbeleid van de NV speelt hierbij een cruciale rol. De primaire doelgroep voor vestiging in K4 / GPV past:

- binnen de branche-indeling;
- binnen de kwaliteitseisen;
- binnen de C2C-filosofie en wil bijdragen aan de ontwikkelingen;
- is een toevoeging aan de keten / positieve stoffenbalans in het gebied;
- neemt deel aan de collectieve voorzieningen.

Een goede functionele clustering van bedrijven leidt tot een optimale synergie. Dit geldt zowel voor nieuw te vestigen bedrijven als voor bestaande bedrijven. Het flankerende vestigingsbeleid speelt ook een belangrijke rol. Door passende functies met een toegevoegde waarde in het gebied en de omgeving een plek te geven versterkt de NV de samenhang en de meerwaarde van het geheel.

Uitgewerkte thema's en onderwerpen

Verschillende thema's en onderwerpen die van invloed zijn op het ruimtelijke ontwerp zijn nader geconcretiseerd. Het gaat hierbij om: groen en landschappelijke inpassing, water, mobiliteit en infrastructuur, energie, afval en grondstoffen en functies en voorzieningen.

3.6 Regie

Indicatieve prioriteitsstelling van de opgaven

Er gaat de komende periode van alles gebeuren in het gebied. Een aantal projecten wordt op de korte

termijn gerealiseerd: een deel van de natuurprojecten, de Floriade, Venlo GreenPark, Trade Port Noord, Greenportlane, de eerste klavertjes en de Duurzame Energiecentrale. Een deel van deze projecten maakt onderdeel uit van de exploitatie van de NV. Het nieuwe werklandschap wordt op de langere termijn verder vormgegeven en een aantal terreinen in het gebied wordt getransformeerd. De projecten die hierbij horen komen aan de orde in het na de oprichting van de NV op te stellen opschuivende meerjarig investeringsprogramma van de NV.

Financiën en procedures

De NV kent verschillende deexploitatie. Per exploitatie zijn de begrote kosten en opbrengsten tegenover elkaar gezet. De verwachting is dat de NV, rekening houdend met aanvullende financieringskosten, in staat is een positief resultaat te realiseren. Afhankelijk van de marktvraag neemt de NV de komende jaren gronden in ontwikkeling. Uiteraard komen daarbij de nodige publiekrechtelijke procedures en verschillende vormen van onderzoek aan de orde. Een quickscan naar de aanwezige flora en fauna plus een historisch bodemonderzoek is in 2009 in gang gezet om het risico op vertraging later in procedures te verkleinen.

Masterplan: maatschappelijk resultaat centraal

Het Masterplan is via een dynamisch en iteratief proces en vanuit veel ideeën, inspiratie en ruimtelijke concepten een integraal richtinggevend plan geworden. Alle partijen dragen de formule van permanent vernieuwende business development. Kwaliteit en leefbaarheid en het maatschappelijk resultaat van de gebiedsontwikkeling staan steeds centraal in de toekomst. De upcycling van grondstoffen en gebieden geldt ook voor het Masterplan zelf: met een evaluatiesysteem wordt het periodiek geëvalueerd en zo nodig aangepast.



23



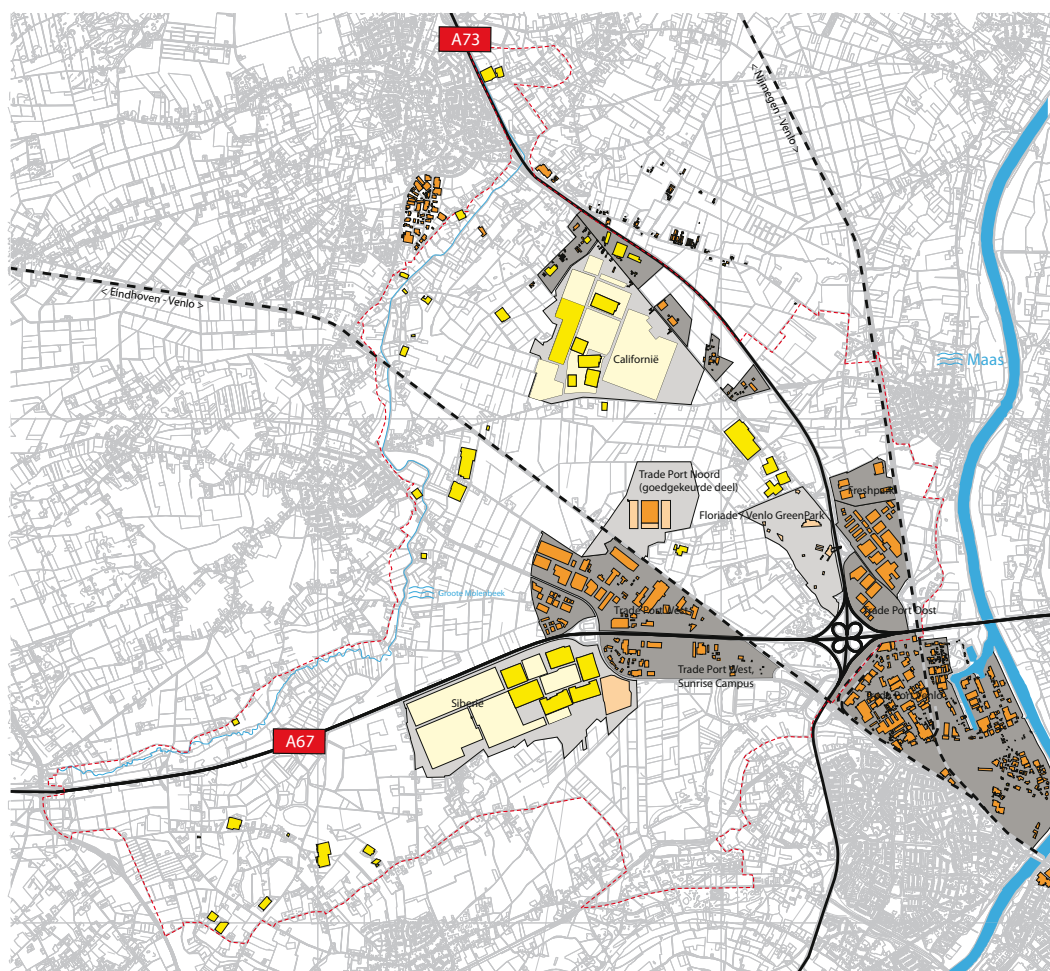
Ambition

Link 4

Wat is er nu aanwezig in het gebied en in de omgeving? En wat willen we dat hier gebeurt? 'Van ieder apart naar gezamenlijk en integraal' is daarbij een belangrijke uitspraak die in dit hoofdstuk aan de orde komt. 'Agribusiness' en 'Cradle2Cradle' zijn termen die in dit deel plaats en inhoud krijgen. In dit hoofdstuk staan de bestaande situatie en de aanleiding, de ambitie en het perspectief voor de gebiedsontwikkeling, en dus ook voor het Masterplan, beschreven.

4.1 Waarom hier?

Ten noordwesten van Venlo, bij het knooppunt Zaarderheiken waar de snelwegen A67 en A73 elkaar kruisen en tussen de kernen Maasbree, Sevenum, Horst en Grubbenvorst ligt het gebied K4 / GPV. In dit gebied, circa 5.400 hectare groot, wordt gewoond, gewerkt en geleefd en worden talloze dingen ondernomen. Er wordt gewoond in het gebied, onder andere in verschillende buurtschappen zoals Californië en Heierhoeve. Er is een actief bedrijfsleven bestaande uit 400 tot 500 bedrijven die samen momenteel ruimte scheppen voor circa 14.000 voltijdbanen. Hiermee bevindt zich in het gebied één van de grootste bedrijventerreinconcentraties van de provincie Limburg. Het gebied en de omgeving kennen geen negatieve bevolkingsgroei. De bereikbaarheid is goed, vooral aan de zuid- en oostzijde van het gebied en het heeft (relatief dichtbij) een groot achterland dat goed te bereiken is. Bovendien is er veel ruimte aanwezig.



legenda

schaal: 0 500 1000 1500 2000 m

- wegen
- - - spoorwegen
- waterwegen
- - - plangebied Klavertje 4

bestaande en reeds geplande gebieden

- bestaande bedrijventerreinen, ABP's en glastuinbouw
- nieuw geplande bedrijventerreinen, ABP's en glastuinbouw
- bestaande bedrijfsgebouwen
- reeds geplande bedrijfsgebouwen
- bestaande kassen
- reeds geplande kassen

**Bestaande en geplande
bedrijvigheid Klavertje 4 gebied**

Waarom hier een selectieve ruimtelijk-economische structuurversterking?

Er is in de regio een grote vraag naar kavels voor glastuinbouw en logistieke bedrijvigheid. Het gebied K4 / GPV heeft de ruimte om in deze ruimtebehoefte te voorzien. Daarbij kan in het gebied een goede, duurzame combinatie worden gemaakt van economie en omgeving. Een aantal zaken in en om het gebied is daarnaast voor verbetering vatbaar. Zo is de infrastructuur, vooral die van het hoofdwegennet in het gebied en in de omgeving goed, maar niet toekomstvast. Hierdoor komt de goede bereikbaarheid van het gebied in gevaar. Er is een te beperkte kennisinfrastructuur in de directe omgeving met weinig onderwijs- en onderzoeksactiviteiten. Het huidige banenaanbod is voor een groot gedeelte gericht op laagopgeleid personeel. Innovatie en duurzame oplossingen krijgen niet genoeg ruimte. In de volgende paragraaf komt een en ander verder aan de orde.

4.2 Aanleiding voor de gebiedsontwikkeling K4 / GPV

Van ieder apart naar gezamenlijk en integraal

In het gebied K4 / GPV zijn allerlei verschillende groepen actief, ondernemers, maar ook bewoners en bezoekers. Diverse ontwikkelingen lopen tegelijkertijd. Niets doen resulteert in een mengelmoe van initiatieven, in een aaneenschakeling van verschillende glastuinbouwgebieden en bedrijventerreinen. Dit komt ook de leefbaarheid van het gebied niet ten goede. Met elkaar de verschillende initiatieven stroomlijnen en in hun onderlinge wisselwerking en samenhang integraal aanpakken geeft een coherent en harmonieus geheel. Bovendien kunnen de verschillende initiatiefnemers samen meer dan alleen. Om dit proces vorm te geven, te sturen en te borgen is dit Masterplan opgesteld. De manier waarop dit proces wordt georganiseerd komt aan de orde in het volgende hoofdstuk.



Aanwijzing als Greenport

Internationaal heeft Nederland een topositie in groen- en versproducten, voedingsmiddelen en de kennis daarvan. Nederland staat, met een exportwaarde (2007) van \$ 50,7 miljard, in de wereld op nummer 2 voor wat betreft de export van agrarische producten, achter de Verenigde Staten. Import en export, logistieke expertise, ontwikkeling van teeltmethoden, kennis en kunde staan allemaal op een hoog internationaal niveau en zijn geconcentreerd op een beperkt aantal plaatsen in Nederland: vooral in de vijf door het rijk aangewezen Greenports. Doordat alle belangrijke partners in de Greenports dicht bij elkaar zitten, is er een intensieve uitwisseling van kennis en wordt er op tal van terreinen met elkaar samengewerkt. In dit netwerk stimuleren ondernemingen, kennisinstituten en overheden elkaar om topprestaties te leveren. Innovatie binnen de tuinbouwsector samen met de flankerende branches is een voorwaarde om de internationale concurrentiekracht en werkgelegenheid te behouden en te vergroten. Het rijk geeft met de aanwijzing van de Greenports aan dat zij in deze gebieden de concentratie van functies en prioritering van nieuwe ontwikkelingen voorziet. De regio Venlo is één van deze Greenports.



Greenports Nederland en Agrobusiness Region Niederrhein

Belangrijke internationale (schakel)rol: schaal en kwaliteitssprong

De regio Venlo is strategisch gelegen tussen twee grote afzetgebieden met veel consumenten: de Randstad (circa 10 miljoen) en het Ruhrgebied en achterland (> 20 miljoen). Daarnaast heeft het een belangrijke (schakel)rol tussen een aantal economische topgebieden: de Mainports Rotterdam en Antwerpen, de Greenports Aalsmeer en Westland, Brainport Eindhoven, het Ruhrgebied en (Agrobusiness Region) Niederrhein. De hoge kosten voor logistiek voor ondernemers in de havens van Rotterdam en Antwerpen zorgen ervoor dat vestiging dichtbij het afzetgebied van essentieel belang is bij het verlagen van kosten. De regio heeft in dit verband een sterke corridor-, bewerkings- en distributiefunctie. Nu al hebben 22 van de 25 logistieke wereldspelers een vestiging in de regio Venlo. Samenwerking tussen de overheden en ondernemers uit de gebieden zorgt voor versterking en waardecreatie (value added services). De hele voedingsmiddelenketen wordt hierin betrokken: van producent tot consument.

Kansen voor de regio: voor burgers, bezoekers, werkgevers en werknemers

Door de economische dynamiek en het landelijk beleid verandert de ligging van Venlo in het (inter)nationale verband van min of meer perifeer naar juist nadrukkelijk centraal. In de regio rondom Venlo ziet men de mogelijkheden voor (bevolkings)groei door selectieve ruimtelijk-economische structuurversterking en worden kansen erkend en ambities geformuleerd voor andere ontwikkelingen. Het netwerk Greenport Venlo houdt zich dan ook niet alleen bezig met de economische ontwikkelingen, maar ziet het breder: het gaat om het ontwikkelen van de ruimte in al zijn facetten en dimensies. Het aantrekkelijke woonmilieu bijvoorbeeld is nu al een belangrijke vestigingsfactor, deze moet worden gekoesterd en op een nog hoger plan worden gebracht. In de ambitieuze ontwikkeling van het gebied K4 / GPV is niet alleen aandacht voor het vestigings- en investeringsklimaat maar ook veel aandacht voor het woon- en leefklimaat. Ook het imago van de regio kan hierdoor een enorme kwaliteitsimpuls krijgen. Hiervoor zijn de kansen nu aanwezig.



Het netwerk Greenport Venlo heeft een aantal pijlers als basis:

- **Waardecreatie:** kwaliteit, slimme combinaties en nieuwe concepten, product-marktcombinaties en alianties of clusters zijn de sleutels om ambitieuze doelstellingen te realiseren. Verschillende bedrijfstakken werken samen, ondersteund door overheden, onderzoek en onderwijs;
- **Leren leren:** Greenport Venlo brengt praktijk- en wetenschappelijke kennis samen door een kennisinfrastructuur te creëren. In het gebied komen kennis, doelgericht onderzoek, moderne technologie en toegepaste opleidingen samen met bedrijvigheid tot innovatie en duurzame vooruitgang;
- **Quality of life:** wonen, werken en ontspannen in een fijne omgeving. Deze omgeving moet niet alleen fijn blijven maar kan zeker ook verbeteren;
- **Ruimtelijke accommodatie:** Greenport Venlo is een netwerk dat ook een ruimtelijke basis heeft. De gebiedsontwikkeling K4 / GPV is het ruimtelijke hart van Greenport Venlo. Dit Masterplan beschrijft de ontwikkeling van het gebied en de NV zorgt voor de uitvoering.

Ruimtebehoefte en functies in de toekomst

De ruimtebehoefte van glastuinbouw en bedrijventerreinen in de regio is onderzocht voor de komende periode. Verschillende scenario's zijn hierbij uitgangspunt geweest. Uit de huidige ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden Siberië en Californië, gelegen in het gebied K4 / GPV, blijkt dat de vraag naar kavels voor glastuinbouw momenteel groter is dan het aanbod: een tekort aan fysieke ruimte dus. Voor de hele regio geldt dit vooral voor de grotere kavels met een minimale maat van circa 5 hectare voor de periode tot 2015. De ontwikkelingen in de glastuinbouw gaan echter zeer snel: voor de periode na 2015 is het moeilijk in te schatten welke kant het op zal gaan. Daarom is het belangrijk om flexibel met deze en andere locaties om te gaan en ontwikkelingen af te stemmen op de trends in de markt. Uit onderzoek blijkt ook dat voor terreinen voor (agro-gerelateerde) logistieke en industriële bedrijven eveneens aanvullende ruimte moet

worden gezocht, vooral voor grootschalige bovenregionaal georiënteerde bedrijven. In het Strategisch Businessplan wordt nader ingegaan op de marktverkenningen.

Aanleidingen voor gebiedsontwikkeling K4 / GPV

Zowel de overtuiging dat samen meer oplevert dan ieder apart, als de ((inter)nationale) economische dynamiek, de aanwijzing van de Greenports door het rijk, de kansen die dit biedt voor de regio Venlo en de toekomstige ruimtebehoefte zijn aanleiding voor de ontwikkeling van het gebied K4 / GPV. De doorontwikkeling, verdieping en concretisering van de thema's en plannen (onder andere Groenplan, Blauwplan etc., zie bijlage) voor het gebied hebben geleid tot het opstellen van dit Masterplan.

4.3 Ambitie en perspectief

Greenport Venlo

Greenport Venlo is een netwerk. Onderzoekers, onderwijsinstellingen, ondernemers, overheden en de omgeving (de vijf O's) komen er samen om inspiratie op te doen. Om hun kennis over de ontwikkelingen in de agro- en foodsector te vergroten. En om vernieuwende ideeën voor te leggen aan andere netwerkpartners. Greenport Venlo is te vergelijken met een poort, zoals velen die kennen. Met dat verschil dat deze poort geen toegang biedt tot een gebouw, maar ondernemers en onderzoekers in contact brengt met partijen die kunnen helpen ideeën te verwezenlijken. Die samen nieuwe verbindingen kunnen leggen. En die ondernemers en onderzoekers terzijde staan bij de uitvoering van grensverleggende, maar ook grensoverschrijdende projecten.

De ambities van Greenport Venlo

Benut de kansen die zich voordoen.

Bedenk nieuwe producten, die aansluiten bij wat de veranderende markt vraagt.

En zoek het in slimme oplossingen. Bij voorkeur ideeën die niet veel kosten en goed zijn voor de leefomgeving. Het is de ambitie van Greenport Venlo om onderzoekers, onderwijsinstellingen, ondernemers, overheden en de omgeving daarbij te helpen. Door ze met elkaar in contact te brengen. Maar ook door hen een netwerk te bieden waarin ze zelf op zoek kunnen naar geschikte partners.

Er vormen zich steeds nieuwe samenwerkingsverbanden en steeds wisselende allianties. Dit netwerk creëert meerwaarde voor de markt van agri, nutrition, food, fresh en logistics. De 'open innovation space' legt nieuwe verbindingen die grenzeloos zijn. Niets is per definitie gefixeerd. Het gebied, de thema's, de deelnemers en de ambities: ze kunnen allemaal veranderen en in steeds nieuwe onderlinge verbanden worden gebracht. Nieuwe verbindingen, en daarmee kansen, ontstaan er binnen Greenport Venlo ook tussen de verschillende agro-marktsegmenten. En binnen die segmenten, waar de gehele keten van productie tot consumptie door nieuwe vormen van samenwerking sterker wordt. De waarde die wordt gecreëerd door het dynamische netwerk uit zich in meer innovatief vermogen en kritische massa, synergie en slagvaardigheid, en zelf gerealiseerde groei. Dit zorgt voor een kwalitatief hoogstaand, duurzaam en gezond klimaat. Voor de ondernemers in kwestie, voor de overheid, het onderzoek en onderwijs. En tenslotte ook voor de vijfde O, de omgeving: de natuur, de cultuur en de mensen die wonen en werken in Greenport Venlo.

De ambities van Greenport Venlo verder uitgewerkt

Voor Greenport Venlo is sturen op toegevoegde waarde belangrijker dan sturen op een hogere omzet. Dit is te bereiken door een toepassing van innovatieve duurzaamheidsprincipes (geïnspireerd door C2C) in de ontwikkeling van het werklandschap. Hierdoor worden werklandschappen gerealiseerd om de groei te faciliteren, met de focus op agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen. In de loop van de jaren vinden, consumentgericht, transformaties plaats waardoor de focus van bedrijvigheid kan veranderen. De verssector streeft naar een verdubbeling van de omzet in de periode tot 2020. Een actieve regiobranding is belangrijk om te zorgen voor een grensoverschrijdende regio-ontwikkeling, met de Duitse partner (Agrobusiness Region Niederrhein) als integraal onderdeel van het netwerk. De ambitie is dat Nederland door de ontwikkelingen in dit gebied wereldleider wordt in kennis van gezonde voeding. Er is een grote toename van het aantal banen op hbo- en wo-niveau en er vormt zich een kennisinfrastructuur van vmbo tot een concentratie van universitaire geledingen met gecertificeerde Greenportopleidingen. De toepassing van de op de Cradle2Cradle-principes georiënteerde economische en duurzaamheidsprincipes betekenen (onder andere) per saldo geen verbruik van fossiele brandstof in het K4 / GPV-gebied door gebruik te maken van nieuwe energiedragers. De ambitie is (op termijn) zelfvoorzienend te worden op het gebied van energie. Daarnaast is de inzet een verregaande samenwerking tussen agro en niet-agro (clustering, ketenvorming). Deze samenwerking is ook consumentgericht en biedt de mogelijkheid aan bedrijven, die voldoen aan de vestigingscriteria, zich te vestigen in het gebied. De gebiedsontwikkeling vindt plaats op een kwalitatief hoogwaardige, toekomstbestendige manier door invulling te geven aan de vijfde O (de omgeving en maatschappij). Hierbij is het behoud van het eigen karakter van het woon- en leefklimaat ('native to place') van wezenlijk belang.



Impressie landschap tussen de
klavertjes

De Nederlandse sierteeltsector is al vele decennia wereldwijd marktleider dankzij de succesvolle netwerkvorming. Dit cluster wordt vanuit Aalsmeer geregisseerd en heeft door de strakke regie een hele sterke positie. In de regio Venlo wordt een dergelijke regierol voorgestaan in de branches waar hier de focus op ligt: door innovatie en ontwikkeling voorop lopen en de ontwikkelingen toekomstgericht regisseren.

Klavertje 4 / Greenport Venlo: focus op innovatieve agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen

Gebiedsontwikkeling K4 / GPV: fysieke verankering van ambities

De ambities van Greenport Venlo krijgen in de gebiedsontwikkeling K4 / GPV een concrete, fysieke verankering. Doel is om het gebied van K4 / GPV, circa 5.400 hectare groot, te ontwikkelen tot een harmonieus geheel van ecologie, economie en leefomgeving door een selectieve ruimtelijk-economische structuurversterking: 'van 14.000 naar 40.000 fte'. De bedrijvigheid focust zich op agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen. De dynamische zone van bedrijvigheid vindt zijn plaats in een **versterkte ecologische invulling**. De nieuwe bebouwing moet opgaan in het landschap waarbij een harmonieus en duurzaam evenwicht moet ontstaan in de smelting tussen economie en ecologie. Dit uitgangspunt is geïnspireerd door de Cradle2Cradle filosofie van Braungart & McDonough waarop K4 / GPV zich oriënteert.

Bij de gebiedsontwikkeling K4 / GPV wordt vooral gekeken naar het **optimale maatschappelijke**



rendement, het bedrijfseconomische rendement van de NV is weliswaar van belang maar niet dominant. Het maatschappelijke resultaat van de activiteiten staat centraal in de ontwikkeling; het gaat hierbij om de economische ontwikkelingen, de werkgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur en cultuurlandschap, duurzaamheid en (regionale) leefbaarheid. Het is een ambitieus plan omdat het een zeer grootschalige gebiedsontwikkeling betreft op grondgebied van vier verschillende gemeenten, met inzet van private partijen en gemeentelijke, provinciale en nationale overheden. Ook ambitieus omdat het omvangrijke opgaven bevat voor natuur en groen, glastuinbouw, distributiecentra, (vers)logistiek, be- en verwerkingsindustrie, maakindustrie, bijpassend MKB, dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen met alle bijbehorende vervoersstromen.

Het werklandschap vormt een onderscheidende, waardetoevoegende en excellerende propositie, waarin het begrijpen en begeleiden van marktontwikkelingen in relatie tot de omgeving centraal staan.



De verschillende bedrijfsfuncties moeten op elkaar worden afgestemd, zodat **meerwaarde** ontstaat. Een voorbeeld hiervan is de combinatie van logistieke functies en faciliteiten voor productie en verwerking. Deze **koppeling van disciplines** moet ketenvorming tot stand brengen, waarbij de verschillende onderdelen elkaar versterken en toegevoegde waarde ontstaat. Combinaties worden gemaakt met de veilingen en met kennisintensieve bedrijven die voorzien zijn in Venlo GreenPark. De toename van de werkgelegenheid is primair productiegericht; door de kwaliteitssprong krijgt deze werkgelegenheid wel een hoogwaardiger karakter. Daarnaast krijgen vormen van ondernemen en werkgelegenheid ruimte die hun plaats vinden in het consumentverzorgende segment. **Innovatie en kennisuitwisseling** zijn sleutelbegrippen voor de ontwikkeling van K4 / GPV: kennistransfer moet een plaats vinden in het gehele gebied. In Venlo GreenPark kan een breed scala aan opleidingen dat via opleidings- en onderzoekstrajecten direct aanhaakt bij het bedrijfsleven op verschillende niveaus een plaats vinden. De kenmerken van deze kennisinfrastructuur zijn flexibiliteit, praktijkgerichtheid, innovatie en grenzeloosheid.

De **vestigingscriteria** nemen een belangrijke plaats in: niet elk bedrijf past in dit gebied, niet elke sector zal straks zijn vertegenwoordigd. De duurzaamheidsprincipes en de bijbehorende visie op de koppeling van disciplines zijn hierbij van groot belang. Daarnaast moeten niet alleen bedrijfsmatige combinaties worden gemaakt, maar ook combinaties in waterhuishouding, ecologie, energiesystemen en infrastructuur. Door energiemangement toe te passen in het gehele gebied is het mogelijk optimale **energiebesparingen** te realiseren. Deze onderwerpen komen verderop nader aan de orde.

Howforest

Process

Week 5



Het tot nu toe doorlopen proces, het flankerende beleid van de provincie, de organisatie van het vervolg en de communicatie daarover en over de gebiedsontwikkeling zelf komen in dit deel kort aan de orde. Een aantal termen, zoals werklandschap, de NV, permanent formule-beheer, krijgt een duidelijke betekenis en plaats in het geheel.

5.1 Tot nu toe

Dit Masterplan is de doorontwikkeling van de 'Visienota Klavertje 4' uit 2006. In de Visienota is de stedenbouwkundige gebiedsvisie aangescherpt, een aantal onderwerpen inhoudelijk uitgewerkt en de basis gelegd voor een organisatievorm. De Visienota heeft geleid tot een aantal vervolgstappen: het Pact van Vaeshartelt (24 oktober 2006), de omarming van de Cradle2Cradle-filosofie, de vertaling hiervan in de (ruimtelijke) uitgangspunten en het opstellen van het 'C2C Framework voor Venlo / Klavertje 4' (2007). In een brede ontwerpessie in september 2007 is ervoor gekozen de Visienota uit te werken en de termen 'werklandschap' en 'Cradle2Cradle' concreet te maken. In paragraaf 6.3 wordt het begrip Cradle2Cradle verder uitgewerkt. De keuze voor de unieke aanduiding 'werklandschap' (zie kader) betekent dat bewust wordt gekozen de nieuwe bedrijvigheid in het gebied niet een plek te geven op nieuwe bedrijventerreinen maar dit op een andere manier een plaats te geven. De bedrijvigheid wordt niet zoveel mogelijk geconcentreerd, maar juist wordt voldoende ruimte genomen om het groen en de natuurontwikkeling een plek te geven in het gebied. De combinatie van ecologie en economie, de verbinding met mens en omgeving, staat centraal.

Werklandschap:

Gebied waar landschap en bedrijvigheid in elkaar overgaan. Het is een landschap waarin mensen werken, maar waarin mensen ook recreëren, wandelen, fietsen en verblijven. Daarmee heeft het werklandschap een maximaal positief effect op de milieueffectiviteit en de leefbaarheid door het combineren van groene en blauwe functies en de scheiding van verschillende verkeersstromen.

Werklandschap in de gebiedsontwikkeling K4 / GPV:

Werklandschap geïnspireerd door de C2C-filosofie met de focus op bedrijvigheid in de vorm van agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen.

Van Ruimtelijk Ontwerp naar Masterplan

Het C2C Framework en verschillende thematische verkenningen hebben in het voorjaar van 2008 geleid tot het 'Ruimtelijk Ontwerp - het Cradle2Cradle werklandschap van Greenport Venlo'. Dit Ruimtelijk Ontwerp is bedoeld als illustratie van een indicatief toekomstbeeld. Het doel was richting te geven aan de toekomst, niet om deze vast te leggen. Op een aantal onderdelen en uitgangspunten was verdere verdieping en uitwerking nodig. Te denken valt aan de onderwerpen groen, water, mobiliteit en infrastructuur, energie en financiën. De integratie van verdiepingen, een aangepast ruimtelijk ontwerp en een beschrijving van concrete activiteiten vormt het Masterplan zoals dat voor ligt. Het vormt aanleiding om de komende jaren de gebiedsontwikkeling, en deelprojecten daarbinnen, voortvarend op te pakken.

Flankerend beleid van de provincie Limburg

De ontwikkeling van het gebied K4 / GPV past binnen het vigerende beleid van de provincie Limburg. Daarnaast wordt momenteel een regiobrede aanpak / visie op bedrijvigheid voorbereid waarbij met name wordt vastgelegd welke bedrijven zich waar en onder welke voorwaarden wel of niet kunnen vestigen. De POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 van de provincie vormt niet alleen het publiekrechtelijke fundament van de gebiedsontwikkeling, maar spreekt zich ook uit over het flankerend beleid. Naast dit flankerende beleid van de provincie bestaat er ook een flankerend vestigingsbeleid van de NV. Het flankerende beleid van de provincie wordt in dit deel kort beschreven, het flankerende vestigingsbeleid komt aan de orde in paragraaf 7.2.



De aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) legt de ontwikkeling K4 / GPV vast in provinciaal beleid. In het Programma Werklocaties van de provincie is opgenomen dat het niet mogelijk is de huidige **ruimtebehoefte aan bedrijfskavels** binnen de bestaande bedrijventerreinen in de regio in te vullen. Voor deze terreinen ligt de focus op herstructurering en revitalisering. De provincie stelt dat de integrale ontwikkeling in K4 / GPV grote infrastructurele en synergetische voordelen heeft. De projectvestigingsgebieden van K4 / GPV kunnen het beste voorzien in de ruimte voor **grootschalige glastuinbouwkavels** waar behoefte aan is. Redenen hiervoor zijn volgens de provincie de directe ontsluiting op het rijkswegennet, de bereikbaarheid van het achterland, de aanwezigheid van een groot deel van de keten en de aanwezigheid van Freshpark Venlo. De gebiedsontwikkeling K4 / GPV draagt bij aan de beoogde **concentratie van glastuinbouw** en daarvoor moet ook de groei van het areaal glastuinbouw buiten de projectvestigingsgebieden en concentratiegebieden worden beperkt. Ook de vestiging van **intensieve veehouderijbedrijven** past binnen het vigerende provinciale beleid, indien mogelijk in combinatie met glastuinbouw. Een **biomassacentrale** past hier goed bij. **Zuinig ruimtegebruik** is een belangrijk onderdeel van het provinciale ruimtelijke beleid, dit sluit goed aan op de ambities voor het zoveel mogelijk toepassen van de C2C-principes (zie ook 6.3). **De natuur- en landschapsstructuur** in het gebied wordt versterkt en goed ingebed in de ecologische structuur op bovenregionale schaal. Hiervoor zijn verschillende gebieden aangewezen als Provinciale Ontwikkelingszone Groen of als Ecologische Hoofdstructuur. Ook op het gebied van **water en energie** past de ontwikkeling binnen het provinciale beleid; de ambities voor de gebiedsontwikkeling voor wat betreft het maximaal zelfvoorzienend zijn gaan zelfs verder dan de energieambities die de provincie heeft geformuleerd. Het provinciaal beleid richt zich op het **zo compact mogelijk houden van stedelijke gebieden** en een tegenprestatie in natuurontwikkeling als een ontwikkeling buiten de grens stedelijke dynamiek plaatsvindt. De ontwikkeling K4 / GPV sluit aan op de bestaande of reeds bestemde bedrijventerreinen Trade Port Noord en Trade Port West en op de glastuinbouwgebieden Californië en Siberië. De tegenprestatie in

natuurontwikkeling is geïncorporeerd in het totaalconcept, door de realisatie van natuur en groen in het gehele gebied. Geclusterde huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten zijn mogelijk voorzien nabij de kernen in het gebied.

De conclusie uit het bovenstaande is dat de gebiedsontwikkeling past binnen het beleid van de provincie Limburg. De 'POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4' spreekt van een wenselijke en planologisch aanvaardbare ontwikkeling.

5.2 Organisatie

Terminologie en organisatie verduidelijkt

Greenport Venlo is een duurzaam en innovatief economisch netwerk met een ruimtelijk hart. Net zoals de Mainport Rotterdam meer is dan de fysieke haven, maar niet zonder een fysieke haven kan, heeft Greenport Venlo het fysieke hart, de gebiedsontwikkeling K4 / GPV, nodig om haar economische ambities te verwezenlijken. De publieke partijen trekken samen op in het regisseren van de gebiedsontwikkeling omdat de ontwikkelingen van ieder afzonderlijk bij elkaar opgeteld, naar aard en omvang, niet het resultaat kunnen hebben wat een integrale gezamenlijke gebiedsontwikkeling kan bereiken.

Het samenbrengen van de verschillende partijen is hierbij cruciaal. Afstemming en overleg is noodzaak, maar het regienetwerk moet wel dynamisch blijven. Om die reden is tegelijk met het opstellen van dit Masterplan het **'Strategisch Businessplan K4 / GPV'** opgesteld. Het Masterplan vormt het taakstellende kader voor een op te richten ontwikkelingsbedrijf in de vorm van een **NV/CV** (verder: de NV) die de ge-



biedsaanpak gaat uitvoeren en het Strategisch Businessplan beschrijft hoe de NV er uit gaat zien. De NV is een instrument en waarborg voor de gebiedsontwikkeling, in handen van de publieke partijen. De publieke partijen laten met de oprichting van de NV iets op gewaarborgde wijze los met als doel in gemeenschappelijkheid méér te kunnen bereiken. Meer slagkracht en meer daadkracht. De waarborg ligt besloten in het Masterplan en in het Strategisch Businessplan: wat gaat de NV doen, wat mag de NV en welke gedrags- en besluitvormingsregels liggen daaraan ten grondslag.

In deze paragraaf wordt een en ander kort toegelicht. Voor de uitgebreide beschrijving van de organisatie en de NV zie het Strategisch Businessplan.

NV gericht op integrale ruimtelijke ontwikkeling en permanent formulebeheer

De NV opereert binnen de gegeven taakstelling van het Masterplan. Daarmee is de NV middel en waarborg voor de integrale gebiedsaanpak conform het Masterplan.

De NV opereert hierbij vanuit een actieve en meervoudige stakeholdersbenadering, waarin de belangen van overheden, bedrijven, instellingen, bezoekers en bewoners centraal staan. In het verlengde van de doelstelling accommodeert de NV in ruimtelijke zin innovatie en kennisontwikkeling binnen het gebied. Ook stimuleert de organisatie de samenwerking tussen bedrijven, overheden, universiteiten en kennisinstellingen, zowel in een nationaal, transnationaal als een internationaal perspectief.

Door de oprichting van één ontwikkelingsbedrijf in de vorm van een bedrijfsmatig opererende NV is de lange termijn continuïteit van de hoogwaardige gebiedsontwikkeling verzekerd. De uitgangspunten voor het Strategisch Businessplan en de NV staan hiernaast weergegeven.

De hoofddoelstelling van de NV is:

De NV realiseert de opgaven zoals binnen het taakstellende kader van het Masterplan en Strategisch Businessplan opgenomen. Daarmee bevordert zij, geïnspireerd door de Cradle2Cradle-uitgangspunten, de ruimtelijk-economische ontwikkeling en versterkt de concurrentiepositie van de regio door permanent formulebeheer voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid. Dit doet zij in de vorm van:

- (Her)ontwikkelen, realiseren en beheren van werklandschappen;
- (Her)ontwikkelen, realiseren en beheren van vastgoed;
- (Her)ontwikkelen, realiseren en beheren van gebiedsbrede (nuts)voorzieningen;
- Uitvoeren van beheeractiviteiten;
- Uitvoeren van ontwikkelingsactiviteiten.

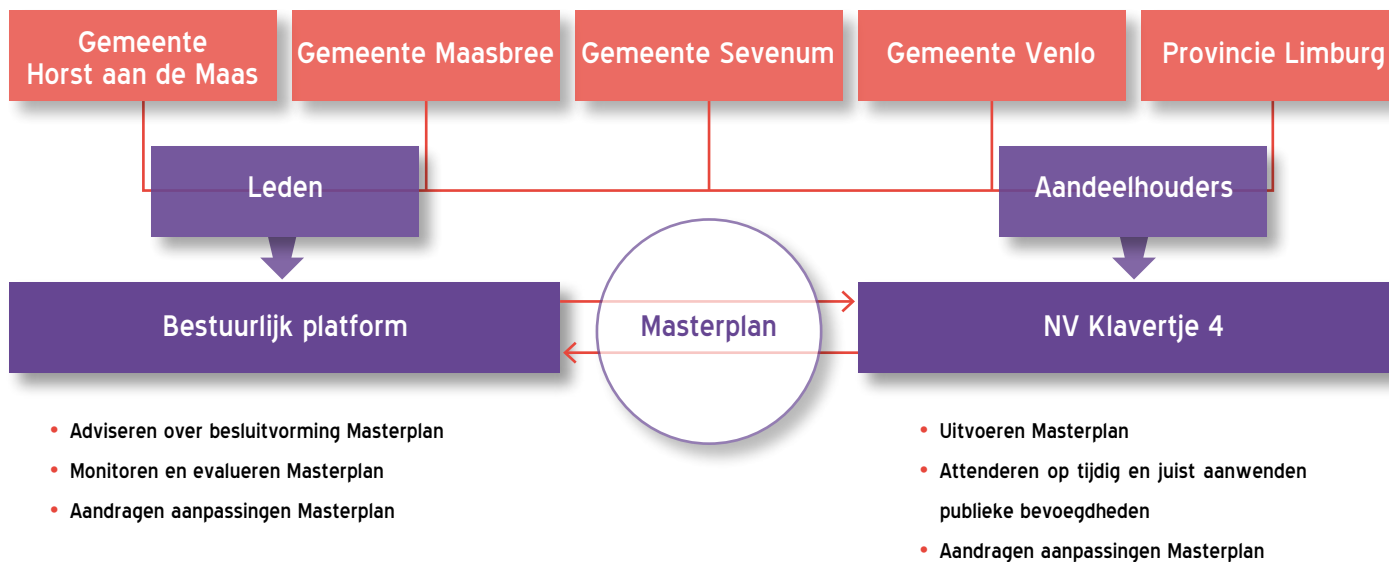
41

De NV:

- Is een publiek-publiek samenwerkingsverband;
- Is een lean & mean organisatie die de uitvoering van activiteiten aanstuurt, coördineert en exploiteert;
- Is een flexibele, daadkrachtige en transparante organisatie die de ontwikkeling van K4 / GPV in samenhang en met sterke doorzettingsmacht oppakt;
- Realiseert haar doelstellingen via burger-, markt-, en overheidsgeoriënteerde dialoog;
- Opereert, om flexibel, daadkrachtig en transparant te zijn, op redelijke afstand met voldoende bewegingsvrijheid van de politiek;
- Wordt zo optimaal mogelijk in staat gesteld haar taken te vervullen, doordat binnen en buiten het exploitatiegebied de overheden een actief flankerend (vestigings)beleid voeren;
- Voert haar activiteiten uit op basis van een revolving fund principe;
- Werkt binnen de gestelde kaders op basis van geraamde haalbare resultaten, zowel in termen van financiën als kwaliteit, waarover periodiek verantwoording wordt afgelegd aan de aandeelhouders;
- Heeft haar perspectief gericht op de lange termijn, waarbij het doel is om een blijvende schaa sprong in omvang en kwaliteit van activiteiten te realiseren;
- Hanteert conform het Masterplan een selectief acquisitie- en toelatingsbeleid, gebaseerd op clustering van gelijksoortige en functioneel samenhangende activiteiten;
- Hanteert een gronduitgifte-beleid afhankelijk van plaats, tijd, omstandigheden en opvattingen. Deze gronduitgifte kan door middel van verkoop, erfpacht en pacht. Daarnaast kan de NV gronden verhuren;
- Kan op termijn haar scope in functionele en geografische zin uitbreiden door toevoeging van nieuwe activiteiten en uitbreiding van het plangebied.

Gemeenten en Provincie

- Vaststellen initieel Masterplan
- Bijstellen Masterplan
- Aanwenden publieke bevoegdheden



De NV heeft de uitvoering van het Masterplan als opdracht

Het Masterplan is een bestuursakkoord en geeft een oriëntatie op de uiteindelijke gebiedsinrichting en het gebiedsontwikkelingsproces. De opdracht aan de NV is om het Masterplan voor het gebied K4 / GPV tot realisatie te brengen. Het Strategisch Businessplan, als uitvloeisel van dat Masterplan beschrijft met een bedrijfsmatige inslag hoe de NV het Masterplan gaat realiseren. Het Masterplan en Strategisch Businessplan vormen het kader voor het opereren van de NV. De NV stelt op basis van het Strategisch Businessplan en het Masterplan een operationeel plan en een investeringsplan op.



Het Masterplan wordt bij oprichting van de NV vastgesteld door de gemeenten Horst aan de Maas, Maasbree, Sevenum en Venlo (gemeenteraden) en de provincie Limburg (Provinciale Staten). De publiekrechtelijke bevoegdheden worden bij de oprichting niet overgedragen aan de NV maar blijven bij de aandeelhouders / vennoten (verder: aandeelhouders). Zij zetten hun bevoegdheden in opdat de NV de haar opgedragen taken optimaal kan uitvoeren en haar doelstellingen daadwerkelijk en efficiënt kan realiseren. Ook moet in dit verband sprake zijn van een optimaal feitelijk handelen door en tussen de aandeelhouders onderling. Hiervoor moet een gedragscode tot stand komen die de relaties tussen de NV en de aandeelhouders maar ook tussen de aandeelhouders onderling regelt met het oog op het optimaal functioneren van de NV in de integrale gebiedsaanpak.

Om een verbinding te leggen tussen de partijen die het Masterplan als kader hebben vastgesteld en de NV als opdrachtnemer voor de uitvoering van dit plan, wordt een bestuurlijk platform ingesteld. Dit bestuurlijk platform heeft drie taken:

- Adviseren over de besluitvorming betreffende het Masterplan;
- Monitoren en evalueren van het Masterplan;
- Aandragen van aanpassingen van het Masterplan.

De inschatting is dat bijstelling zich niet gauw zal voordoen. Het Masterplan is tot stand gekomen op basis van een uitgebreid proces. Voor een tussentijdse bijstelling moeten zich nieuwe feiten, omstandigheden en opvattingen aandienen die niet op te vangen zijn binnen de aan het Masterplan inherente flexibiliteit. Dit houdt in dat zich een ingrijpende wijziging voor moet doen waar het Masterplan niet in voorziet of kon voorzien, maar die van dien aard is dat deze een bijstelling met zich mee brengt van het richtinggevende

beleid dat partijen in dit bestuursakkoord hebben vastgelegd. Een initiatief tot bijstelling komt primair van de Directie van NV, gehoord de Raad van Commissarissen. Daarnaast kunnen ook de partijen die vertegenwoordigd zijn in het bestuurlijk platform dit initiatief nemen.

Bij de periodieke evaluatie is uitgegaan van een vierjaarlijkse periode, voor het eerst halverwege de periode na de eerstvolgende gemeenteraadsverkiezingen. Van een andere orde is het toezicht op de uitvoering van het vigerende Masterplan door de Directie. Het houden van dit toezicht is een taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuurlijk platform staat tussen de partijen die het Masterplan onderschreven hebben en de NV. Aan het platform worden geen publiekrechtelijke bevoegdheden overgedragen. Het platform heeft een adviseerende rol naar de gemeenteraden en provinciale staten. Deze stellen het Masterplan immers initieel vast en beslissen ook over eventuele tussentijdse wijzigingen of aanpassingen naar aanleiding van de periodieke evaluatie. Voor meer informatie over de NV zie het Strategisch Businessplan.



5.3 Communicatie

Deze paragraaf is het kader voor communicatie voor en over de gebiedsontwikkeling K4 / GPV in de komende periode naar de oprichting van de NV. Aan het eind van deze paragraaf staat ook de communicatie beschreven voor de langere termijn. Hierbij is een operationele NV uitgangspunt, met het concept Greenport Venlo als communicatieparaplu.

Drie pijlers vormen de basis voor de communicatie tot de oprichting van de NV

De drie pijlers zijn:

- **Public affairs naar de verschillende stakeholders**

De NV komt voort uit de samenwerking tussen een aantal gemeenten en de provincie. Dit impliceert politiek draagvlak voor de ontwikkeling van het gebied. De bestuurders moeten hun belangen op elkaar afstemmen en het gemeenschappelijk belang hierbij afwegen. Om te komen tot het eendrachtig uitdragen van eensluidende boodschappen is het nodig dat zij met elkaar in overleg zijn. Ook hebben zij gesprekken met hun 'achterban' waarbij belangen worden uitgewisseld en afgewogen:

- **Communicatie met bewoners en andere belanghebbenden (omgevingscommunicatie) in de regio**

Voor een adequate omgevingscommunicatie werkt de NV samen met de gemeenten. De lokale en provinciale bestuurders zijn degenen die de boodschappen uitdragen en die politiek verantwoordelijk zijn voor de stappen die worden gezet. De inzet is steeds tweezijdige communicatie: enerzijds is het belangrijk de doelgroepen te informeren over alle zaken die voor hen van belang zijn, anderzijds is het belangrijk te luisteren naar de wensen, zorgen en problemen in de omgeving en hiervoor een oplossing proberen te vinden:

- **Aanzet voor marketingcommunicatie naar zittende en geïnteresseerde bedrijven in het gebied**

De strategie voor marketingcommunicatie is de zakelijke productvoordelen te koppelen aan waarden van onder andere potentiële afnemers. In de communicatie worden de ligging, de concentratie aan gespecialiseerde bedrijven en de dienstverlening van de NV gekoppeld aan het gevoel dat men deel uitmaakt van een economisch succesvolle regio.

Communicatiemiddelen

Bij de drie bovenstaande pijlers komt een breed scala aan communicatiemiddelen aan bod, variërend van diverse vormen van overleg- en klankbordgroepen tot informatie via eigen kanalen (website en nieuwsbrief) en via de media. De opening van het informatiecentrum 'de ViewtureRoom' in het Greenporthuis in Venlo is een zichtbaar voorbeeld van communicatie, dat past bij het innovatieve karakter van Greenport Venlo, de huidige gebiedsontwikkeling K4 / GPV en de NV.

Activiteiten komende periode gericht op ontwikkeling en behoud van draagvlak

De communicatieactiviteiten (gebaseerd op de drie pijlers) voor de komende periode zijn gericht op ontwikkeling en behoud van draagvlak voor de gebiedsontwikkeling. Open communicatie en dialoog met stakeholders in politiek, onderwijs, wetenschap, bedrijfsleven en omgeving staan daarbij voorop. De belangen van de omgeving krijgen nadrukkelijk hun plek. Uitgangspunt is dat de regionale initiatiefnemers zelf een belangrijke rol spelen in het opbouwen en uitdragen van de gebiedsontwikkeling. Doelstellingen die hiervoor zijn geformuleerd luiden:

- De betrokken bestuurders / partijen dragen uit wat de meerwaarde is van de verregaande samenwerking in de gebiedsontwikkeling die is uitgemond in de oprichting van de NV;
- De betrokken bestuurders / partijen dragen het Greenport Venlo-concept uit als toekomstperspectief voor het gebied;
- De betrokken bestuurders / partijen kunnen aangeven wat het belang is van de ontwikkeling van het gebied voor de regio en welke meerwaarde dit specifiek heeft voor hun gemeente;
- De betrokken bestuurders / partijen staan open voor de zorgen van bewoners en nemen deze serieus. Hiervoor zijn zij bereid de dialoog aan te gaan;
- De betrokken bestuurders / partijen communiceren eenduidig en met dezelfde boodschap;
- De relevante doelgroepen weten op hoofdlijnen waar Greenport Venlo, de gebiedsontwikkeling K4 / GPV en de NV voor staan.



Impressie klavertjes glastuin-
bouw, Traffic Port en A67 - van
west naar oost



Activiteiten lange termijn: merkenbouw Greenport Venlo

Mensen moeten Greenport Venlo beleven als een dynamisch concept, dat uitnodigt om er aan mee te doen. In de merkenstrategie wordt uitgewerkt hoe de verschillende deelnemende partijen en onderdelen zich verhouden tot het merk Greenport Venlo. Ook staat daarin hoe onderdelen (regio, gemeenten, de NV, de bestaande bedrijventerreinen) en spelers (overheden, bedrijfsleven, consumenten, burgers, medewerkers) elk op een onderscheiden manier bijdragen aan het merk. De vakterm die hierbij hoort is een endorsement: een gemeenschappelijk beeld, vormtaal en / of ondertitel die iedereen kan gebruiken en die de onderdelen van Greenport Venlo aan elkaar smeedt. Specifieke aandacht krijgt de profilering van de NV als de regisseur voor de gebiedsaanpak.

Kernpunten uit de gewenste positionering van Greenport Venlo zijn:

- Greenport Venlo ontwikkelt zich tot een centrum voor innovatieve agribusiness, glastuinbouw, (vers) logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen dat inspiratie biedt aan consumenten, bewoners en werknemers;
- Greenport Venlo biedt stakeholders en publiek de mogelijkheid om zich te identificeren met de ontwikkeling (trots) en op onderdelen (Floriade, Cradle2Cradle) mee te doen;
- Voor ondernemers biedt Greenport Venlo de mogelijkheid om in te spelen op economische kansen die in de regio en op landelijk en Europees niveau zijn ontstaan;
- Voor de lokale, regionale en landelijke overheid en de Europese Unie biedt Greenport Venlo de mogelijkheid om Noord-Limburg te profileren als een innovatief gebied in één van de speerpunten van de Nederlandse economie.

Merkontwikkeling van de gebiedsontwikkeling en de NV

In 2012 hebben de gebiedsontwikkeling K4 / GPV en de NV een positieve lading, waarin overheden, bedrijfsleven en onderwijs gezamenlijk investeren in de richting van de diverse stakeholders. De gebiedsontwikkeling en de NV staan voor duurzaamheid en kwaliteit. Het gebied staat voor een harmonisch, groen en aantrekkelijk leefgebied en een innovatieve werkomgeving waar hoogwaardige producten vandaan komen. Voor een gebied met een snelle toegang naar 30 miljoen consumenten in de Nederland, Duitsland en België. De NV staat voor betrouwbaar, kundig en opererend met oog voor maatschappelijk belang. Een merk ontstaat niet van de ene op de andere dag, maar komt tot stand in een gefaseerde en gesegmenteerde aanpak in samenspraak met verschillende doelgroepen.

Sterke punten in het communiceren over het gebied zijn:

- De centrale ligging op de as Rotterdam-Duitsland;
- Speerpunt van de Nederlandse economie;
- Werklandschap in een specifiek duurzaam concept met ketenvorming en ketenefficiency dat samenwerking en vernieuwing stimuleert;
- Een op consumenten gerichte innovatieve productontwikkeling;
- Hoogwaardig werklandschap met meerwaarde voor de omgeving;
- Positieve uitstraling op de kwaliteit van wonen, werken en leven in de regio.

Voor de communicatieopgave worden twee communicatieplannen opgesteld. Het eerste is een strategisch communicatieplan richting bewoners, ondernemers, stakeholders (o.a. overheden) en andere belanghebbenden in de komende periode. Het tweede is de merkenbouw op langere termijn van Greenport Venlo en de ontwikkeling van een merk voor de gebiedsontwikkeling en de NV.



Nu - en de route naar
de gewenste ontwikkeling



Link 6

De wereld is continu onderweg naar morgen. Maar waar staan we nu, in dit gebied? Welke kwaliteiten zijn nu aanwezig vanuit landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch en functioneel oogpunt? Wat is daarbij onze visie op kwaliteit in het gebied? Waarom is gekozen voor de Cradle2Cradle-principes als inspiratie voor de gebiedsontwikkeling? Wat houdt de Cradle2Cradle-ambitie precies in? Wat zijn de gemeenschappelijke vertrekpunten hierbij en hoe en in welke mate moet dat worden geoperationaliseerd? Wat is voor het gebied de route naar de gewenste ontwikkeling, naar 'later'? Wat zijn de ruimtelijke dragers en ontwerpprincipes? Op deze vragen wordt in dit hoofdstuk antwoord gegeven.

6.1 Aanwezige kwaliteiten en functies

In deze paragraaf komen de aanwezige kwaliteiten op het gebied van 'landschap en natuur' en 'archeologie en cultuurhistorie' en de aanwezige functies aan de orde. Daarnaast staat kort beschreven wat we er van vinden, en of en hoe de elementen, structuren en functies worden behouden en / of versterkt bij de ontwikkeling van het gebied.

Landschap en natuur

De landschappelijke hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door een dekzandvlakte centraal in het gebied. Een dekzandvlakte centraal in het gebied vormt de landschappelijke hoofdstructuur van het gebied. Deze dekzandvlakte heeft een onregelmatige, blokvormige verkaveling, kent momenteel een voornamelijk agrarisch gebruik en nauwelijks bebossing en ontleent zijn landschappelijke structuur aan wegen. Aan de westzijde grenst de dekzandvlakte aan het beekdal van de Groote Molenbeek. De Reulsberg, een beboste hoge stuifduin, ligt aan de noordwestzijde van het gebied, tussen de dekzandvlakte en het beekdal. Aan de oostzijde van het gebied ligt het rivierdal van de Maas, met tussen de Maas en de dekzandvlakte enkele Maasterrassen op verschillende hoogtes.



Het oostelijke en zuidelijke deel van het gebied kenmerken zich in landschappelijk opzicht door (solitaire) bebossing. In het zuidoostelijke deel van het gebied lopen de beekdalen van de Mierbeek en de Krayelse loop. Ten zuidoosten van het studiegebied liggen tussen Venlo en het dekzandgebied een tweetal oude Maasmeanders, oude verlaten rivierlopen. Deze verlaten rivierlopen zijn nu bebost en er liggen beken in (Springbeek en Everlose Beek).

De landschappelijke hoofdstructuur heeft naast de hierboven beschreven landschappelijke eenheden vooral zijn huidige vorm gekregen door de invloed van de mens:

- De snelweg A73 (Nijmegen – Venlo – Maastricht);
- De snelweg A67 (Eindhoven – Venlo – Duitsland);
- De spoorlijn Eindhoven – Venlo – Duitsland;
- De spoorlijn Nijmegen – Venlo – Maastricht;
- De wegenstructuur Horsterweg, Sevenumseweg, Venloseweg;
- Het agrarisch gebruik: met name glastuinbouw, akkerbouw, intensieve veehouderij, boomteelt en agribusiness;
- De aanwezige bedrijventerreinen;
- De aanwezige lintbebouwing.

Landschapsbeeld: halfopen en gesloten

De dekzandvlakte is van oorsprong relatief open en vrij van bebouwing en bebossing. De openheid centraal in het gebied wordt in de huidige situatie doorbroken door infrastructuur (snelwegen, spoor, hoogspanningsleiding), bedrijventerrein en glastuinbouw. Het oostelijk en zuidoostelijk deel van het gebied is door de bebossing meer gesloten en scheidt het Maasdal visueel van de dekzandvlakte. Ook het stuifduin in het noordwesten van het gebied en het beekdal van de Groote Molenbeek zijn (deels) bebost en meer gesloten van aard. Het totale gebied kent momenteel bijna geen open delen meer. Het centrale deel is een halfopen landschap te noemen en het noordwestelijke, oostelijke en zuidoostelijke deel een gesloten landschap.

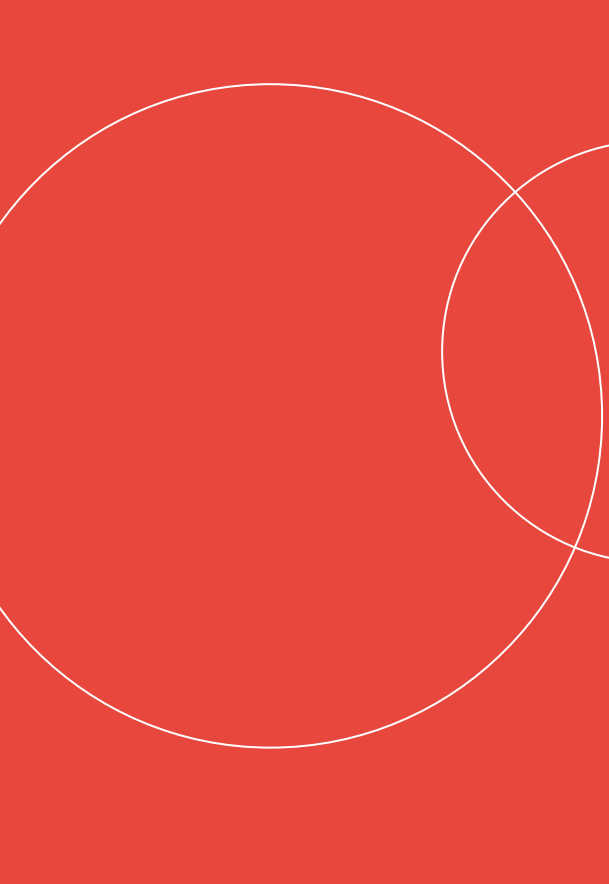
Belangrijkste landschapswaarden vooral aan de randen en buiten het gebied

In het gebied komen geen beschermde landschappelijke of aardkundige waarden voor. De belangrijkste landschappelijke waarden zijn aan de randen van het gebied en buiten het te transformeren gebied gelegen:

- Maasloop en terrassen ten oosten van het gebied;
- Maasmeanders ten zuidoosten van het gebied;
- Molenbeek en beekdal en Reulsbos ten noorden en noordwesten van het gebied;
- Blerickse Heide rond het knooppunt Zaarderheiken.

De aanwezige landschappelijke waarden in het gebied zijn met name:

- Mierbeek en Krayelse Loop in het zuidelijk deel;
- Contrasten tussen de bebossing aan de noordwest- en oostelijke rand versus de relatieve openheid van de dekzandvlakte;
- Kleinschaligheid van de ontginning.



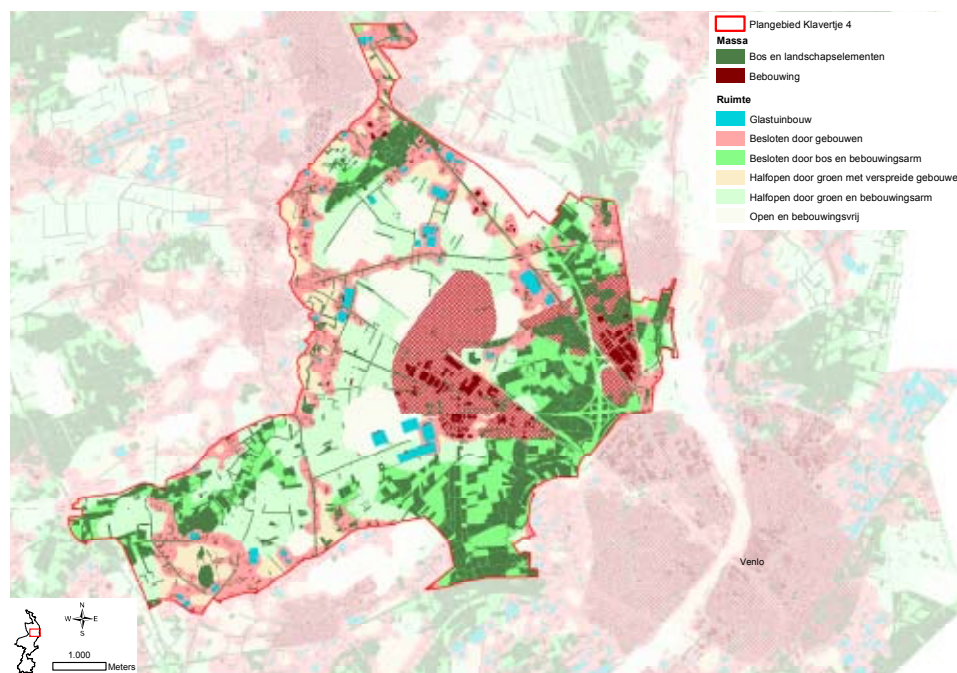
55

Impressie Sevenumseweg - van
oost naar west



Behoud en versterking, maar ook nieuw ontginningsprincipe

In de gebiedsontwikkeling K4 / GPV worden voor wat betreft landschap en natuur de aanwezige elementen, structuren en functies waar mogelijk behouden en versterkt. Een duidelijke keuze in de gebiedsontwikkeling is gemaakt voor de focus op het robuuster maken van de hoofdstructuur. De gebiedsontwikkeling betekent hiermee ook een (gedeeltelijke) transformatie van het bestaande kleinschalige landschap.



Landschapsbeeld gebied

Hiervoor is een nieuw ontginningsprincipe ontwikkeld in de vorm van de klavertjes. Dit komt verderop nader aan de orde. Wel behoudt het gebied haar halfopen en gesloten landschapsbeeld, waarbij bij het werklandschap een meer halfopen beeld past en bij het oostelijk en zuidoostelijk deel een meer gesloten beeld.

Archeologie en cultuurhistorie

Voor het gehele plangebied is een archeologische waardenkaart opgesteld. Een klein deel van het gebied K4 / GPV heeft een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het gaat hierbij om het zuidoostelijke, het noordelijke en het westelijke deel van het plangebied. Voor deze zones moet nader onderzoek plaatsvinden voordat ingrepen in de bodem kunnen worden uitgevoerd. De verwachting is echter, op basis van eerdere onderzoeken, dat een groot deel van het bodemprofiel binnen deze zones al is verstoord door equalisaties en andere agrarische grondbewerkingen in het verleden. In het zuidoostelijke deel van het gebied komen acht archeologische monumenten voor, gebieden met hoge archeologische waarde. De figuur laat zien waar de archeologische monumenten liggen of hebben gelegen.

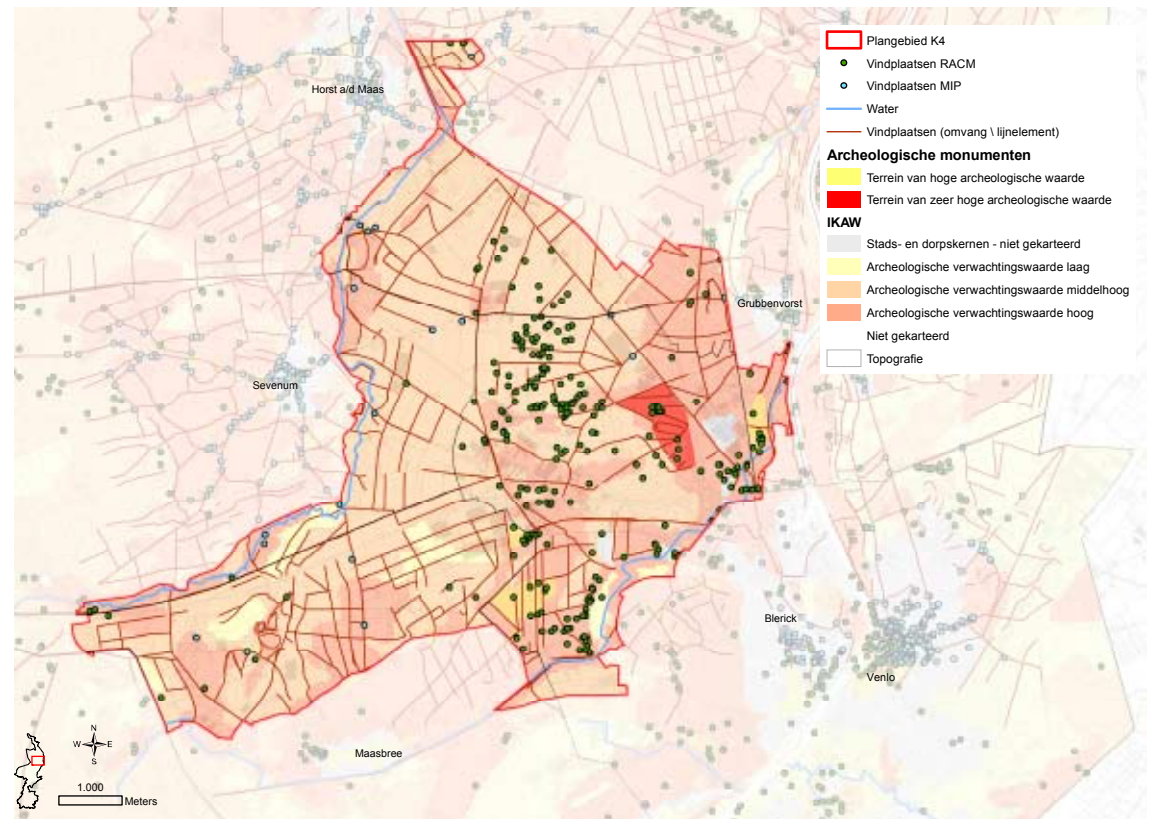
Het zijn vooral grafvelden en oude nederzettingen, gelegen in en rondom het geplande Venlo GreenPark en ten zuidoosten van Siberië. Het grootste gedeelte van de toekomstige, grootschalige, bodemverstorende ontwikkelingen voor de gebiedsontwikkeling K4 / GPV gaat plaatsvinden in zones die een lage archeologische verwachtingswaarde kennen. Een deel van de ontwikkelingen gaat bovendien plaatsvinden in een zone waar al archeologisch onderzoek is uitgevoerd: Trade Port West en Venlo GreenPark. Deze zone is vanuit deze onderzoeken vrijgegeven voor ontwikkelingen.

Cultuurhistorische waarden vooral infrastructureel en landschappelijk van aard

In en net buiten het gebied komt een aantal cultuurhistorische elementen en structuren voor, die samen de ontwikkeling van het cultuurlandschap in beeld brengen. In het gebied zelf zijn elf cultuurhistorische objecten aanwezig. Deze zijn geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en een deel is aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft boerderijen, woonhuizen en kapellen, in traditionele stijl, typerend voor de streek.

Het gebied bevat ook een aantal andere cultuurhistorische waarden:

- **Wegen:** de belangrijkste wegen in het gebied zijn de Sevenumseweg / Grubbenvorsterweg en de Horsterweg. Beide kennen een lange bestaansgeschiedenis;
- **Spoorwegen:** de beide spoorwegen zijn door hun ouderdom cultuurhistorisch waardevol (Venlo-Eindhoven 1865, Venlo-Nijmegen, 1883);
- **Kapellen en kruisen:** verspreid over het gebied ligt een aantal kapellen en kruisen;
- **Enkeerdgronden:** op een aantal locaties in het gebied is het oorspronkelijk opgebrachte mestdek nog bewaard gebleven. Voorbeeld hiervan is het gebied rondom de kern Heijerhoeve. Deze enkeleerdgronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde, omdat het mestdek de onderliggende bewoningssporen heeft geconserveerd;
- **Kleinschalig cultuurlandschap:** een belangrijke cultuurhistorische waarde van het gebied is het aanwezige kleinschalige cultuurlandschap. Hieraan is de ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van het gebied af te lezen. Het gaat hierbij vooral om de samenhang tussen dekzandvlakte en beekdalen, de onregelmatige blokverkaveling, verspreid liggende boerderijen, netwerken van wegen en kleinschalige erfbeplanting



Archeologische en cultuurhistorische waarden



Archeologische en cultuurhistorische waarden waar mogelijk respecteren en versterken

In de gebiedsontwikkeling K4 / GPV worden de landschappelijke cultuurhistorische elementen en structuren waar mogelijk gerespecteerd en versterkt. De historische linten bijvoorbeeld aan de westzijde van het gebied, maar ook de Sevenumseweg / Horsterweg, worden als belangrijke cultuurhistorische ruggengraat gezien en versterkt. Voor wat betreft archeologie is voor een deel van het gebied nader onderzoek nodig. Bekende aanwezige archeologische elementen blijven zoveel mogelijk behouden.

Aanwezige functies in het gebied

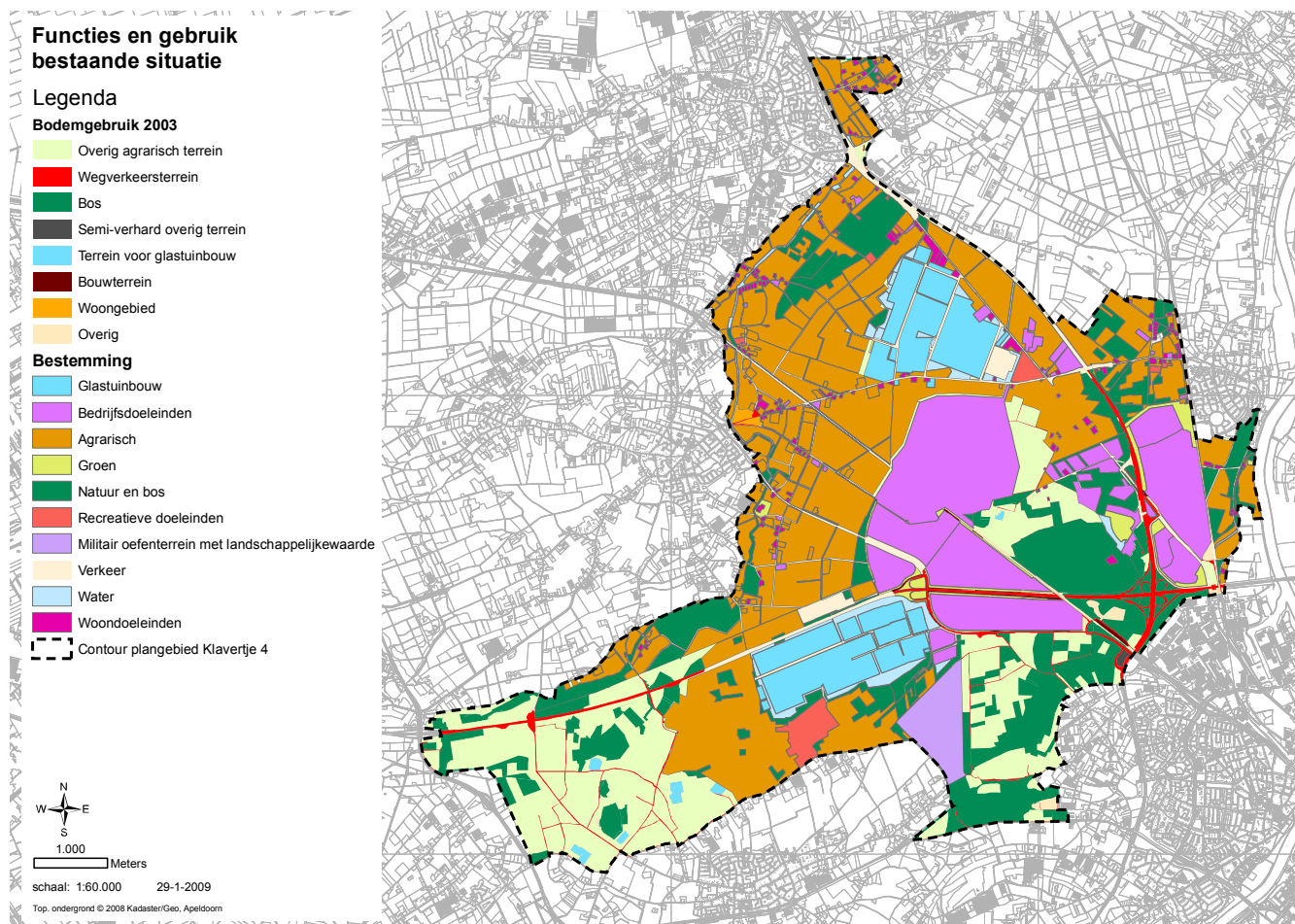
Het K4 / GPV plangebied is circa 5.400 hectare groot. Binnen het gebied zijn diverse functies aanwezig die gedeeltelijk worden getransformeerd. Het gebied kent een aantal hoofdgroepen aan functies of bodemgebruik, dit is het daadwerkelijke gebruik van het gebied / grond / kavels (per 2006):

- Groen, natuur, water en recreatie;
- Cultuurlandschap;
- Glastuinbouw (solitair en projectvestiging);
- Bedrijven / industrie / agribusiness;
- Verkeer;
- Wonen.

In onderstaande tabel is globaal het huidige grondgebruik weergegeven. Genoemde getallen zijn indicatief.

In de figuur op de volgende pagina is ook globaal het huidige ruimtegebruik in het gebied weergegeven.

Functie	Indicatief huidig ruimtegebruik in hectaren (bruto)
Natuur en groen	810
Cultuurlandschap, water en recreatie	2.787
Glastuinbouw	538
Bedrijven / industrie / agribusiness	905
Verkeer	300
Wonen	50
Totaal	5.390



Aanwezige functies in het gebied



6.2 Visie op kwaliteit in K4 / GPV

De visie op kwaliteit in K4 / GPV moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de gebiedsontwikkeling en de leefbaarheid in het gebied en een aantrekkelijke werking hebben op bedrijvigheid. Kwaliteit is de basis voor het permanente formulebeheer en het vestigingsbeleid van de NV.

Kwaliteit, de context en het commitment

Op verschillende niveaus en vanuit verschillende gezichtspunten moeten mensen zich met het begrip kwaliteit en de uitwerking ervan kunnen identificeren. Om richting te kunnen geven aan de uitwerking van het begrip in de ontwikkeling K4 / GPV en om de kwaliteit te kunnen toetsen zijn ijkpunten nodig, zoals de Floriade in 2012. De tuinbouw wordt in de ontwikkeling van de Floriade neergezet als een bepalende factor voor de kwaliteit van leven, omdat het ons lichamelijk en geestelijk welzijn positief beïnvloedt en een bijdrage levert aan het economisch welbevinden. Het thema van de Floriade is dan ook 'Be part of the theatre in nature; get closer to the quality of life'.

In het gebied K4 / GPV ligt de kans om een gebiedsontwikkeling geïnspireerd door de duurzaamheidsprincipes van Cradle2Cradle te koppelen aan het bedrijvencuster waar de hele keten, van productie tot consumptie, aanwezig is. Door vanuit de ketenbenadering naar de deelgebieden te kijken en de kwaliteit van een bedrijf te toetsen aan de plaats die deze inneemt in het grotere geheel, vormen de duurzaamheidsprincipes van C2C een meerwaarde voor K4 / GPV. Een onderscheidend karakter van het gebied is het gevolg. De waarde van de uitwerking van het begrip kwaliteit is afhankelijk van de context waarin het begrip wordt gebruikt. De context wordt in dit verband gevormd door de politieke situatie (o.a. collegewisselingen), maatschappelijke trends (o.a. steeds meer behoefte aan transparantie over producten en productie), de economische situatie (o.a. mogelijke crises / trends), ontwikkelingen op macroschaal (o.a.

oliecrisis, klimaatverandering) en de omgeving van K4 / GPV (o.a. economie / infrastructuur / wonen). Het begrip kwaliteit en de uitwerking ervan moeten zowel robuust zijn als ook flexibel, om met al dit soort ontwikkelingen om te gaan. Hiervoor is commitment nodig, bij veel verschillende partijen. Hoe breder het commitment, des te groter de waarde van het concept. Het commitment speelt op drie niveaus: op het niveau van de regio, tussen verschillende bedrijven en binnen een bedrijf.

Kwaliteit = profijt

Investeren in kwaliteit moet economisch aantrekkelijk zijn voor bedrijven. Door kwaliteit te koppelen aan waardeontwikkeling, wordt deze meet- en toetsbaar. Het permanente formulebeheer van de NV zorgt ervoor dat dit gebeurt.

Kwaliteit borgen in een doorlopend proces met behulp van een kwaliteitsteam

Een kwaliteitsteam zal zich in het kader van het permanente formulebeheer van de NV richten op de borging van de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van de totale fysieke structuur van het gebied is een zaak van vele jaren van (vervolg-)ontwerpen en investeren. Het voorliggende Masterplan geeft belangrijke uitgangspunten weer voor de ontwikkeling, maar de inrichting van het landschap, de vormgeving van gebouwen en het bereiken van een optimale functionaliteit blijft de nodige afwegingen en beslissingen vergen. Afwegingen en beslissingen die te maken hebben met toekomstige ontwikkelingen in en rond dit gebied: er is een blijvende dynamiek. Het gaat om uitwerking en aanpassing, maar ook om afwijking en wijziging naargelang het functioneren van dit gebied in de loop van vele jaren. Om de aandacht voor en de kwaliteit van de vormgeving, inrichting en inpassing voor dit gebied te borgen wordt een kwaliteitsteam ingesteld. Het gaat om een op afstand adviserend kwaliteitsteam van gezag, bestaande uit meerdere expertises. Hierdoor kan sprake zijn van een integrale aanpak van (onder andere) ruimtelijk-



economische ontwikkelingen en milieu. Het kwaliteitsteam kent deelnemers vanuit twee verschillende invalshoeken. Het bestaat voor een deel uit gezaghebbende personen van buiten en voor een deel uit mensen uit de regio om zo een stevige lijn met de NV te kunnen onderhouden. Het team zal zich met regelmaat buigen over (verder) ontwerp, uitwerking en actualisering en de realisering-op-hoofdpijnen. Het team legt haar oordelen vast in een advies.

6.3 Economische en duurzaamheidsprincipes met C2C-filosofie als inspiratie

Ondernemers en bestuurders in de regio Venlo hebben in 2006 Cradle2Cradle (C2C), een nieuwe economische en duurzaamheidsfilosofie, omarmd. C2C is een ambitieuze economische filosofie waarin duurzaam ontwikkelen, uitvoeren, realiseren, beheren en transformeren uitgangspunt is en die uitgaat van de gedachte 'in plaats van minder slecht, goed te doen'. Van wezenlijk belang is, dat verdiend vermogen hiermee wordt geoptimaliseerd. C2C gaat uit van het sluiten van kringlopen in de 'biologische' en 'technische' cyclus, waarbij geen verlies optreedt in biologische, financieel-economische of sociale zin – integendeel: het doel is waarde toe te voegen. Producten verliezen per saldo geen waarde en worden, in plaats van gerecycled, geupcycled, waarmee ze een volgend leven getransformeerd ingaan. C2C biedt grote economische kansen, vooral omdat het innovatie bevordert en duurzame ontwikkeling benadert vanuit economisch perspectief (je moet er beter van worden). Voor K4 / GPV is het de ambitie de gebiedsontwikkeling en -inrichting uit te voeren met de C2C-principes als inspiratie binnen de mogelijkheden die de markt en de wet- en regelgeving hiervoor bieden. Het toepassen van de C2C-principes bij een omvangrijke gebiedsontwikkeling als K4 / GPV is uniek.

Waarom deze principes?

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn belangrijke maatschappelijke, economische en politieke thema's die cruciaal zijn bij de ontwikkeling van K4 / GPV. Vanuit deze gedachte is de ontwikkeling van K4 / GPV geïnspireerd door de C2C-filosofie. De gebiedsontwikkeling is sindsdien als pionier op het gebied van C2C in gebiedsontwikkeling – ook internationaal – stevig op de kaart komen te staan. C2C geeft het gebied een extra identiteit en zorgt ervoor dat het gebied wordt gezien als het voorbeeld van duurzame ruimtelijk-economische ontwikkeling. Duurzaamheid is niet iets extra's, of te duur, of te beschouwen als onrendabele top. De gebiedsontwikkeling volgens deze principes moet niet alleen bedrijfseconomisch kloppen, maar moet ook vanuit maatschappelijk oogpunt kloppen. Zeker is dat niet alles vanaf het begin 100% 'goed' is, het is een continu groeiproces. De operationalisatie van C2C in de ontwikkeling van dit gebied wordt dan ook gestructureerd aangepakt, ook omdat het juist een filosofie is die moet leiden tot nieuwe inzichten, technieken en gebruiken. Kwaliteit, duurzaamheid en C2C zijn samen de rode draad door de ontwikkeling van K4 / GPV.

Niets dat door mensenhanden wordt gemaakt is 100% duurzaam. Zo is niets dat door mensenhanden wordt gemaakt 100% Cradle2Cradle. Het is de uitdaging om met alle beschikbare kennis en middelen de ontwikkeling van K4 / GPV maximaal duurzaam te realiseren. Deze ontwikkeling vormt de basis voor een economische structuurversterking ter plaatse en draagt daarmee bij aan het verbeteren van de (lokale) wereld. Door innovatie en kennisontwikkeling een belangrijke plaats te geven is de economie duurzaam en daarmee toekomstbestendig vorm te geven.

C2C als inspiratie voor het ruimtelijk ontwerp

In oktober 2007 zijn tijdens een gezamenlijke workshop met de oprichters van het C2C-principe de Floriade / Venlo Principles opgesteld en bekrachtigd met een intentieverklaring. Na de (bestuurlijke) omarming van het C2C-principe zijn ambities, uitgangspunten en technieken verkend om te gebruiken in de implementatie van het principe in de gebiedsontwikkeling.

In een tweedaagse ontwerpsessie samen met het bedrijfsleven, overheid en kennisinstellingen (de zogenaamde 'Schetsschuitsessie', september 2007), zijn de eerste ideeën ontstaan en bekrachtigd en de eerste ontwerpprincipes verkend. Begin 2008 is, in samenwerking met de grondleggers van C2C, het 'Ruimtelijk Ontwerp - het Cradle2Cradle werklandschap van Greenport Venlo' opgesteld. De inspiratie hiervoor was onder andere de voor het gebied specifiek opgestelde C2C-filosofie.

Venlo/ Floriade principles (2007)

We will use the C2C framework as an engine for innovation.

Our C2C framework means:

- We are native to our place
- Our waste = food
- Sun is our income
- Our air, soil, and water are healthy
- We design enjoyment for all generations

Our goal is a delightfully diverse, safe, healthy and just world, with clean air, water, soil and power - economically, equitably, ecologically and elegantly enjoyed.



Uitgangspunten voor de ontwikkeling met betrekking tot duurzaamheid

- Ruimtelijk casco: infrastructuur en landschap dienen als ruimtelijke dragers die bereikbaarheid en leefbaarheid voor de langere termijn waarborgen en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit bieden voor de (marktgestuurde) invulling: ruimte bieden voor ondernemen;
- Minimaliseren verkeersbewegingen: optimale afstemming tussen de verschillende schakels in de agroketen ruimtelijk faciliteren (bijvoorbeeld functiemenging). Situeer hoofdinfrastructuur nabij verkeersintensieve functies (en vice versa);
- Maximaal zelfvoorzienend: K4 / GPV is zo veel mogelijk zelfvoorzienend ten aanzien van energie, water, grond e.d.. Samenwerking op het gebied van energie- en watervoorziening en bij de verwerking van reststoffen en afvalwater wordt gefaciliteerd. Op termijn kent K4 / GPV een gesloten stoffenbalans in iedere vorm;
- Sense of place: het creëren van een aantrekkelijke omgeving (groen en stedelijk) om in te werken, te wonen, te recreëren en te verblijven. Kansen worden benut voor het bereiken van ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van het onderscheidend vermogen en de identiteit van K4 / GPV, met behoud van de menselijke maat;
- Intensief ruimtegebruik: o.a. multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik in de breedste zin van het woord. Dit houdt meer in dan functies stapelen, het betekent ook ketens in de sector (fysiek) koppelen. Zo veel mogelijk gebruik van collectieve faciliteiten;
- Verbinden en vergroten habitats: het vergroten van de habitat voor flora, fauna en mens door het verbinden van het werklandschap met bestaande ecologische systemen en de ecologische systemen onderling;
- K4 / GPV in groter verband: aangrenzende gebieden en gebiedsoverstijgende (economische) systemen betrekken in het plan. Andersom programmatistische betekenis van K4 / GPV relateren aan omgeving.

Toepassen van het principe werkt aanstekelijk; kennisuitwisseling is nodig

Niet alleen K4 / GPV is actief op het gebied van duurzaamheid en C2C. Ook in de regio ontstaan vele initiatieven die meer / verder willen met C2C. Zoals Venlo GreenPark, dat wordt ontwikkeld met als inspiratie de C2C-filosofie en de mogelijke vestiging van een C2C-leerstoel in Venlo, in samenwerking met diverse universiteiten in Nederland. Het is bij deze ontwikkelingen van groot belang te blijven zorgen voor kennisontwikkeling en -uitwisseling. Ook op landelijk en Europees niveau moet kennisontwikkeling en -uitwisseling plaatsvinden. Dit gebeurt onder andere via de Community of Practice, het Innovatieprogramma C2C, de visieclub C2C, het Euregio koploperproject waar de provincie aan trekt (samenwerking met andere Europese regio's) en de C2C-community waar vooral het bedrijfsleven actief in participeert.

Het Masterplan en de klavertjes

Behalve een aantrekkelijk perspectief reikt het Masterplan bouwstenen aan die de basis vormen voor het eindbeeld. Zo kan er op concreet schaalniveau al worden begonnen en hoeft men niet 25 jaar te wachten op de eerste resultaten. De techniek ontwikkelt door, waardoor over 25 jaar andere en mogelijk effectievere maatregelen worden genomen dan nu. Na een uitgebreide studie naar mogelijke configuraties voor de extreem grote eenheden die de sectoren met zich meebrengen, lijkt de ruimtelijke configuratie van een klaver een goede basis te vormen waarin de principes toe zijn te passen. In de beschrijving van de ontwerp-principes (zie 6.4) wordt hier nader op ingegaan.



65

Impressie aansluiting klavertje
op Greenportlane met energie-
voorziening





Van principes en ontwerp naar realisatie – met kringlopen als basis

Het denken in kringlopen (o.a. biologisch, technologisch, ruimtelijk-economisch, financieel-economisch en sociaal) is een belangrijk principe van C2C. Dit principe is ook voor de gebiedsontwikkeling K4 / GPV bruikbaar. Normaliter wordt bij gebiedsontwikkeling niet gekeken naar het tweede leven van een gebied: traditioneel worden gebieden ontwikkeld voor onbepaalde tijd. Binnen K4 / GPV moet gebiedsontwikkeling ook een sluitende kringloop kennen, gebaseerd op upcycling. Daarnaast zijn dergelijke kringlopen binnen de gebiedsontwikkeling ook op te stellen voor de deelontwikkelingen (locaties) en gebouwontwikkelingen. Dit gebeurt in de deelplanuitwerkingen.

Proeftuin tot 2012 om principes te laten landen

Het is van belang om enkele showcases te benoemen, die op korte termijn laten zien dat het toepassen van de duurzaamheidsprincipes, geïnspireerd door C2C, daadwerkelijk mogelijk is in het gebied.

Voorbeeldprojecten tot 2012 zijn onder andere:

- Start van de bouw van de eerste C2C-kassen in het glastuinbouwgebied Siberië; toepassing van energiezuinige glassoorten (Scheutenglas) en duurzame energiesystemen;
- Mestvergistingsinstallatie van minimaal één te vestigen Intensief Veehouderij-bedrijf koppelen aan het glastuinbouwgebied. Warmte en biogas uit de vergister gaan naar het glastuinbouwgebied;
- Start van de uitgifte van het eerste klavertje op basis van het C2C-ontwerp met duurzaam water- en energiesysteem;
- Aanleg Duurzame Energie Centrale Limburg in het gebied;
- Koppeling van het bedrijvencuster en het glastuinbouwcluster, waardoor het energie- en watersysteem van K4 / GPV ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en als proeftuin kan dienen;
- Realisatie van grote delen van het groen en landschap;

- Opzet van een energieplatform in het gebied: een energie-innovatie- en inspiratiecentrum, waar energie-innovaties een plek kunnen krijgen en bedrijven elkaar kunnen inspireren;
- Opening Floriade: de wereldtuinbouwtentoonstelling waar diverse partijen onder andere laten zien hoe duurzaamheid en C2C in producten landt.

Borging principes via NV

De NV is de organisatie die op duurzame wijze, geïnspireerd door de C2C-filosofie, het gebied gaat ontwikkelen, transformeren en beheren. Zij ontwikkelt de filosofie verder door en implementeert het in de daadwerkelijke projecten, in welk stadium zij zich ook bevinden. De NV initieert, faciliteert, coördineert en operationaliseert en is tevens de drijvende kracht achter de duurzaamheidsprincipes binnen het gebied. De NV waarborgt deze principes onder andere door haar vestigingsbeleid. De initiële vestigingscriteria die daarvoor zijn geformuleerd, zijn te vinden in het volgende hoofdstuk. Naast de ruimtelijke invulling en het permanente formulebeheer, gaat de NV (eventueel in samenwerking met partijen als de Kamer van Koophandel, het LIOF of de LLTB) bedrijven ondersteunen in de implementatie van de duurzaamheidsprincipes en C2C in hun bedrijfsfilosofie, ruimtelijke ontwikkeling, productieproces en zelfs producten. Veel bedrijven hebben, zoals ze zelf aangeven, daar een zetje bij nodig. Kennisontwikkeling en -deling vinden plaats binnen K4 / GPV. De NV heeft hiermee ook een heldere opdracht voor het operationaliseren van de duurzaamheidsprincipes.

Protocol bij gebieds- en vastgoedontwikkeling

Het materiaalgebruik in gebieden en van de gebouwen is een belangrijk element in de (gebieds- en vastgoed)ontwikkeling en heeft nadrukkelijk een relatie met het ontwerp en met de realisatie- en gebruiksfase. Voor de gebieds- en vastgoedontwikkeling is een begin gemaakt met een protocol op basis waarvan ontwerpen worden gerealiseerd.



Het protocol bestaat uit drie belangrijke deeltappen, te weten:

- **Ontwerp op hoofdlijnen:** ontwerp flexibel en innovatief waardoor functiemixen mogelijk zijn en het materiaalgebruik optimaal is. Tevens leidt een flexibel en innovatief ontwerp tot een flexibel gebied en gebouw waarbij de toekomstige functie kan wijzigen (op gebouwniveau bijvoorbeeld van kantoor naar logistiek bedrijf of andersom) en aanpasbaar is aan de veranderende gebruikerseisen in de toekomst;
- **Maak ontwerpkeuzes** waarbij elementen inzake energievoorziening en andere thema's uit de gebruiksfase maximaal zijn te implementeren. Denk op gebouwniveau bijvoorbeeld na over de energetische functionaliteit van de gevels (daglichttoetreding, zonwering, luchtdoorlatendheid, et cetera), maak daken geschikt voor zonnecollectoren, anticipeer op lage-temperatuursystemen, et cetera;
- **Maak materiaalkeuzes** die optimaal en maximaal duurzaam zijn (energieverbruik, native to place, opname in kringloop).

6.4 De route naar de gewenste ontwikkeling

De route vanuit het hier en nu naar de gewenste ontwikkeling heeft een aantal uitgangspunten. Deze zijn in deze paragraaf als ruimtelijke dragers en ontwerpprincipes beschreven.

Ruimtelijke dragers als kapstok voor ontwerp

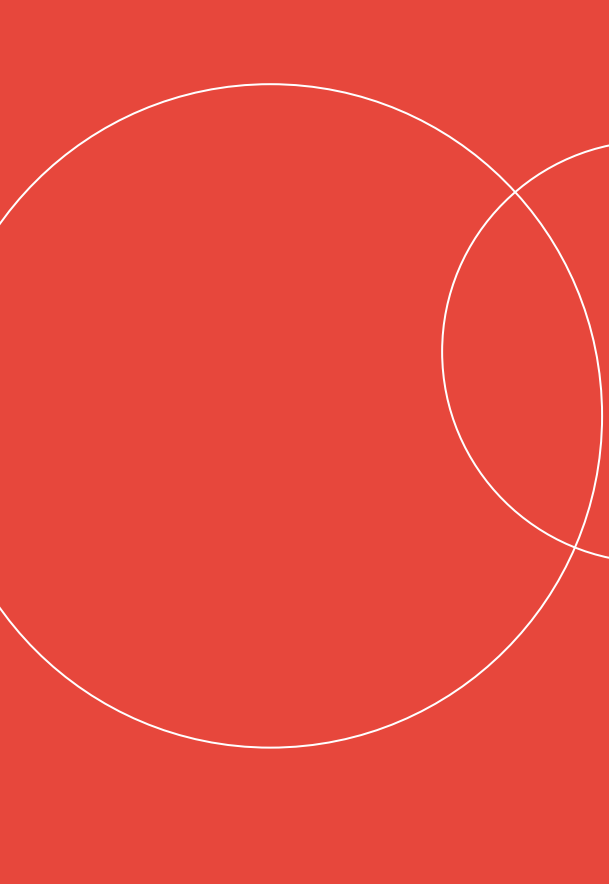
Bij het opstellen van het Ruimtelijk Ontwerp begin 2008 is een aantal elementen gedefinieerd, genaamd ruimtelijke dragers, die de basis hebben gevormd van het ontwerpproces. De ruimtelijke dragers waarborgen de bereikbaarheid en leefbaarheid voor de lange termijn en bieden tegelijkertijd voldoende flexibiliteit voor de (marktgestuurde) invulling. Onderstaande elementen vormen samen de ruimtelijke dragers.

Hydrologisch evenwicht

Het natuurlijke watersysteem in het gebied is bij de ontwikkeling van het werklandschap K4 / GPV leidend. Uitgangspunt is dat het hemelwater wat in de toekomst valt op daken en infrastructuur direct wordt afgevoerd naar groene infiltratiezones. Zonodig wordt het biologisch gezuiverd, waarna het grondwatersysteem het kan opnemen. De uitwisseling van water tussen de glastuinbouw (watervrager) en bedrijven-terrein (wateraanbieder) is daarbij essentieel. De landschappelijke functie van het watersysteem, zowel voor wat betreft waterkwaliteit als voor de landschappelijke beleving, neemt een belangrijke plaats in. Het hydrologische systeem maakt hiermee bovengronds deel uit van het natuur- en landschapsplan.

Natuur en landschap

Twee grote groenstructuren vormen de basis van het natuur- en landschapsplan: de Groote Molenbeek en Natuurontwikkelingsplan Venlo-West. Elk vormt een staander in het zogenaamde 'Ledderconcept'. Dit 'Ledderconcept' bestaat uit een natuur- en landschapsontwikkeling in de vorm van een ladder, met twee staanders. Hier tussenin worden verschillende groene sporten gerealiseerd: groene verbindingen tussen de staanders. Het 'Ledderconcept' is gebruikt als inspiratie voor de totstandkoming van de ruimtelijke drager 'natuur en landschap' van de gebiedsontwikkeling. Drie sporten vallen geheel of gedeeltelijk binnen het gebied K4 / GPV: één ten zuiden van Siberië, één langs de spoorlijn Venlo-Eindhoven en één aan de noordwest-grens van het plangebied. Deze laatste sport valt gedeeltelijk binnen het plangebied K4 / GPV. Naast de Ecologische HoofdStructuur (EHS) binnen het gebied K4 / GPV wordt circa 400 hectare nieuwe natuur en landschap gerealiseerd. Dit betreffen natuurskavels, geïntegreerd in het (cultuur)landschap en toegankelijk voor mens en dier. Het groene casco is structurerend voor het werklandschap en kan een waardevolle recreatieve functie voor de regio gaan vervullen. Cultuurhistorie en landschappelijke waarden vallen samen in het gebied. Het








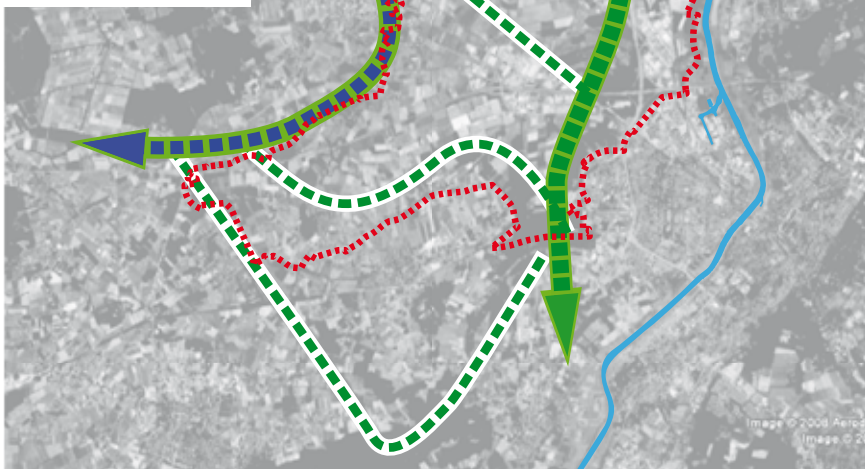


69

Impressie Greenportlane en
beeld op omliggende klavertjes

Uitgewerkt Ledderconcept

-  linker staander (Grote Molenbeek)
-  rechter staander
-  sporten
-  de Maas
-  plangebied Klavertje 4



Het ledderconcept voor de natuur- en landschapontwikkeling

historische lint de Sevenumseweg / Grubbenvorsterweg krijgt een belangrijke functie als langzaam verkeersverbinding dwars door het gebied. De oude wegen aan de oostzijde van de Groote Molenbeek blijven als cultuurhistorische kwaliteiten in het landschap bewaard en worden waar mogelijk versterkt.

Werklandschap K4 / GPV

Het nieuwe werklandschap K4 / GPV bevindt zich tussen de staanders en sporten van de Ledder. Grotendeels bestaat het uit landschappelijk ingepaste logistieke bedrijvigheid en glastuinbouw, ook wordt plaats geboden aan Intensieve Veehouderij (IV). Het precieze toekomstige gebruik van het werklandschap hangt af van de ontwikkelingen in de glastuinbouw, het veilingenterrein (Freshpark Venlo) en de kennisintensieve functies van Venlo GreenPark. Het landschappelijke groen binnen het werklandschap maakt geen onderdeel uit van het genoemde oppervlakte nieuwe natuur en landschap.

Greenportlane

De Greenportlane is de nieuwe gebiedsontsluitingsweg. Uitgangspunt, naast het zorgen voor een goede gebiedsontsluiting (de Greenportlane vormt nadrukkelijk geen transitverbinding tussen de twee snelwegen), is het minimaliseren van de benodigde verkeersbewegingen. Vooral bij de vestiging van logistieke centra is de locatie ten opzichte van de hoofdonsluiting van het gebied belangrijk. In dit verband is de optimale locatie van een (mogelijke) railterminal een locatie die zo dicht mogelijk bij de Greenportlane ligt. Het is van belang dat er een maximale doorstroming op de Greenportlane wordt bereikt, zodat de uitstoot van het verkeer wordt geminimaliseerd. Op de locatie waar de Greenportlane de spoorlijn Venlo - Eindhoven kruist, is het mogelijk een treinstation te realiseren. Deze locatie is erg geschikt voor publiekstrekkende functies van (boven)regionale schaal, aanvullend op bestaande functies, waardoor economische haalbaarheid van een station wellicht mogelijk is.



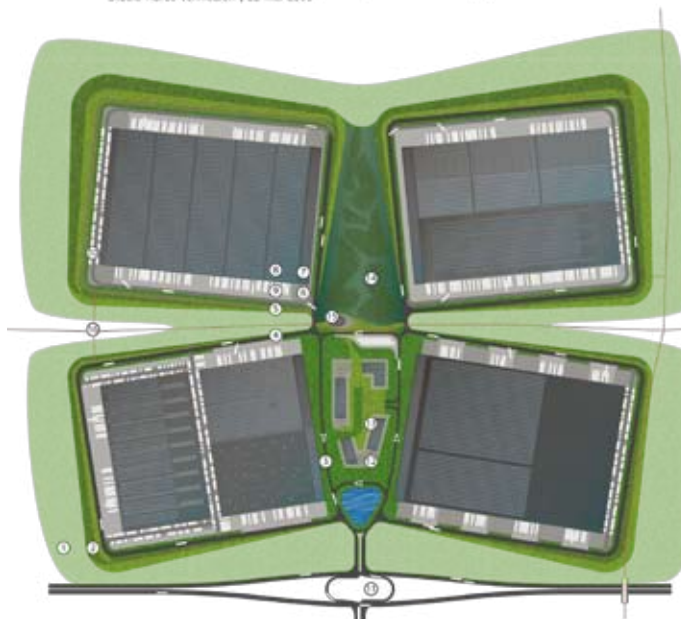
Ontwerpprincipes

Bij het opstellen van het Ruimtelijk Ontwerp is naast een aantal ruimtelijke dragers een aantal principes gehanteerd bij het ontwerpen van het ruimtelijke casco. Deze ontwerpprincipes komen hieronder samengevat aan de orde.

Klavertje als bouwsteen

In het Ruimtelijk Ontwerp is het klavertje gekozen als (kleinste) bouwsteen voor de oriëntatie op het eindbeeld. Met deze bouwstenen kan direct worden begonnen met de uitvoering en hoeft niet lang te worden gewacht op de eerste resultaten. Een uitgebreide studie naar mogelijke configuraties voor de grote eenheden die de logistieke sector en glastuinbouw met zich meebrengen heeft uitgewezen dat de configuratie van een klaver een goede basis vormt voor het bereiken van de duurzaamheidsdoelstellingen. De bouwsteen maakt het bijvoorbeeld mogelijk om met een éénrichtingsverkeerssysteem de hoeveelheid verkeersbewegingen te beperken, de routing helder te houden en de hoeveelheid asfalt tot een

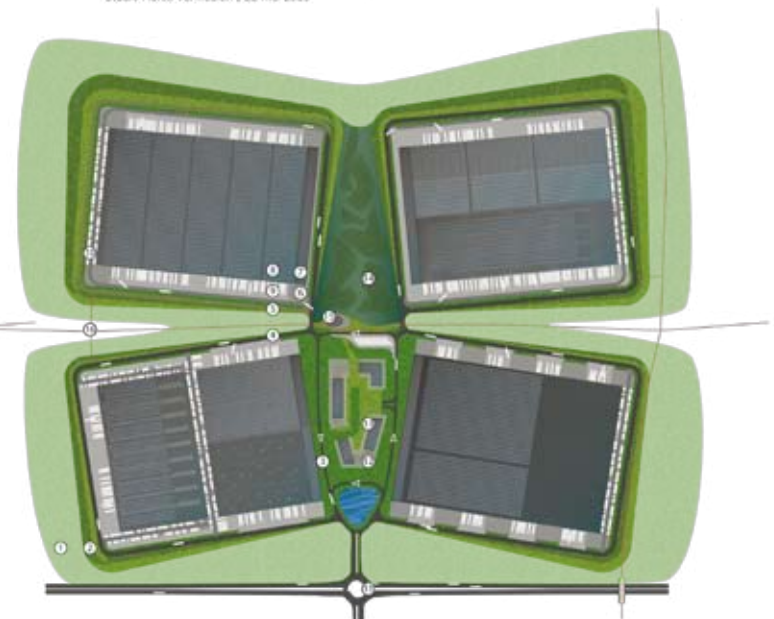
Ruimtelijk principe van het klavertje met voorrangspelen
Studio Marco Vermeulen | 22 mei 2009



- 1 infiltratie en buffering hemelwater
- 2 grondlichaam t.b.v. ruimtelijke kwaliteit
- 3 eenrichtingsweg 4m breed
- 4 tweerichtingsweg 6,5m breed
- 5 reserveringszone infrastructuur
- 6 uitgiftebaar gebied (70%). Posities: rug aan rug en zij aan zij
- 7 kantoren
- 8 logistiek
- 9 laden en lossen / opstelruimte trucks
- 10 parkeren personenauto's
- 11 voorrangspelen Greenportlane
- 12 open water, evt. gekoppeld aan geothermie
- 13 bijzondere (zicht)locatie voor kantoren en/of voorzieningen
- 14 voorzieningengebouw
- 15 living machine, biologische waterzuivering
- 16 fietspad

Het ruimtelijke principe van het klavertje

Ruimtelijk principe van het klavertje met turbotonde
Studio Marco Vermeulen | 22 mei 2009



- 1 infiltratie en buffering hemelwater
- 2 grondlichaam t.b.v. ruimtelijke kwaliteit
- 3 eenrichtingsweg 4m breed
- 4 tweerichtingsweg 6,5m breed
- 5 reserveringszone infrastructuur
- 6 uitgiftebaar gebied (70%). Posities: rug aan rug en zij aan zij
- 7 kantoren
- 8 logistiek
- 9 laden en lossen / opstelruimte trucks
- 10 parkeren personenauto's
- 11 turbotonde Greenportlane
- 12 open water, evt. gekoppeld aan geothermie
- 13 bijzondere (zicht)locatie voor kantoren en/of voorzieningen
- 14 voorzieningengebouw
- 15 living machine, biologische waterzuivering
- 16 fietspad





Impressie klaverstructuur gebiedsontwikkeling



minimum terug te brengen. De basis van het klavertje wordt gevormd door vier bebouwde bladen, gemo-delleerd naar de gangbare maten van state-of-the-art distributiehallen. De gemiddelde bebouwingsmaat is circa 200 meter diep en 300 meter breed, met circa 25 meter vrije opstelruimte eromheen. Dit gebied is uitgeefbaar. Om de bladen van het klaver wordt de infrastructuur gelust, waardoor de voorkanten van de bedrijven naar buiten toe zijn gericht. De kantoorfaciliteiten en groenstructuur zijn aan de binnenzijde van het klaver, bij de stam, geprojecteerd. De bladen liggen wat gedraaid ten opzichte van elkaar, waardoor het klavertje zich naar buiten opent en het landschap naar binnen kan komen. In de stam ligt een extra grote groenzone, zodat hier meer centrale voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Hier is het klavertje aangetakt op de Greenportlane en presenteert het zich naar buiten toe. Het klavertje is een flexibel basis-principe dat zich kan voegen naar verschillende situaties.

De basisprincipes van het klavertje:

- Een klavertje bestaat in principe uit vier, maar minimaal uit drie en maximaal uit zes bedrijfvelden (klaverbladen);
- Een klaverblad is bij voorkeur rechthoekig en heeft een uitgeefbaar terrein met een gemiddelde breedte van circa 300 meter (logistieke beukmaat);
- De klaverbladen zijn bij voorkeur omzoomd door enkelbaans éénrichtingswegen die samen met een centrale rondweg het éénrichtingsverkeerssysteem (= voorkeurssysteem) van het klavertje vormen;
- De klaverbladen zijn gerangschikt rond een aantrekkelijke centrale verblijfsruimte met bijzondere functies zoals gedeelde voorzieningen;
- De klaverbladen zijn onder een hoek van circa 20 graden ten opzichte van elkaar gepositioneerd waardoor wigvormige tussenruimtes ontstaan die zich openen naar het landschap;
- Het klavertje is omzoomd door grondlichamen die voor een gesloten grondbalans zorgen en het klavertje van een landschappelijke inbedding voorzien;
- In het klavertje is meervoudig ruimtegebruik maximaal zowel voor economische functies als voor andere functies;
- In het klavertje is het kleurgebruik van de bebouwing terughoudend;
- Het klavertje is zo veel mogelijk zelfvoorzienend ten aanzien van water en is bij voorkeur niet aangesloten op het drinkwaternet;
- Het klavertje zorgt voor eigen zuivering van water en is niet aangesloten op het rioleringsnet;
- Het klavertje is zo veel mogelijk zelfvoorzienend ten aanzien van energie en andere stoffen en maakt geen gebruik van fossiele brandstoffen;
- In het klavertje worden (bouw)materialen en reststoffen maximaal hergebruikt.

Zo veel mogelijk zelfvoorzienend ten aanzien van energie, water en andere stoffen

Eén van de doelstellingen voor de gebiedsontwikkeling K4 / GPV is het zo veel mogelijk zelfvoorzienend maken van het werklandschap voor wat betreft energie, water en andere stoffen. De configuratie van het klavertje maakt dit (idealiter) mogelijk. Het klavertje kan een lauwwatersysteem bevatten waarin de uitwisseling plaatsvindt van restwarmte van kassen. Deze restwarmte kan worden gebruikt voor de verwarming van bijvoorbeeld distributiehallen.

De Central Power Plant (CPP) op het voorrangspein van de Greenportlane levert via het collectieve systeem elektriciteit en warmte aan het werkcluster in het klavertje. Op groter schaalniveau krijgt een centrale biovergasser een plek in het gebied. Deze maakt snijafval uit kassen en verwerkingsindustrie, varkensmest en groenafval uit het landschap weer productief. De biovergasser kan productief worden gemaakt voor de hele Greenport-regio, in plaats van alleen voor K4 / GPV. Het gas wordt via de (nieuwe) infrastructuur naar de voorrangspeinen geleid waar zich de CPP's bevinden. De CPP heeft een aansluiting op het groene stroom netwerk. Als de CPP overcapaciteit heeft, kan hij de extra stroom teruggeven aan het gebied. Als er een overcapaciteit aan warmte is, vindt opslag plaats. Het is mogelijk windmolens aan dit systeem te koppelen. De beste locatie hiervoor is langs de spoorlijn Venlo-Eindhoven, in verband met de windrichting en de ruimteclaim.

Op gebouwniveau kunnen aanzienlijke energiebesparingen kunnen worden behaald. Door verdergaande isolatie dan wettelijk vereist, optimale natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding, isolatie door sedemdakken, zonnecollectoren en / of pv-cellen op het dak te combineren met CPP's, windmolens en de biovergasser is K4 / GPV op termijn volledig CO₂-neutraal te maken. Als het financieel nog niet mogelijk is het systeem direct bij aanvang van de ontwikkeling aan te leggen, dan biedt de ruimtelijke structuur van het

klavertje de mogelijkheid om dit gefaseerd of later alsnog te doen. Het klavertje kan ontwikkelingen maximaal adopteren en is hiermee een flexibel raamwerk voor de toekomst.

De waterzuivering vindt plaats in de collectieve groene ruimte tussen de klaverbladen en in de stam van het klavertje. Via dakvlakken en vanaf de infrastructuur infiltreert hemelwater (gezuiverd) in het omliggende groen. In de stam van een klavertje is een brede groenzone aanwezig voor de zuivering van het vuile water uit de omliggende gebouwen. Hier is ook een waterbuffer voorzien voor (drink)water. De natuurlijke waterbalans in het gebied blijft op deze manier gehandhaafd.

De vele voorschriften die horen bij de huidige wet- en regelgeving omtrent deze materie zorgen ervoor dat bovenstaande ambities nu niet met zekerheid te realiseren zijn. De huidige wet- en regelgeving zal in de toekomst met de gebiedsontwikkeling mee moeten groeien om een en ander mogelijk te maken.

Meervoudig, optimaal en flexibel ruimtegebruik

Het klavertje is flexibel, zowel wat betreft omvang als wat betreft invulling. De gemiddelde maat van een bedrijfsveld (klaverblad) is 6 – 12 hectare en vormgegeven vanuit operationele afwegingen van bedrijven. De voorkeur gaat uit naar gecombineerde programma's binnen een klavertje, bijvoorbeeld kassen en logistieke bedrijfshallen. Hierdoor vindt er zo intensief mogelijk gebruik van ruimte en collectieve voorzieningen plaats. De functies moeten een dusdanige plek krijgen dat de ontsluitingsstructuur optimaal werkt: arbeidsintensieve functies dicht bij het openbaar vervoer, verkeersintensieve functies dicht bij de ontsluitingsstructuur, et cetera. De configuratie van het klavertje biedt de mogelijkheid een 'tijdelijke' (10 – 20 jaar) invulling met kassen te realiseren. In een later stadium kan meervoudig grondgebruik worden gerealiseerd binnen de bladen of een transformatie (van bijvoorbeeld functies) plaatsvinden. Het basisprincipe van het

klavertje is voor circa 70% uitgifbaar, de resterende 30% wordt zo maximaal mogelijk benut voor groen / blauwe invulling waarmee de kwaliteit van het werklandschap wordt vergroot. Dit is een investering in de toekomst en een direct waarneembare kwaliteit voor de directe omgeving. Binnen de klaverbladen zijn verschillende soorten bedrijven en configuraties mogelijk. Binnenstraten kunnen worden aangelegd, een klavertje 3 of 5 is ook denkbaar en de vorm en de omvang van de bladen zijn aan te passen naar gelang de marktvraag.

Ruimtelijke kwaliteit door landschappelijke inbedding bedrijfsterven

De nieuwe bebouwing moet opgaan in het landschap waarbij een harmonisch en duurzaam evenwicht moet ontstaan in de samensmelting tussen economie en ecologie. Hiervoor is de geformuleerde sense of place onontbeerlijk: het creëren van een aantrekkelijke omgeving (groen én stedelijk) om in te werken en te recreëren. Kansen voor het optimaliseren van de ruimtelijke kwaliteit, voor het onderscheidende vermogen en de identiteit van K4 / GPV moeten worden gecreëerd en benut. Het werklandschap krijgt een verbinding met de bestaande ecologische systemen (onder andere Ecologische Hoofdstructuur, de EHS) en er vindt een versteviging plaats van de habitat voor flora en fauna (inclusief de mens). Het klavertje zorgt met circa 30% collectief oppervlak voor een maximale hoeveelheid te realiseren groen en water. Dit groen en water wordt functioneel door het te gebruiken om (hemel)water te laten infiltreren en voor het langzaamverkeersnetwerk. Vanuit de omliggende gemeenten is ieder werkcluster (klaverblad) veilig en plezierig, op een landschappelijk aantrekkelijke wijze per fiets bereikbaar. Dit is een stimulans voor het gebruik van de fiets voor woon-werkverkeer. Door het omzomen van de klaverbladen met groene taluds ontstaat een rustig en coherent landschappelijk beeld. De aanblik van het vrachtverkeer naar de omgeving toe wordt hiermee weggenomen en het gebied krijgt een sculpturale kwaliteit. De verrommelde plint (parkeren, opslag, dockboards, e.d.) die vaak ontstaat op bedrijventerreinen wordt hierdoor ingepakt. Intensief ruimtegebruik is hier ook mogelijk: deels verscholen 'in' de wal kunnen bijvoorbeeld (IV-)bedrijven een plek krijgen of parkeren. Het realiseren van de wallen is mogelijk met een gesloten grondbalans, omdat ze te maken zijn met de eerste laag aarde die van de bodem af gaat om het gebied bouwrijp te maken. Kantoorfuncties worden iets opgetild gerealiseerd waardoor werknemers over het landschap kunnen uitkijken.

The background of the slide is a close-up photograph of several ripe red tomatoes. Overlaid on this image are three thin white circles of varying sizes. A large, semi-transparent, light-colored letter 'H' is also overlaid, spanning across the middle of the slide. The word 'Ontwikkeling' is written in a white, sans-serif font, positioned to the right of the 'H' and partially overlapping the tomatoes.

Ontwikkeling



79

Link 7



In dit hoofdstuk wordt het verder uitgewerkte ruimtelijk ontwerp toegelicht en in de tijd geplaatst aan de hand van twee kaarten met daarop de middellange en lange termijn beelden. Deze kaarten zijn te vinden achterin dit Masterplan. De verschillende thema's en onderwerpen die van invloed zijn op het ruimtelijke ontwerp zijn in dit hoofdstuk nader geconcretiseerd. De uitwerkingen van de onderwerpen zijn te vinden in de bijlagen.

7.1 Het verder uitgewerkte ruimtelijke ontwerp toegelicht

Het verder uitgewerkte ruimtelijk ontwerp is een fysieke vertaling van de ontwikkeling in het gebied en de uitgangspunten zoals verwoord in voorgaande hoofdstukken. Het heeft als doel richting te geven aan de toekomst, voor participerende partijen, niet om deze vast te leggen op kavelniveau. Een prioriteitsstelling in het ruimtelijke ontwerp geeft aan hoe de ontwikkeling van het gebied vorm krijgt in de tijd. Daarmee heeft het ook het karakter van een indicatieve planning.



Toekomstbeeld voor 2040

In voorgaande hoofdstukken zijn de principes voor de ontwikkeling weergegeven. Deze principes zijn vertaald in het toekomstbeeld-2040, waarin het ideaalbeeld voor 2040 te zien is. Dit toekomstbeeld is te vinden achterin dit Masterplan.

De Greenportlane / Greenportring vormt de ruggengraat van de ontwikkeling. Langs de Greenportlane is bedrijvigheid voorzien in werklandschappen in de vorm van klavertjes. In deze werklandschappen zijn vooral bedrijven in de glastuinbouw, agribusiness, intensieve veehouderij en (vers)logistiek gevestigd in een zo optimaal mogelijke functionele clustering. Ook bedrijven in de fresh and food sector zijn gevestigd in de werklandschappen langs de Greenportlane. Deze bevinden zich vooral aan de noordzijde van de spoorlijn Venlo - Eindhoven, zoveel mogelijk in aansluiting op de huidige locatie van de bedrijven in de fresh and food sector. De projectvestigingsgebieden glastuinbouw Californië en Siberië bevinden zich in de verdere toekomst (mogelijk) in een transformatieproces van glastuinbouw naar andere soorten bedrijvigheid in de

keten. Agribusiness concentreert zich vooral in de zone langs de A73, aan de noordoostzijde van het gebied. De onderzoeks- en onderwijsinstellingen zijn te vinden in Venlo GreenPark.

Natuur en landschap in het gebied in relatie tot het werklandschap

Natuur en landschap zijn erg belangrijk in het plan. Het Ledder-concept heeft als inspiratie gediend en is uitgewerkt. Daarbij is de Groote Molenbeek voorzien als robuuste natte ecologische structuur, waarbij de zone ten oosten van de beek een open (cultuur)landschappelijk karakter krijgt. Daarmee vormt het een overgangsbied tussen ecologie (natuur), agrarisch landschap en werklandschap. Het door de gemeente Venlo en Staatsbosbeheer ontwikkelde NatuurOntwikkelingsPlan Venlo West wordt in het plan opgenomen, waardoor de oostelijke ecologische staander wordt gerealiseerd / ingevuld. Voor een gedeelte, tussen de twee snelwegen, krijgt deze staander naast de primaire ecologische invulling ook economische en recreatieve invullingen (golfbaan, stedelijke functies, e.d.). Het gebied is voor de mens toegankelijk. Natuur, landschap en werklandschap zijn toegankelijk door de realisatie van langzaamverkeersroutes. Dit zijn hoogwaardige paden en lanen door het gebied, die de omgeving met het gebied verbinden en ook in het gebied zelf voor verbindingen zorgen. Ook is in het gebied ruimte voor picknicken, verblijven, recreatie en dergelijke.

Greenportring verbindt

Het is mogelijk dat de Greenportlane zich in de toekomst uitbreidt tot een Greenportring, waarmee onder andere een goede verbinding ontstaat tussen het gebied en de huidige bedrijventerreinen in Venlo Noord. Op deze wijze is uitwisseling en ketenintegratie nog beter mogelijk. Ook biedt dit de basis voor de herontwikkeling of herstructurering van bestaande terreinen. De Greenportring kent een gebiedsontsluitende functie en heeft om die reden gelijkvloerse kruisingen met de klavertjes in de vorm van voorrangspoleinen. De kruising met de Horsterweg wordt ongelijkvloers, evenals de spoorkruising en de aansluitingen op de snelwegen.

Ruimte voor woonfunctie toegevoegd

Door de toenemende werkgelegenheid in het gebied is (beperkt) ruimte voor wonen toegevoegd. De aanname hiervoor is een toename van circa 50 hectare nu naar circa 75 hectare (bruto) in de eerstkomende periode (tot 2020). De woonfunctie kan een plaats krijgen verspreid door het gebied. Voor het voorzien in noodzakelijke woningbouw als gevolg van de ontwikkeling wordt aangesloten op gemeentelijk beleid.

Transformatie van gebieden en functies op de lange termijn

In het toekomstbeeld-2040 (te vinden achterin dit Masterplan) is voor de projectvestigingsgebieden glastuinbouw aangegeven dat deze mogelijk worden getransformeerd. Eerder is aan de orde gekomen dat de ruimtebehoefte voor glastuinbouw voor de periode na 2015 moeilijk is in te schatten, mogelijk gaat de vraag naar ruimte dan omhoog. Voor deze gebieden is dan een transformatie mogelijk. De NV accommodaat deze transformatie optimaal, in het kader van haar permanente formulebeheer.

Ontwikkelingsrichting van het gebied in beeld: toekomstbeeld-2020

Het geschetste toekomstbeeld voor 2040 kan worden bereikt door een continu proces van ontwikkeling. De richting van de ontwikkelingen in het gebied is te zien in het toekomstbeeld-2020: het ideaalbeeld voor de middellange termijn is hierop weergegeven. Dit toekomstbeeld is te vinden achterin dit Masterplan.

Toekomstbeeld voor 2020: ontwikkelingsrichting van het gebied

De werklandschappen in de vorm van klavertjes bevinden zich rondom de Greenportlane. Glastuinbouw concentreert zich in de eerste periode in de projectvestigingsgebieden Californië en Siberië en vooral in de klavertjes aan de zuidkant van de spoorlijn Venlo-Eindhoven, aan de westkant van de Greenportlane. De uitbreiding van Siberië is een ontwikkeling conform de klavertjes-systeematiek, met een goede landschappelijke inpassing. Er is een groot areaal glas in het gebied aanwezig in de periode tot 2020; de marktverkenningen hebben aangetoond dat er voor die periode een grote ruimtebehoefte is. De klavertjes bestaan niet alleen uit glas: aan de noordkant van de spoorlijn bevinden zich bedrijven in vooral de (vers)logistieke, agribusiness- en fresh and food-sector.



In de volgende tabel wordt (indicatief) zowel het huidige ruimtegebruik weergegeven als het toekomstige ruimtegebruik in 2020, per saldo in bruto hectaren.

Functie	Huidig ruimtegebruik	Verschil	Toekomstig ruimtegebruik (ca. 2020)
Natuur en groen	810	+606	1.416
Cultuurlandschap, water en recreatie	2.787	-1.299	1.488
Glastuinbouw	538	+448	986
Bedrijven / industrie / agribusiness	905	+180	1.085
Verkeer	300	+40	340
Wonen	50	+25	75
Totaal	5.390	0	5.390

7.2 Vestigingsbeleid

Eén van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van het gebied is de visie op bedrijvigheid in relatie tot de duurzame ruimtelijk-economische structuurversterking. Het is daarom van belang om focus te leggen op die bedrijven die passen binnen het concept Greenport Venlo en de daarbinnen gewenste segmentering. Deze segmentering is in het Masterplan daarom uitgangspunt en deze functies zijn nader geanalyseerd op hun in- en outputs. Vanuit deze analyse is een kwalitatieve kringloop opgesteld die de synergievorden tussen de bedrijven inzichtelijk maakt. Belangrijk daarbij is dat de afvalstoffen van het ene bedrijf grondstoffen vormen voor het andere bedrijf. In de vestigingsvoorwaarden wordt opgenomen dat bedrijven



inzichtelijk maken wat hun in- en outputs zijn, zodat op basis van deze gegevens de meest ideale locatie is te vinden. Synergie is namelijk vooral te behalen als bedrijven fysiek dichtbij elkaar zitten. Met het door bedrijven gegenereerde inzicht is daarop in te spelen.

De visie op bedrijvigheid in relatie tot de duurzame ruimtelijk-economische structuurversterking is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied. Het toekomstig door de NV uit te werken en te handhaven vestigingsbeleid speelt hierbij een cruciale rol.

De primaire doelgroep voor vestiging in K4 / GPV is:

- Passend binnen de branche-indeling: agribusiness, glastuinbouw, (vers)logistiek, bijpassende industrie en dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen;
- Passend binnen de kwaliteitseisen;
- C2C-waardig: passend binnen de filosofie (groeiproces) en wil bijdragen aan de ontwikkelingen;
- Een toevoeging aan de keten / positieve stoffenbalans in het gebied (water, energie, afval e.d.);
- Deelnemer aan de collectieve voorzieningen.

Deze criteria zijn opgesteld in relatie tot het flankerende vestigingsbeleid van de bij de ontwikkeling betrokken publieke partijen. Dit komt verderop nader aan de orde.

Functionele clustering

Op basis van de functionele clustering van bedrijven is het mogelijk optimale synergievoordelen te bereiken. Het beleid met betrekking tot functionele clustering van nieuw te vestigen bedrijven vindt zijn weerslag in de vestigingscriteria. Het vigerende beleid ter zake van bestemming en gebruik van terreinen / gebouwen in bestaande werklandschappen en bedrijven wordt gecontinueerd. Het Masterplan codificeert

dit. Als dat gewenst en mogelijk is, wordt groei toegestaan. De mogelijkheid bestaat deze groei bij te sturen op basis van de vestigingscriteria en de leidende ontwerpprincipes. Dat betekent dat de groei van de bestaande werklandschappen of de bestaande bedrijven wordt getoetst aan de beleidsuitgangspunten met, als daar aanleiding toe is, de mogelijkheid de ontwikkeling te modificeren.

Flankerende vestigingsbeleid belangrijk in permanente formulebeheer van de NV

Het flankerende vestigingsbeleid van de bij de ontwikkeling betrokken publieke partijen is de optimale accommodatie van de gebiedsontwikkeling door de ontwikkelingen in het gebied zelf en door de omgeving. In het flankerende beleid van de provincie staat dat de groei van het areaal glastuinbouw in Noord-Limburg buiten de projectvestigingsgebieden en concentratiegebieden van K4 / GPV moet worden beperkt. Door deze bepaling worden de omstandigheden voor de gebiedsontwikkeling geoptimaliseerd. Het betekent ook dat publieke partijen bedrijfsverplaatsingen van buiten het gebied naar binnen optimaal moeten accommoderen. Ook mogelijke uitwisseling van gronden en van bedrijven tussen het gebied en de omgeving wordt optimaal geaccomodeerd. Bedrijfsverplaatsingen en uitwisseling van gronden en bedrijven binnen het gebied zelf, om zo de optimale locatie voor bepaalde bedrijvigheid te bereiken, horen hier bij. Dit flankerende vestigingsbeleid is onderdeel van de na de oprichting van de NV op te stellen gedragscode.

7.3 Groen en landschappelijke inpassing

Groen

In het natuur- en landschapsplan vormt het 'Ledder-concept' een onderdeel van het ruimtelijke casco waarbinnen het werklandschap K4 / GPV wordt gerealiseerd. De twee snelwegen in het gebied vormen barrières



voor de natuurontwikkeling. Om die reden zijn vijf ecopassages gepland: twee over / onder de A73 (één nabij de aansluiting met de Greenportlane en één aan de noordzijde van het gebied bij de Molenbeek), één over / onder de Greenportlane en twee over / onder de A67. Ten noorden van de spoorlijn komt een multifunctionele verbindingszone, waarin groen wordt gecombineerd met windmolens en recreatie.

De noord-zuid verbinding ten oosten van de Groote Molenbeek wordt, als buffer tussen de ecologische zone aan de westkant en de glastuinbouw / IV en bedrijvigheid aan de oostkant, uitgevoerd als gebied voor kleinschalig cultuurlandschap. Hier ligt de focus op het versterken van de open landschappelijke kwaliteit van het gebied en het verminderen van het stenige karakter.

In totaal krijgt ruim 2.500 hectare een groene of landschappelijke inrichting of behoudt haar groene of landschappelijke functie. Binnen deze 2.500 hectare krijgt circa 1.400 hectare een natuurfunctie. Hiervan is of wordt circa 1.000 hectare Ecologische HoofdStructuur (EHS) (nieuwe EHS circa 200 hectare) en wordt nog circa 400 hectare natuur en landschap gerealiseerd. Het EHS-groen en de andere soorten groen samen hebben een versterkend effect. Overigens is het mogelijk dat de betekenis van de huidige aanduidingen voor landschap, groen en natuur verandert in de tijd. Over 10 jaar kan met deze aanduidingen iets anders worden bedoeld dan nu. Bovenstaande hoeveelheden zijn bepaald voor de huidige betekenis van de betreffende aanduidingen, deze kunnen dus mee veranderen in de tijd.

Indicatief investerings- en uitvoeringsprogramma: welk groen is wanneer gerealiseerd?

Voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en voor voldoende draagvlak in de omgeving is het belangrijk dat op korte termijn natuurprojecten worden gerealiseerd. In het indicatieve investerings- en uitvoeringsprogramma van het Groenplan is onderscheid gemaakt tussen projecten die vóór 2012 gereed moeten

zijn, projecten die vóór 2020 gereed moeten zijn en projecten die een langere doorlooptijd kunnen hebben. De projecten staan in de tabel weergegeven. Het totale indicatieve investerings- en uitvoeringsprogramma is terug te vinden in het Groenplan in de bijlage.

Fase 1: realisatie voor 2012	Ligging
Verbindingszone Greenportlane, incl. ecopassage / kruisingen GPL en A73	Oostelijke staander
Gebieden bij Grubbenvorst	Oostelijke staander
Verbindingszone oostkant Groote Molenbeek	Westelijke staander
Verbindingszone zuidkant westelijke staander	Westelijke staander
Verbindingszone noordelijke sport (langs spoorlijn Venlo - Eindhoven)	Noordelijke sport
Verbindingszone zuidelijke sport	Zuidelijke sport
Fase 2: realisatie voor 2020	
Kerngebieden oostelijke staander	Oostelijke staander
Kerngebied westelijke staander	Westelijke staander
Fase 3: realisatie voor 2040	
Ecopassage A67 parallel aan spoorlijn, niveau ree i.c.m. langzaam verkeer	Westelijke staander
Ecopassage A67 tussen Maasbree en Sevenum, niveau ree i.c.m. langzaam verkeer	Westelijke staander
Ecopassage A73 bij Horst, niveau ree i.c.m. langzaam verkeer	Westelijke staander

Een deel van de natuurprojecten is gerealiseerd vóór 2012

Vóór 2012 moet in ieder geval ongeveer 200 hectare nieuw EHS-groen zijn gerealiseerd. Dit zijn gebieden die als natuur zijn aangeduid maar nog niet als zodanig zijn ingevuld. De gebieden bij Grubbenvorst zijn



87

Impressie langzaam verkeer
verbinding en landschap tussen
klavertjes



voor een deel bestemd als EHS (dat voor 2012 is gerealiseerd) en voor het overige deel als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De verbindingzone gekoppeld aan de noordelijke aansluiting van de Greenportlane op de A73 wordt vóór 2012 gerealiseerd. De zone verbindt twee kerngebieden: ten noordoosten van de A73 en ten zuidwesten van het Venlo GreenPark. Bij realisatie van het voorkeustracé van de Greenportlane zijn hiervoor twee ecopassages noodzakelijk: één over / onder de A73 en één over / onder de Greenportlane. De aanleg van de ecopassages wordt gecombineerd met de aanleg van de Greenportlane. Het groen dat hoort bij de bufferzone aan de oostkant van de Groote Molenbeek heeft ook prioriteit in de planning. De twee verbindingzones (zuidkant westelijke staander en noordelijke sport) zijn in ieder geval voor 2012 gerealiseerd, omdat in deze zones EHS-groen komt. De robuuste oost-west verbinding ten zuiden van glastuinbouwgebied Siberië ('zuidelijke sport', EHS) is de directe verbinding tussen twee kerngebieden. Deze zone wordt eveneens gerealiseerd vóór 2012.

Landschappelijke inbedding bedrijfsvelden belangrijk voor ruimtelijke kwaliteit

De landschappelijke inbedding van het werklandschap is van groot belang. Werklandschap en natuurontwikkeling gaan hand in hand. Onder andere de landschappelijke inbedding van de bedrijfsvelden door de aarden wallen waarborgt voor een belangrijk deel de ruimtelijke kwaliteit van het werklandschap en de omgeving. Het groene manchete dat zo ontstaat verbindt de bebouwing. De plint van het bedrijfsveld wordt aan het zicht onttrokken, waardoor de verrommeling (parkeren, opslag, dockboards, e.d.) niet zichtbaar is. De aarden wallen van verschillende hoogtes zorgen samen voor een interessant en afwisselend beeld in het gebied. De ruitvorm tussen twee klavertjes is daarbij een steeds terugkerende vorm. Hoe lager de manchete, hoe meer achterliggende bebouwing zichtbaar is en des te representatiever de bebouwing moet zijn. De representativiteit van de bebouwing dichterbij de centrale ruimte (de stam) van het klavertje, bij de entree en aan de zijde van de Greenportlane verdient extra aandacht. Een belangrijk deel van de uitstra-

ling van het gebied wordt met deze bebouwing bepaald. Het landschap tussen de klavertjes is enerzijds een functioneel landschap, waarbij de waterhuishouding een belangrijke rol speelt. Anderzijds is de groene ruimte tussen de klavertjes toegankelijk en neemt het een belangrijke plaats in op het gebied van recreatie en in het langzaamverkeersnet.

Langzaam verkeersnet

Het omliggende groengebied kan door het 'klavertjessysteem' diep in de bedrijvenclusters doordringen. Dit bevordert de ruimtelijke kwaliteit en schept lucht in het bedrijventerrein. Door de aanleg van een langzaam verkeersnet in het groengebied zijn de bedrijven bovendien veilig en op een landschappelijk aantrekkelijke manier per fiets bereikbaar. Dit is een stimulans voor het gebruik van de fiets voor woon-werkverkeer.

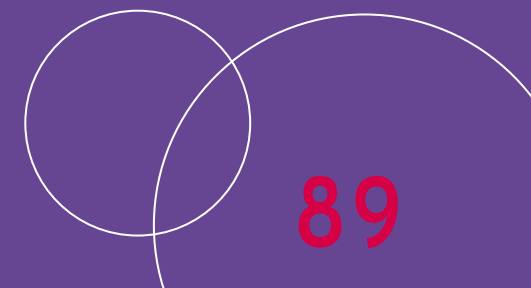
7.4 Water

Eerder is al gezegd dat het hydrologisch evenwicht in het gebied één van de ruimtelijke dragers is voor het ontwerp. Het natuurlijke watersysteem van het gebied blijft na de gebiedsontwikkeling K4 / GPV intact. Dit is mogelijk als voldoende grondwater wordt aangevuld om het natuurlijke watersysteem te voeden en de onttrekkingen voor drink-, giet- en bluswater te compenseren, zodat geen gebiedsvreemd water nodig is. Het watersysteem is 100% 'native to place' en past daarmee volledig binnen de C2C-ambitie.

Bodem is drager voor het watersysteem

De bodem is drager voor het duurzame watersysteem en krijgt drie verschillende rollen:

- **Waterbank:** reservoir van grondwater (waterleveranciers brengen hier water in en watergebruikers halen het eruit). In relatief droge periodes kan, binnen bandbreedtes, water worden 'geleend' van de



bodem, wat in natte periodes weer kan worden 'terugbetaald'. Dit gebeurt in combinatie met gebouwde waterbuffers:

- **Transportmedium:** water gaat via de bodem van waterleveranciers naar watergebruikers. Overtollig water infiltreert decentraal in de bodem en watergebruikers onttrekken op eigen terrein de benodigde hoeveelheid water aan de bodem;
- **Natuurlijke waterzuivering:** door microbiële zuivering in de bodem worden allerlei (bacteriële) verontreinigingen afgebroken. Afvalwater moet bovendien worden gezuiverd voor het de bodem ingaat. Dit kan in de zogenaamde 'living machines' die (afhankelijk van de eraan gestelde eisen) een plek krijgen in het gebied.

'Living machine' en bergings- / infiltratievijver centraal in het klavertje

Centraal in het klavertje bevindt zich een groenzone met een 'living machine' die het vervuilde water (uit toiletten, productiewater, e.d.) uit de omliggende gebouwen zuivert. Allerlei zuiverende plantentypes, afhankelijk van het type vervuiling, worden hiervoor gebruikt. Afhankelijk van de mate van verontreiniging is het ruimtebeslag groter of kleiner en indien noodzakelijk wordt er technisch voorgezuiverd.

De omvang van de bergings- / infiltratievijvers is sterk afhankelijk van de lokale hydrologische situatie en het benodigde water in de bedrijvencusters. Een deel van het regenwater dat op de daken valt komt in deze vijvers terecht. Het is mogelijk het gezuiverde water te gebruiken in bedrijfsprocessen (grijs water, drinkwater, et cetera). Ook vormt de vijver een kwalitatief ruimtelijk element en zorgt voor infiltratie in de bodem. De rest van het water dat op de daken valt, wordt in het omliggende landschap geïnfiltreerd. Op deze wijze wordt water 'native to place' gezuiverd en draagt de infiltratie bij aan de natuurlijke waterbalans van het gebied. Vegetatiedaken zijn niet gewenst voor de totale ontwikkeling vanwege de grote hoeveelheid water die hierdoor verdampt. Wel kunnen ze bijdragen aan de flexibiliteit van het watersysteem door wateroverschotten te laten verdampen.

Het optimale watersysteem met een waterbekken

Het hemelwater van grote dakvlakken van de bedrijven wordt, naar gelang de waterbehoefte van de bedrijven, opgevangen in een centraal waterbekken. Het overige hemelwater infiltreert in de bodem om de natuurlijke grondwaterstand aan te vullen (en als buffer voor droge periodes). Hemelwater dat van de infrastructuur afkomt, wordt eerst biologisch gezuiverd waarna het in de bodem kan zakken.

Uitgangspunten voor het opstellen van de waterbalans

Als basis voor het opstellen van de waterbalans zijn uitgangspunten gebruikt voor het ruimtelijk programma, neerslag en verdamping, het natuurlijke watersysteem, glastuinbouw, bedrijventerreinen, bedrijvenparken, woningen, etc. Vooral het ruimtelijk programma bepaalt of het uiteindelijk mogelijk is een neutrale of positieve waterbalans te realiseren. Glastuinbouw wil primair hemelwater gebruiken als gietwater, een regenwaterbuffer hiervoor van minimaal 250 mm volstaat in de meeste zomers om de droge periode mee door te komen (rekening houdend met klimaatverandering). De omvang van de buffer voor andere bedrijven is afhankelijk van de specifieke bedrijfsprocessen.

De waterbalans: neutraal in 2020 en positief in 2040

Met het globale ruimtelijke programma uit het Ruimtelijk Ontwerp is de waterbalans in 2040 neutraal. Er dreigt wel een negatieve waterbalans (tot 2020), waarbij de tijdelijke aanvoer van gezuiverd Maaswater naar de glastuinbouwgebieden en / of het stimuleren van waterbesparende maatregelen (bijvoorbeeld bij toiletten) uitkomst kan bieden. Vervolgens is uitgangspunt dat tussen 2020 en 2040 een functieverhuizing plaatsvindt: van meer glastuinbouw naar meer bedrijventerreinen (logistiek en agribusiness). Het netto watergebruik binnen het gebied is hierdoor in 2040 dan gedaald ten opzichte van 2020 en de waterbalans valt positief uit. De positieve waterbalans in 2040 is te zijner tijd (indien nodig) neutraal te





Impressie rand van een klaver-
tje met infiltratielandschap



maken door het toepassen van vegetatiedaken. Nadere modellering kan meer detail aanbrengen in de werking van het watersysteem in het gebied.

7.5 Mobiliteit en infrastructuur

In de mobiliteitsanalyse van K4 / GPV is men uitgegaan van een aantal factoren. In deze paragraaf staan deze kort beschreven en worden de resultaten van de analyse weergegeven. De C2C-doelstellingen van de gebiedsontwikkeling hebben als gevolg dat maatregelen nodig zijn ter bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer.

Mobiliteit Limburg: sterk autogeoriënteerd

Limburg is in vergelijking met de rest van Nederland sterker autogeoriënteerd en minder fietsgeoriënteerd. Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt dat de verplaatsingskilometers in Limburg voor 80% plaatsvinden per auto, voor 10% per openbaar vervoer (vooral per trein) en voor 10% per fiets of lopend. Wel zijn er in Limburg gemiddeld minder lange (>30 km) verplaatsingen en minder verplaatsingskilometers per jaar in vergelijking tot de rest van Nederland.

Benchmark: mobiliteitsmanagement vooral gericht op autogebruik

Op basis van de vergelijking met andere bedrijventerreinen (onder andere havengebied Rotterdam, Westland, Bollenstreek, Flight Forum Eindhoven), de mobiliteitscultuur en de mobiliteitsstructuur van het gebied is de verwachting dat de mobiliteit rond K4 / GPV wordt gekenmerkt door autogebruik. De (zeer) goede bereikbaarheid per auto veroorzaakt dit. De verwachte modal split voor het gebied is hierdoor 90% auto-gebruik, 5% OV en 5% fiets.

Hierin is wel het een en ander te sturen. Gedeeld autogebruik en collectief bedrijfsvervoer hebben een behoorlijke kans van slagen. Andere mogelijke vormen van vervoer worden door de NV verder verkend en waar mogelijk geïmplementeerd.

Succes- en faalfactoren mobiliteitsmanagement OV / fiets

Voor- en natransport is cruciaal bij het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer: te veel overstappen en een te grote overstaptijd hebben al forse invloed. Een goede communicatie over de alternatieven en financiële prikkels voor het gebruik ervan helpen. Een nadere verkenning van alternatieven als bijvoorbeeld het 'witte fietsen'-plan, de inzet van elektrische fietsen, segways e.d. is nodig: het kan leiden tot een betere inzet van het openbaar vervoer. Tevens is het mogelijk om met kleinschalige elektrische 'units' (waar de elektrische fietsen worden opgeladen) opslagcapaciteit voor elektra te creëren. Het laden van de units gebeurt dan met elektra opgewekt door windmolens. De vestiging van arbeidsintensieve bedrijvigheid (bijvoorbeeld kantoren) draagt bij aan het gebruik van openbaar vervoer. Het vestigen van publiekstrekkingen vormt eveneens een economische basis voor een goed openbaar vervoernetwerk en daarmee voor het gebruik ervan. De aantrekkelijkheid van het gebruik van de auto bepaalt mede het succes van het openbaar vervoer: weinig of geen belemmeringen voor autogebruik zorgen voor een laag gebruik van het OV. Het fietsgebruik kan op allerlei manieren worden gestimuleerd: door het aanleggen van een kwalitatief hoogwaardig fietsnetwerk, opheffing van barrières (goede kruisingen met spoorlijnen en snelwegen) en goede vergoedingen voor het gebruik van de fiets. Het effect hiervan kan tot 20% minder autogebruik zijn. Een persoonsgebonden mobiliteitsbudget is ook een mogelijke oplossing die kan leiden tot andere vormen van mobiliteit dan de auto.

Infrastructuur gebied K4 / GPV: de basis is de Greenportlane

De Greenportlane vormt de basis van het verkeerssysteem van het gebied K4 / GPV. De Greenportlane ontsluit het gebied op de A67 en de A73. De verschillende klavertjes sluiten aan op de Greenportlane via zogeheten voorrangspoleinen, een innovatief (gelijkvloers) aansluitingstype dat de doorstroming op de Greenportlane bevordert. Bedrijvigheid die verkeersintensief is wordt zo dicht mogelijk bij de Greenportlane gesitueerd. De optimale locatie van een (mogelijke) railterminal is eveneens een locatie die zo dicht mogelijk bij de Greenportlane ligt. In het gebied zijn twee spoorlijnen aanwezig, de lijnen Venlo - Eindhoven en Venlo - Nijmegen. Op de locatie waar de Greenportlane de spoorlijn Venlo - Eindhoven kruist, is het mogelijk een treinstation te realiseren. Deze locatie is erg geschikt voor publiekstrekkende functies van (boven)regionale schaal, aanvullend op bestaande functies, waardoor economische haalbaarheid van een station wellicht mogelijk is. Ook de positionering binnen het gebied van een station aan de spoorlijn Venlo - Nijmegen is mogelijk.

Verkeerssysteem klavertjes: goede en veilige doorstroming

Het éénrichtingverkeerssysteem is het voorkeursysteem voor de klavertjes. In de uitwerking van de klavertjes kan hier indien nodig van af worden geweken. Het éénrichtingsverkeerssysteem van de klavertjes is zo vormgegeven dat de hoeveelheid kruisende verkeersbewegingen tot een minimum wordt beperkt. Dit maakt het systeem overzichtelijk en veilig en bevordert de doorstroming (dat vermindert uitstoot zoals fijnstof en CO₂). Het verkeer komt vanaf de Greenportlane via de entree het klavertje binnen. De rondweg in het hart van het klavertje definieert dit hart ruimtelijk en functioneel.





Impressie Greenportlane,
spoorlijn Venlo - Eindhoven en
railterminal - van noord naar
zuid



Verkeersruimte (incl. parkeren en opstelruimte) flexibel per klavertje en per klaverblad

Per klaver-ontwikkeling wordt vastgesteld wat de te verwachten parkeerbehoefte is. Dit wordt vervolgens collectief per klaver ingevuld zodat het ruimtegebruik zo efficiënt mogelijk is. Een andere mogelijkheid is parkeerplaatsen te realiseren door betonnen elementen te plaatsen in de aarden wallen rondom de klaverbladen. Vooral bij logistieke bedrijven wordt tussen de rijbaan en de bebouwing rekening gehouden met opstelruimte voor vrachtauto's: de benodigde ruimte hiervoor is circa 25 meter, gerekend vanaf de rijbaan. De indeling van de verschillende klavertjes is vanuit verkeersoogpunt flexibel: het ene bedrijf heeft meer verkeersruimte nodig op en rond zijn kavel dan het andere bedrijf.

7.6 Energie

Uitgangspunt voor de energievoorziening in K4 / GPV is enerzijds het zo veel mogelijk zelfvoorzienend zijn ten aanzien van energieverbruik en anderzijds robuust en flexibel zijn ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen. Het doel is (op termijn) een volledig CO₂-neutraal werklandschap. Op een groot aantal onderdelen van de ontwikkeling kunnen energiebesparingen worden gerealiseerd. De NV organiseert dit binnen haar permanente formulebeheer onder de activiteit '(her)ontwikkelen, realiseren en beheren van gebiedsbrede (nuts)voorzieningen'. Als energiemanager van het gebied K4 / GPV kan de NV optimale energiebesparingen realiseren; voorzien wordt in de hiervoor benodigde juridische structuren.

Momenteel bewegen trends in de energie twee kanten op: kleinschalige decentralisatie en grootschalige centralisatie. Dit wordt diversificatie genoemd: inspelen op de behoefte door het inzetten van ofwel decentralisatie, ofwel centralisatie. De vraag naar decentrale energieopwekking neemt toe bij een groter consu-

mentenbewustzijn: hierbij gaat het bijvoorbeeld om zonnecellen, windturbines, zonnecollectoren en (micro) warmtekrachtkoppelingen (WKK). Het aanbod van dit soort energie fluctueert: de zon schijnt bijvoorbeeld niet altijd. Diversificatie is hierbij nodig om het fluctuerende energieaanbod te reguleren. Een grotere buffering is nodig, of een sterker (inter)nationaal netwerk.

Centraal systeem voor K4 / GPV, maar ook aanvullend systeem per klavertje

De ruimtelijke configuratie van het klavertje biedt ruimte voor een complementair systeem: een overkoepelend systeem voor het hele gebied (of zelfs de regio) in combinatie met aanvullende systemen per klavertje. In het gebied komt een eigenstandig elektriciteitsnetwerk en een (bio)gasnetwerk. Het systeem van klavertjes maakt het mogelijk tussen de klaverbladen in een later stadium eventueel additionele leidingen aan te leggen.

De klavertjes: centraal gevoed

De klavertjes worden per twee aangesloten op een centrale energie-opwekker, een zogenaamde Central Power Plant (CPP). Deze CPP wekt zowel warmte als elektriciteit op (en gelijktijdig) en levert als dat nodig is. Als er in de klavertjes een warmtevraag is, wekt de CPP deze warmte op en verspreidt dit via lage temperatuursverwarming in de gebouwen. Op het moment dat er meer warmte nodig is dan elektra, wordt het elektra-overschot teruggeleverd aan het net. Het net distribueert het elektra-overschot naar de volgende klavertjes of verder. Als er meer vraag is naar elektra dan naar warmte, wordt de warmte tijdelijk opgeslagen (in de bodem of in andere buffers). Dergelijke systemen zijn idealiter uitgerust met een CO₂-wasser, die zorgt voor het afvangen van CO₂, wat vervolgens in de glastuinbouw kan worden gebruikt. Daarnaast voedt biogas uit de biovergisters in het gebied idealiter de CPP. Uitwisseling van energie (reststromen) tussen bedrijven is heel erg belangrijk. Restwarmte uit de kassen gaat, als dit rendabel kan plaatsvinden, op deze manier naar de andere functies in het gebied.

Windenergie, cascadering en energie-akkers

Extra energie wordt gewonnen door de plaatsing van windturbines (van circa 3 mW) langs de spoorlijn Venlo-Eindhoven. De mogelijkheden voor de exacte locatie worden momenteel onderzocht en afhankelijk daarvan worden ook het definitieve aantal en de omvang bepaald. Ter illustratie: door 10 van dergelijke windmolens (30mW) kunnen circa 15.000 woningen van elektriciteit worden voorzien.

Energie-cascadering gaat uit van het combineren van warmteaanbieders en warmtevragers en het getrapd verder gebruiken van restwarmte van bronnen. Gas is geschikt voor zeer hoge verwarming, bijvoorbeeld voor productiefaciliteiten en industriële functies waarbij zeer hoge temperaturen nodig zijn. De restwarmte wordt getrapd doorgevoerd naar functies met een afnemende kwalitatieve energievraag, zoals distributiehallen en kantoren. Het afgekoelde water wordt teruggeleid naar de plekken waar het als koeling kan dienen. Kwekerijen kunnen ook op deze keten worden aangesloten. Goede afstemming en een extra leidingeninfrastructuur is nodig voor dit systeem: goed toegepast kan het wel aanzienlijke besparingen op de energierekeningen opleveren. Het systeem is gekoppeld aan (of vormt de basis van) het energiesysteem zoals eerder beschreven, waarbij de CPP indien nodig kan bijverwarmen.

Energieakkers bieden de mogelijkheid om energie op te wekken zonder grote voorinvesteringen. Door meer- of minder ruimtegebruik worden de daken van bedrijfsbebouwing gebruikt als nieuwe vloer om energie te oogsten. Het is mogelijk op de daken zonnecellen te plaatsen voor de opwekking van energie of algen te verbouwen voor de winning van biobrandstof. Hierdoor is geen investering nodig in extra grond voor de plaatsing van zonnecellen. Bij een olieprijs van circa \$100 per vat zijn zonnecellen naar verwachting in 2015 rendabel. Bij een olieprijs van circa \$150 per vat is dit naar verwachting al in 2012 het geval.

Diversificatie is de sleutel tot een CO₂-neutraal werklandschap

Het energieaanbod in het gebied wordt zo divers mogelijk. Het blijft belangrijk ook op gebouwniveau energie te besparen door slimme toepassingen. Natuurlijke ventilatie, optimale daglichttoetreding, goede isolatie en zonnecollectoren en / of fotovoltaïsche cellen op het dak zorgen samen al voor een vermindering van de CO₂-uitstoot van 40 - 60%.

7.7 Afval en grondstoffen

Op weg naar (volledige) toepassing van de duurzaamheidsprincipes

Het onderwerp 'afval' komt in de C2C-filosofie onder andere aan de orde als 'Afval is voedsel'. Het restproduct van het ene bedrijf / aanbieder is grondstof voor het andere bedrijf / gebruiker. Door slimme oplossingen te gebruiken en te combineren wordt in de gebiedsontwikkeling toegewerkt naar de volledige toepassing van de duurzaamheidsprincipes. Het doel is (op termijn) zo min mogelijk of zelfs geen afval meer te produceren dat geen grondstof kan vormen voor iets anders. Voor het bereiken van dit doel zijn verschillende mogelijkheden voorhanden. De NV kan deze mogelijkheden gebruiken in haar permanente formulebeheer.

Slimme ketens reduceren hoeveelheid afval

Programmatische allianties tussen bedrijven die meerwaarde opleveren kunnen de uiteindelijk resterende hoeveelheid afval enorm beperken. Dit noemen we 'slimme ketens'. De bedrijven die elkaars restproduct kunnen gebruiken als grondstof voor hun eigen productieproces zijn aan elkaar gekoppeld en werken zo mee aan het reduceren van de hoeveelheid afval en daarmee het reduceren van de kosten voor inkoop.



GFT-afval in (bio)vergister

De (bio)vergister die in het gebied komt vergist het 'groene' afval van bedrijven en natuur- en landschapsbeheer, maar ook van bijvoorbeeld IV-bedrijven. In dit vergistingsproces komt biogas vrij, dat kan worden gebruikt in het collectieve (bio)gasnetwerk van het gebied en vervolgens in de CPP's kan worden omgezet in warmte en elektriciteit.

Afval ophalen en mogelijkheden voor afvalverwerking

Het afval dat (nu nog) geen grondstof kan vormen voor iets anders moet worden opgehaald bij bedrijven. De NV organiseert dit afvalsysteem in het kader van permanent formulebeheer. Mogelijkheden voor het zelf verwerken van afval worden nader onderzocht.

Grondstoffen belangrijk in het gebied

De economische en duurzaamheidsambities van de gebiedsontwikkeling K4 / GPV houden ook in 'werk met werk maken'. In dat kader kunnen in het gebied aanwezige stoffen en grondstoffen worden gewonnen.

7.8 Functies en voorzieningen

De invulling van het werklandschap K4 / GPV krijgt het accent op (glas)tuinbouw en logistieke bedrijvigheid. Daarnaast is ook ruimte gereserveerd voor een bedrijvenpark (Venlo GreenPark, met de Floriade als tijdelijke eerste gebruiker), plaats voor onderzoek en onderwijs en nog meer (bestaande) projecten. Juist de combinatie van de verschillende activiteiten, van primaire productie tot en met verwerking, met onderzoek en onderwijs vlakbij, levert een unieke mix op passend in het Greenport-concept. De natuur en het landschap vormen daarbij belangrijke kwalitatieve elementen en krijgen op meerdere plaatsen meer ruimte en

een extra impuls. De ontwikkeling van de verschillende projecten moet in samenhang gebeuren om echte versterking te genereren. Uitgangspunten met betrekking tot de clustering van functies, de vorming van ketens en de locatie van voorzieningen staan hier nader beschreven.

Ketenvorming als economisch duurzaamheidsprincipe

Eén van de C2C-doelstellingen is het minimaliseren van de verkeersbewegingen in het gebied. Door bedrijven uit dezelfde keten bij elkaar in een klavertje te plaatsen, ontstaat een configuratie waarbij de verkeersbewegingen tussen de verschillende schakels minimaal zijn. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld een productiebedrijf, een glastuinbouwbedrijf, een verpakkingsbedrijf en een logistiek bedrijf samen in één klavertje. De precieze invulling hangt af van de vraag naar bedrijfskavels en de wijze waarop een optimale besparing kan worden bereikt. Een oplossing of methode daarvoor is nu niet te geven: een configuratie waarbij een forse energiebesparing wordt gerealiseerd kan hierin 'meer C2C zijn' dan een andere configuratie waarbij een minimaal aantal verkeersbewegingen wordt bereikt. In de uitwerking speelt dit soort afwegingen een belangrijke rol.

Invulling van het klavertje: flexibele ketenvorming

Een slimme ketenvorming is uitgangspunt bij de invulling van de klaverbladen. Juist de klavervorm is zo flexibel dat het verschillende soorten bedrijven en ketens (ook in de tijd) aan kan. In eerste instantie is het ontwikkeld voor de huisvesting van logistieke bedrijven. De maatvoering van de 'beukmaat' van de logistieke bedrijven is dan ook uitgangspunt in het ruimtelijk ontwerp en gebaseerd op de (logistieke) operatie van de betreffende bedrijven / bedrijfseenheden. De oppervlakte van de klaverbladen kan variëren van 3 tot 21 hectare (gemiddeld circa 6 - 12 hectare), dit komt vaak neer op één bedrijf per klaverblad. Deze beukmaat / kavelmaat is ook gangbaar bij glastuinbouwbedrijven. Bij kleinere bedrijven is het mogelijk meerdere bedrijven in één blad te huisvesten; bij grotere bedrijven kunnen aangrenzende klaverbladen worden gebruikt. De klaverbladen zijn niet alleen



geschikt voor logistieke bedrijven, maar tevens zeer geschikt voor glastuinbouw, varkenshouderijen en andere bedrijven. Meervoudig ruimtegebruik is daarbij nuttig en mogelijk: parkeren op het dak of de vestiging van een glastuinbouwbedrijf bovenop een logistiek bedrijf heeft toekomst.

Collectieve voorzieningen: de stam van het klavertje

De centrale locatie in de stam van elk klavertje wordt uitgegeven als plek voor bijzondere functies of gemeenschappelijke voorzieningen. Deze ruimte vormt de entree tot het klavertje. Dit moet tevens de meest representatieve ruimte zijn met extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en van de aanliggende bebouwing. Door de beperkte gemiddelde loopafstand vanuit de omliggende klaverbladen is deze ruimte uitermate geschikt voor een lunchrestaurant, vergaderfaciliteiten en ontspanningsruimtes. Daarnaast is het, op een groter schaalniveau, een goede locatie voor bijvoorbeeld voorzieningen voor vrachtwagenchauffeurs: een truckstop, overnachtingsplaats et cetera. Voorzieningen van recreatieve aard (bijvoorbeeld een schaapskooi of een manege) op die locatie verbinden het klavertje met het omliggende landschap. Bij publieksaantrekkende voorzieningen is nadrukkelijk aandacht vereist voor de verkeersveiligheid. Ook kweekvijvers voor vis in combinatie met een waterzuivering zijn denkbaar, of collectieve (gebouwde) parkeervoorzieningen.

Vervoersknooppunten als bijzondere plekken voor functies en voorzieningen

Naast de centrale locatie in de stam van elk klavertje zijn er meer bijzondere plekken in het werklandschap K4 / GPV. De kruising van de Greenportlane met de spoorlijn Venlo - Eindhoven, bijvoorbeeld. En de kruising van de Greenportlane met de A67, bij Traffic Port. Deze en andere bijzondere plekken verdienen en krijgen extra aandacht in de uitwerking van de deelgebieden. Hier zijn voorzieningen en functies van (boven)regionale aard denkbaar.





Impressie Sevenumseweg,
spoorlijn Venlo - Eindhoven en
Trade Port Noord - van west
naar oost

The background is a close-up of pink roses. A horizontal orange rectangle is centered, containing the word 'Hoop' in a large, light-colored script font and 'Regie' in a smaller, white sans-serif font. Three thin white circles are overlaid on the lower left side of the image.

Hoop Regie

Link 8



103

In dit hoofdstuk wordt een indicatieve prioriteitsstelling gegeven van de opgaven, wordt de financiële haalbaarheid uitgelegd en wordt een inzicht gegeven in de te doorlopen (publiek-rechtelijke) procedures. De NV speelt een centrale rol bij de gebiedsontwikkeling. Binnen het gebied staat een groot aantal projecten al voor de deur: deze zijn al in ontwikkeling of komen op zeer korte termijn aan de orde. Gezien de lange looptijd van de totale ontwikkeling kan echter niet alles op dit moment worden geconcretiseerd en vastgelegd. Dat betekent dat de gebiedsontwikkeling meebeweegt met allerlei (externe) ontwikkelingen. De regie van de ontwikkeling betekent ook dat de financiën goed geregeld zijn en blijven. De gebiedsontwikkeling kan tenslotte alleen maar plaatsvinden als het financieel haalbaar is. Om de verschillende projecten concreet te laten landen en ook juridisch mogelijk te maken, moeten diverse publiekrechtelijke procedures worden doorlopen. Bestemmingsplannen moeten worden gemaakt en vergunningen moeten worden afgegeven.

8.1 Indicatieve prioriteitsstelling van de opgaven

Concrete opgaven van de gebiedsontwikkeling: kwalitatieve aspecten van belang

Er gaat de komende periode van alles gebeuren in het gebied K4 / GPV. Er is een aantal projecten dat op de korte termijn wordt gerealiseerd. De activiteiten die hiermee te maken hebben zijn de komende jaren zichtbaar in het gebied. De concrete opgaven die de NV de komende periode gaat realiseren, zijn onderdelen van de totale opgave. De bijbehorende kwalitatieve aspecten die in dit Masterplan zijn opgenomen moeten in de concrete opgaven worden meegenomen. De feitelijke concretisering van deze opgaven vindt plaats in het door de NV na oprichting op te stellen operationele businessplan en het meerjarige opschuivende investeringsplan. De kwaliteit van de keuzes die worden gemaakt in de concretisering wordt gewaarborgd door de directie van de NV en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Een aantal opgaven heeft voorrang in de uitvoering

Binnen de totale opgave van de gebiedsontwikkeling, zoals beschreven in dit Masterplan, is een aantal opgaven te definiëren dat voorrang heeft in de uitvoering. Deze opgaven hebben voorrang omdat:

- Zij heel belangrijk zijn voor de stakeholders (vooral bewoners), of omdat
- Zij de gestelde ambitie (state of the art) op korte termijn laten zien, of omdat
- Zij opgaven zijn van / voor de Floriade, die zorgen voor zichtbare resultaten. Dit is niet alleen van groot belang voor de Floriade zelf, maar door het 'springplank-effect' ook voor de gebiedsontwikkeling.

De opgaven die zijn opgenomen in het Masterplan en onderdeel uitmaken van de exploitatie van de NV zijn onder te verdelen in de vijf exploitaties / activiteiten van de NV in het kader van haar permanente formulebeheer. Apart is opgenomen een overzicht van activiteiten die wel vermeld staan in het Masterplan, maar die niet



opgenomen zijn in de exploitatie van de NV. De aantallen die zijn opgenomen in de tabellen betreffen bruto hectaren op basis van de hoofdindeling van het gebied.

A. (her)ontwikkelen, realiseren en beheren van werklandschappen

Project	2009-2014	2014-2020	Na 2020
Circa 180 hectare glastuinbouw (i.c.m. IV) ten westen van tracé Greenportlane, ten zuiden van de spoorlijn	X	X	
Circa 105 hectare werklandschap tussen spoorlijn en Sevenumseweg en tussen Trade Port West en tracé Greenportlane	X	X	
Circa 59 hectare agribusiness tussen A73 en Californië	X	X	
Circa 107 hectare glastuinbouw ten westen van Siberië	X	X	
Circa 161 hectare glastuinbouw ten westen van Californië	X	X	
Transformatie van circa 180 hectare glastuinbouw ten westen van tracé Greenportlane, ten zuiden van spoorlijn naar bedrijvigheid			X
Circa 200 hectare Ecologische Hoofdstructuur (EHS)	X	X	
Circa 105 hectare natuur en landschap:			
• Bij Grubbenvorst	X		
• Ten zuiden van Siberië (zuidelijke sport)	X		
• Oostkant Groote Molenbeek (westelijke staander)	X		
• Verbindingszone Greenportlane (incl. ecopassages)	X		
• Verbindingszone noordelijke sport (langs spoorlijn Venlo - Eindhoven)	X		
Circa 300 hectare natuur en landschap:			
• Kerngebieden oostelijke staander		X	
• Kerngebieden westelijke staander		X	
• Overige ecopassages			X

B. (her)ontwikkelen, realiseren en beheren van vastgoed

Project	2009-2014	2014-2020	Na 2020
(Overig) vastgoed	X	X	

C. (her)ontwikkelen, realiseren en beheren van gebiedsbrede (nuts)voorzieningen

Project	2009-2014	2014-2020	Na 2020
'Eigen' energienetwerk (elektriciteit, (bio)gas, koude-/warmte, CO2, breedband)	X		
Beheer van energievoorzieningen	X	X	X
Aanleg van Greenportlane	X	X	

D. Uitvoeren van beheeractiviteiten

Project	2009-2014	2014-2020	Na 2020
Parkmanagement	X	X	X
Beheer van nieuwe werklandschappen	X	X	X



E. Uitvoeren van ontwikkelingsactiviteiten

Project	2009-2014	2014-2020	Na 2020
Marketing	X	X	X
Acquisitie	X	X	X
Onderzoek (marktverkenningen, onderzoeken voor bestemmingsplannen)	X	X	X
Planvorming (intergemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplannen)	X	X	X

F. Activiteiten, wel opgenomen in het Masterplan, niet in de exploitatie van de NV

Project	2009-2014	2014-2020	Na 2020
Circa 200-250 hectare werklandschap Trade Port Noord	X	X	
Circa 70 hectare Venlo GreenPark, met als eerste gebruiker de Floriade	X	X	X
Ontwikkelen, realiseren en beheren van InnovaToren	X	X	X
Ontwikkelen, realiseren en beheren van andere Floriade-gebouwen	X	X	X
Duurzame Energiecentrale Limburg (windmolenpark, biovergister, zonnecollectorenpark, educatiecentrum)	X		
Realiseren railterminal			X
Herontwikkeling van glastuinbouw Siberië			X
Beheer van de huidige bedrijventerreinen (bestaande werklandschappen)	X	X	X

8.2 Korte termijnprojecten

In deze paragraaf is een korte beschrijving van de projecten waarvan de activiteiten op korte termijn zichtbaar zijn in het gebied weergegeven.

Floriade 2012, de wereldduinbouwtenoonstelling in Venlo

Elke tien jaar organiseert de Nederlandse Tuinbouwraad de Floriade. In 2012 vindt de Floriade plaats in Venlo, op het terrein van Venlo GreenPark. Het centrale thema van de Floriade 2012 is 'be part of the theatre in nature: get closer to the quality of life'. Een van de gedachten achter dit thema is dat de tuinbouw een bepalende factor is van de kwaliteit van leven. De tuinbouw levert als motor van de economie direct en indirect een bijdrage aan economisch, lichamelijk en geestelijk welzijn. De Floriade 2012 wordt een groen belevingsevenement. Het is een platform voor innovatie, maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid. De Floriade 2012 kent vijf themaonderdelen:

- Relax & Heal: het belang van de tuinbouw voor een gezond leven;
- Green Engine: tuinbouw als economische motor en leverancier van groene energie;
- Education & Innovation: wisselwerking tussen tuinbouw en onderwijs;
- Environment: belang van duurzame samenleving en een groene (werk) omgeving;
- Show Stage: tuinbouw als inspiratiebron voor kunst, cultuur en entertainment.

De totale oppervlakte waarop de Floriade 2012 plaatsvindt bedraagt 66 hectare, waarvan 40 hectare tentoonstellingsterrein. De tentoonstellingsduur is van april 2012 tot oktober 2012.

Venlo GreenPark

Research, development en kennisoverdracht zijn de elementen die de core business vormen van Venlo



GreenPark. In dit hoogwaardige bedrijvenpark is in 2012 de Floriade te gast. Venlo GreenPark wordt een omgeving waar nieuwe producten en productiemethoden tot stand komen door een samenspel van bedrijfsleven en kennisinstellingen. Op ongeveer zestig hectare, met een heel ruimtelijk en groen karakter, kunnen zich bijvoorbeeld kantoren, schone maakindustrie en laboratoria vestigen, gericht op kennis en innovatie. Blikvanger van Venlo GreenPark wordt de InnovaToren, een landmark dat het innovatieve epicentrum van de regio moet gaan vormen. Kennisontwikkeling is de vrucht van dynamisch netwerken en de InnovaToren wordt daar de ideale locatie voor.

Trade Port Noord

Trade Port Noord is één van de reeds geplande bedrijventerreinen in het gebied. Het terrein is circa 180 hectare groot en sluit direct aan bij het bestaande Trade Port West. Het ontwerp voor het terrein is aangepast, zodanig dat het past binnen de visie van het Masterplan. Trade Port Noord wordt door deze aanpassingen geen bedrijventerrein, maar één van de nieuwe werklandschappen in het gebied.

Greenportlane (aansluitingen)

De Greenportlane is de nieuwe gebiedsontsluitingsweg. Uitgangspunt, naast het zorgen voor een goede gebiedsontsluiting (de Greenportlane vormt nadrukkelijk geen transitverbinding tussen de twee snelwegen), is het minimaliseren van de benodigde verkeersbewegingen. De Greenportlane moet K4 / GPV goed bereikbaar maken en houden. Ook gaat de Greenportlane de lokale wegen en de omliggende woonkernen ontlasten van verkeer en zo de veiligheid en leefbaarheid verbeteren. Voor 2012 is in ieder geval de aansluiting van de Greenportlane op de snelweg A73 gereed.

Eerste klavertjes

In de eerste periode na de oprichting van de NV wordt direct van start gegaan met de ontwikkeling van één of meerdere klavertjes. Deze ontwikkeling is vooral gericht op kennisontwikkeling, de duurzaamheids- en energieprincipes worden hierin geconcretiseerd en geoperationaliseerd. De klavertjes liggen naar verwachting dichtbij (of direct aan) de aansluiting van de Greenportlane op de A73. De ontwikkeling van de klavertjes is vanaf hier voorzien in westelijke richting.

Duurzame Energiecentrale Limburg

In opdracht van de Provincie is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor een Duurzame Energie Centrale Limburg als onderdeel van de realisatie van de doelstellingen voor duurzame energie en CO₂-reductie beschreven in het Limburgs Energieprogramma. Daaruit blijkt dat het financieel haalbaar is om een duurzame energiecentrale in Limburg te bouwen. K4 / GPV is een mogelijke locatie voor de centrale. Verschillende marktpartijen hebben aangegeven dat zij in dit proces een vervolgstap willen zetten en interesse hebben de energiecentrale te bouwen en te exploiteren. Een vervolgstudie is nu noodzakelijk om te komen tot een intentieverklaring met één of meer marktpartijen voor de realisatie van de energiecentrale en tot de meest voordelige financieringsconstructie. De Duurzame Energie Centrale Limburg is samengesteld uit zonne-energie (3,2 hectare aaneengesloten zon-pv kristallijne zonnepanelen); windenergie (6 windturbines met elk 2,5 MWp geïnstalleerd vermogen) en energieopwekking via biomassa vergisting (4,6 MWp) en bestrijkt een oppervlakte van 15 hectare. Bovendien maakt een opleidings-/expertisecentrum deel uit van de centrale.





Impressie Groote Molenbeekdal,
A67 en Siberië - van noordwest
naar zuidoost



8.3 Langere termijn

Op de langere termijn krijgt het nieuwe werklandschap verder vorm en worden bestaande terreinen getransformeerd. In het na de oprichting van de NV op te stellen meerjarig opschuivend investeringsprogramma van de NV komen de projecten die hierbij horen aan de orde. De lange looptijd van het Masterplan maakt dat op dit moment de focus van deze projecten niet direct is te duiden, een indicatie is te vinden in de tabellen van de indicatieve prioriteitsstelling in paragraaf 8.1. Het lange termijn beeld is in het toekomstbeeld-2040 weergegeven (te vinden achterin dit Masterplan). In de beschrijving van dit toekomstbeeld in hoofdstuk 7 is aangegeven dat gebieden en functies mogelijk op de lange termijn een transformatie ondergaan. De organisatie en optimale accommodatie hiervan ligt bij de NV. De NV beweegt binnen de kaders van haar permanente formulebeheer mee met allerlei (externe) ontwikkelingen.

8.4 Financiën

De NV gaat het Masterplan realiseren. Daarmee regisseert en coördineert zij de ruimtelijk-economische ontwikkeling en versterkt zij de concurrentiepositie van K4 / GPV door permanent formulebeheer voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid. Dit doet zij in de vorm van een vijftal te onderscheiden exploitaties:

- (Her)ontwikkelen, realiseren en beheren van werklandschappen;
- (Her)ontwikkelen, realiseren en beheren van vastgoed;
- (Her)ontwikkelen, realiseren en beheren van gebiedsbrede (nuts)voorzieningen;
- Uitvoeren van beheeractiviteiten;
- Uitvoeren van ontwikkelingsactiviteiten.

De doorrekening van de volledige ondernemingsexploitatie leidt tot een resultaat voor de NV (voor rente) van EUR 218 miljoen. De opbouw van dit bedrag is opgenomen in de onderstaande tabel.

Exploitatie	Opbrengsten (x mln euro)	Kosten (x mln euro)	Resultaat (x mln euro)
Grondexploitatie	635	544	91
Vastgoedexploitatie	135	59	76
Voorzieningen	83	35	48
Beheer en ontwikkeling	108	102	6
Subtotaal	961	739	221
Corporate kosten	-	3	(3)
Totaal	961	743	218

Het resultaat van de NV rekeninghoudend met de inleg van eigen vermogen en het optreden van rentelasten en -baten is EUR 259 miljoen. Rekening houdend met aanvullende financieringskosten is de NV in staat om met deze exploitatie in de periode tot 2042 een positief resultaat te realiseren. Dit resultaat wordt voor een belangrijk deel gerealiseerd door de voorgenomen transformatie van 180 hectare van glastuinbouw naar bedrijventerrein. Het bedrijfseconomische rendement dat de NV realiseert door middel van haar activiteiten stelt haar in staat om blijvend te kunnen investeren in het permanente formulebeheer en in de gebiedskwaliteit. Het rendement dat de NV realiseert boven het bedrag dat benodigd is voor permanent formulebeheer, kan ter beschikking worden gesteld aan de aandeelhouders. Eventueel kan dit bedrag op termijn worden uitgekeerd aan de aandeelhouders.



8.5 Procedures

De ontwikkeling van K4 / GPV past binnen het provinciale beleid. Dit is aangegeven in de aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL-aanvulling) waarvoor eind 2008 de procedure is gestart. Deze POL-aanvulling geeft het provinciale beleid weer tot 2020, rond die tijd wordt hij mogelijk herzien of aangepast afhankelijk van de situatie op dat moment.

Afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt en de marktvraag neemt de NV gronden voor de komende jaren in ontwikkeling. Op deze wijze vindt clusterwijze invulling plaats, waarbij de marktvraag leidend is. Per cluster worden dan ook de procedures en alle bijbehorende onderzoeken vormgegeven en uitgevoerd.

Voor de ontwikkelingen in het gebied is het mogelijk dat een **Milieu Effect Rapportage** (m.e.r.) moet worden opgesteld en dat één of meer **bestemmingsplannen** moet worden herzien. Beide zaken worden parallel opgepakt om zo efficiënt mogelijk te werken. Afhankelijk van de situatie herziene ofwel de desbetreffende gemeente het bestemmingsplan ofwel regelt de provincie via een provinciaal inpassingsplan het juridische kader.

Onderzoeken voor de ontwikkeling clusterwijze uitvoeren

De benodigde onderzoeken voor de ontwikkeling worden ook clusterwijze uitgevoerd. Bij het opstellen van een Milieu Effect Rapportage, maar ook bij het wijzigen van het bestemmingsplan hoort een aantal onderzoeken die aantonen dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vooruitlopend op het uitvoeren van de onderzoeken voor eventuele m.e.r.'s en bestemmingsplannen start in 2009 al een aantal onderzoeken. Op deze manier kunnen de ruimtelijke plannen al nader worden uitgewerkt en wordt

het risico op vertraging later in de procedure verkleind. Het gaat daarbij onder andere om de onderzoeken die hierna aan de orde komen, ook andere relevante onderzoeken kunnen reeds starten.

Quickscan Flora en Fauna

Voor het gehele gebied vindt een gebiedsinventarisatie plaats. Hierin worden de bestaande waarden in het gebied onderzocht. Dit geeft een beeld waar mogelijk conflicten kunnen optreden met de gebiedsontwikkeling, zodat tijdig mitigerende maatregelen kunnen worden genomen (zoals het wegleiden / omleggen van foerageerroutes). Jaarlijks vindt een update plaats, zodat te allen tijde de meest actuele gegevens bekend zijn.

Grondwater

De grondwaterstand wordt langjarig gemonitord in een hiervoor ingericht grondwaternet. Met de resultaten hiervan berekenen modellen de effecten van mogelijke ontwikkelingen. Tevens wordt in de monsters met regelmaat de waterkwaliteit gemeten, zodat bij mogelijke vervuilingen de risico's direct in beeld zijn.

Historisch bodemonderzoek

In het gebied wordt een historisch bodemonderzoek uitgevoerd waarin alle uitgevoerde en geregistreerde milieukundige bodemonderzoeken worden gearchiveerd. Hierdoor komen mogelijke locaties met bijvoorbeeld vervuiling (of een verhoogde kans op de aanwezigheid van oude explosieven uit de Tweede Wereldoorlog) direct aan het licht. Ook is op deze wijze besparing mogelijk doordat reeds uitgevoerde onderzoeken niet opnieuw hoeven te worden uitgevoerd. Bovendien wordt de kans geminimaliseerd dat de looptijd van een vergunning verloopt (termijn van vijf jaar). Eventueel kan het historisch bodemonderzoek leiden tot een bodemkwaliteitskaart, waarbinnen eenvoudiger gronden kunnen worden uitgewisseld.



Verkeersmodel

Het verkeersmodel dat is opgesteld voor de Greenportlane wordt continu bijgesteld en gebruikt voor het uitvoeren van berekeningen. Dit model vormt de basis voor een groot deel van de procedures. Ook vormt het de basis voor het uitvoeren van een onderzoek naar de effecten van ontwikkelingen op de luchtkwaliteit en op het gebied van geluid(shinder), zodat duidelijk wordt waar mogelijke knelpunten kunnen komen te liggen. Aanvullend daarop wordt een permanente luchtkwaliteitsmeter in het gebied geplaatst.

Archeologie

Een aangepaste archeologische verwachtingskaart is gemaakt waarin is aangegeven waar mogelijk nog vervolgonderzoek nodig is. Als nieuw archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd, wordt dit verwerkt in deze kaart.

Externe veiligheid

Op dit moment is rekening gehouden met de maximale contouren ten aanzien van externe veiligheid. In 2009 worden deze contouren nauwkeurig bepaald. Dit kan betekenen dat (een deel van) de contouren gaan wijzigen. Deze detaillering kan als basis dienen voor nadere uitwerking van de plannen.

8.6 Masterplan: maatschappelijk resultaat centraal

Dit Masterplan heeft diverse aspecten van de verschillende plannen en activiteiten, die in het kader van de gebiedsontwikkeling aan de orde komen, beschreven. Het is uiteindelijk een integraal richtinggevend plan geworden. Vanuit de ideeën en ruimtelijke concepten die in het 'Ruimtelijk Ontwerp - het Cradle2Cradle werkland-schap van Greenport Venlo' werden gepresenteerd is het plan via een dynamisch iteratief proces en een breed

scala aan ruimtelijke en technische concepten en uitwerkingen tot stand gekomen. Het is vanuit een stevige ambitie van abstract naar steeds concreter gegaan, met kwaliteit als belangrijk uitgangspunt. De financieel-economische haalbaarheid en de bijbehorende kosten en baten zijn daarbij niet uit het oog verloren.

Een grote groep betrokkenen heeft met veel genoeg en commitment samen het proces doorlopen en aan dit plan gewerkt. Dit brede en stevig gefundeerde commitment is gaandeweg gegroeid en heeft gezorgd voor gemeenschappelijk begrip voor de directe acties die in de komende periode zichtbaar zullen worden. De formule van permanent vernieuwende business development wordt ook door allen gedragen. Deze formule biedt ontwikkelingen de ruimte in een dynamisch iteratief proces: aanleidingen en ambities worden herhaaldelijk getoetst aan de ontwikkelingen in en stand van de markt. Kwaliteit en leefbaarheid staan hierbij telkens centraal.

Niet het Masterplan als document staat centraal in de toekomst, of het optimale bedrijfseconomische rendement van de NV, maar het maatschappelijke resultaat van de gebiedsontwikkeling. De upcycling geldt ook voor het Masterplan zelf. Met een evaluatiesysteem wordt het Masterplan periodiek geëvalueerd en zo nodig aangepast. Zoals eerder gezegd is de wereld continu op weg naar morgen: ook wij zijn altijd onderweg naar beter.

Legenda



Legenda

schaal: 0 500 1000 1500 2000 m


-  wegen
-  waterwegen
-  oliepijpleiding Rotterdam-Ven'to
-  hoogspanning
-  plangebied Klavertje 4
-  spoorwegen & station
-  langzaamverkeer
-  windmolens

 Greenportlane & voorrangsplein


 rail terminal

 werklandschap


 lint bebouwing

 groen en natuur


 (transformatie) glastuinbouw


 agribusiness

 werklandschap Venlo GreenPark


 ecoduct

 golfbaan

 MLA strip/traffic port

 centrale voorzieningen

 ecovillage

 agrarisch landschap



Realisatie Imago. Ottersum