stec
groep

Meerwaarde (her)ontwikkeling van logistiek

Stec Groep

29 april 2021

stec
groep

Programma vandaag

Stec Groep (Hub Ploem)

Noord-Brabant (Mark Spanjers)

- Clustering van logistiek op green- & brownfields
- Regionale meerwaarde & brede welvaart

Reflectie door WDP (Michiel Assink)

Uw vragen en gesprek met sprekers

Volgende webinar 'Verdienen aan circulaire bedrijventerreinen' op 20 mei 2021

stec
groep

Meerwaarde (her)ontwikkeling van logistiek

Stec Groep – Hub Ploem

stec
groep

Logistieke ruimtevraag blijft ‘hot’....

Dringen geblazen voor plekje op Logistiek Park Moerdijk: ‘Belangstelling is onvoorstelbaar’

MOERDIJK - Over anderhalve maand is bekend welke logistieke reus zich als eerste vestigt op het Logistiek Park Moerdijk (LPM). Dat verwacht Ferdinand van den Oever, directeur van Havenbedrijf Moerdijk. De belangstelling van bedrijven is volgens hem enorm. ,,Het is onvoorstelbaar.”

BOUWBERICHT MARKTONTWIKKELING GELDERLAND PROJECT COBOUW50 BOUWBERICHT BEDRIJVEN EN LOGISTIEK

Eerste publicatie 26 jun 2020 | Laatst gewijzigd 10:16

Nieuw servicekantoor en DC voor groeiend Welkoop

Retailer Welkoop, gespecialiseerd in producten rond tuin en dier, krijgt een nieuw servicekantoor met distributiecentrum in Apeldoorn. Vanaf deze locatie gaat Welkoop circa 150 winkels bevoorraden. Ook vinden hier de e-commerce activiteiten plaats.

LOGISTIEKPROFS

Bekijk de webversie
Editie 4 – april 2021 – 20.000 abonnees

Door LogistiekProfs

Alibaba-concurrent JD.com zet voet op Nederlandse bodem

De Chinese internetgigant JD.com ziet kansen in Europa. De concurrent van Alibaba betrekt in Venray een distributiecentrum van 18.000 vierkante meter.

PARK15 | AG Transport & Logistics nieuwe huurder op Park15 Logistics

VGP verwelkomt AG TRANSPORT en AG LOGISTICS als nieuwe huurder op Park15 Logistics.

In het nieuwe park zal AG Transport & Logistics een totale oppervlakte van 42.835 m² huren. De huurovereenkomst zal ingaan in kwartaal 4, 2021. Het nieuwe pand op Park15 Logistics wordt de nieuwe locatie in de uitbreiding van AG Transport & Logistics met vestigingen in Ede, Beuningen, en Wijchen.

AG Transport & Logistics is gespecialiseerd in goederen afhandeling, value added logistics, transport en verhuurt onder andere trailers met chauffeurs. Het bedrijf beschikt over 90 trekkende eenheden, 70 opleggers (met en zonder laadklep) en 10 motorwagens met laadklep en verzorgt transport in Nederland, Duitsland en België.

NIEUWS WAREHOUSING LOGISTIEKE VASTGOEDMARKT LOGISTIEKE HOTSPOTS LOGISTIEK VASTGOED LOCATIEKEUZE DISTRIBUTIECENTRUM

Eerste publicatie 22 jan 2021 | Laatst gewijzigd 22 jan 2021

‘Distributiecentra populairder dan ooit bij vastgoedbeleggers’

Amsterdam krijgt mega cityhub voor groene logistiek

STADSDISTRIBUTIE

De ondernemers Willem Beelen en Robert van der Wallen willen in het Amsterdamse havengebied, amper zeven minuten varen van de stadskern, een logistiek centrum van 125.000 vierkante meter bouwen voor de Amsterdamse stadsdistributie.

stec
groep

....met veel aandacht voor brownfields

NIEUWS LOGISTIEK VERDOZING WDP LOGISTIEK BEDRIJVENTERREIN ADVISEURS

Eerste publicatie 24 feb 2021 | Laatst gewijzigd 24 feb 2021

Nog genoeg ruimte op brownfields voor logistieke projecten

Gemeenten moeten veel meer druk uitoefenen op onwillige eigenaren om de herontwikkeling van verpauperde bedrijfspanden mogelijk te maken. Bij nieuwe logistieke bedrijventerreinen moet bovendien meer aandacht komen voor een betere inpassing in het landschap.

Cushman & Wakefield Industrial & Logistics
1,599 followers
2h • Edited •

REGIO ZWOLLE

GEZOCHT:
In de lijn Gemeente Meppel-Gemeente Zwolle-Gemeente Harderwijk zoeken wij voor meerdere relaties grote #bouwkavels of grote #complexen ter #herontwikkeling t.b.v. #logistiek.
Minimale #kavelgrootte: 30.000 m².

PROLOGIS®

Brownfield Development

Revitalisering | Sterke partner voor gemeenten | Onze projecten | Contacteer ons

Van 'brownfield' naar groene hub: enorme transformatie voor De Rietvelden
14 maart 2021

In een serie van vijf artikelen vertellen ondernemers, investeerders en de gemeente 's-Hertogenbosch over de transformatie van industrieterrein De Rietvelden.

Herontwikkeling als antwoord op grondschaarste

Logistiek is onmisbaar om te voorzien in onze dagelijkse behoeften. Logistieke voorzieningen in de directe nabijheid van de consument zorgen voor minder verkeersoverlast en verzekeren tijdige, betrouwbare levering van goederen. De groei van de logistieke sector gaat dan ook gepaard met een toenemende vraag naar hoogwaardige logistieke locaties in of bij dichtbevolkte gebieden, maar in regio's als Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en de strook tussen ruwweg Rotterdam en Venlo is maar weinig geschikte grond beschikbaar, zeker voor bedrijven die meer dan 20.000 vierkante meter nodig hebben.

stec
groep

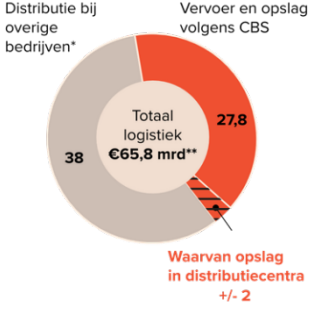
Felle maatschappelijke discussie

Alarm om ‘verdozing’ van het Nederlandse landschap: er komt per dag dik 8 hectare bij

De toename van zogeheten (X)XL-vastgoed gaat zorgwekkend hard. Enorme distributie- en opslagcentra, je ziet ze steeds vaker en ze worden ook nog steeds groter. Volgens landschapsarchitect en Rijksadviseur Berno Strootman moet er snel iets gebeuren. Het moet minder, compacter, geconcentreerder en multifunctioneler, concludeert het College van Rijksadviseurs.

Bescheiden aandeel distributie-centra binnen logistiek

Geschatte toegevoegde waarde distributie-centra in € mrd (2015).



* Aandeel distributiecentra onbekend
**€62 mrd in 2014, geüpdate naar 2015
© FD | EH | Bron: CBS

NIEUWS WONINGEN WONINGEN VERKIEZINGEN WONINGNOOD

Eerste publicatie 24 mrt 2021 | Laatst gewijzigd 24 mrt 2021

Wie wordt die nieuwe minister van Wonen?

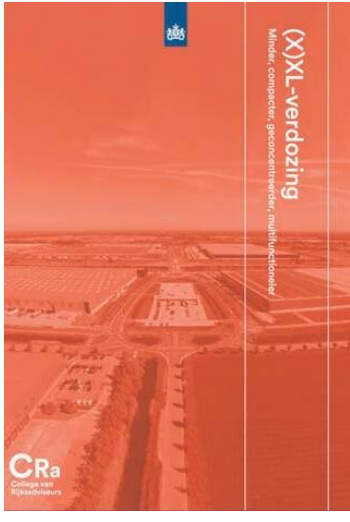
De politiek is het erover eens: in het volgende kabinet zal er een minister van Wonen/VROM komen. Maar wie moet dat dan worden? Ruud de Wit geeft zijn persoonlijke lijst met kandidaten.

Deze locatie is hét goede voorbeeld van huisvesting arbeidsmigranten: ‘Je krijgt meer een huisjesgevoel’

stec
groep

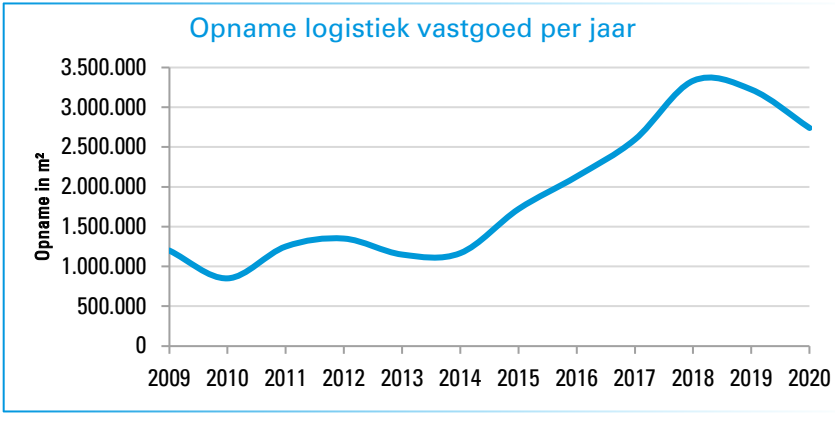
Onze mening over CRa-advies

- Groei faciliteren op de **strategische clusters**
- **Clustering** en focus op knooppunten versterkt logistieke ecosysteem
- Versterken bestaande clusters en strategische locaties
- Meer focus op **brownfields**
- Werk maken van versterken toegevoegde waarde (= imago)
- Meer oog voor landschappelijke inpassing
- Ruimtelijke, financiële of juridische **instrumenten** moet uitgewerkt worden



stec
groep

Sterke groei logistiek vastgoed



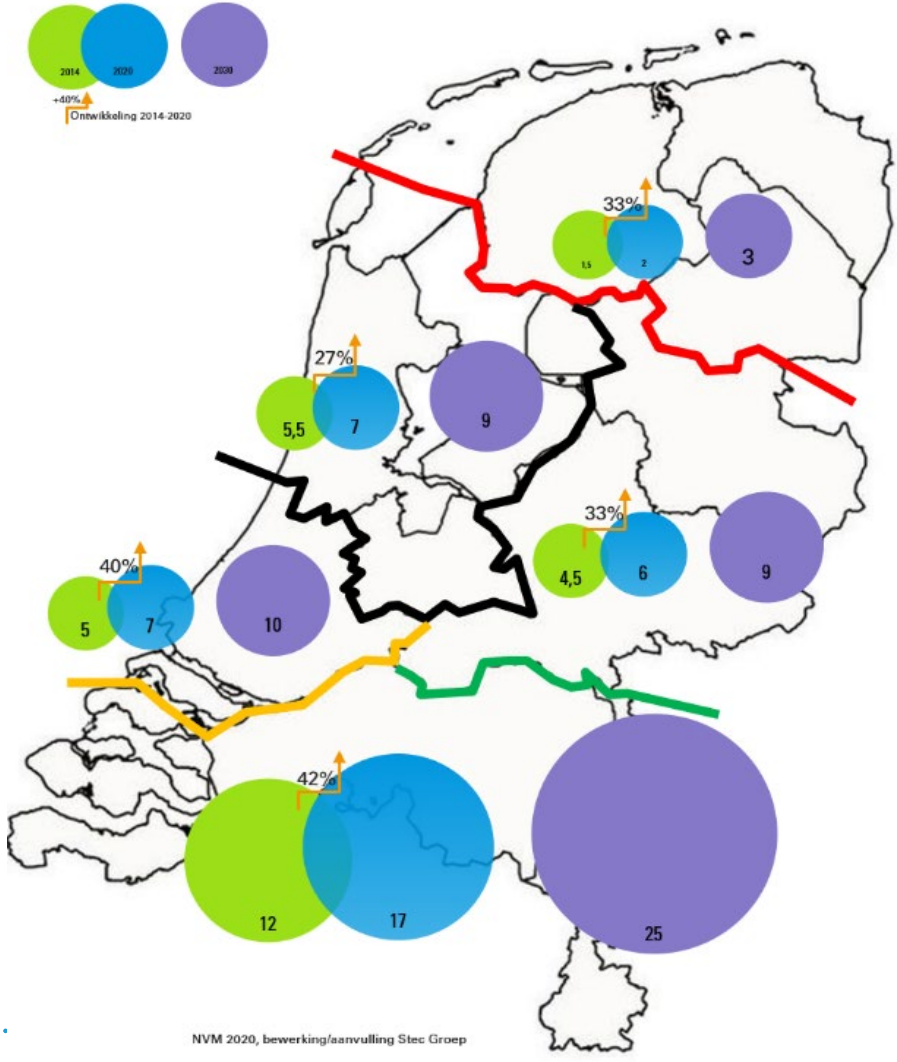
NVM 2020, bewerking/aanvulling Stec Groep

Top-5 voorraad logistiek vastgoed (2019)	In m²
Noord-Brabant	10.000.000
Zuid-Holland	5.300.000
Limburg	5.000.000
Noord-Holland	4.200.000
Gelderland	4.000.000

Top-5 groei voorraad logistiek vastgoed 2014-2019	In m²
Noord-Brabant	2.700.000
Limburg	1.700.000
Zuid-Holland	1.600.000
Overijssel	1.000.000
Gelderland	1.000.000

NVM 2020, bewerking/aanvulling Stec Groep

stec
groep



NVM 2020, bewerking/aanvulling Stec Groep

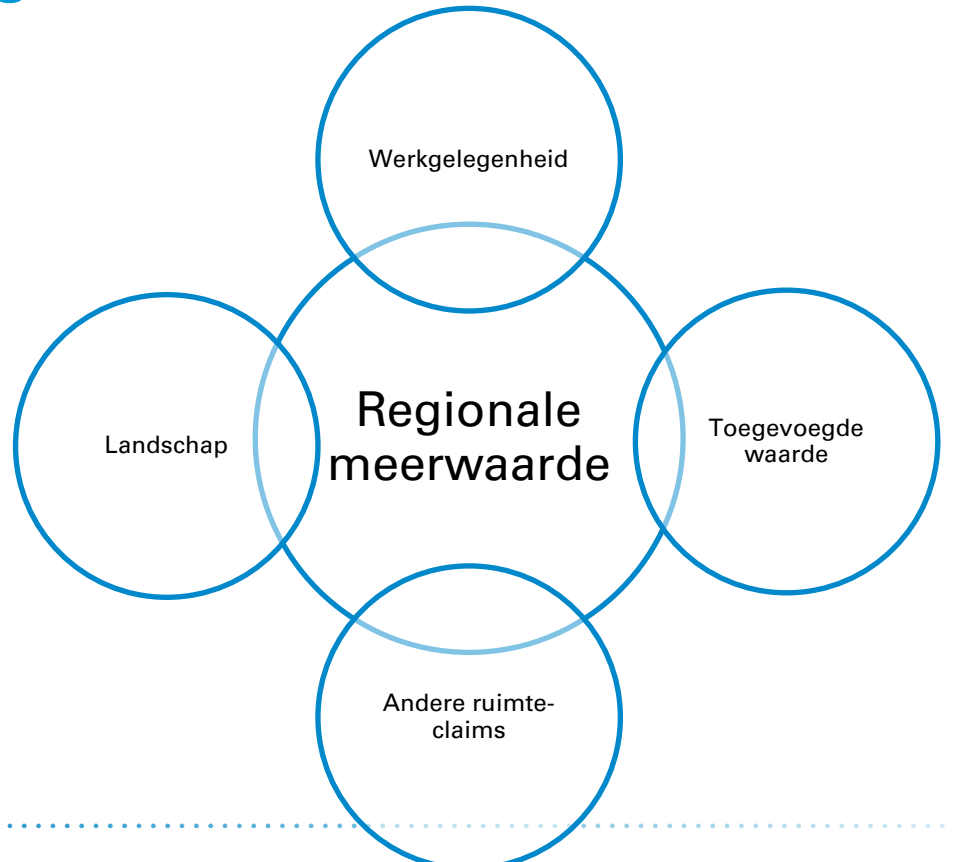
stec
groep

Nieuwe plannen onvoldoende in veel regio's.....

	Prognose uitbreidingsvraag logistiek > 5 ha, t/m 2030 (op basis van provinciale prognoses)	Beschikbaar hard aanbod >5 hectare (zonder specifiek label) (op basis van provinciale monitoring)	Planaanbod voor logistiek >5 hectare (in procedure of zeer concreet) (op basis van provinciale monitoring)
Noord-Brabant	300-400 hectare	175 hectare	150-200 hectare
Limburg	450-500 hectare	200 hectare	80-100 hectare
Gelderland	200-350 hectare	110 hectare	60-80 hectare
Overijssel	100-160 hectare	80 hectare	50-80 hectare
Drenthe	60-80 hectare	40 hectare	140-160 hectare
Flevoland	100-150 hectare	120 hectare	120-150 hectare
Utrecht	60-80 hectare	0 hectare	0 hectare
Noord-Holland	100-150 hectare	115 hectare	0 hectare
Zuid-Holland	150-200 hectare	160 hectare	50-70 hectare
Groningen	<50 hectare	30 hectare (excl. zeehavens)	0 hectare (excl. Oostpolder)
Friesland	<50 hectare	50 hectare	70-80 hectare
Zeeland	<50 hectare	20-30 hectare (excl. zeehavens)	0 hectare

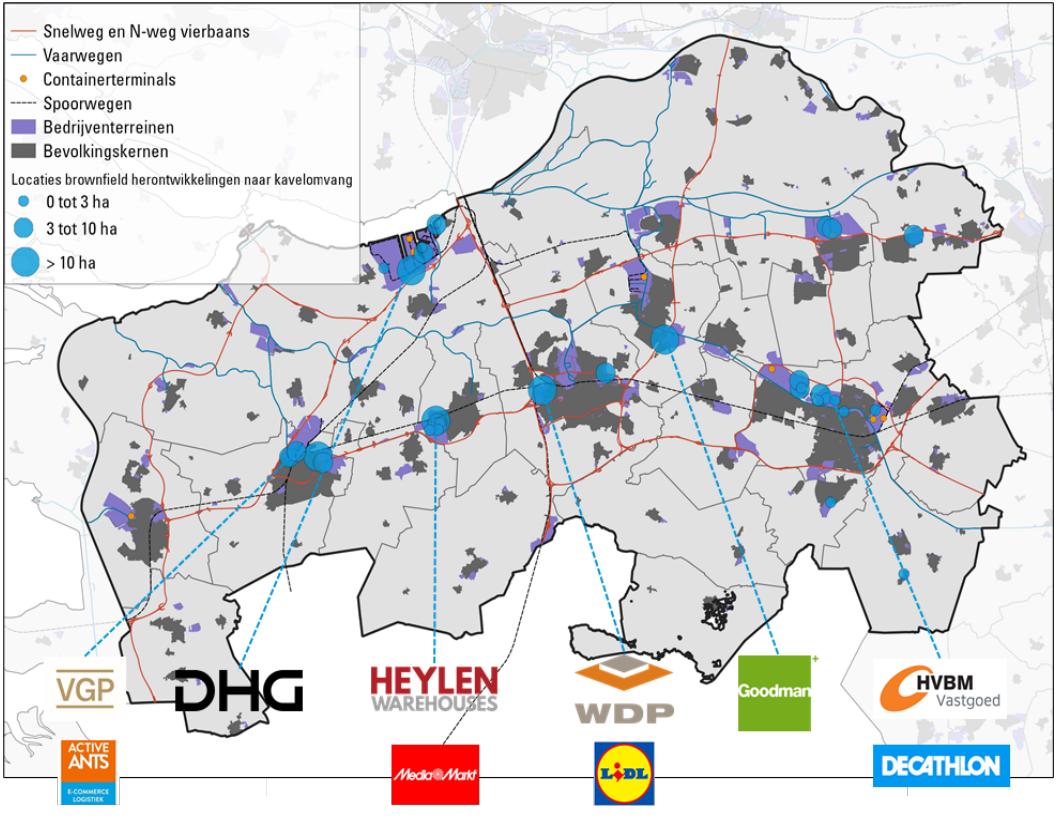
stec
groep

....roept ook de vraag op of je alle vraag moet willen faciliteren



stec
groep

Brownfields goed voor 15% dynamiek



	Aandeel brownfields in totale logistieke dynamiek
Zuid-Holland	24%
Noord-Brabant	23%
Utrecht	21%
Limburg	8%
Gelderland	6%
Overijssel	5%

stec
groep

Herontwikkeling: kans of bedreiging?

+/+	-/-
• Nieuw elan voor verouderde / verpauperde locatie(s) • Nieuwe werkgelegenheid op bestaande bedrijventerreinen • Clustering op bestaande terreinen en geen (extra) nieuwe uitleglocaties • Vaak gelegen op toplocaties, dichtbij bewoners (= werknemers)	• Wildgroei: het kan overal in de vigerende plannen • Verkeer/bereikbaarheid komt (verder) onder druk te staan • Soms strijdig met visie / ambitie gemeente met gebied • ‘Verdrukken’ lokaal MKB • Maatschappelijke weerstand nabij woonomgeving • Moeilijk te realiseren; voor XXL kavel zijn 2-3 kavels nodig

stec
groep

Brownfield potentie indicator

Brownfield potentie indicator

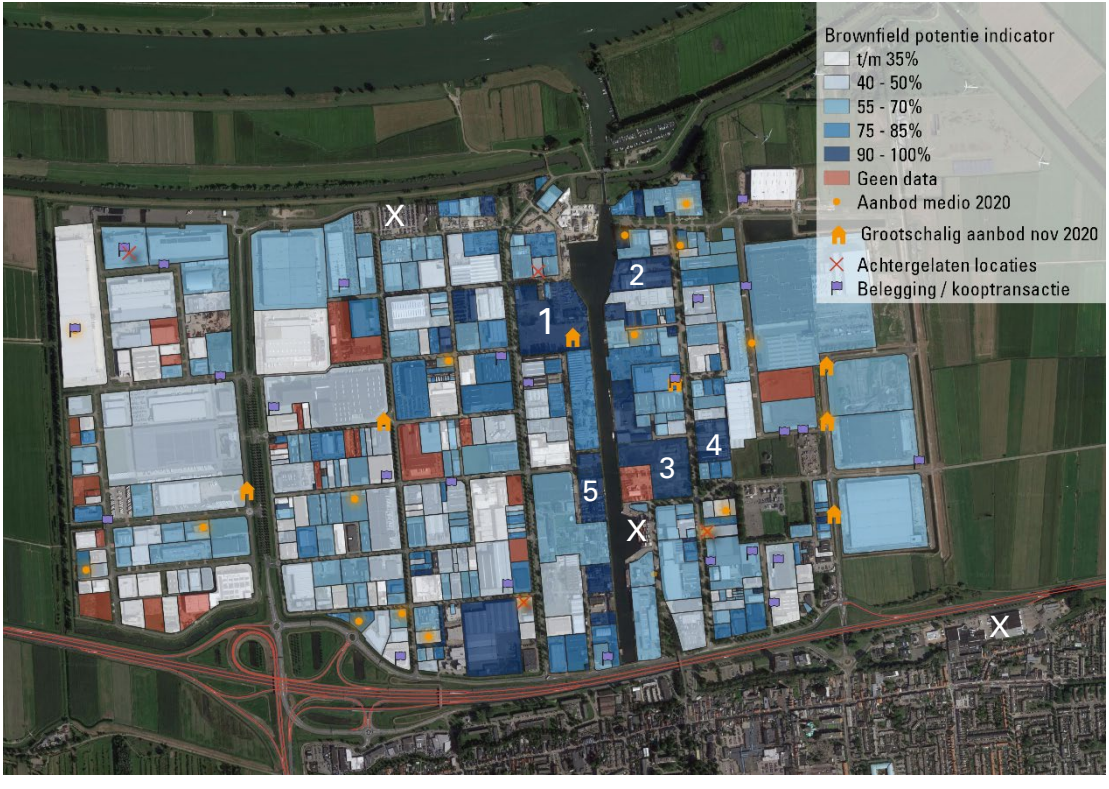
A		B		C		D	
Leeftijd vastgoed	Score	Floor Space Index	Score	Terreinquotiënt	Score	Ontwikkeling banen	Score
tot en met 1980	5	tot en met 0,30	5	350 m² of hoger	5	< - 20%	5
1981 – 1990	4	0,31 – 0,40	4	300 – 350 m²	4	-20 tot -10%	4
1991 – 2000	3	0,41 – 0,50	3	250 – 300 m²	3	-10 tot -5%	3
2001 – 2010	2	0,51 – 0,60	2	200 – 250 m²	2	-5 tot 0%	2
2011 – 2020	1	0,61 of hoger	1	lager dan 200 m²	1	0% of hoger	1

Verdieping op:
- Leegstand
- Marktdynamiek (opname, beleggingen)
- Infrastructuur / belastbaarheid wegennet
- Typen logistiek / marktpotentie

Lokaal inzicht ontbreekt vaak nog! Hierdoor overgeleverd aan de markt.

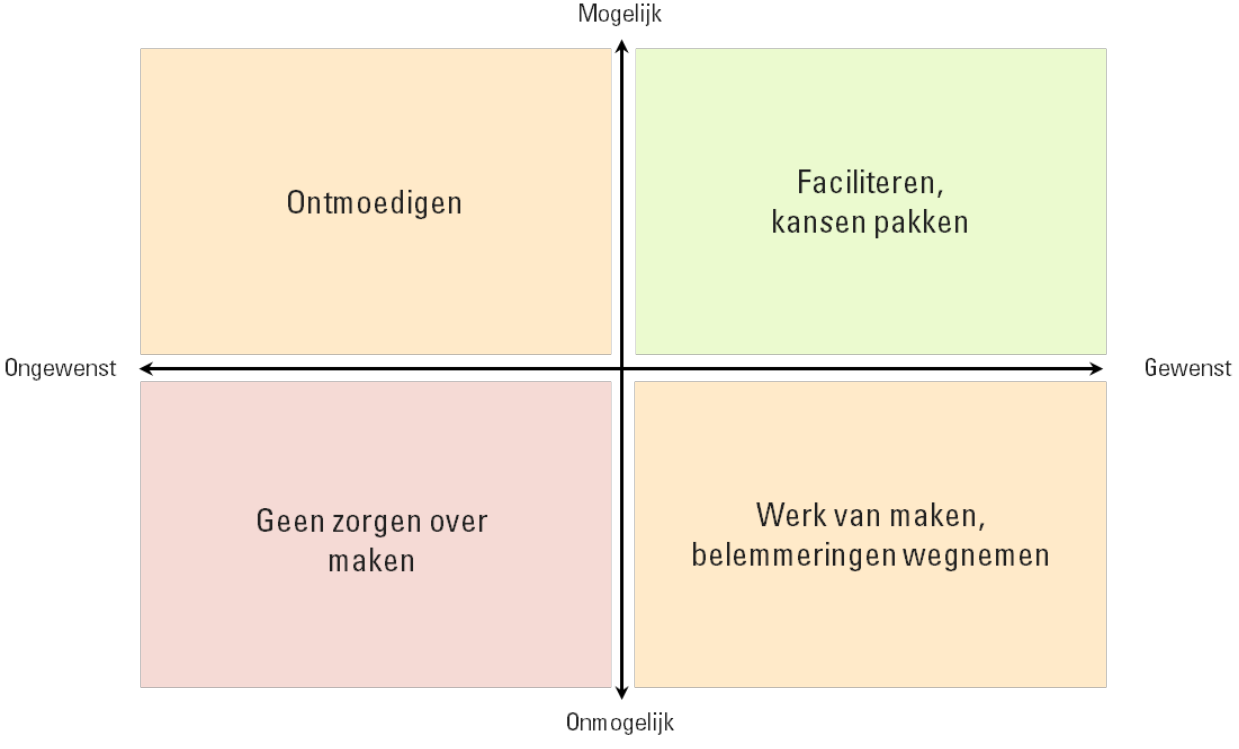
stec
groep

Voorbeeld uitwerking Haven Waalwijk



stec
groep

Overal faciliteren, ontmoedigen of juist stimuleren?



stec
groep

Urgentie van clustering

Clustering en selectief beleid, waarom?

- Voorkomen wildgroei
- Sturing op gewenste ontwikkeling
- Sturing op overige beleidsambities (modal shift, samenwerking, infrastructuur, maar ook landschap)
- Marktpartijen hyperactief, *achterdeur staat open*
- Niks doen: groter probleem, overgeleverd aan de markt, ook in gebieden waar het nu nog niet speelt/ongewenst is

Waarom gezamenlijk?

- Level playing field, want bovenlokale markt
- Aanpak, instrumenten, uitvoering samen vormgeven
- Focus in investeringen om markt te ‘verleiden’ (bv. arbeidsmarkt, stikstof, voorzieningen & faciliteiten)

stec
groep

Gereedschapskist: sturing op clustering

- Behoefteraming: wat komt er op ons af?
- Visie locaties verankeren in regionaal beleid
- Planologische borging ontwikkeling op specifieke locaties bv. door kavelomvang, bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden
- Voorkomen speculatieve ontwikkeling
- Proactief verleiden (bv. infrastructuur, faciliteren, voorzieningen, arbeidsmarkt)
- ‘Wortel en stok’ (bv. voortoets stikstof)

stec
groep

Gereedschapskist: sturing op brownfields

- Beleid: provincie, regio, gemeente op herstructurering van XXL-brownfields
- Bestemmingsplannen, regionale programmering, Omgevingsvisie/-plannen
- Procescapaciteit
- Privaatrechtelijke instrumenten, zoals verhandelbare ontwikkelrechten, stedelijke kavelruil, contracten
- Financiële instrumenten, bv. een statiegeld-regeling of bijdrage in fondsvorming

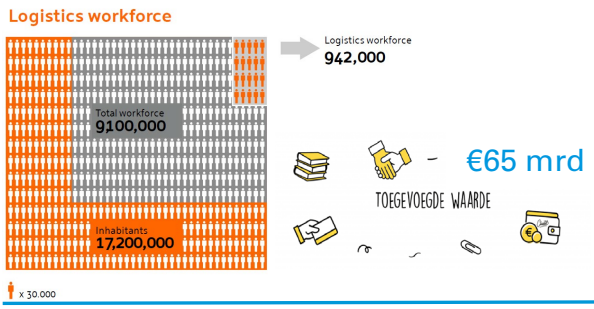
Ontmoedigen: voorbereidingsbesluit, parapluplan, strategische posities verwerven

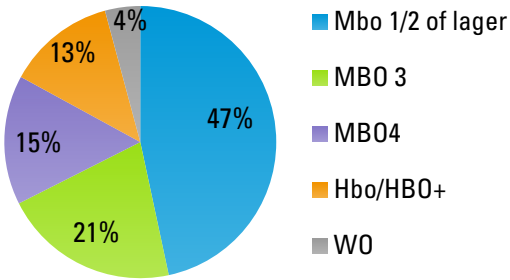
stec
groep

Regionale meerwaarde & brede welvaart

stec
groep

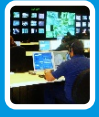
Traditioneel: toegevoegde waarde (XXL-) logistiek



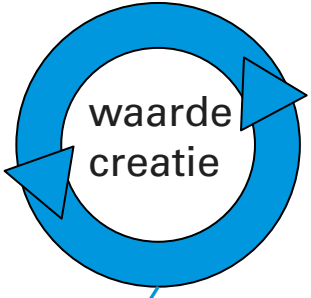


stec
groep

Toekomst: DC's van onschatbare waarde in CE!



Support-
activiteiten



- Eerste demontage, technical distribution
- Sorteren en documenteren naar materiaalsoort
- De-installatie (van software
- Certificatie (bij vernietiging)
- Reconditionering, controle
- Actief verkopen retouren

Ketenregie

VAL & VAL

Opslag en
warehousing

Transport en
overslag

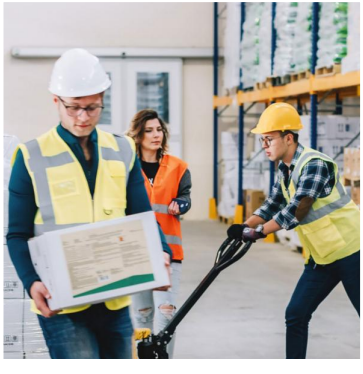
stec
groep

Maar ook meer aandacht voor.....

Landschappelijke inpassing

Duurzaamheid

Arbeidsmarkt & huisvesting migranten



Bijdrage aan regionaal ecosysteem

stec
groep

Voorbeeld afwegingskader

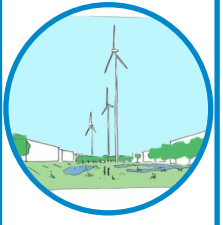
Regionale binding & herkomst

Economie & arbeidsmarkt

Bijdrage aan regionaal ecosysteem

Innovatie

Bijdrage aan faciliteiten en voorzieningen



Landschappelijke inpassing, duurzaamheid & energietransitie

stec
groep

Landschappelijke inpassing: markt geeft al eerste aanzet hiervoor

I Natuurinclusief ontwerpen en bouwen

Een steeds belangrijkere rol voor biodiversiteit en landschappelijke inpassingen

Als ontwerpende bouwer wil Heembouw een positieve impact hebben op het leven van mensen en hun leefomgeving. De natuur in Nederland staat steeds meer onder druk. Daarom tijden we bij het ontwerpen en ontwikkelen van onder andere onze distributiecentra, hoe we meer ruimte kunnen bieden aan de natuur. Om meer te weten te komen over natuurinclusief bouwen, werken we samen met landschapsarchitecten en ecologen. Want verrassend kunst voort uit nieuwsgierigheid, en zaken vanuit andere invalshoeken benaderen waardoor nieuw ideeën ontstaan. Ondertussen van natuurinclusief bouwen zijn onder meer het toepassen van groene gevels, rooftuinen en waterberging. Maar ook een plantrijke inrichting van het terrein en dierrinnelijke buitenverlichting, dragen bij aan het creëren van plekken, waar niet alleen mensen, maar ook dieren willen zijn.

"Natuurinclusief bouwen heeft een zeer positief effect op het welzijn van mensen en het draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit en klimaat adaptieve oplossingen. Typische aspecten waar onze klanten steeds meer waarde aan hechten!"

Rogier Kant, senior architect Heembouw Architecten

26

Bron: Heembouw

Nieuwbouw, ook voor insect, zoogdier en vogel

Natuurinclusief ontwerpen betekent dat al op de lokatiefase rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de natuur. Dat natuur niet buiten te wijken voor nieuwbouw, maar wordt ingepast, is voor Heembouw Architecten na het natuurinclusief ontwerpen van drie distributiecentra inmiddels een feit. En dat enthousiasmeert natuurbeskundigen. "Er moet niet alleen gekeken worden naar de kosten in euro's, maar ook naar de baten voor de natuur. En dat is wat Heembouw Architecten doet, aldus Matthijs Bokje van De Groene Ruimte, bureau voor ecologisch onderzoek en beheerplanning.

Bokje, die als ecoloog Heembouw Architecten adviseert, is groot voorstander van de manier waarop Heembouw plekken creëert waar niet alleen mensen, maar ook dieren willen zijn. "We zijn betrokken bij de ontwikkeling van drie distributiecentra. We liggen uit wat er gebeurt als je een enorm gebouw neerzet en wat er vervolgens nodig is om de natuur te vriend te houden. Het uitbreken van de functie van de klimop bijvoorbeeld. Een plant die je makkelijk tegen een gevel aan kan laten groeien, en voor de architect een mooie groene oplossing is. Maar hoe je dat doet, is cruciaal. Om te beginnen voor een goede groei van de klimop, daarnaast voor de goede omstandigheden voor huismus en vleermuizen. Dat spel dat we samen spelen, buisen wat nodig is voor de natuur en wat het ontwerp niet onbruikt, dat typeert onze samenwerking. Heembouw Architecten ziet het belang, dat geeft een enorme boost."

Ecosystemen creëren

Vanuit het oog van de ecoloog gezien, wordt het landschap door de enorme vraag aan de realisatie van bedrijfsgebouwen steeds kaler. Juist nu steeds duidelijker wordt hoe belangrijk de natuur is voor mensen. "Natuurinclusief ontwerpen is vanuit twee kanten te benaderen; een oplossing voor dieren om voor hen een leefgebied te maken. Maar ook voor de mens biedt het toegevoegde waarde. Neem het voorbeeld van de bij die door zijn rol als bestuiver verantwoordelijk is voor ruim 40 procent van de opbrengst van appels, en die eten we maar al te graag. Uit steeds meer onderzoeken blijkt ook dat het omzelf goed doet om buiten te zijn. Door ecosystemen te creëren, zoals natuurlijke eilandjes tussen de gebouwen, kunnen daar dieren landen. En ontstaat er voor mensen een plek om tijdens het werken even een frisse neus te halen."

Van sprinklertank naar uitkangbord

Zijn ecologisch advies vertaalt Bokje niet alleen als een beleidsstuk, maar treeds met een concreet adries: als je iets voor de natuur doet, moet het effectief en urbanbaar zijn. "Het is niet een kwestie van een nestkoze ophangen. De inpassingen die we in samenwerking met de landschapsarchitect voorstellen, moeten ecologisch zinvol zijn en aansluiten bij het ontwerp van de architect. En dat is soms een hete puzzel. Als voorbeeld, bij een distributiecentrum moet altijd nagedacht worden over de plek van een sprinklertank, een enorme cilinder dat het waterbassin voorrot voor als er brand is. We besloten de sprinklertank midden op het terrein te laten staan, heel aanwezig, en maakten er een enorm insectenhotel van door alle expertises die daar voor nodig zijn samen te brengen, de architect bedacht het frame van de tank, de soorten planten zijn gekozen door de landschapsarchitect en hoe en wat de beste route is voor het planteen van deze flora zodat deze functioneel is voor fauna komt bij mij vandaan. Nu wordt de minder mooie sprinklertank het uitkangbord van dit natuurinclusieve gebouw. Daar zijn we trots op."

Ook de vleermuis, een belangrijke soortgroep in de natuur, profiteert van de ontwerpen gebouwen. "Door de ambitie van een steeds beter energiebalaat worden spouwmuren steeds valer opgevuld en dat betekent voor de vleermuis steeds minder verblijfsmogelijkheden. In Aalsmeer hebben we daar speciale kasten voor gemaakt, waar de vleermuizen in kunnen klimmen. De kasten zijn nauwelijks te zien. Het zijn een soort omgekeerde brieverbussen van opgevarend hout, die netjes in de gevel zijn verwerkt. Weer een mooi voorbeeld van onze samenwerking."

Omdenken

Bokje vertelt dat het toepassen van natuurinclusief ontwerpen in de bouwsector vaak ook weerstand oplevert. "Het wantt gezien als iets dat moet. Heembouw daarentegen ziet de voordelen en ook de manieren om negatieve effecten te voorkomen en is niet bang dat de natuur haar gebouw speet. Ze hebben het tef om te omdenken. Ze zijn sprezit geïnteresseerd, mijn kennis wordt door hun nieuwsgierigheid beruit tot het uiterste. Vaar mij zijn de ontwikkelingen van de distributiecentra in Aalsmeer, Nijmegen en Utrecht de meest inspirerende projecten die ik in lange tijd heb gedaan."

27

stec
groep

Sturing op regionale meerwaarde?

- Waar ben ik van? (toekomstvisie)
- (Lokaal of regionaal) afwegingskader & huisvestingsprotocol, incl. afstemming leads
- Toetsingscommissie voor vestiging, waarbij ook omgeving en landschap vertegenwoordigd is
- Beauty contest: wat voegt het bedrijf toe aan ‘brede welvaart’ in de regio?
- Locatievereisten: vastleggen in bestemmingsplan (gewoon doen!)

Beleid en regionale samenwerking (X)XL-logistiek in Brabant

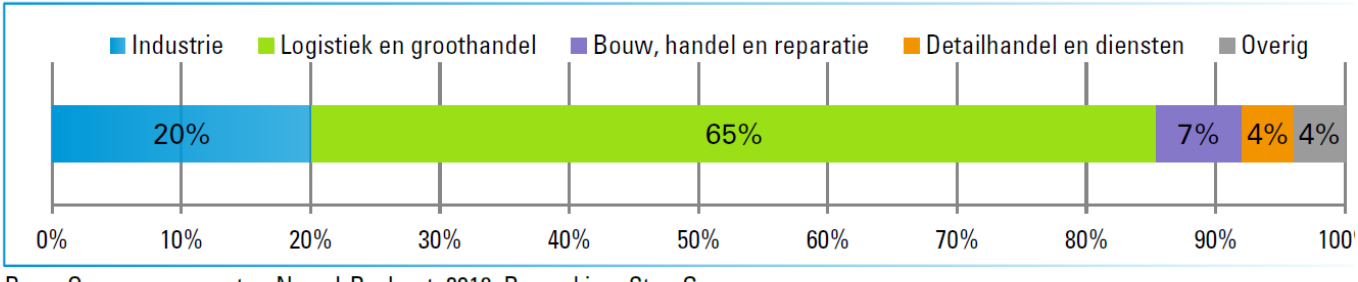
Provincie Noord-Brabant

Bedrijventerreinen in Brabant

	Bedrijventerreinenvoorraad		Werkgelegenheid		Typering/speerpunten
Regio	Aantal	Netto omvang	Totaal	Op bedrijventerreinen	
Midden-Brabant	75	1.956 ha	211.500	78.800 (37%)	Logistiek en productie
Noordoost-Brabant	149	2.732 ha	343.300	125.700 (37%)	Agrifood
West-Brabant	187	5.093 ha	323.300	120.500 (37%)	Chemie, logistiek
Zuidoost-Brabant	165	3.305 ha	429.100	174.600 (41%)	High-tech industrie
Totaal	**576**	**13.086 ha**	**1.307.200**	**499.600 (38%)**	-

Bron: IBIS, 2020 & LISA, 2019.

Figuur 4: Uitgifte in Noord-Brabant in 2012-2017 naar sector, in hectare



Bron: Opgave gemeenten Noord-Brabant, 2018; Bewerking: Stec Groep.

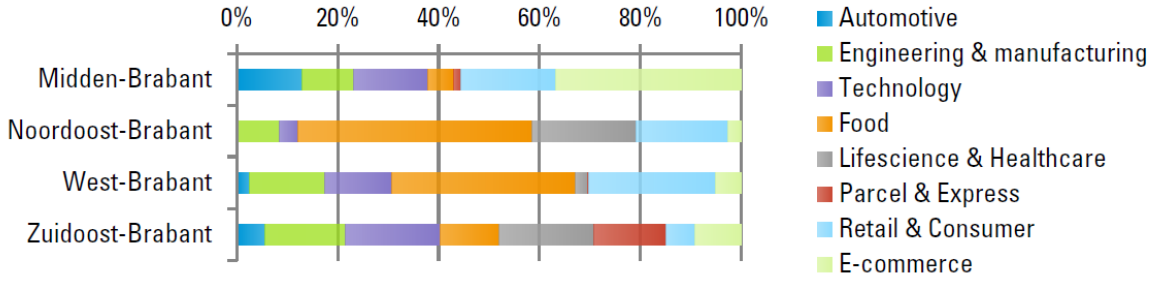
Logistiek in Brabant

- Belangrijk economisch cluster;
  - Sterke verbondenheid tussen industrie en logistiek (maakindustrie, agrofood, high-tech, etc.)
  - Ligging aan de Goederencorridor-Zuid
  - Centrale ligging in Benelux (e-commerce)
- Toegevoegde waarde € 12,6 mld (24% groei 2010-2018) en 13% logistiek gelieerde banen;
- Prognose ruimtevraag (X)XL-logistiek 2021-2030: ca. 250-500 ha.
- Ruimtevraag vooral afkomstig uit Brabantse regio's; 75/90% van de vastgoedtransacties is regionaal gebonden
- Ruimtevraag in alle Brabantse regio's, maar type logistiek verschilt per regio

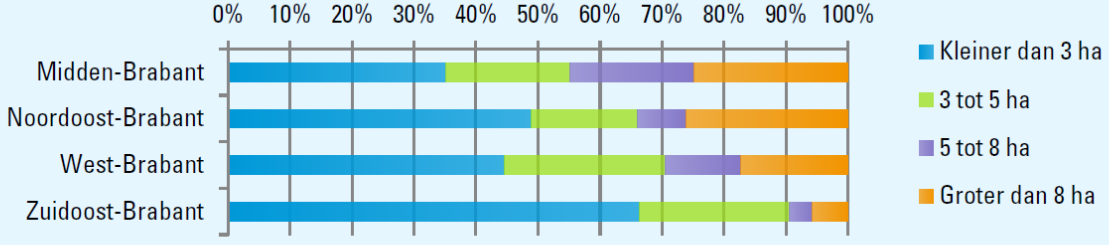
Tabel 2: Typering logistiek per regio (o.b.v. dynamiek in 2018 t/m 2020)

Kenmerk

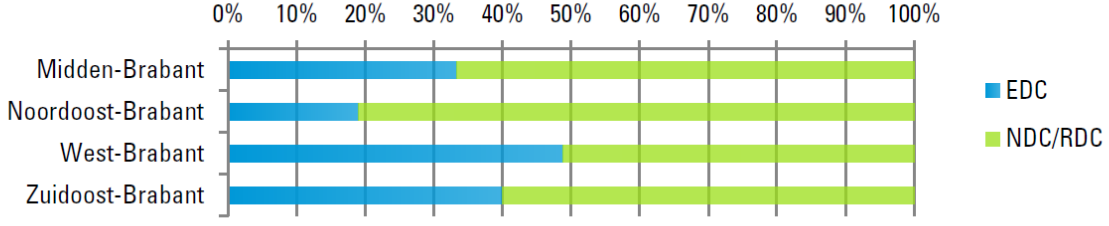
Segmenten



Kavelomvang



Marktoriëntatie



Bron: Stec Groep, o.b.v. Database Locatiebeslissingen Nederland, 2017-heden.

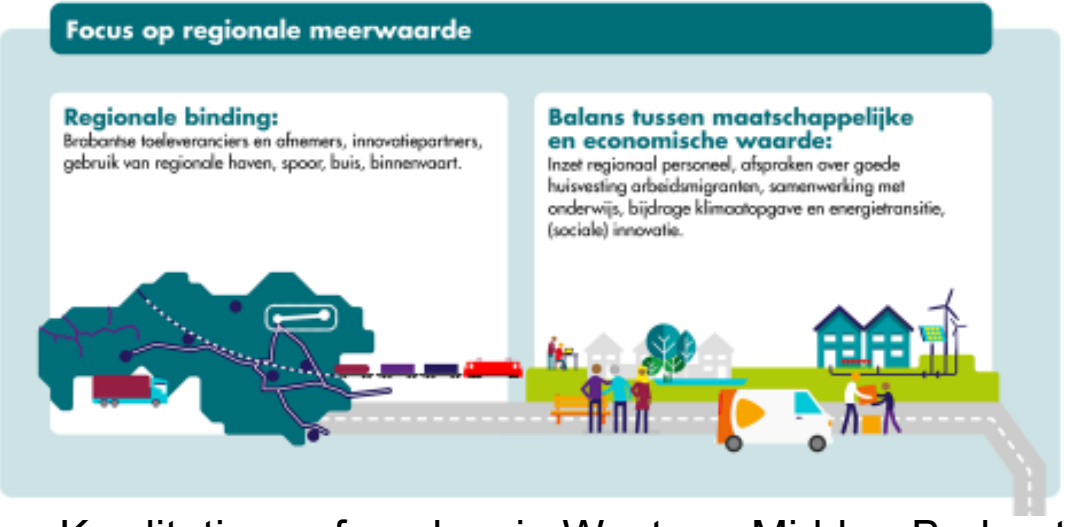
Ruimtelijk-economisch beleid (X)XL-logistiek en regionale samenwerking sinds 2016

- 2016-2018: Bovenregionale afstemming (X)XL-logistiek en regionale afspraken:
  - Aanleiding: forse ruimtevraag (X)XL-logistiek in alle regio's (prognoses 2014/2015)), maar nog meer planaanbod in voorbereiding
  - Overeenstemming over:
    - Beperkt aantal locaties in Brabant om extra ruimtevraag (X)XL-logistiek tot 2030 te accommoderen (clusteringsbeleid)
    - Een vraaggerichte ontwikkeling van deze locaties:
      - Ontwikkelen bij concrete marktvraag/eindgebruiker in beeld (i.p.v. aanbodgerichte programmering)
      - Opstellen van regionale werkwijze voor programmering bedrijventerreinen en huisvesting bedrijven (o.a. delen leads/regionale bedrijvenloketten)
  - Verankering in regionale afspraken: juridische doorwerking naar bestemmingsplannen van gemeenten (via provinciale Omgevingsverordening)

Aanpak werklocaties 2020-2023: aanscherping selectief beleid (X)XL-logistiek

- Regionale meerwaardebenadering
- Meer en beter inzicht in de (on)mogelijkheden op brownfields om (X)XL-logistiek te accommoderen
- Versterken samenwerking Rijk en andere provincies

Regionale meerwaarde

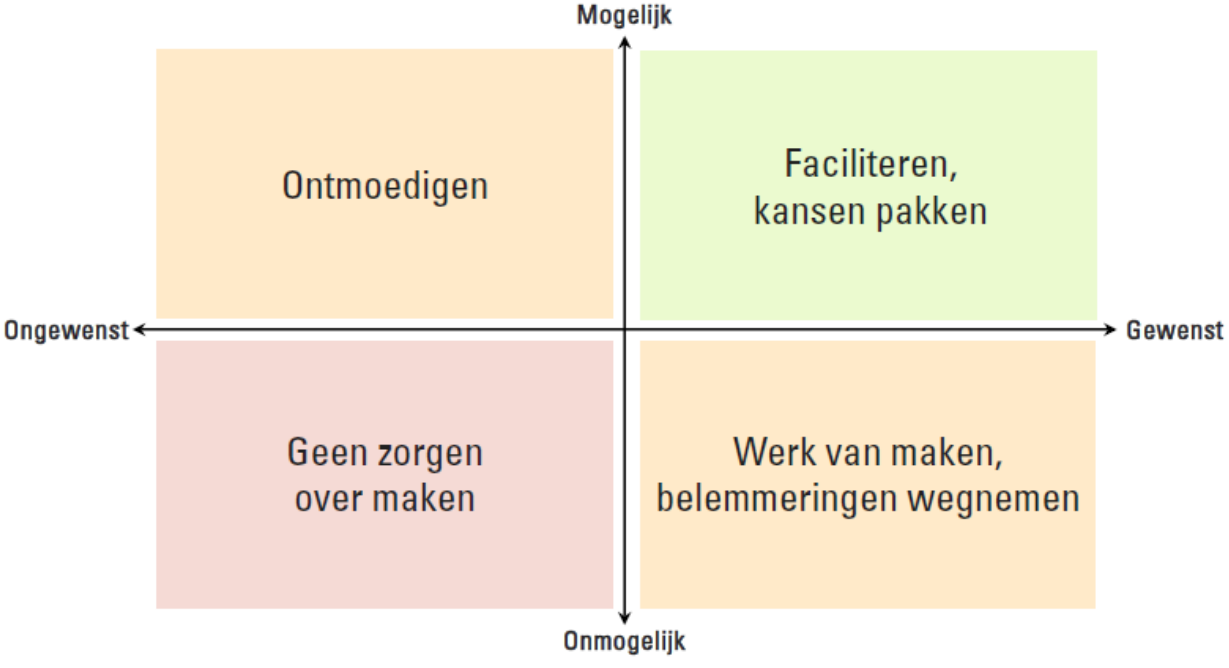


- Kwalitatieve afspraken in West- en Midden-Brabant (o.a. regionale meerwaarde bij bedrijfsvestiging, zon-op-dak, huisvesting arbeidsmigranten)
- Vestigingseisen vastleggen in ovk’s bij uitgifte en planregels: voorbeelden Haven Waalwijk, Logistiek Park Moerdijk, Wijkevoort Tilburg

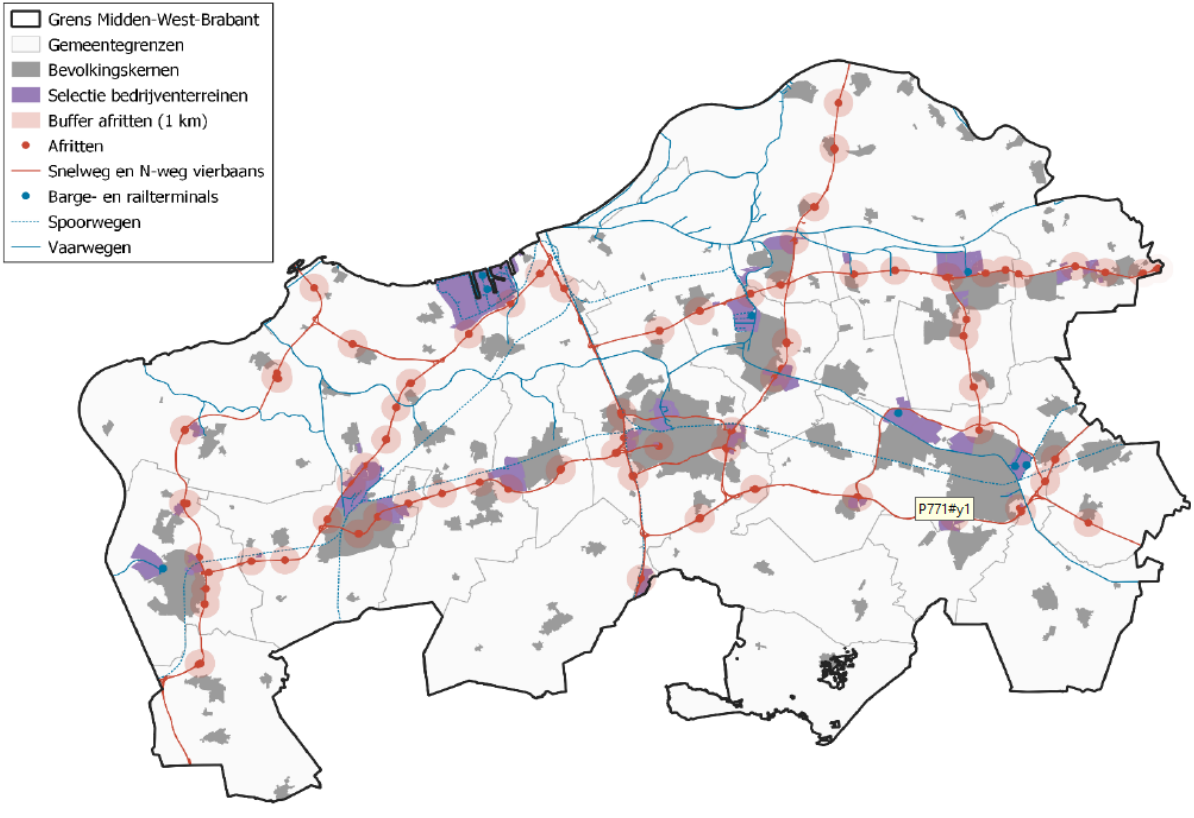
(X)XL-logistiek op brownfields

- Aanpak werklocaties 2020-2023
  - Selectief clusteringsbeleid nieuwe (logistieke) bedrijventerreinen en vraaggerichte programmering en ontwikkeling
  - Te weinig zicht op (her)ontwikkelingsmogelijkheden op brownfields
  - Belangrijk voor (regionaal) beleid en afspraken, benutten van kansen, voorkomen ongewenste ontwikkelingen en overleg met het Rijk
- Rijkssturing op concentratie van logistieke activiteiten
  - Nationale Omgevingsvisie (NOVI): logistieke ladder
  - BZK-traject Grip op ruimtevraag grote bedrijfsvestigingen
  - Programma Goederenvervoercorridor / BO MIRT-GVC
- Pilot Midden- en West-Brabant; logistieke hotspots en regionale afspraken.

Denkkader sturing op herontwikkeling brownfields



Selectie markttechnisch geschikte bedrijventerreinen



Tool: brownfield potentie indicator

Brownfield potentie indicator

A

Leeftijd vastgoed	Score
tot en met 1980	5
1981 – 1990	4
1991 – 2000	3
2001 – 2010	2
2011 – 2020	1

B

Floor Space Index	Score
tot en met 0,30	5
0,31 – 0,40	4
0,41 – 0,50	3
0,51 – 0,60	2
0,61 of hoger	1

C

Terreinquotiënt	Score
350 m² of hoger	5
300 – 350 m²	4
250 – 300 m²	3
200 – 250 m²	2
lager dan 200 m²	1

D

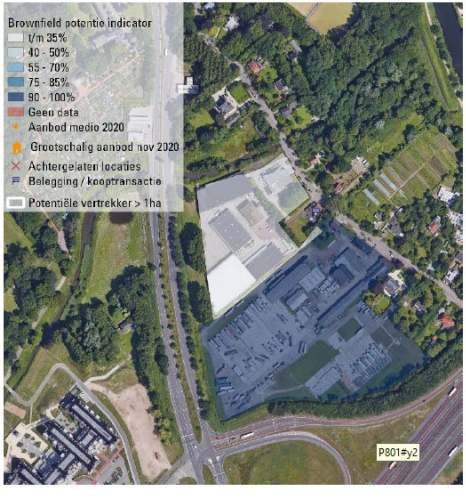
Ontwikkeling banen	Score
< - 20%	5
-20 tot -10%	4
-10 tot -5%	3
-5 tot 0%	2
0% of hoger	1

A. Leeftijd vastgoed

B. Floor Space Index

C. Terreinquotiënt

D. Ontwikkeling banen



Belangrijkste resultaten en conclusies

- Meer logistieke vastgoedtransacties op brownfields dan landelijk (30% /15%):
  - Topregio's, schaarste(-beleid), hoge rendementen logistiek vastgoed

- Ook in de toekomst is er volop perspectief voor herontwikkeling van brownfields in deze regio's:
  - 30% van de grootschalige vastgoedvoorraad nadert einde levensduur
  - 100 ha. korte termijn, nog eens 100 ha. middellange/lange termijn

- 80 van de 275 bedrijventerreinen in deze regio's zijn voor de markt interessant voor vestiging of herontwikkeling

- Hoeveelheid kansrijke brownfields en verouderd vastgoed vormt risico:
  - Voor selectief clusteringsbeleid (X)XL-logistiek
  - Op ongewenste ontwikkelingen (niet alle terreinen zijn vanuit ruimtelijk en/of infrastructureel oogpunt geschikt)
  - Op focus en optimaal rendement van publieke investeringen
  - Voor ontwikkelingsmogelijkheden lokaal MKB / bedrijven in regionale topclusters

- Aanscherping selectief beleid gewenst (voor brownfields)?

Verdere aanscherping selectief beleid (X)XL-logistiek

Advies Stec Groep: focus op 35 bedrijventerreinen (greenfields én brownfields)

	West-Brabant	Midden-Brabant
Toplocaties voor herontwikkeling	• Noordland, Bergen op Zoom** • Lage Meren, Bergen op Zoom • Theodorushaven, Bergen op Zoom** • The Greenery/IABC, Breda • Heilaar-Noord, Breda • Krogten-Zuid&Noord, Breda** • Emer-Noord, Breda • Hazeldonk, Breda • Hoogeind, Breda (alleen noordelijke deel - Baarschot)** • Vosdonk, Etten-Leur* • Dombosch I, Geertruidenberg* • Haven Moerdijk, Moerdijk** • Everdenberg, Oosterhout* • Vijf Eiken, Oosterhout* • Weststad (diverse fasen), Oosterhout • Borchwerf-Noord, Roosendaal • Majoppeveld (diverse fasen), Roosendaal	• Broekakkers, Gilze-Rijen • Kraaiven, Tilburg** • Katsbogten, Tilburg • Loven, Tilburg** • Vossenberg (West & Scheg), Tilburg • Haven (diverse fasen), Waalwijk**
Nieuwe terreinen (nog uitgeefbaar)	• Voet Bavelse Berg, Breda • Rithmeesterpark, Breda • Borchwerf II (diverse deelgebieden), Halderberge/Roosendaal • Logistiek Park Moerdijk, Moerdijk • Everdenberg Oost (<5 hectare)	• Vossenberg West II, Tilburg • Wijkevoort, Tilburg • Haven 8 Oost, Waalwijk
Onwenselijke locaties	Alle overige bedrijventerreinen in West-Brabant	Alle overige bedrijventerreinen in Midden-Brabant

* op deze locaties is de infrastructuur mogelijk een beperking voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Bij de afweging of deze locaties in aanmerking komen voor herontwikkeling is dit een belangrijk criterium.
** op deze locaties zijn ook hogere milieucategorieën toegestaan of zijn watergebonden kavels gelegen. Hier dient een zorgvuldige afweging gemaakt te worden over al dan niet herontwikkelen van delen van het terrein voor grootschalige (droge) logistiek.

Vervolg

- Aanscherping regionale afspraken? bv:
  - Brownfieldlocaties toevoegen (geen exclusiviteit voor (X)XL-logistiek!)
  - inzet gemeentelijk en provinciaal instrumentarium (benutten kansen en ontmoedigingsbeleid)

- Ook onderzoek(en) in ZO- en NO-Brabant

stec
groep

Reflectie door Michiel Assink (WDP)