

Regionale meerwaarde concreet gemaakt

Een transparant afwegingskader
voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

Programma



Jac Jeurissen

Contractmanager bij Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Gebiedsontwikkeling Greenport Venlo

Paul Bleumink

Managing Partner Buck Consultants International

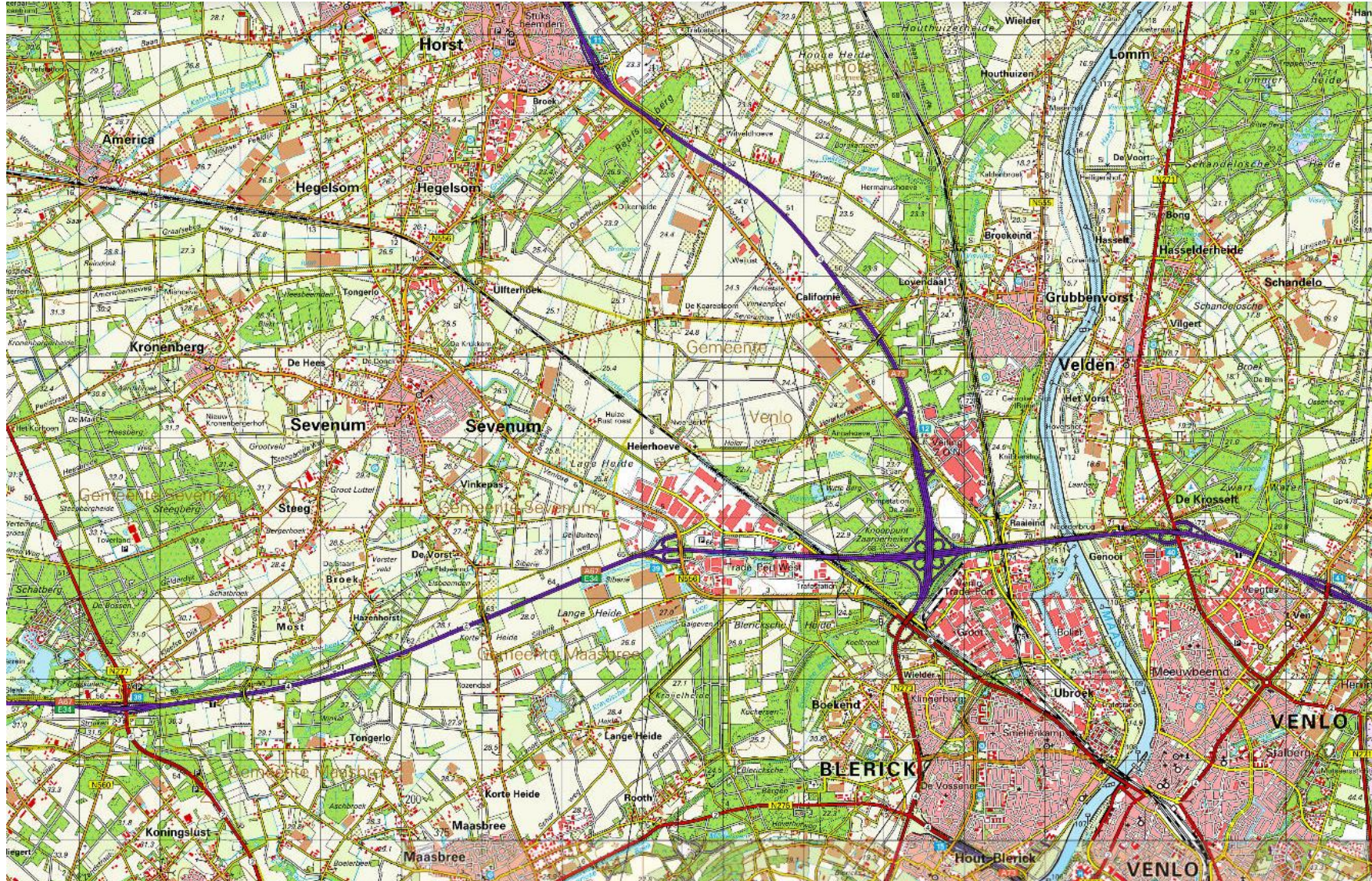
Het Afwegingskader voor regionale meerwaarde

Rob Verhoeff

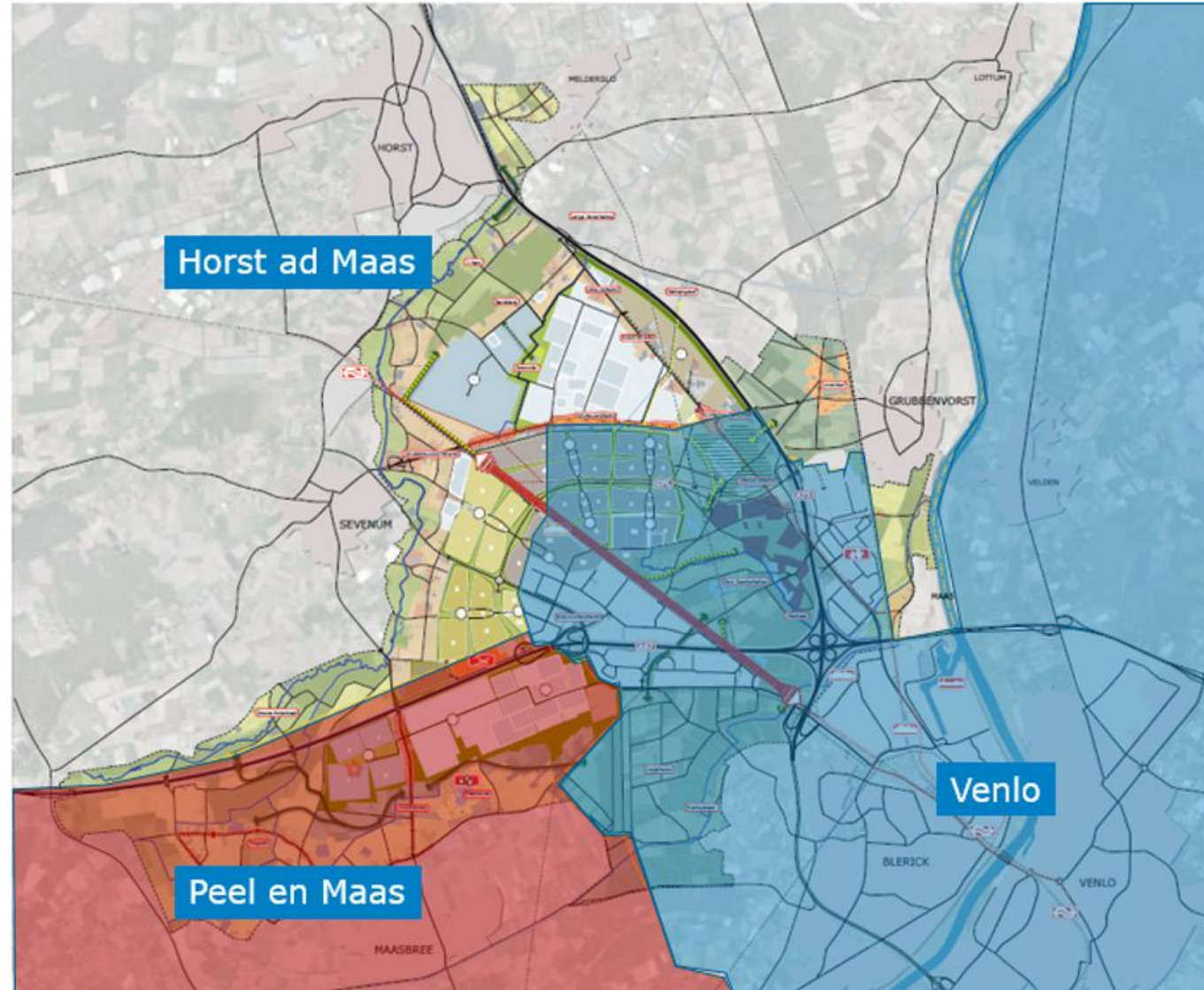
Voormalig directeur a.i. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Toetsing en borging

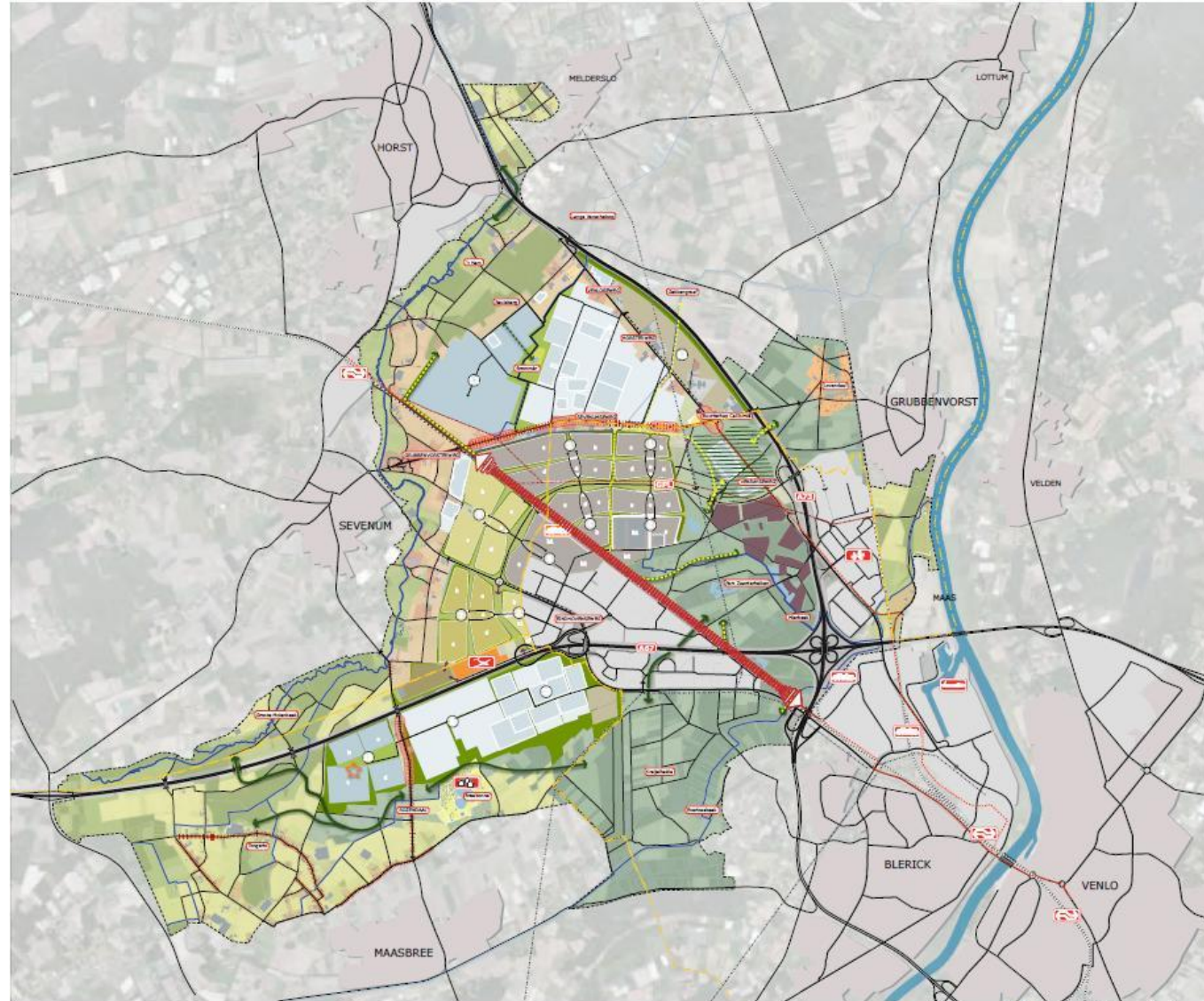
Gebiedsontwikkeling Greenport Venlo



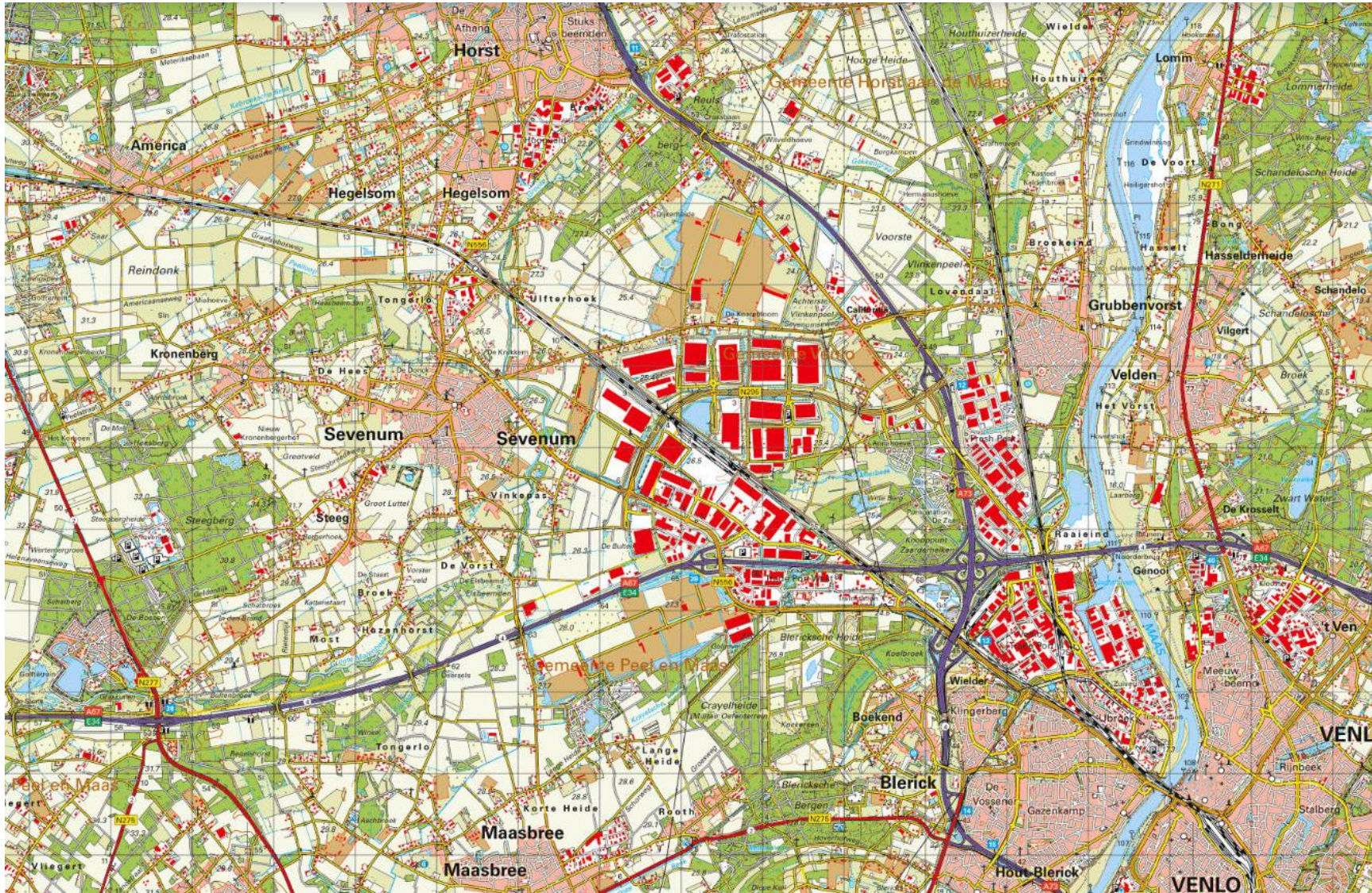
Intergemeentelijke structuurvisie



Intergemeentelijke structuurvisie



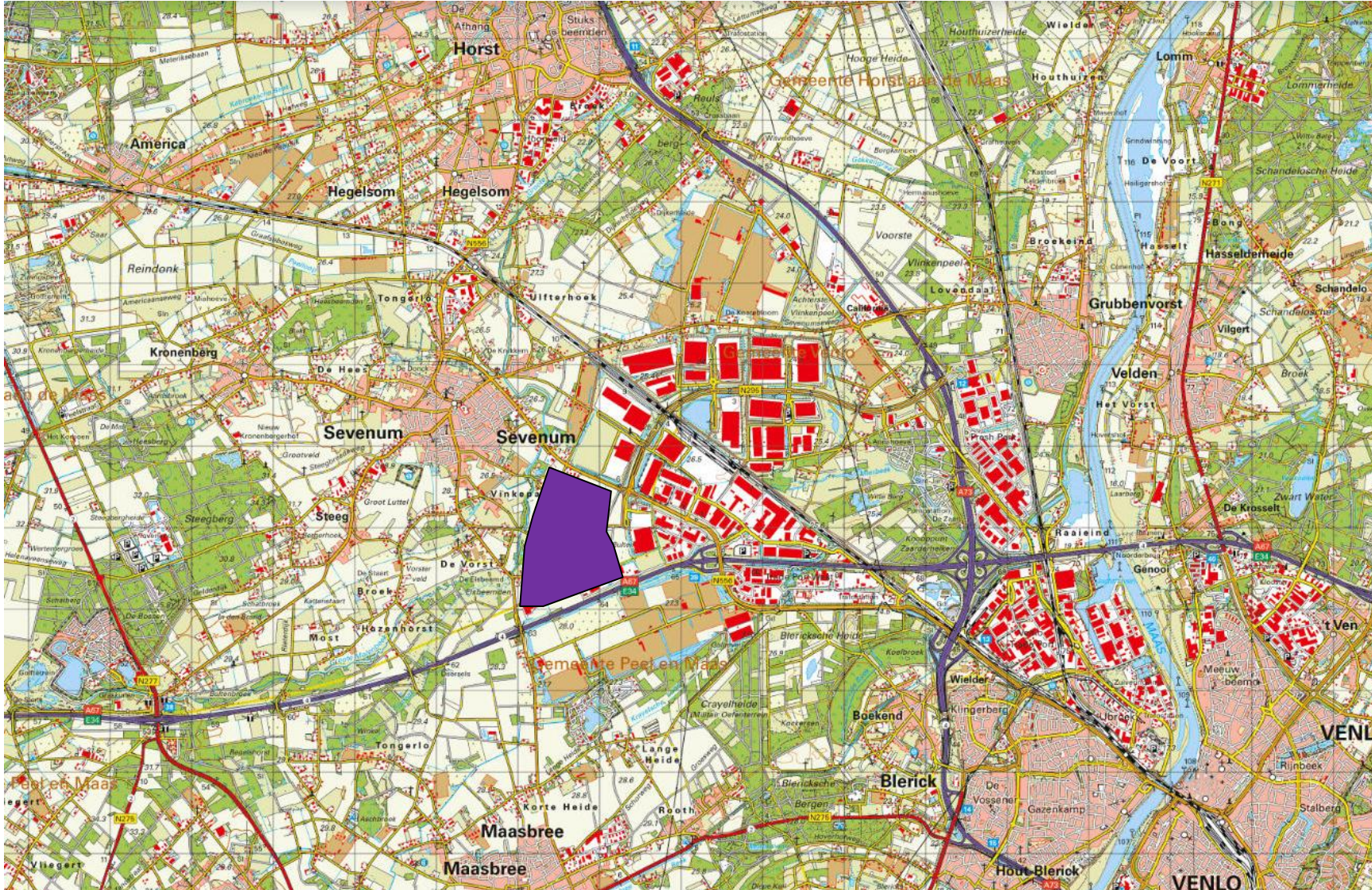
Huidige status







Klaver 7, de laatste te ontwikkelen klaver



Programma



Jac Jeurissen

Contractmanager bij Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Gebiedsontwikkeling Greenport Venlo

Paul Bleumink

Managing Partner Buck Consultants International

Het BCI Afwegingskader voor regionale meerwaarde

Rob Verhoeff

Voormalig directeur a.i. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Toetsing en borging

Het BCI Afwegingskader voor regionale meerwaarde

Van theorie naar praktijk



Paul Bleumink

Managing Partner

E: Paul.bleumink@bciglobal.com

M: 06 5356 3101

- 1 Aanleiding
- 2 Strategische keuzes
- 3 Schaalniveaus
- 4 BCI-Model voor regionale meerwaarde
- 5 Toepassing in de praktijk
- 6 Ervaringen
- 7 Conclusies

Introductie Buck Consultants International

Voor bedrijven

- Locatiekeuze advies
- Supply chain optimalisering
- Business strategie ontwikkeling
- Vastgoed strategie en -projecten

Voor overheden & kennisinstellingen

- Ruimtelijke economische ontwikkeling en innovatiebevordering
- Kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte en conceptontwikkeling werklocaties
- Vastgoedontwikkeling & -beleggingen
- Ontwikkeling innovatie vestigingsmilieus
- Strategieën en programma's om nieuwe vestigingen te acquireren
- Logistieke en infrastructurele projecten

Profiel

- Onafhankelijk adviesbureau
- Hoofdkantoor in Nijmegen sinds 1985
- 75 full-time professionals
- Projecten in meer dan 40 landen


Voor vastgoed- en gebiedsontwikkelaars & -investeerders

- Conceptontwikkeling
- Marktanalyse / haalbaarheid
- Marketing



1 Aanleiding

- Snelle uitgifte grote kavels
- Tekort aan bedrijventerreinen in bijna alle provincies

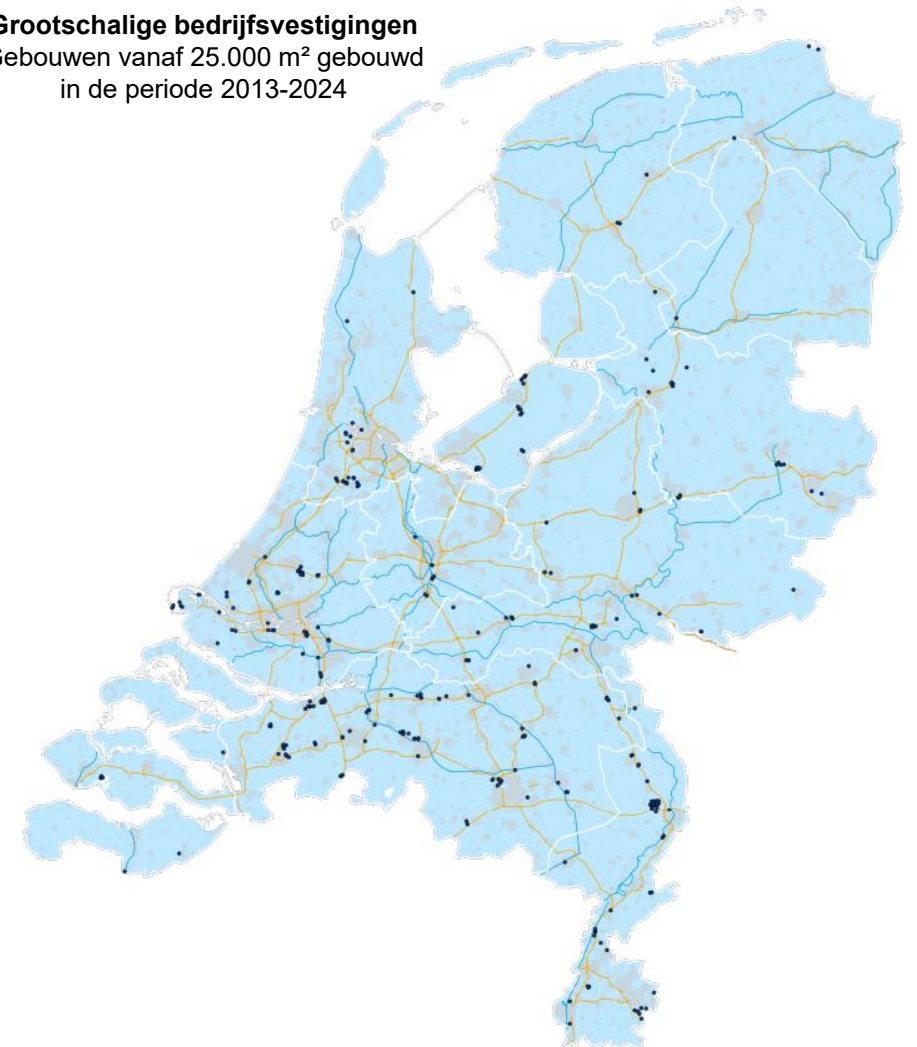
 Enkel ruimte voor bedrijven **met regionale meerwaarde**

Maar wat is regionale meerwaarde?

*“De mate van **regionale binding** aan en **economische meerwaarde** van het bedrijf in de regio in termen als herkomst/origine bedrijf, werkgelegenheid, arbeidsmarkt, kennisinfrastructuur, plaats in regionale waardeketens, ruimtelijk economisch profiel van een regio, gebruik van regionale infrastructuur en afzetmarkt. Daarnaast is ook de **maatschappelijke meerwaarde** van belang. Met andere woorden; de relatie/bijdrage van het bedrijf met maatschappelijke opgaven (zoals klimaatopgave, energietransitie, duurzaamheid, duurzaam ruimtegebruik, circulaire economie, etc.)”*

Bron: IPO, 2022

Grootschalige bedrijfsvestigingen
Gebouwen vanaf 25.000 m² gebouwd
in de periode 2013-2024



Bron: Buck Consultants International, 2025

- Eerste ervaringen
 - A1 Bedrijvenpark, Deventer
 - Ambachtsezoom, Hendrik-Ido-Ambacht
 - Wijkevoort & Loven, Tilburg
 - Hessenpoort, Zwolle
- Brabant Advies
 - Stuur strategischer op de economie van de toekomst en omgevingskwaliteit
 - Benut (bestaande) tactische instrumenten beter
 - Ondersteun en versterk de uitvoering bij gemeenten
 - Creëer evenwichtige beeldvorming over het belang van logistiek

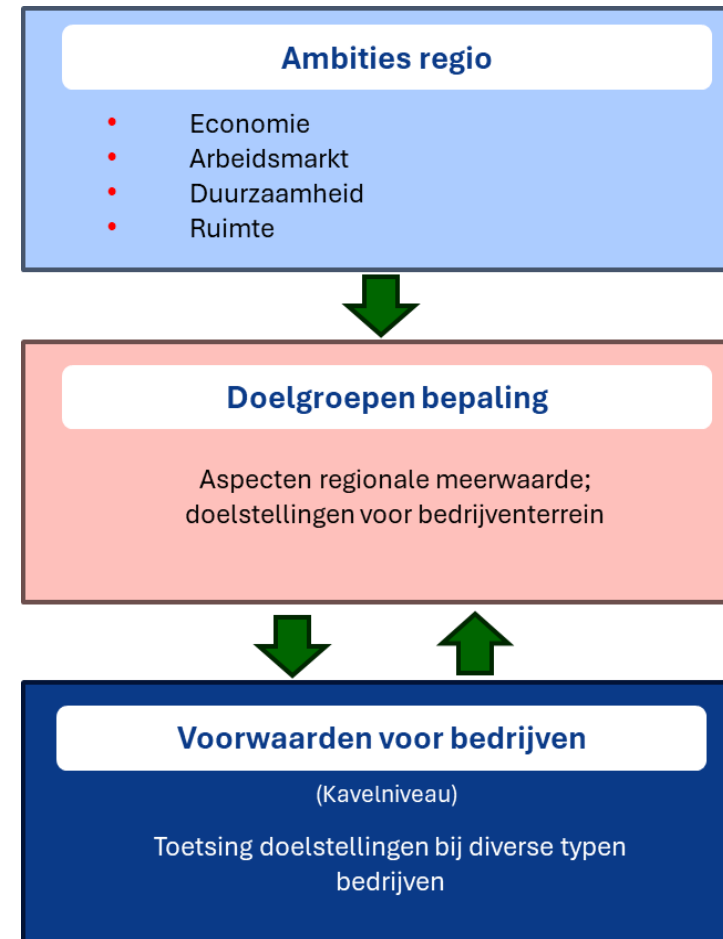
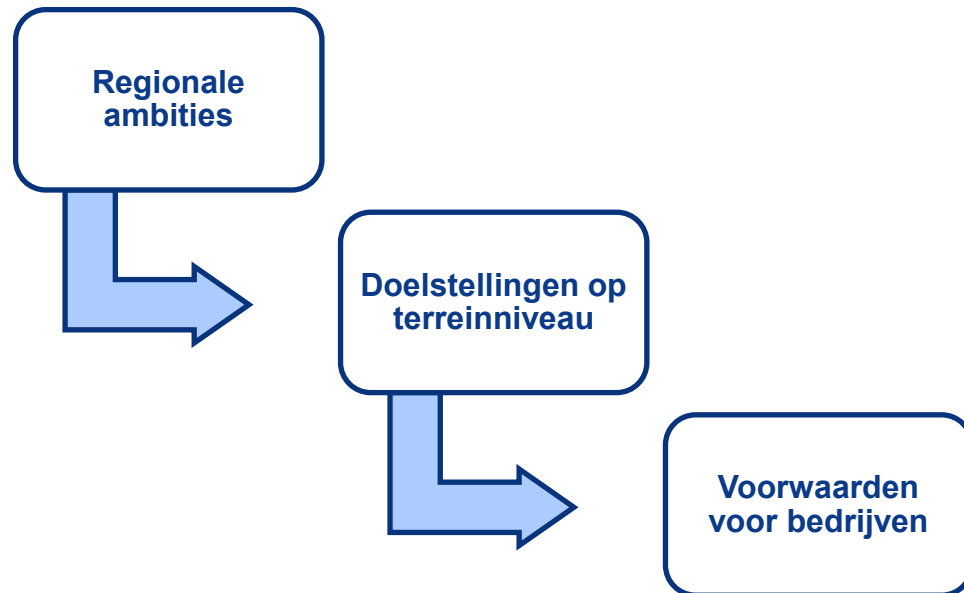


Bron: Brabant Advies, 2025

Maar hoe?

3 Schaalniveaus

- Regio – terrein – kavel



Bron: Buck Consultants International, 2025

4

BCI- Afwegingskader voor regionale meerwaarde

- Breed afwegingskader
 - Vier hoofdthema's in regio Venlo
 - Economie en logistieke processen
 - Ruimtelijke inrichting en inpassing
 - Verduurzaming en energietransitie
 - Arbeidsmarkt en regionale verankering
 - Indicatoren gebaseerd op onderzoek
 - Mogelijkheid tot prioritering van thema's

Niet sturen op sectoren, maar op effecten



Bron: Buck Consultants International, 2025

Indicatoren

- Indicatoren per hoofdthema
 - Aansluitend op doelstellingen en ambities
- Hoe te meten?
 - 25 indicatoren
 - Laag - midden - hoog scores
- Helder format/checklist voor bedrijven om belangstelling concreet te maken
- 4 thema's
 - In totaal zijn er 100 punten te verdienen
 - Een gemiddelde score is 50
 - De lat ligt op 60 punten

Hoofdthema	Indicatoren om doelstellingen te kunnen meten
Economie en logistieke processen	Toegevoegde waarde per ha
	Bijdrage aan de speerpunten
	% regionale toeleveranciers/ partners
	Toenemend gebruik multimodaal vervoer
	Deelname aan regionale programma's/clusters
	Investeringsbudget
Ruimtelijke inrichting en inpassing	Banen per ha
	Ha vrijgekomen grond in de regio door gevestigde bedrijven op terrein
	Mate van klimaatadaptief en bijdrage doelstellingen
	Wel/geen intensief bedrijfsgebouw
Verduurzaming en energietransitie	Gebruik proceswater/ waterprofiel
	Maatschappelijke assessment
	Milieucategorie en extra inspanningen
	Certificering gebouw
	Duurzame investeringen
	Opwek/opslag
	Gedeelde laadvoorzieningen
	% transport elektrisch/ duurzaam
Arbeidsmarkt en regionale verankering	% hoogwaardige banen
	% werknemers uit de regio
	% arbeidsmigranten
	% vaste arbeidskrachten
	Huisvesting arbeidsmigranten
	Samenwerkingen tussen bedrijven en onderwijs
	Mogelijkheid tot automatisering/ robotisering/ digitalisering ter vermindering van de druk op de arbeidsmarkt

Bron: Buck Consultants International, 2025

5 Toepassing in de praktijk 1/2

- Gelijke waarde van domeinen – elk 25 punten (in totaal 100 punten)
- Minimale drempelwaarde van 60

	Economie	Ruimte	Duurzaamheid	Arbeidsmarkt	Totaal
	25	25	25	25	100
Middelgroot maakbedrijf (Robotica in agrofood)	20,0	16,7	16,1	25,0	77,7
Middelgroot maakbedrijf (agrofood)	20,0	12,5	19,6	21,4	73,6
Middelgroot handelsbedrijf (Non-food)	17,5	12,5	12,5	21,4	63,9
Middelgroot handelsbedrijf (Non-food)	17,5	12,5	16,1	16,1	62,1
Middelgroot logistiek dienstverlener uit regio	15,0	8,3	16,1	17,9	57,3
Groot logistiek bedrijf al langer in regio	12,5	8,3	16,1	8,9	45,8
Groot grondstoffenverwerker	12,5	4,2	5,4	17,9	39,9
Groot logistiek bedrijf	10,0	4,2	12,5	7,1	33,8
Groot internationaal logistiek bedrijf	5,0	4,2	12,5	3,6	25,2

Bron: Buck Consultants International, 2025

Toepassing in de praktijk 2/2: thema's met prioriteit

- De prioritaire thema is 40 punten waard (in plaats van 25). De overige drie thema's 20 punten.
- Het totaal blijft 100 – de drempel ligt op 60

Naam	Economie	Ruimte	Duurzaamheid	Arbeidsmarkt	Totaal
	20	20	20	40	100
Middelgroot maakbedrijf (Robotica in agrofood)	16,0	13,3	12,9	40,0	82,2
Middelgroot maakbedrijf (agrofood)	16,0	10,0	15,7	34,3	76,0
Middelgroot handelsbedrijf (Non-food)	14,0	10,0	10,0	34,3	68,3
Middelgroot handelsbedrijf (Non-food)	14,0	10,0	12,9	25,7	62,6
Middelgroot logistiek dienstverlener uit de regio	12,0	6,7	12,9	28,6	60,1
Groot logistiek bedrijf al langer in de regio	10,0	6,7	12,9	14,3	43,8
Groot grondstoffenverwerker	10,0	3,3	4,3	28,6	46,2
Groot logistiek bedrijf	8,0	3,3	10,0	11,4	32,8
Groot internationaal logistiek bedrijf	4,0	3,3	10,0	5,7	23,0

Bron: Buck Consultants International, 2025

6 Ervaringen

- BCI-Afwegingskader zorgt voor een gewogen afweging van bedrijven
 - Gescoord op vooraf bepaalde doelstellingen
 - Vertaald naar meetbare indicatoren
- Bedrijven leveren informatie aan, onafhankelijke expertcommissie beoordeelt
- Toetsing:
 - Beoordeling van haalbaarheid van ingediende voorstellen
 - Komen tot een eindoordeel over bedrijven
 - Ranking van bedrijven
 - Halen van de drempelwaarde
 - Toetsingskader voor een gemeente of gebiedsautoriteit



7 Conclusies

- Uitgifte van kavels baseren op doelstellingen van verschillende schaalniveaus
 - Regio
 - Terreinen
 - Kavels
- Het afwegingskader werkt in de praktijk
- Regionaal maatwerk is mogelijk
- Er is ruimte voor beleidsmatige prioriteiten en gebied specifieke (on)mogelijkheden
- Het afwegingskader...
 - bevat een checklist voor bedrijven
 - is een instrument om tot afgewogen keuzes te komen
 - vraagt om een goed proces in de gemeente/regio;
 - maakt gebruik van bestaande beleidsuitgangspunten en prioriteiten.

Programma



Jac Jeurissen

Contractmanager bij Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Gebiedsontwikkeling Greenport Venlo

Paul Bleumink

Managing Partner Buck Consultants International

Het Afwegingskader voor regionale meerwaarde

Rob Verhoeff

Voormalig directeur a.i. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Toetsing en borging



Een afwegingskader voor regionale meerwaarde

Borging en Toetsing

Rob Verhoeff, voormalig directeur a.i. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Publieke kaders

- Regionale omgevingsvisie
- Ambities en doelstellingen
- Omgevingsplan

Privaatrechtelijke kaders

- Selectie bedrijven privaatrechtelijk vastleggen
- Kooptcontract
- Uitgifte criteria/kwaliteitseisen

Overige aspecten afwegingskader

- Convenant /Prestatieafspraken
- (overeenkomst tussen eigenaar en gebruiker niet vastgoedgebonden aspecten)

Stap 1 : De bedrijven vullen de checklist in. De bedrijven kunnen aan de hand van de checklist zelf de benodigde informatie ophalen en aanleveren.

Stap 2 : Bedrijven hebben een intake met het Ontwikkelbedrijf om nadere toelichting op indicatoren en voorwaarden te geven voor vestiging op Klaver 7.

Stap 3 : Bedrijven krijgen de tijd om eventueel nodige aanpassingen te maken aan hun indiening.

Stap 4 : De indiening wordt gedaan bij de onafhankelijke expertcommissie waarbij de expertcommissie samen met het bedrijf dieper in kan gaan op de ingevulde scores en de aangeleverde informatie.

Stap 5 : De expertcommissie toetst de aangeleverde scores en informatie en weegt op basis van de totaalscores de bedrijven. Hieruit volgt een eindoordeel dat wordt opgeleverd aan de directie van het Ontwikkelbedrijf. Alleen bij positief advies mag gecontracteerd worden

Regionale meerwaarde concreet gemaakt

Een transparant afwegingskader
voor toekomstbestendige bedrijventerreinen