NORTHEAST BRABANT

LOGISTIC HOTSPOT

POWERED BY AGROFOOD CAPITAL

13 oktober 2021 - Netwerkbijeenkomst: Logistiek Vastgoed – Trends & Ontwikkelingen

Agenda:

- Welkomstwoord door Berend Jan Schuring, voorzitter Vijfsterren Logistiek
  - over Vijfsterren Logistiek
- Uw gastsprekers
  - Wim Eringfeld – Directeur bij Stec Groep
  - Kees Verweij – Partner bij Buck Consultants International
  - Martijn Sleutjes – Sales & Business Development bij WDP

    Pauze
  - Diederik de Jonge – Architect bij Heembouw Architecten
  - Rowell Versleijen – Directeur Logistiek bij Plus Retail

    Paneldiscussie

vijfsterren logistiek

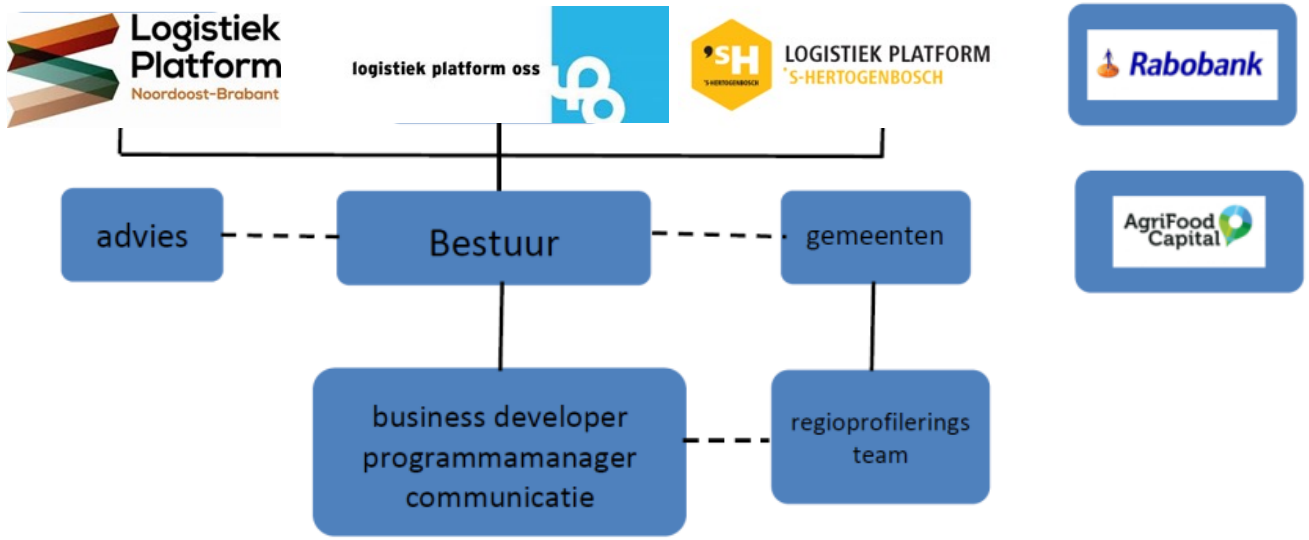
Doelstelling Vijfsterren Logistiek

Versterken logistieke vestigingsklimaat in Noordoost-Brabant

vijfsterren logistiek

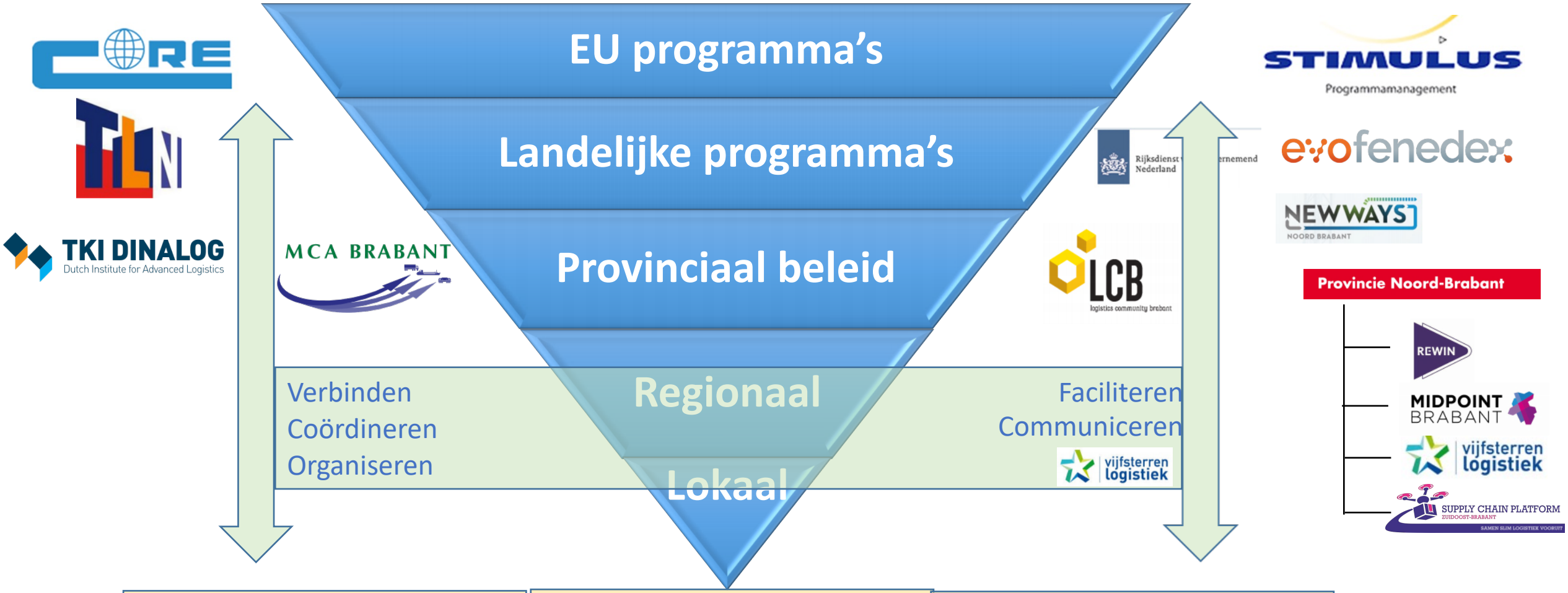
Stuurgroepleden Vijfsterren Logistiek

- Berend Jan Schuring – voorzitter LPO & CEO Raben NL
- Rien Geurts – voorzitter LPsH
- Michel van Dijk– bestuurder LPNoB & Director Logistics van Berkel Logistiek



vijfsterren logistiek

Wat is Vijfsterren Logistiek?



logistiek platform oss

Werkgroepen:
- Verbetering samenwerking
- Centraal Inkopen
- Arbeidsmarkt
- Kennis delen
- Verstevigen relatie overheid
- Verbinden aan maatschappelijke doelen

LOGISTIEK PLATFORM 'S-HERTOGENBOSCH

- Structurele samenwerking onderwijs
- Kennisontwikkeling MKB
- Businessontwikkeling / regionale positionering
- Arbeidsmarkt:
  - Werving en behouden personeel
  - Duurzame inzetbaarheid
  - Bedrijfsopvolging

Logistiek Platform Noordoost-Brabant

Werkgroepen:
- Arbeidsmarkt:
  - Gezamenlijke cursussen
  - Werving van personeel
  - Opzet kortdurende scholing / BBL
- Bundeling van lading
- Samenwerking

Wim Eringfeld– Directeur Stec Groep

vijfsterren logistiek

stec
groep

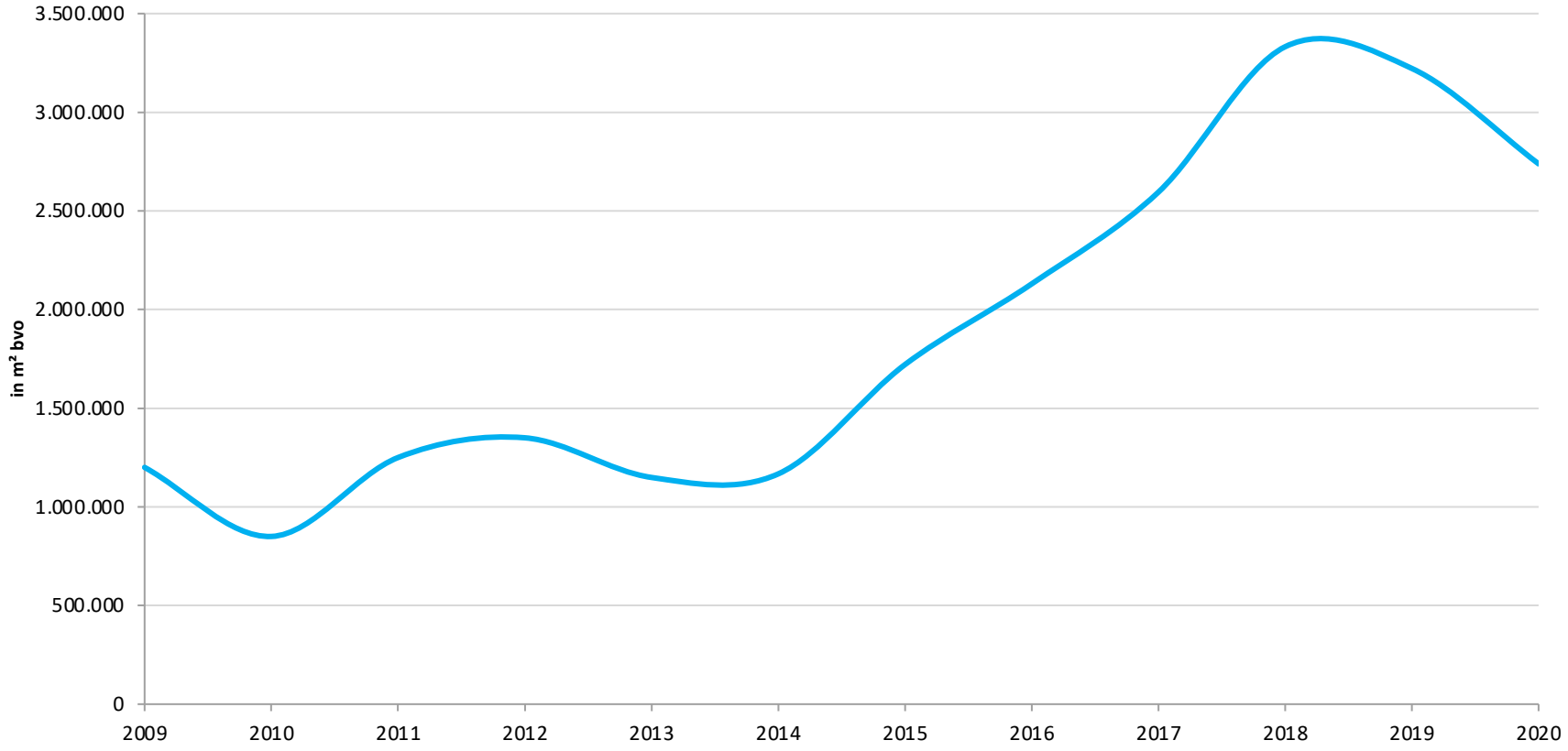
License to operate voor (XXL-) logistiek in regio Vijfsterren Logistiek

Stec Groep aan Vijfsterren Logistiek

Wim Eringfeld
13 oktober 2021

stec
groep

Vraag logistiek vastgoed blijft hoog….



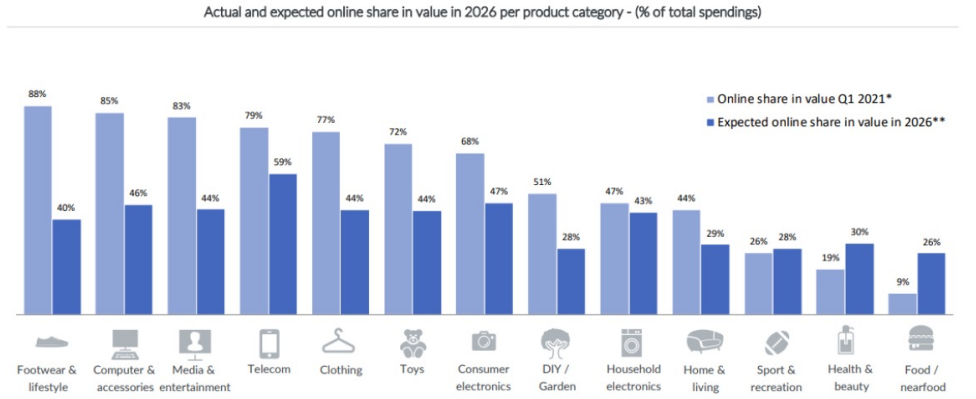
Bron: NVM/Bak, 2018 & Stec Groep

stec
groep

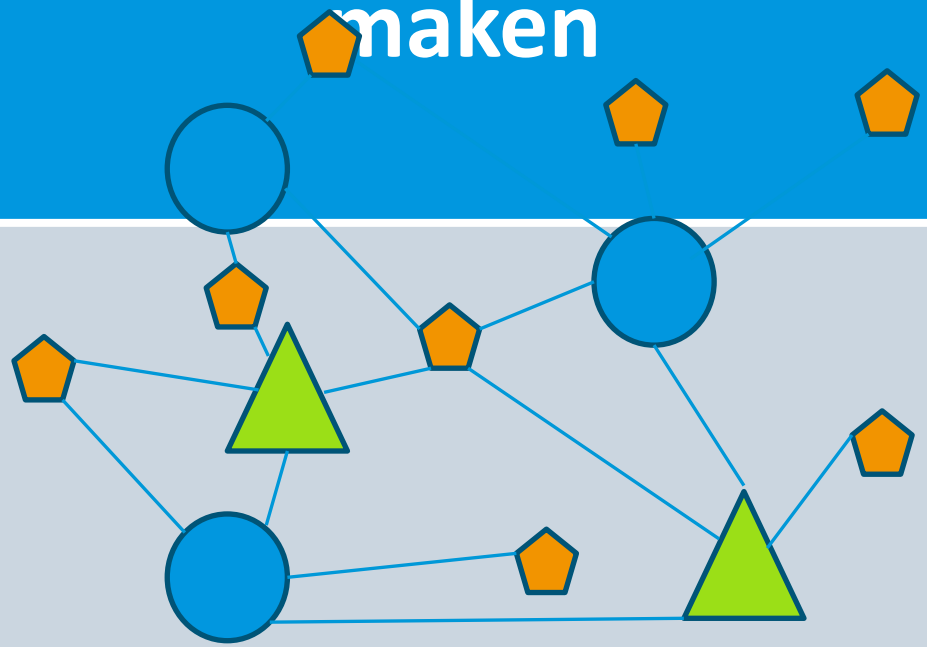
...ook op middellange termijn

E-commerce (pure players, platforms, supermarkten) markt

Due to the high actual online shares in the first quarter of 2021, we see lower expected online shares for 2026 for almost all categories



Netwerk verder uitbreiden en compleet maken



stec
groep

Beschikbaarheid XXL neemt af

>50 ha (op termijn) beschikbaar

<50 ha (op termijn) beschikbaar

stec
groep

Vijfsterren Logistiek: Food en pharma

stec
groep

Felle maatschappelijke discussie

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.

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.

Motie

Motie van de leden Amhaouch en Bruins over verdozing van het landschap

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

stec
groep

Uitdaging voor bedrijven en ontwikkelaars: *license to operate staat op het spel*

Negatief imago en 'weinig' maatschappelijke toegevoegde waarde:

- Steeds meer automatisering, minder werkgelegenheid
- Laaggeschoold werk, met veel buitenlandse werknemers
- Ruimteclaims van andere sectoren (wonen, energietransitie, klimaatadaptatie)
- Modal shift komt maar niet van de grond
- Veel investeringen in infrastructuur, huisvesting en landschappelijke inpassing nodig

=> maatschappelijk steeds meer weerstand tegen greenfieldontwikkelingen

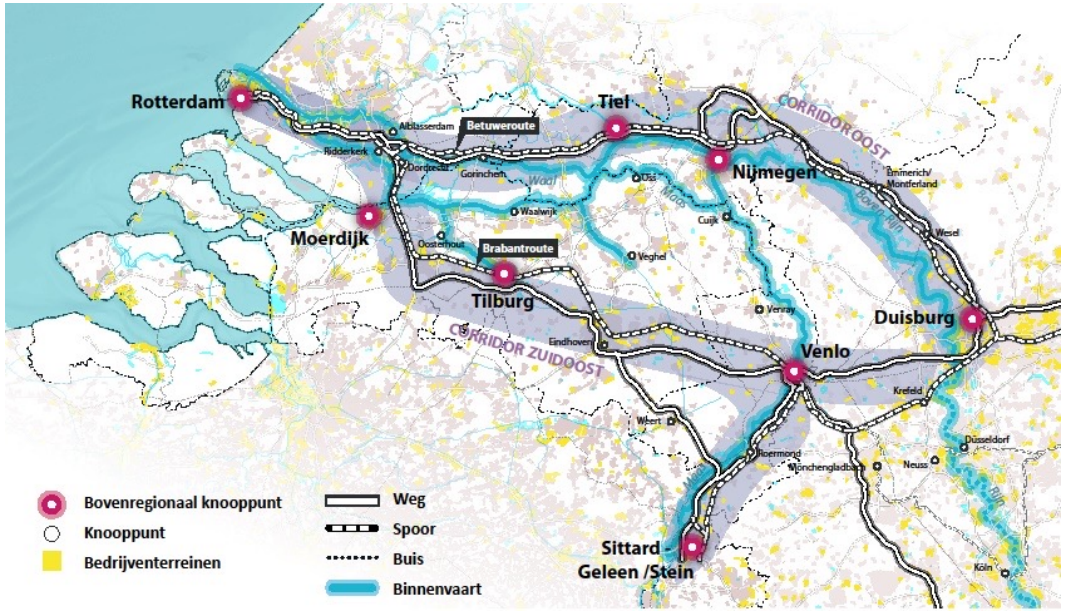
stec
groep

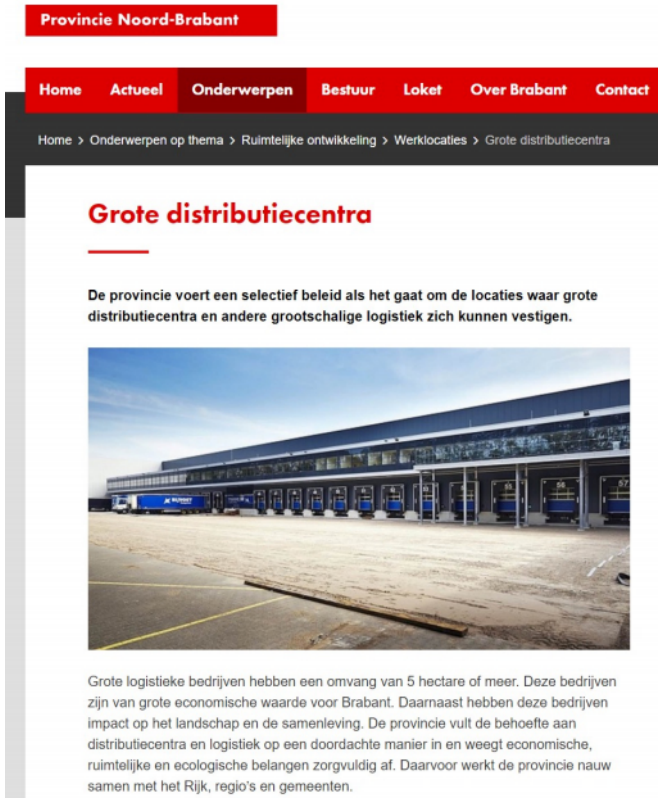
Meer sturing door overheden

1. Clustering en locatiebeleid
2. Focus op brownfields
3. Regionale meerwaarde
4. Eisen ten aanzien van (landschappelijke) inpassing
5. Energietransitie, innovatie, circulaire economie

stec
groep

1. Clustering en locatiebeleid





stec
groep

2. Focus op brownfields

NIEUWS LOGISTIEK VERDOZING WDP LOGISTIEK BEDRIJVENTERREIN ADVISEURS

Eerste publicatie 24 feb 2021 | Laatst gewijzigd 24 feb 2021

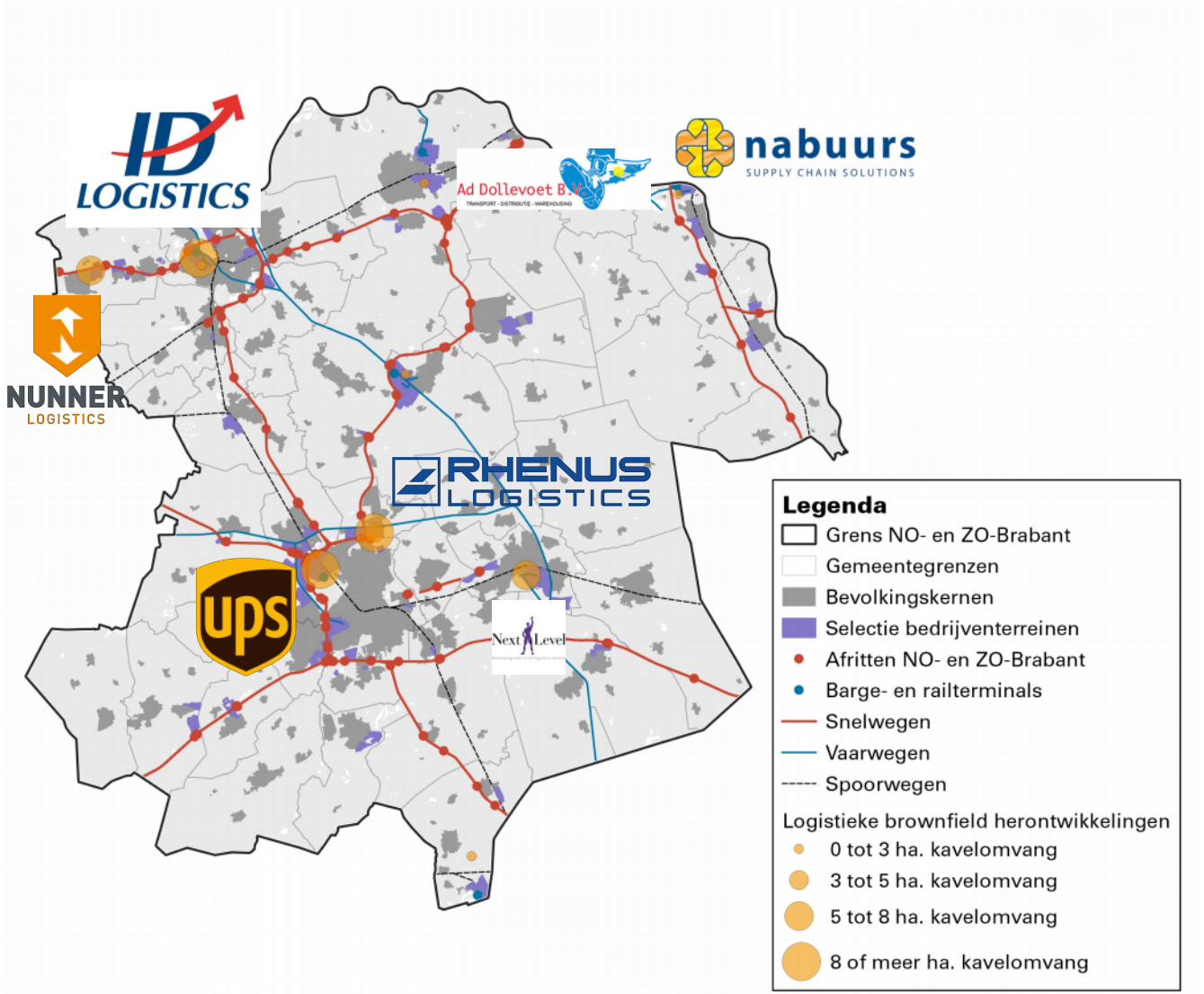
Nog genoeg ruimte op brownfields voor logistieke projecten

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.



stec
groep

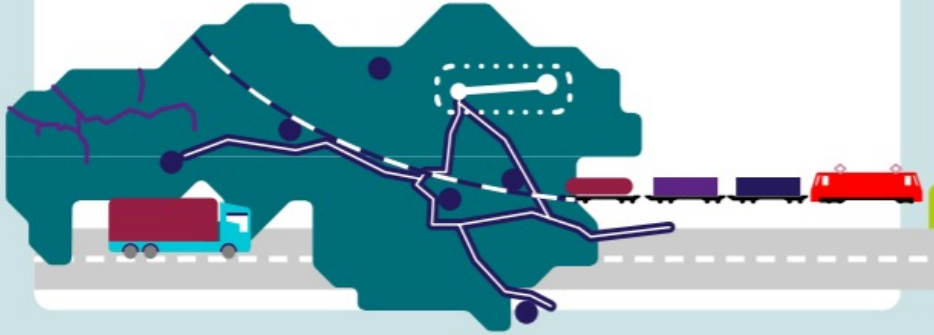
3. Regionale meerwaarde

Focus op regionale meerwaarde

Samen met gemeenten willen we sturen op regionale meerwaarde van logistieke bedrijven. Past het bedrijf in het regionale ecosysteem? Wat kan het betekenen voor Brabant? Daarover maken we regionale afspraken. Dat is de **selectieve aanpak**. Daarin bieden we maatwerk.

Regionale binding:

Brabantse toeleveranciers en afnemers, innovatiepartners, gebruik van regionale haven, spoor, buis, binnenvaart.



Balans tussen maatschappelijke en economische waarde:

Inzet regionaal personeel, afspraken over goede huisvesting arbeidsmigranten, samenwerking met onderwijs, bijdrage klimaatopgave en energietransitie, (sociale) innovatie.

stec
groep

4. (Landschappelijke) inpassing

stec
groep

5. Energietransitie, innovatie, circulaire economie

stec
groep

Wat kunnen sector logistiek en ontwikkelaars doen?

- Verbinden (arbeid, binding, framing)
- Meervoudig ruimtegebruik en verduurzaming
- Investeren in landschappelijke inpassing
- Werk maken van modal shift
- Toegevoegde waarde: innovatie, shared services, koppelingen met toeleverende bedrijven

Upgrade license to operate nodig!

stec
groep

Vragen?

Wim Eringfeld
w.eringfeld@stec.nl
06 13 40 49 37

Kees Verweij – Partner bij Buck Consultants International

vijfsterren logistiek

Buck Consultants International

Op weg naar regie van vraag en aanbod logistiek vastgoed

Oss, 13 oktober 2021

Kees Verweij
Partner
Buck Consultants International

E-mail : kees.verweij@bciglobal.com
Telefoon : 024-379 0222
Mobiel : 06-5110 0950

Agenda

Buck Consultants International

1 Introductie Buck Consultants International

2 Toegevoegde waarde van logistiek voor BV Nederland

3 Supply chain strategieën

4 Vraag naar logistieke ruimte

5 Ruimtelijke mogelijkheden creëren

6 Conclusies

© Buck Consultants International, 2021

1 Introductie Buck Consultants International

Buck Consultants International

- **Voor bedrijven**
  - Supply chain optimalisering
  - Locatiekeuze-advies
  - Vastgoedstrategie en -projecten
  - Business strategie ontwikkeling
- **Voor overheden & kennisinstellingen**
  - Logistieke en infrastructurele projecten
  - Vastgoedontwikkeling & -beleggingen
  - Regionaal economische ontwikkeling en innovatiebevordering
  - Programma's om nieuwe bedrijfs- vestigingen te acquireren

Profiel

- Onafhankelijk adviesbureau
- Vestigingen in Europa sinds 1985
- 70 full-time professionals
- Projecten in meer dan 50 landen

AMERICA'S BEST MANAGEMENT CONSULTING FIRMS | Forbes 2021 POWERED BY STATISTA

© Buck Consultants International, 2021

Opdrachtgevers voor logistiek- en locatieadvies

Buck Consultants International

sappi
Medtronic
NCR
Johnson & Johnson
SAMSUNG
Grolsch
DELL
ups
Boston Scientific
CooperVision Live Brightly.
hp
MasterFoods Make Dinnertime Matter
Chiquita
AVERY DENNISON
FAIRCHILD
TOSHIBA
DANONE ONE PLANET. ONE HEALTH
Amway
ESSILOR
McCormick
Transitions
PERFETTI
van Melle
ERICSSON
JOHN DEERE
pitney bowes
DHL
bp
Campina
SONY
FISKARS
newell BRANDS
Meneba
Cadbury
NALCO Water An Ecolab Company
NOVARTIS
Baxter
IKEA
CardinalHealth
Friesche Vlag
LizClaiborne
TRADE MARK
AMGEN
FOSSIL
Heineken
OCULAR SCIENCE
KraftHeinz
Janssen PHARMACEUTICAL COMPANIES OF Johnson & Johnson
MÆRSK
Swedish Match
Ewals Cargo Care
XPOLogistics
LANDS' END
DSV
GEODIS

© Buck Consultants International, 2021

Ontwikkelaars en investeerders in logistiek vastgoed

Buck Consultants International

PROLOGIS®

SEGRO
SLOUGH ESTATES GROUP

AEW

WDP

MONTEA

VolkerWessels
Logistics Development

ARES

PANATTONI®

INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

ctp

Goodman

HEYLEN
WAREHOUSES

Deutsche Bank

M|G
REAL ESTATE

TRITAX

AberdeenStandard
Investments

Gazeley
a GLP company

SEB

Arlington

DELIN CAPITAL
ASSET MANAGEMENT

FIRST
INDUSTRIAL
REALTY·TRUST

© Buck Consultants International, 2021

2 Toegevoegde waarde van logistiek voor BV Nederland

Buck Consultants International

Negatief Beeld vs.

“Distributiecentra springen als paddenstoelen uit de grond. Te weinig innovatie en toegevoegde waarde, het zijn pure dozenschuivers. Het zijn niet in het landschap passende grote schuren, die niet duurzaam zijn en alleen werk bieden aan buitenlanders, die tegen minimum loon werken en in slechte huisvesting wonen”

Maatschappelijke kans/noodzaak

“Distributiecentra zorgen voor toegevoegde waarde en innovatie, en zijn resultante van vraag samenleving. De uitdaging is hoe distributiecentra duurzaam in landschap passen, hier kunnen overheden veel meer op sturen. Bedrijven kunnen ook uitgedaagd worden om huisvesting medewerkers mede te realiseren.”

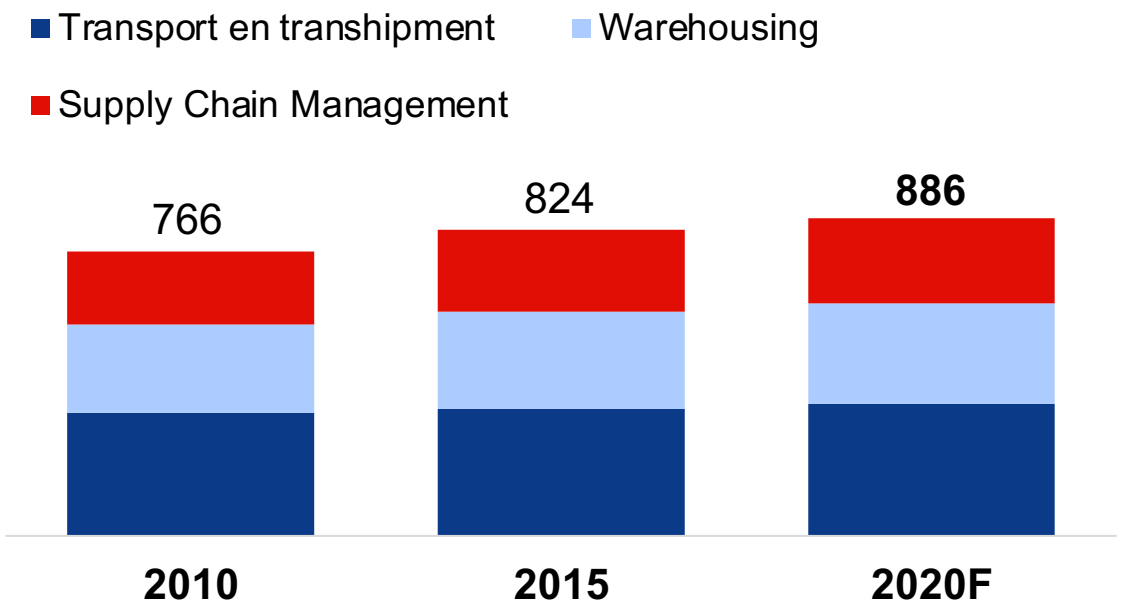
© Buck Consultants International, 2021

Werkgelegenheid & Toegevoegde Waarde

Buck Consultants International

Logistieke Arbeidsplaatsen (x 1.000)

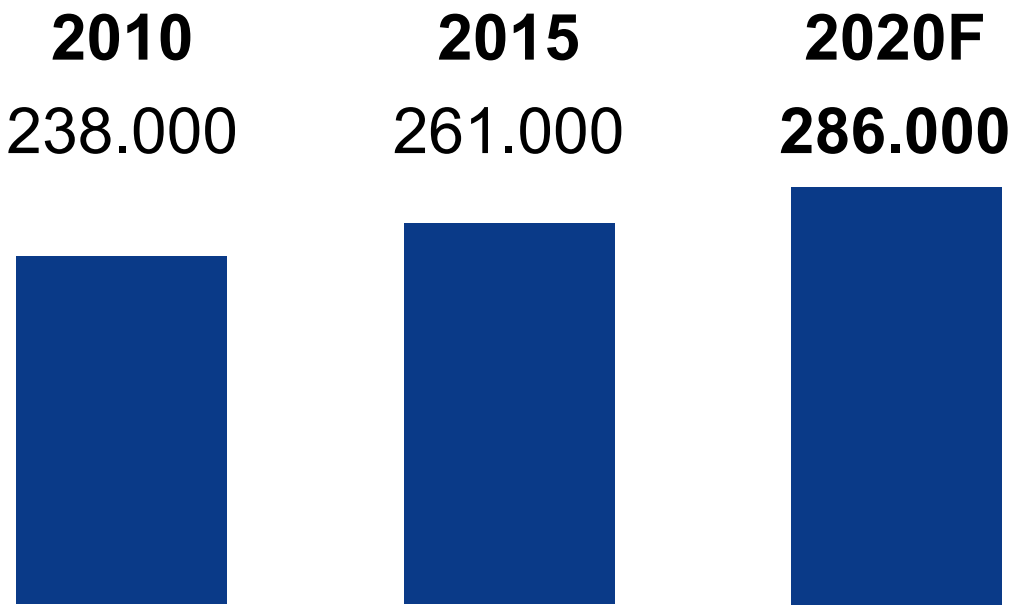
> groei 1,5% per jaar



Groei logistieke arbeidsplaatsen met 62.000 in laatste 5 jaren

Arbeidsplaatsen in warehouses

> groei 2% per jaar

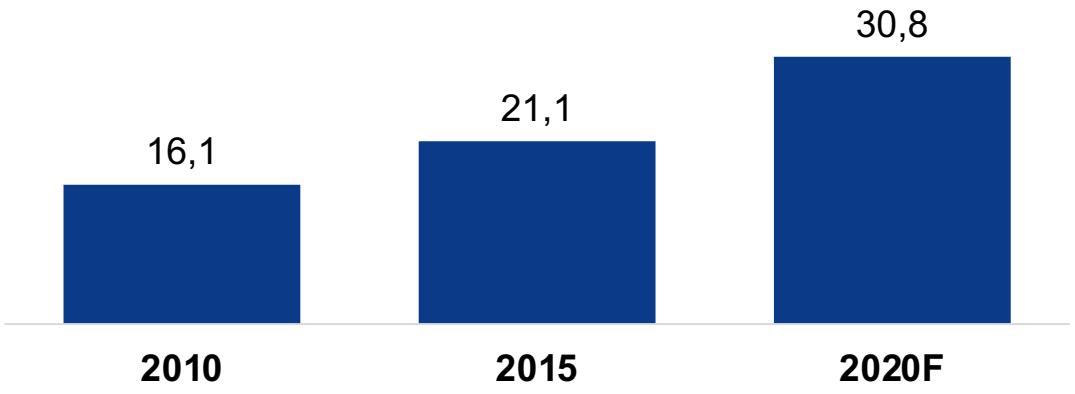


25.000 arbeidsplaatsen extra in 5 jaren tijd

Bron: BCI/Prologis, 2020

© Buck Consultants International, 2021

Toegevoegde Waarde van Warehousing (x mrd Euro)



Groei in VAL & VAS

Groei toegevoegde waarde warehouses > Werk-gelegenheids-groei

2020 : voor het eerst meer dan 400.000 warehouse gerelateerde arbeidsplaatsen in Nederland

- Direct warehousing 286.000
- Indirecte werkgelegenheid bij warehousing 1.4 115.000
  - Transport
  - Facility
  - IT
  - HR

> 400.000

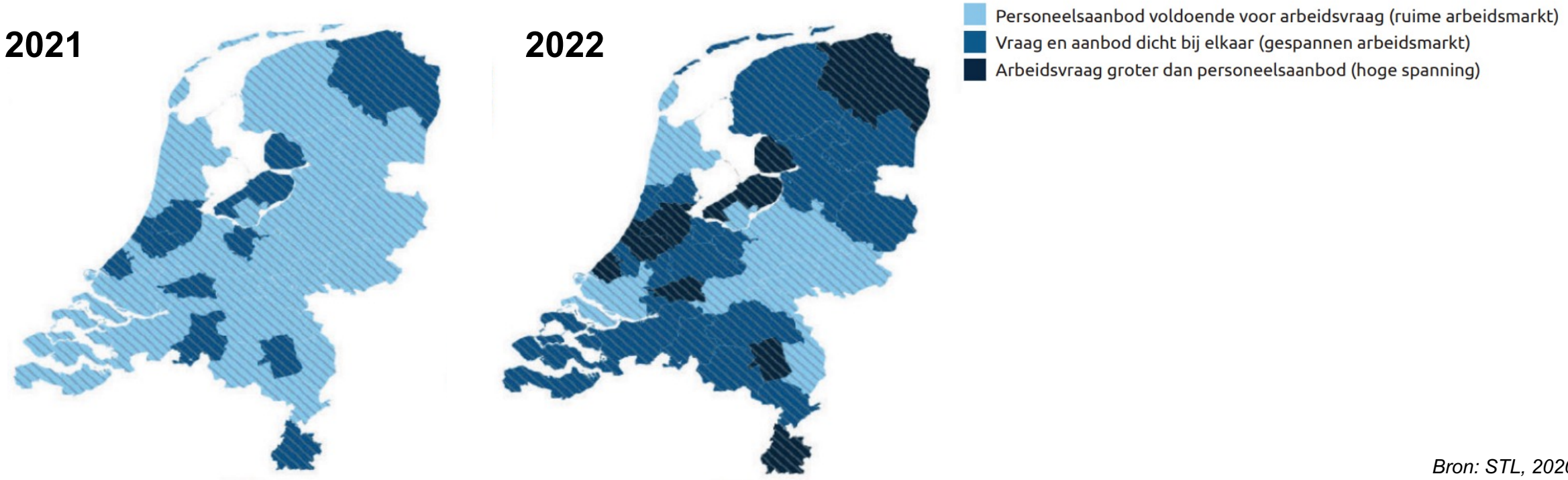
© Buck Consultants International, 2021

Uitdaging: arbeidsmarkt

Buck Consultants International

Woonhuisvesting arbeidsmigranten

- Behoorlijk recessiebestendig
- Breed spectrum van logistieke jobs
- 8.600 logistieke afstuderenden per jaar – bijna helft HBO-WO
- Veel vacatures: 8.500 chauffeurs + ’11.500’ logistiek medewerkers (*Bron: STL, 2021*)



Bron: STL, 2020

© Buck Consultants International, 2021

Buck Consultants International

Companies follow the DE-strategy to make supply chains flexible

1. De-coupling China – US/Europe links
2. De-risking supply chains
3. De-single sourcing
4. De-centralizing production

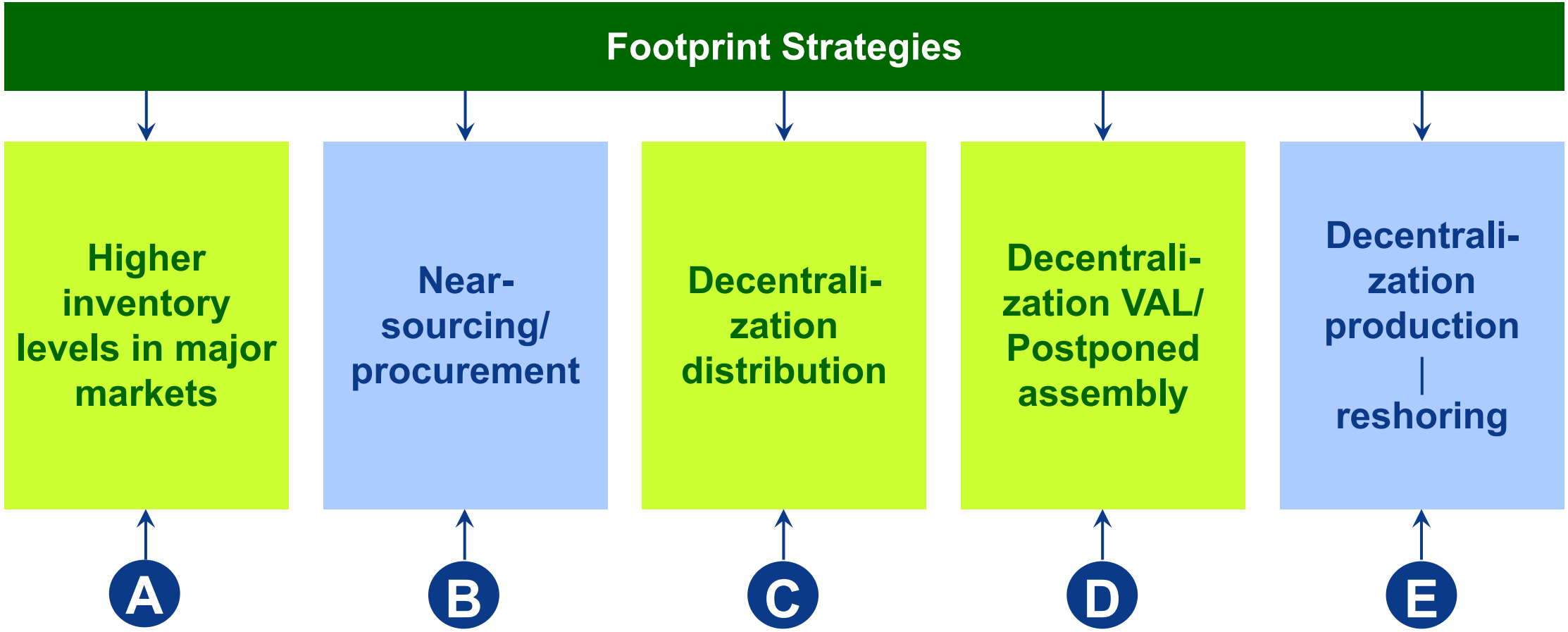
All companies

- Cost consciousness
- Regionalization/localization
- Understand value chains/subsegments

© Buck Consultants International, 2021

Five Footprint Strategies

Buck Consultants International



© Buck Consultants International, 2021

D Decentralization VAL/Postponed Assembly

Buck Consultants International

Recent case of high tech medical device manufacturer

From
Final assembly in 1 global location

To
Decentralized final assembly

- **De-risked supply chain: prerequisite is the feasibility of sourcing key materials in-region**
- **Decrease of global manufacturing and distribution cost**
- **The Netherlands as candidate for the European assembly and customization hub**

© Buck Consultants International, 2021

4 Vraag naar logistieke ruimte

Buck Consultants International

Grootschalige & Stedelijke Distributiecentra (Mega DC's)

Drijvende krachten achter schaalvergroting tot XXL DC's (> 40.000 m²) zijn er nog steeds - in wisselend tempo per doelgroep

- Efficiency van logistieke operaties: economies of scale
- E-commerce supply chains: voorraad van winkels naar DC's + handling returns
- Strategische overwegingen: grotere grondposities voor (op lange termijn) meerdere klanten

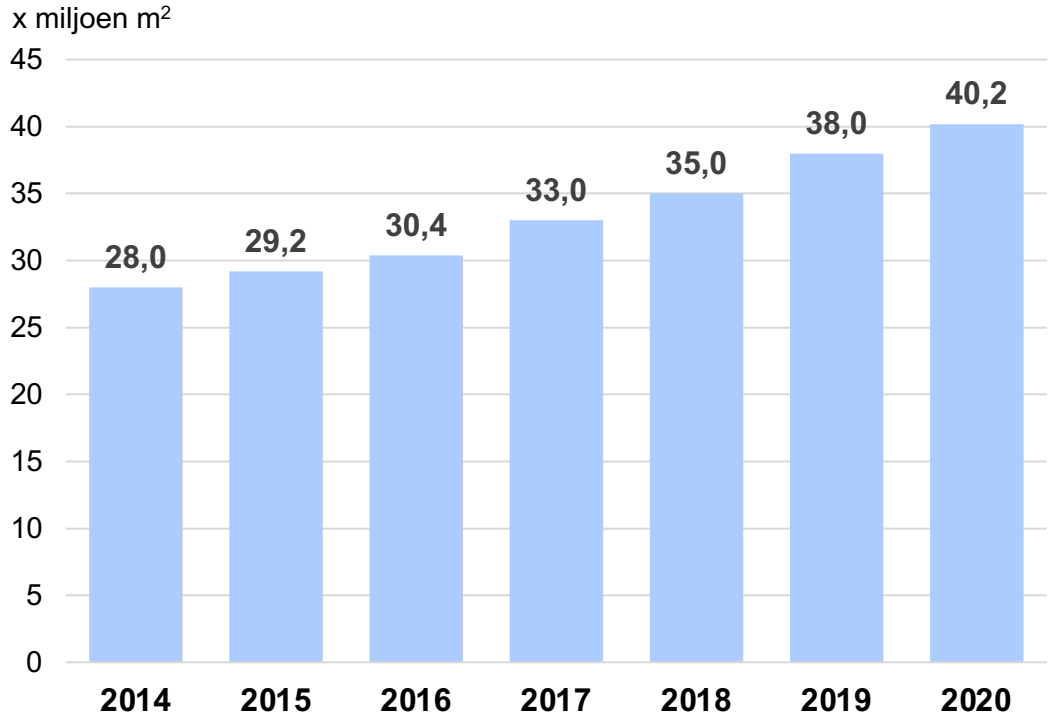
Stedelijke distributievastgoed-concepten

Type / schaalniveau	Omvang
1 E-fulfilment center	> 40.000 m²
2 Stadsregionaal DC	> 20.000 m²
3 City DC	> 5.000 m² – 10.000 m²
4 Goederenuitwisselpunt	1.000 m²
5 Pudo (Pick up drop off points)	150 m²

© Buck Consultants International, 2021

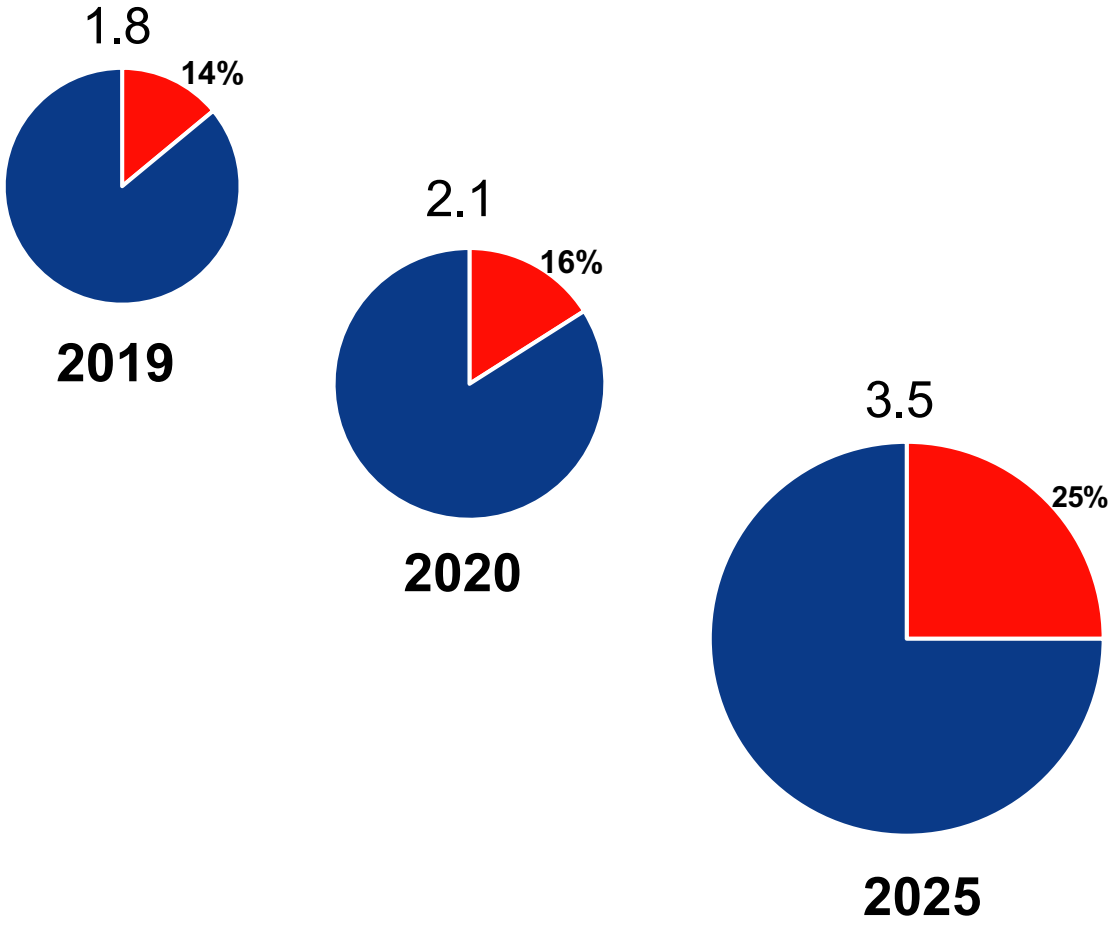
Buck Consultants International

Ontwikkeling van de voorraad logistiek vastgoed (per 31 december)



Bron: NVM, 2021

E-commerce wereldwijd (trillion USD)

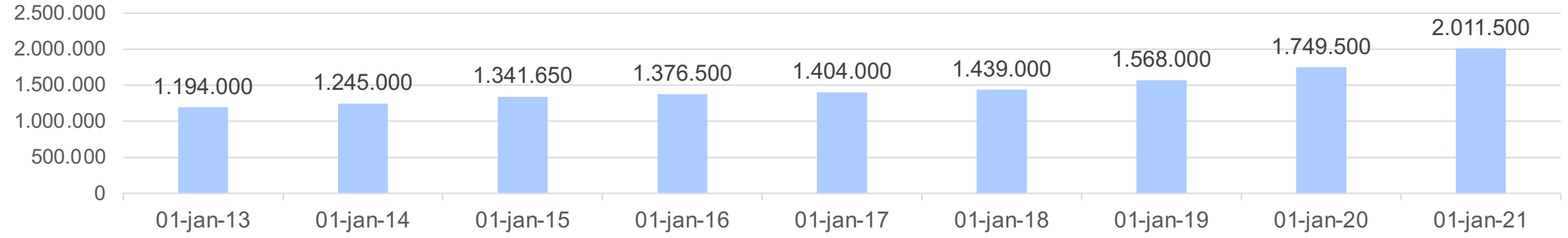


© Buck Consultants International, 2021

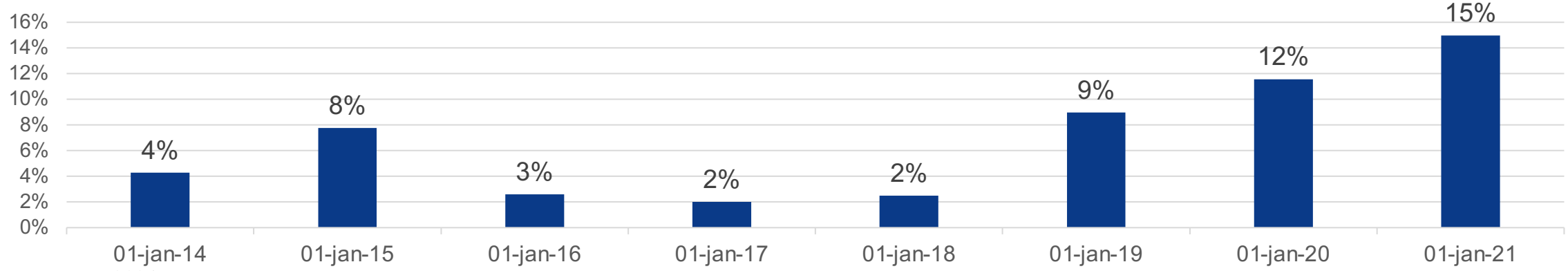
Noordoost Brabant: hogere groei dan NL gemiddelde

Buck Consultants International

m2 Logistiek vastgoed Noordoost Brabant



% groei m2 logistiek vastgoed Noordoost Brabant



Bron: NVM, 2021

© Buck Consultants International, 2021

Buck Consultants International

Huurders/gebruikers

- Wereldzijde toeleveranties vragen om Europese consolidatie in logistieke ketens
- Groei economie
- E-commerce vraagt om extra logistiek vastgoed (x 3) en groei accelereert
- De-risking supply chains vraagt om meer voorraad dichtbij markten
- Logistieke dienstverleners concentreren op eigen campussen: combinatie omvang & flexibiliteit
- Grote DC's creëren economies of scale: kosten + flexibiliteit (ruimte, personeel)

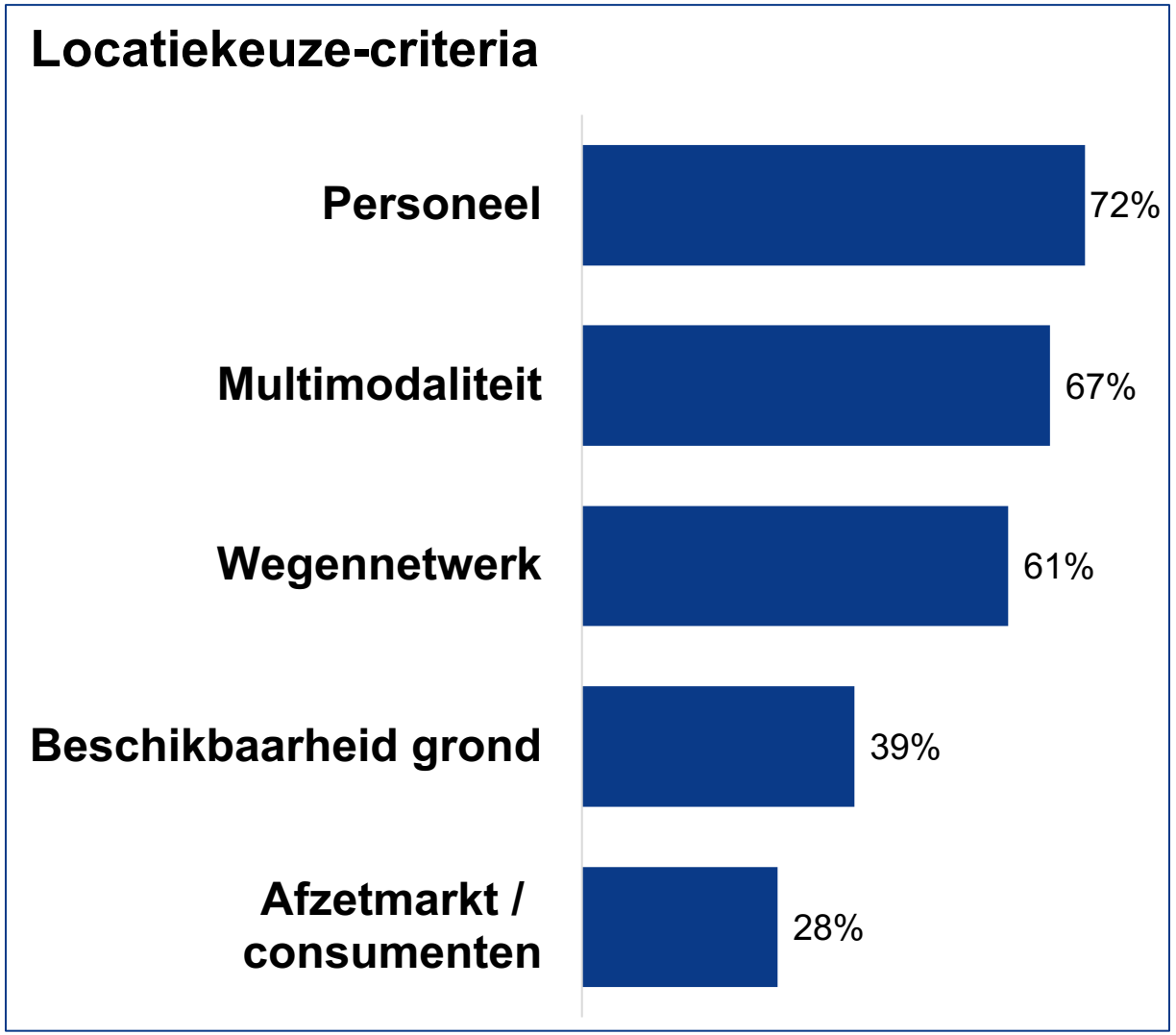
Investeerders

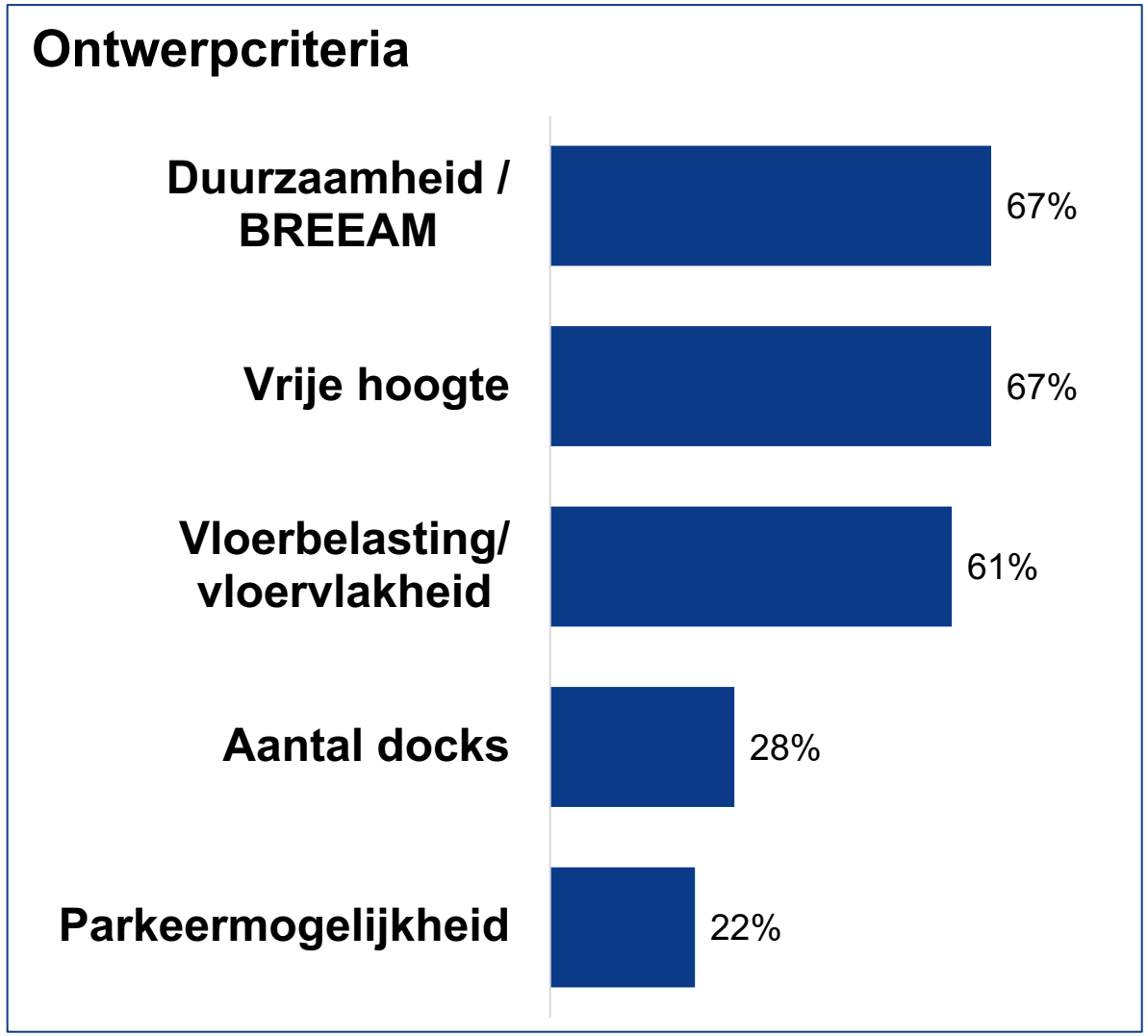
- Lage rente
- Groei van de markt
- Asset class met goede en rendements-risicoverhouding

Groei Logistiek Vastgoed

© Buck Consultants International, 2021

Belangrijkste 5 locatiekeuze-criteria en 5 ontwerpcriteria van distributiecentra in de komende drie jaren





Bron: Buck Consultants International, 2021

© Buck Consultants International, 2021

Overzicht van verwachte ruimtevraag voor grootschalige logistieke activiteiten (> 5 hectare) en het beschikbare harde en zachte planaanbod voor deze doelgroep, per provincie

Buck Consultants International

Provincie	Prognose uitbreidingsvraag logistiek > 5 ha, t/m 2030 (op basis van provinciale prognoses)	Beschikbaar hard aanbod > 5 ha (zonder specifiek label) (op basis van provinciale monitoring)	Planaanbod voor logistiek > 5 ha (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. Plan voor Oostpolder – 600 hectare)
Friesland	< 50 hectare	50 hectare	70 – 80 hectare
Zeeland	< 50 hectare	20-30 hectare (excl. zeehavens)	0 hectare

Bron: Inventarisatie provinciale prognoses/Stec Groep, 2021

© Buck Consultants International, 2021

Uitdaging: Hoe duurzame warehousing mogelijk te maken

Buck Consultants International

Case XXL business park Twente

- Installatie zonnepanelen op dak DC's vertraagd/afgesteld
- Reden: stroom niet leverbaar door opstoppingen stroomnet
- Oplossing: plaatsen batterijen, maar (1) energiemij moet dit doen (geen wettelijke taak) of (2) opzet lokaal energienetwerk vraagt toestemming ACM, die verwijst naar energiemij.
- Actie: realiseren decentraal energiemanagement vraag samenspel vastgoedontwikkelaars, gebruikers pand, energiemij, ACM en energie-innovators

Hoe kan het? Duizenden vierkante meters aan dak op het Businesspark bij Almelo, maar nauwelijks zonnepanelen

VIDEO ALMELO - Het blokkendozenparadijs van Twente, XL Businesspark langs de A35 bij Almelo, raakt steeds voller. Honderdduizenden vierkante meters aan dak zijn er klaar voor het plaatsen van vele duizenden zonnepanelen. Toch? Een rondgang langs de bedrijven levert ontnuchterende antwoorden op. Maar ook de hoop op een slimme oplossing.

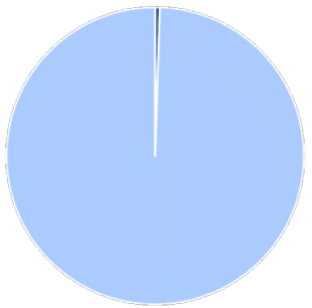
Bron: Tubantia, 2021

© Buck Consultants International, 2021

5 Ruimtelijke mogelijkheden creëren

Buck Consultants International

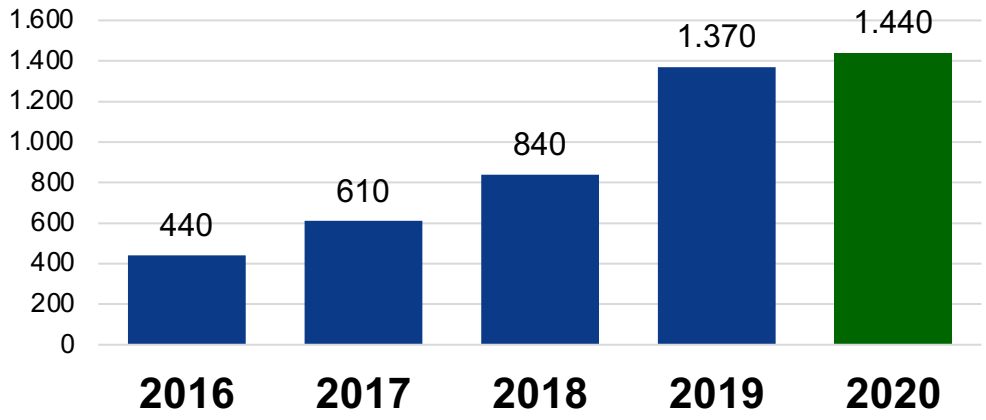
- Alle logistieke vastgoed in Nederland is 0,13% van grondgebruik
- In top-logistieke gemeenten
  - Venlo : 2,3 %
  - Tilburg : 2,1 %
  - Waalwijk : 1,0 %
  - Rotterdam : 1,0 %



0,13% **Logistiek vastgoed**

Bron: CBS/Baks/BCI, 2020

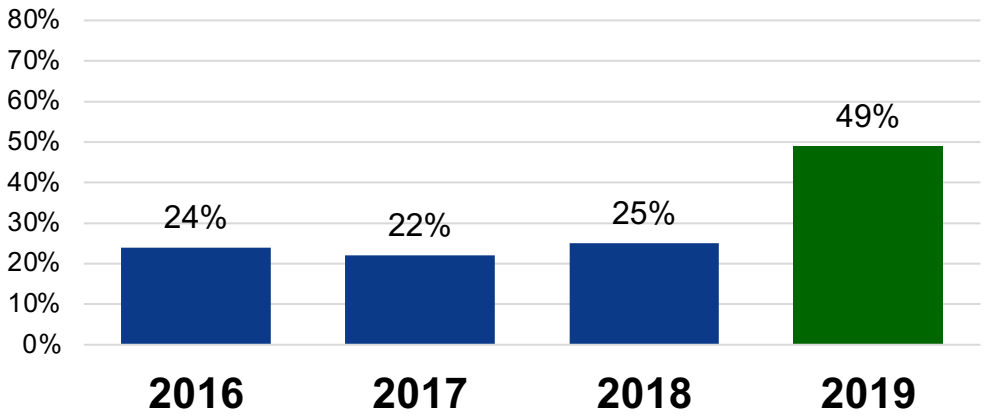
Bouwvolume BREEAM gecertificeerde duurzame DC's (x 1.000)



2020: pijplijn tot november 2020 bevat reeds gebouwde DC's en ontwerp-gecertificeerd

Bron: Dutch Green Building Council, 2020; bewerkt door Buck Consultants International, 2020

Percentage BREEAM gecertificeerde duurzame DC's van totaal jaarlijks bouwvolume



© Buck Consultants International, 2021

Uitgangspunten BCI – Kader voor Duurzame Inpassing Logistiek Vastgoed 3.0 (augustus 2021)

1 **Géén verbod op logistiek, wél richting geven aan locaties: “accommodatie mét gerichte allocatie”**
- basis van onderscheid in logistieke centra kan alleen omvang van kavel/gebouw zijn (controleerbaar – juridisch houdbaar)
- allocatie brownfield-greenfield variëren per omvang gebouw/site (brownfields zijn bestaande bedrijventerreinen/gebouwen)

2 **Helder onderscheid naar schaalniveaus**
- regionale bedrijventerreinplanning
- inrichting individueel terrein
- kavel/gebouw

© Buck Consultants International, 2021

3 Rol overheden

- Rijk: richtlijnen/samenwerkingsafspraken in Voortgangsbrief NOVI – voorkomen ‘waterbed’-effect
- Provincies/gemeenten: eigenaarschap van oplossing - vertaling in concreet beleid met verplichtende afspraken – verschilt per regio
- Provincies maken in overleg met gemeenten keuze:
  - wel/niet (selectieve) accommodatie?
  - wel/niet inzetten op grootschalige vestigingslocaties en zo ja, hoeveel en waar?

4 Basisfilosofie BCI-kader

- heldere afgewogen richtlijnen/samenwerkingsarrangementen in NOVI – met onderscheid naar verhouding greenfields en brownfields (bandbreedten, eventueel per provincie)
- alleen nieuwe grootschalige locaties als brownfieldinvulling hard is – krapte moet ook leiden tot creativiteit
- regelmatige monitoring – hardheid koppeling tussen brownfields en greenfields

© Buck Consultants International, 2021

Uitwerking in praktijk

Buck Consultants International

Voorbeeld: vraag logistieke terreinen voor Provincie A

Tot 2040: vraag naar warehouses (bestaand- en nieuwbouw)

Wil Provincie A vraag accommoderen?

Ja **Deels** **Nee**

Indicatief

Kleinschalige Logistiek kavel < 2,5 ha gebouw < 15.000 m²	**Middelgrote logistiek** kavel 2,5 - 6 ha gebouw 15.000-40.000 m²	**Grootschalige logistiek** kavel > 6 ha gebouw > 40.000 m²
30%	**45%**	**25%**

Nationale richtlijn			
Brownfield	80%	60%	20%
Greenfield	20%	40%	80%
Total	100%	100%	100%

© Buck Consultants International, 2021

Buck Consultants International

Brownfields

- Provincies: voldoende aandacht geven aan brownfields in *reguliere bedrijventerreinplanning*
- (Provinciale) herontwikkelingsmaatschappij (met bijdrage Ministerie EZK) gericht op kansenzones (delen van bedrijventerreinen waar particulier initiatief speelt) – logistieke brownfields zijn hiervoor goede kandidaatlocaties

---

- Gemeenten: intensief aandacht geven aan brownfields – ook als er geen grondverkoop door gemeente aan de orde is
- Gemeente: heroverweging bestemmingsplanvoorschriften t.a.v. bebouwingspercentages, bouwhoogtes, etc.

Greenfields

- Kleine en middelgrote logistiek: *reguliere bedrijventerrein-planning*

- Grootschalige logistiek: provincie wijst i.s.m. gemeenten cluster-locaties aan ten behoeve van greenfieldvraag grootschalige logistiek
- Ministerie I&W faciliteert met multimodale bereikbaarheid

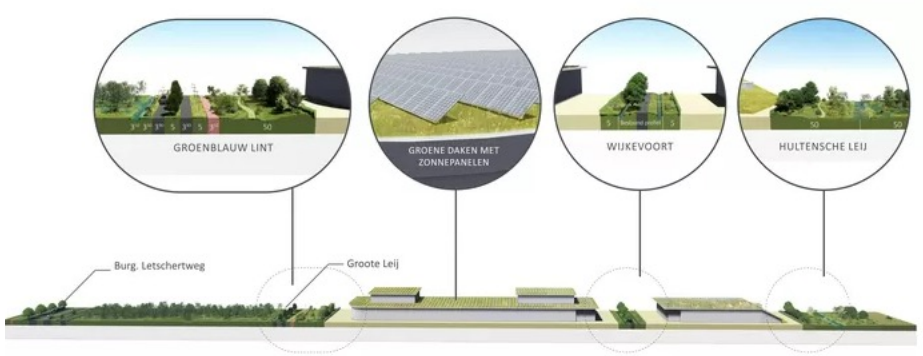
© Buck Consultants International, 2021

Uitdaging: Aanscherpen bestemmingsplan als instrument

Buck Consultants International

Case Tilburg Wijkevoort

- Veel belangstelling van Tilburg als vestigingsplaats, Wijkervoort als greenfield
- Meer verzet vanuit samenleving tegen greenfield voor logistiek: 503 zienswijzen
- Gemeente: aanscherping bestemmingsplan om Raad argumenten voor keuze te geven
- Aanscherping: (1) behouden historische elementen, (2) geen hoogbouw, (3) economisch team: waarde voor regio, (4) kwaliteitsteam: duurzame inpassing, (5) kavels tussenj 5-7 ha, niet groter dan 7 ha
- Als bedrijf afvalt levert vestiging onvoldoende op voor Tilburg anno 2021



▲ Een dwarsdoorsnede van bedrijventerrein Wijkevoort. De toekomstige bedrijven moeten zo ingepast worden dat het landschap als het ware over de daken loopt. © Sweco

Economische meerwaarde voor de stad

Het grootste deel van die zienswijzen kwam zo'n beetje op hetzelfde neer ('Nee tegen Wijkevoort'), maar er zaten ook 152 unieke argumenten tussen. Over bijvoorbeeld de economische meerwaarde voor de stad, het arbeidsmigrantenvraagstuk of over de stikstofuitstoot. ,,Wij hebben geprobeerd daar goed naar te luisteren en lering uit te trekken", aldus Van der Pol. Hij zegt dat een deel van de zienswijzen heeft geleid tot aanscherpingen in het definitieve voorstel voor bestemmingsplan Wijkevoort, waarover de raad zich in november mag uitspreken.

▲ Een plattegrond van hoe fase 1 van Wijkevoort (ruim 44 hectare) eruit zou kunnen zien. In tegenstelling tot eerder plaatjes wordt het gebied doorsneden door landschapsweg Wijkevoort. © Gemeente Tilburg

Bron: Brabants Dagblad, 2021

© Buck Consultants International, 2021

Voorwaarden logistieke Parken voor Grootschalige Logistiek

Specificaties Logistiek Park

- Minimaal 40 ha
- Minimale kavelomvang 5 ha
- Hoge service nabije intermodale terminal
- Duidelijke uitgiftevoorwaarden/ bestemmingsplan-voorschriften
- 10% minder grondprijs indien > 30% in twee lagen
- Landschappelijke inpassing (+10% op reguliere m^2 prijs voor inpassingsmaatregelen)
- Mogelijkheid om 25% op dit terrein multifunctioneel te bestemmen voor relevante toeleveranciers, industrie of middelgrote logistiek (‘logistiek-industriële campusgedachte’)
- Verkennen combinatiemogelijkheid met energietransitie

Vestigingscriteria voor parken in provincie

- Positionering-multimodale bereikbaarheid
- Voorraad/aanwezigheid logistiek & industrie
- Sterk logistiek ecosysteem
- Beschikbaarheid personeel
- Zoveel mogelijk behoud van landschappelijke-, natuur- en ecologische waarden
- Mogelijkheid tot erfpacht

Voorwaarden aan bedrijven op logistieke parken

- Voldoen aan toelatingskader
  - Multimodale aan- en afvoer
  - Duurzaamheid in logistiek en gebouw (Breeam)
  - Binding aan regio/regionaal ecosysteem
  - Toegevoegde waarde
  - Directe en indirecte werkgelegenheid
  - Bezettingsgraad terrein/ bebouwingspercentage
  - Huisvestigingsplan arbeidsmigratie
  - Toepassing innovatie
- Verplichte deelname aan parkmanagement
- Verplicht zonnepanelen op dak
- Optiebeleid met checks & balances

© Buck Consultants International, 2021

Uitdaging: Aanscherpen bestemmingsplan als instrument

Buck Consultants International

Case Best Fair Stay huisvesting

- Scherpenhuizen: grootste exporteur peren en paprika's NL, 350 vast + 200-400 flexwerkers.
- Nu: vestiging flexwerkers in 15 huizen bedrijf door regio + uitzendbureau's. Niet houdbaar
- Ontwikkeling community voor flexwerkers, Kosten 25 miljoen op 1 locatie, < 5 km bedrijf
- Bestemmingsplan: hotel/logiesverstrekking. Er zit al hotel voor 150 werknemers op locatie, overlast is buurt meegevallen
- Reactie buurt: wisselend van 'extra mogelijke overlast' tot 'die mensen moeten ook plek krijgen', geen overlast van eerder hotel.
- Realisatie passende huisvesting lijkt ideaal, essentieel om buurt/gemeente mee te krijgen

▲ Een impressie van 'Fair Stay Best' aan De Maas, vlakbij Batadorp. Het Eindhovense bedrijf Scherpenhuizen en ontwikkelaar VA2 uit Waalre willen er huisvesting voor ruim vierhonderd arbeidsmigranten realiseren. © Multivision 3D

Groente- en fruitgigant wil eigen 'bedrijfsdorp' voor arbeidsmigranten aan de rand van Best

BEST - Pal naast de wijk Batadorp komt er mogelijk nóg een 'bedrijfsdorp' aan de rand van Best. Het Eindhovense groente- en fruitbedrijf Scherpenhuizen wil er een complex met meerdere gebouwen voor ruim vierhonderd arbeidsmigranten neerzetten. „Dit moet een voorbeeld worden voor andere plekken."

Jens Verhagen 09-10-21, 06:00

Bron: Eindhovens Dagblad, 2021

© Buck Consultants International, 2021

Samengevat

Buck Consultants International

- Recht doen aan economisch belang logistieke sector
- Helder onderscheid in schaalniveaus
- Zorgvuldig omgaan met ruimte: brownfields maximaal gebruiken + zo goed mogelijke landschappelijke inpassing greenfields
- Koppeling brownfields – greenfields
- Duidelijke taakverdeling Rijk – decentrale overheden
- Snel implementeerbaar – juridisch houdbaar

© Buck Consultants International, 2021

6 Conclusies

Buck Consultants International

- **Supply chains veranderen onder invloed van e-commerce en de-risking initiatieven**
- **Logistiek vastgoed blijft in trek**
  - Prime yields dalen
  - Huurprijzen stijgen
- **Ruimte voor logistiek is te beperkt, behoefte van markt blijft**
  - Grote DC's: efficient
  - Stadslogistiek vastgoed: fijnmazige belevering
- **Toplogistieke regio's kampen met krapte**
  - Toplogistieke regío's kennen de komende jaren krapte op de arbeidsmarkt
  - Multimodale bereikbaarheid wint aan kracht als vestigingsplaatskeuzefactor
  - Beschikbare kavels zijn probleem – brownfields bieden gedeeltelijke oplossing

© Buck Consultants International, 2021

Martijn Sleutjes – Sales & business development bij WDP

vijfsterren logistiek

WDP

LOGISTIEK VASTGOED TRENDS & ONTWIKKELING

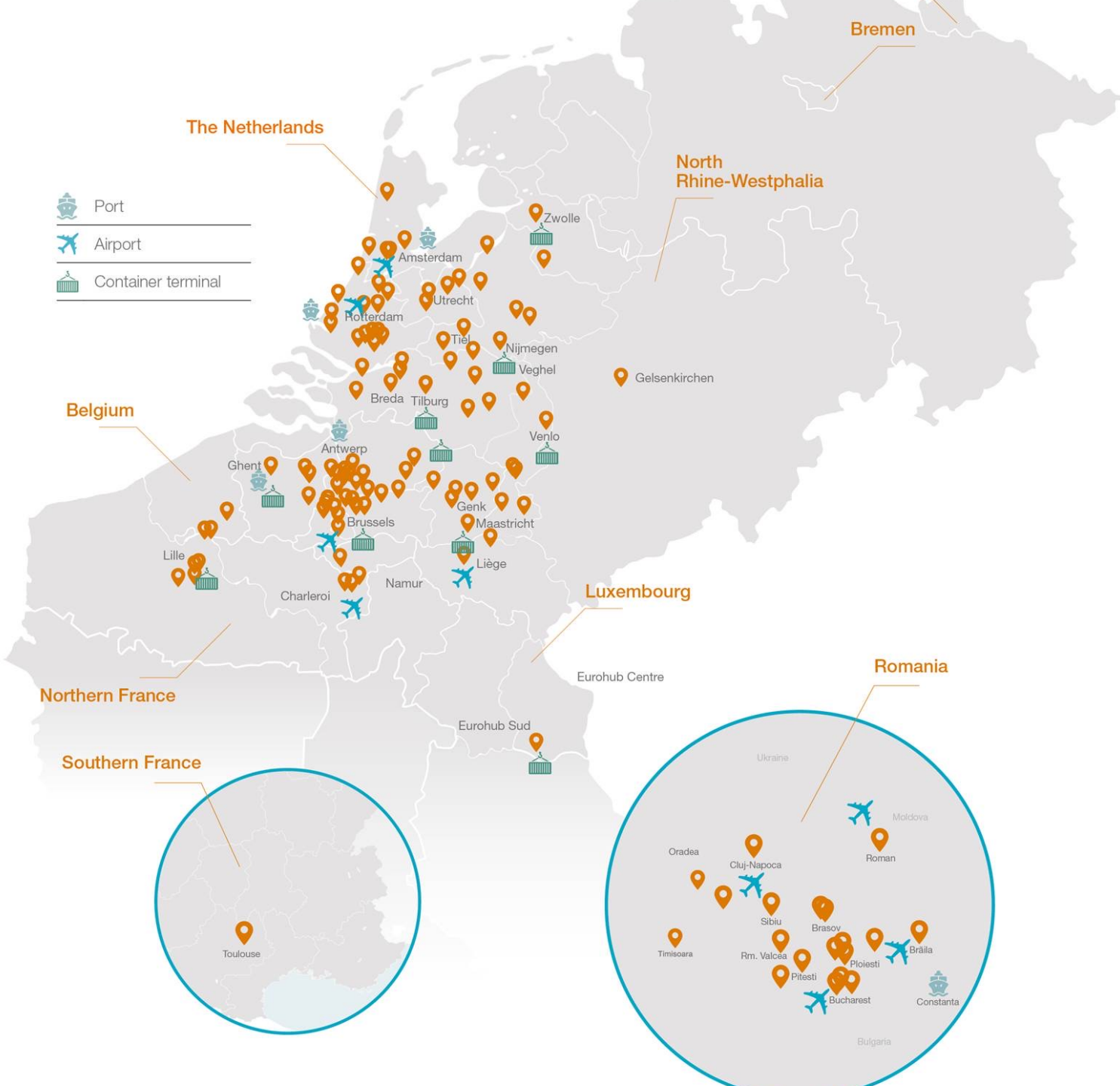
12 oktober 2021

WAREHOUSES
WITH BRAINS

www.wdp.eu

LONG TERM INVESTOR IN:
LOGISTICAL & SEMI-INDUSTRIAL REAL ESTATE

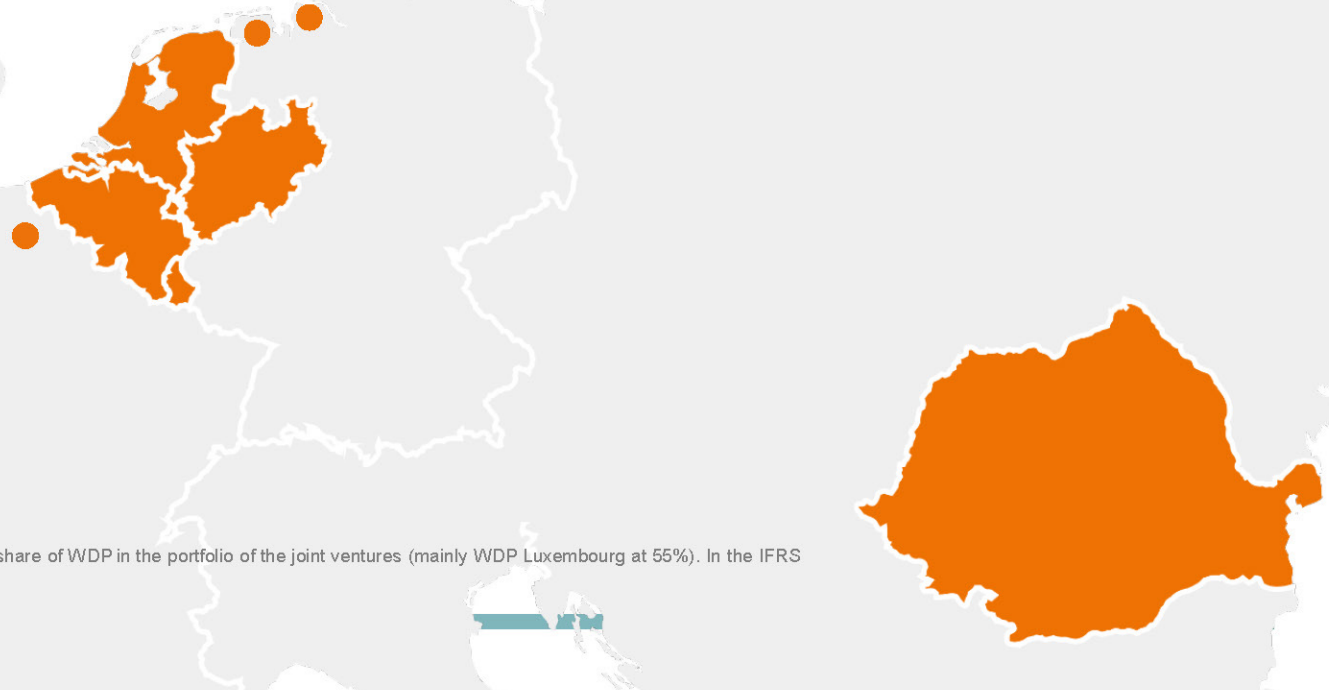
INFRASTRUCTURE
MULTIMODAL
CONSUMER



Portfolio fair value split[1]

PORTFOLIO STATISTICS BY COUNTRY

	Belgium	Netherlands	France	Luxembourg	Romania	Germany	Total
Fair value (in million euros)	1,616.8	2,544.3	143.8	56.9	823.9	9.7	5,195.4
Gross lettable area (in m²)	1,849,834	2,352,872	191,636	50,161	1,170,220	6,287	5,621,010
Land (in m²)	3,770,389	4,432,526	436,681	83,357	5,085,542	52,888	13,861,383
Average lease length till first break (in y)	4.3	6.0	3.4	8.6	6.9	3.8	5.6
Vacancy rate (EPRA)	3.1%	0.5%	1.0%	1.2%	0.6%	0.0%	1.3%
WDP gross initial yield	5.4%	5.2%	5.3%	5.6%	7.7%	6.0%	5.7%
EPRA net initial yield	4.9%	4.5%	4.8%	4.7%	7.4%	5.6%	5.1%



(1) Excluding solar panels and including projects, land reserve and assets held for sale. Including the proportional share of WDP in the portfolio of the joint ventures (mainly WDP Luxembourg at 55%). In the IFRS accounts, those joint ventures are reflected through the equity method.

WDP ESG ROADMAP

2019-23

WDP ESG FRAMEWORK

Environmental | Social | Governance

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

WDP's journey on ESG

Goals for WDP's corporate social responsibility

ESG Framework

ESG Roadmap 2019-23

ESG

2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023

S

#TeamWDP training and development
ESG KPI for each team member
Attraction of talent
HSES
Charity
Digitisation

MyWDP

Stakeholder engagement

G

Employee Code of Conduct
From Comm. VA to NV/SA

Supplier Code of Conduct
Grievance mechanism

Compliance training

E

80MWp solar energy
Energy monitoring system
Green financing

WDP Climate Action Plan

Climate Action plan

100MWp solar energy
Alignment with
EU Green Deal

Hoe kunnen eigenaar en gebruiker samen vastgoed verduurzamen?

- Onze gezamenlijke doelstellingen en toekomstbestendigheid zijn niet langer vrijblijvend en vanzelfsprekend. “kunnen” is inmiddels “moeten” geworden.
- Meten is weten. Waar nodig voldoende sub-meten t.b.v. juiste data.
- Kies flexibele basisoplossingen welke modulair en schaalbaar is.
- Besparen is prettig maar mag niet het doel zijn:
  - Kostenneutraal of beter => Uitvoeren
  - Beperkte extra kosten => Lasten verdelen tot een voor beide partijen acceptabel niveau
  - Hogere extra kosten => Overleg op basis van een long-term commitment door beide partijen

Welke investeringen zijn goed terug te verdienen?

- Energiemonitor en beheer systemen

Welke investeringen zijn goed terug te verdienen?

- Energiemonitor en beheer systemen
- Daglicht toetreding, LED verlichting, beweging sensoren en dynamische schakeling

Welke investeringen zijn goed terug te verdienen?

- Energiemonitor en beheer systemen
- LED verlichting, beweging sensoren en dynamische schakeling
- PV (zonnepanelen) installaties

Welke investeringen zijn goed terug te verdienen?

- Energiemonitor en beheer systemen
- LED verlichting, beweging sensoren en dynamische schakeling
- ~~PV (zonnepanelen) installaties~~ óf toch niet?

Welke investeringen zijn goed terug te verdienen?

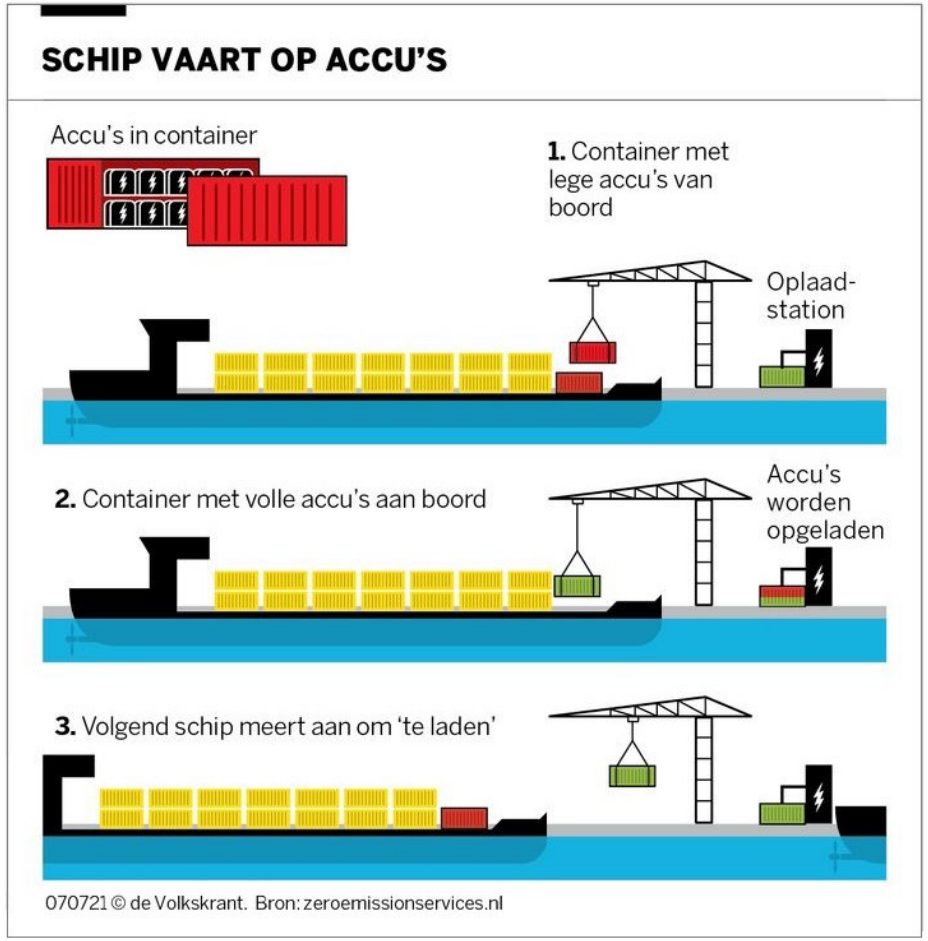
- Energiemonitor en beheer systemen
- LED verlichting, beweging sensoren en dynamische schakeling
- PV (zonnepanelen) installaties
- Gasloze all-electric verwarmingssystemen

Welke investeringen zijn goed terug te verdienen?

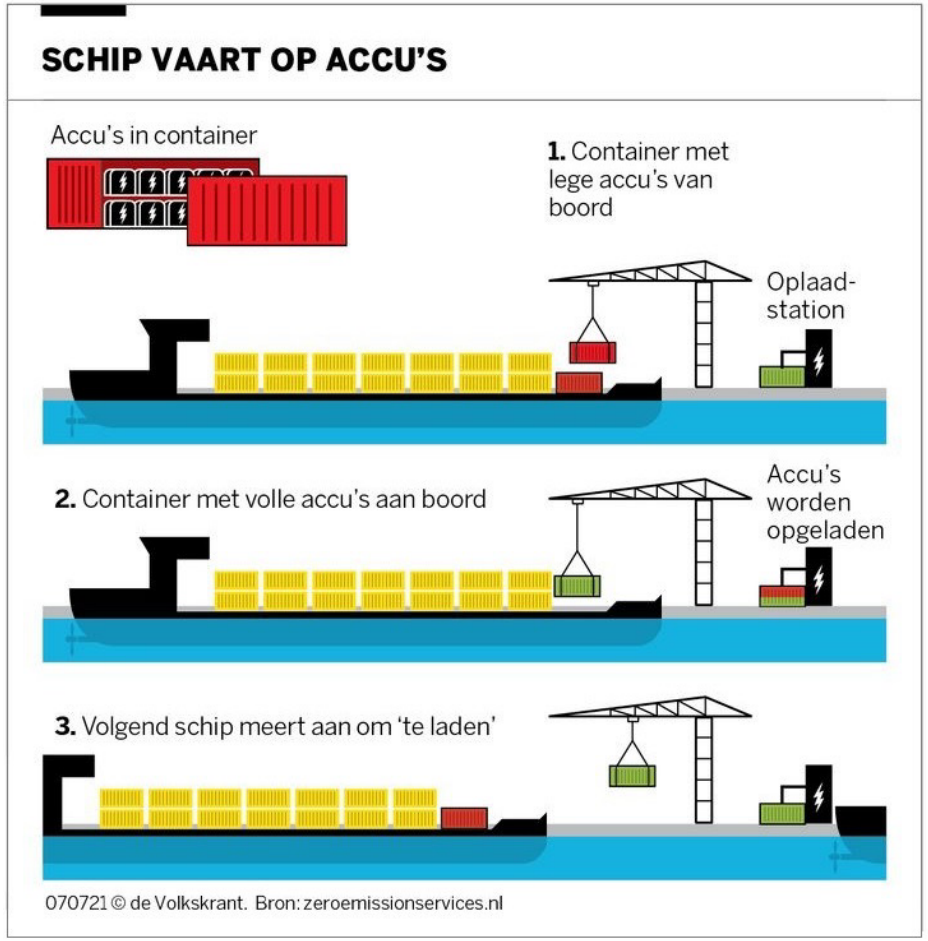
- Energiemonitor en beheer systemen
- LED verlichting, beweging sensoren en dynamische schakeling
- PV (zonnepanelen) installaties
- Gasloze all-electric verwarmingssystemen
- Triple HR+++ glas (reductie warmte & koude vraag)

- **Hoe kan er ten behoeve van verduurzaming het beste worden ingespeeld op recente ontwikkelingen van duurzaam transport?**

- **Hoe kan er ten behoeve van verduurzaming het beste worden ingespeeld op recente ontwikkelingen van duurzaam transport?**



- **Hoe kan er ten behoeve van verduurzaming het beste worden ingespeeld op recente ontwikkelingen van duurzaam transport?**

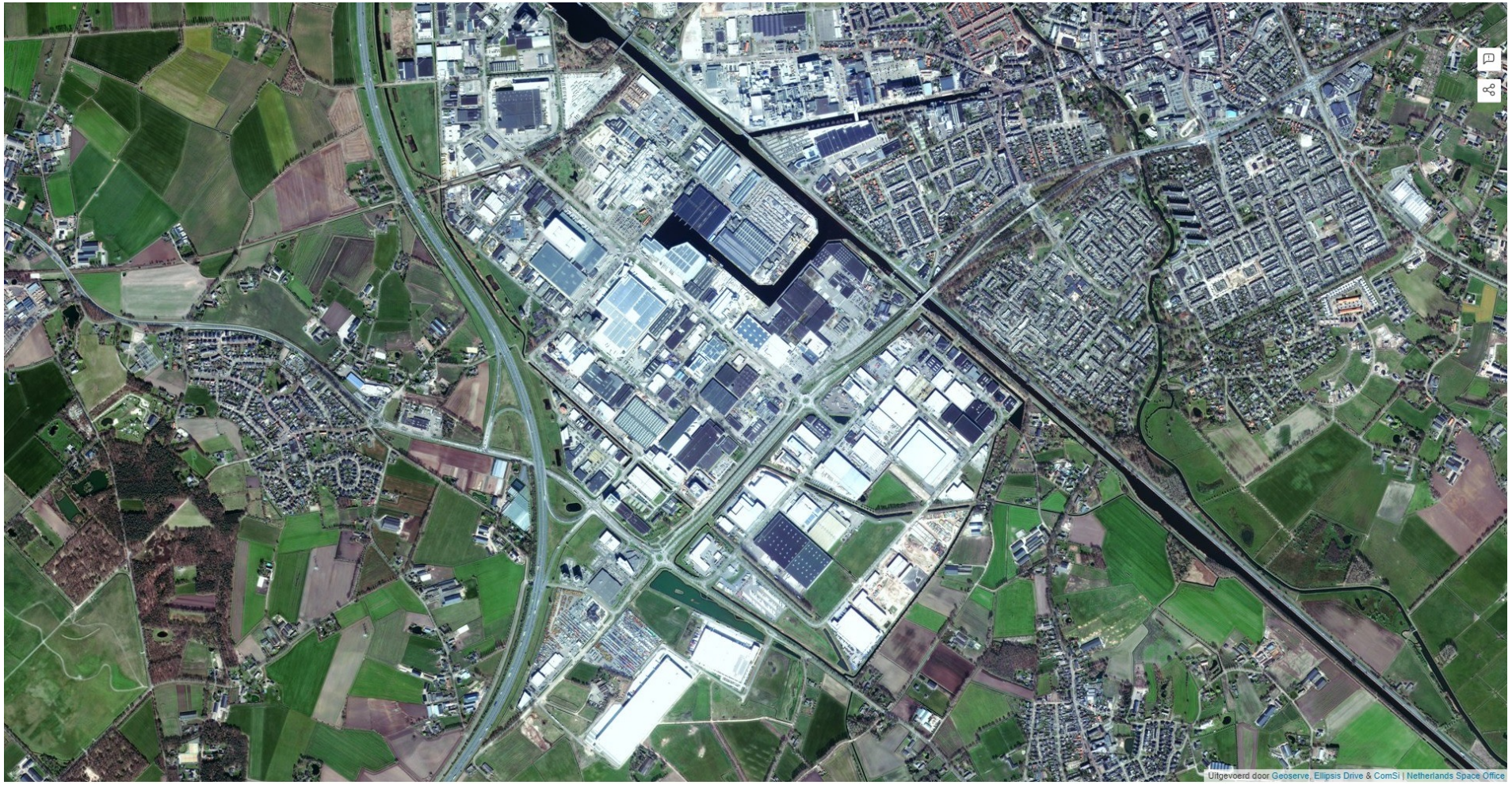


- **Hoe kan er ten behoeve van verduurzaming het beste worden ingespeeld op recente ontwikkelingen van duurzaam transport?**

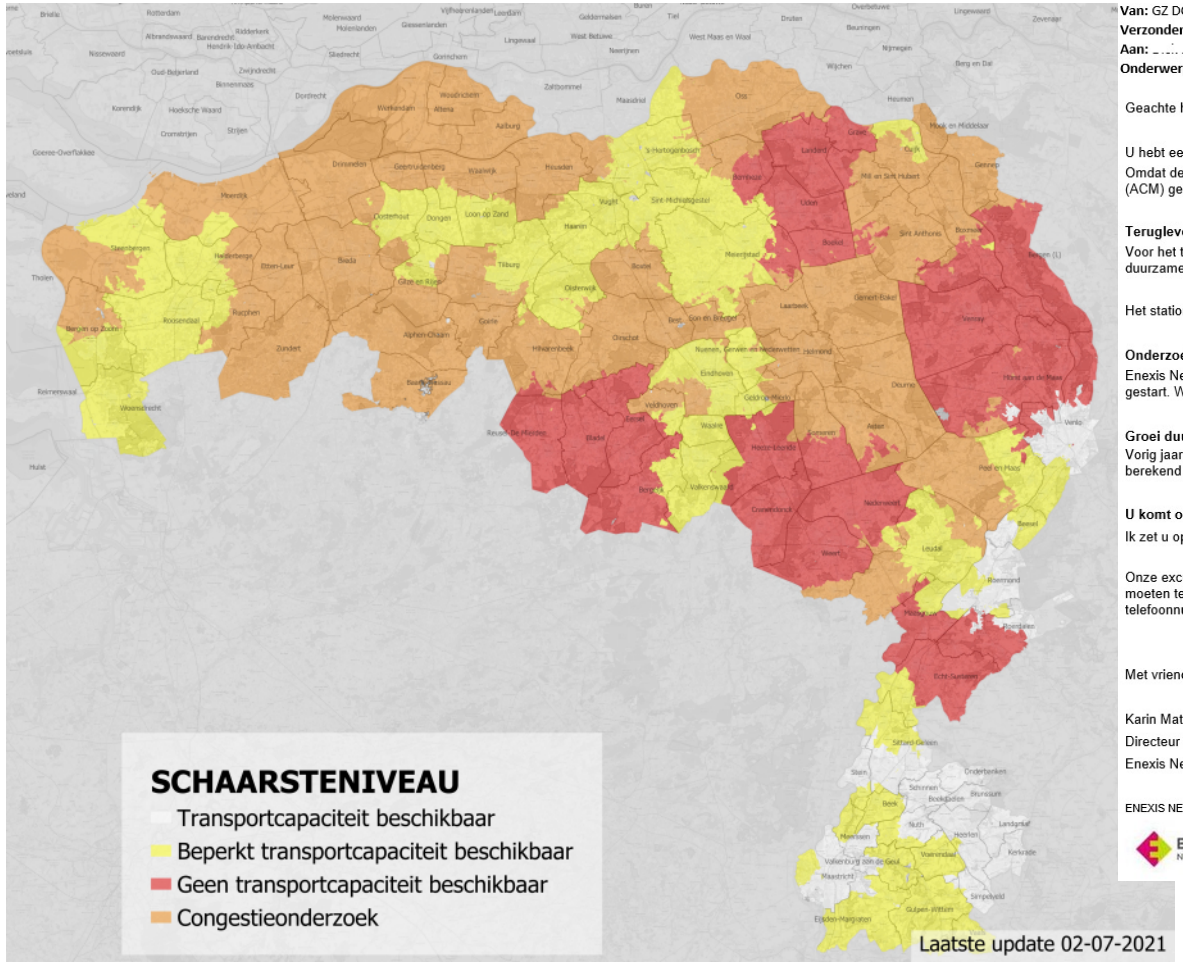
- **Hoe kan er ten behoeve van verduurzaming het beste worden ingespeeld op recente ontwikkelingen van duurzaam transport?**

- **Hoe kan er ten behoeve van verduurzaming het beste worden ingespeeld op recente ontwikkelingen van duurzaam transport?**

- **Hoe kan er ten behoeve van verduurzaming het beste worden ingespeeld op recente ontwikkelingen van duurzaam transport?**



Kan de netbeheerder in onze regio het nog aan?



Van: GZ DOLteam <gzdolteam@enexis.nl>
Verzonden: Wednesday, 26 May 2021 10:05
Aan: [redacted]@wdp.eu>
Onderwerp: Voorlopige afwijzing terugleveren, [redacted] Oss

Geachte heer [redacted],

U hebt een offerte aangevraagd voor een elektriciteitsaansluiting waarop u energie wilt terugleveren. Het gaat om de aansluiting op postcode en huisnummer [redacted]
Omdat de capaciteit op ons net voor teruglevering in dit postcodegebied onvoldoende is, hebben wij een vooraankondiging van mogelijk structurele congestie bij Autoriteit Consument en Markt (ACM) gedaan. Daarom ontvangt u op dit moment geen offerte van ons. Graag licht ik dat in deze brief toe.

Teruglevering niet mogelijk
Voor het transport van energie is ruimte op het energienet nodig. Ons energienet kan een bepaalde hoeveelheid energie tegelijkertijd verwerken. Door de enorme groei van initiatieven voor duurzame opwek is de maximale belastbaarheid van ons net op dit moment bereikt in dit postcodegebied.

Het station bij uw aansluitadres in de buurt is Oss. Op dit hoogspanningsstation is geen transportcapaciteit voor teruglevering beschikbaar.

Onderzoek haalbaarheid congestiemanagement
Enexis Netbeheer heeft een vooraankondiging van mogelijke congestie bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) gedaan. Het onderzoek naar de haalbaarheid van congestiemanagement is gestart. Wij zijn op dit moment in afwachting van de uitkomst van dit onderzoek. Wij informeren u over de uitkomst van dit onderzoek en de betekenis daarvan voor u.

Groei duurzame opwek boven verwachting
Vorig jaar zijn er meer zonneparken voorbereid of gerealiseerd dan ooit. We verwachten dat het aantal aanvragen voor duurzame initiatieven alleen maar verder groeit. Ons net is nog niet overal berekend op de grote hoeveelheden energie die klanten willen terugleveren. Daardoor moeten wij bedrijven die energie willen terugleveren soms teleurstellen.

U komt op de interesselijst
Ik zet u op onze interesselijst voor klanten die energie willen terugleveren. Wij brengen u vervolgens op de hoogte van de uitkomst van het onderzoek naar congestiemanagement.

Onze excuses dat we uw verzoek voor teruglevering op dit moment niet kunnen realiseren. Ik kan me voorstellen dat dit niet de boodschap is die u verwacht. Wij vinden het heel jammer dat we u moeten teleurstellen en doen er alles aan om de energietransitie zo goed mogelijk te faciliteren. Hebt u naar aanleiding van deze brief vragen? Neemt u dan contact op met onze klantenservice op telefoonnummer 088 857 22 22 of stuur een e-mail naar klantenservice.zakelijk@enexis.nl.

Met vriendelijke groet,

Karin Mathijssen
Directeur Grootzakelijk
Enexis Netbeheer B.V.

ENEXIS NETBEHEER B.V. / Operations / Grootzakelijk / Postbus 856 / 5201 AW 's-Hertogenbosch / KVK-nummer 17131139 / T 088 857 22 22 / klantenservice.zakelijk@enexis.nl / enexisnetbeheer.nl

Kan de netbeheerder in onze regio het nog aan?

- Haalbaarheidsstudie opslagmogelijkheden op basis van verkregen data:

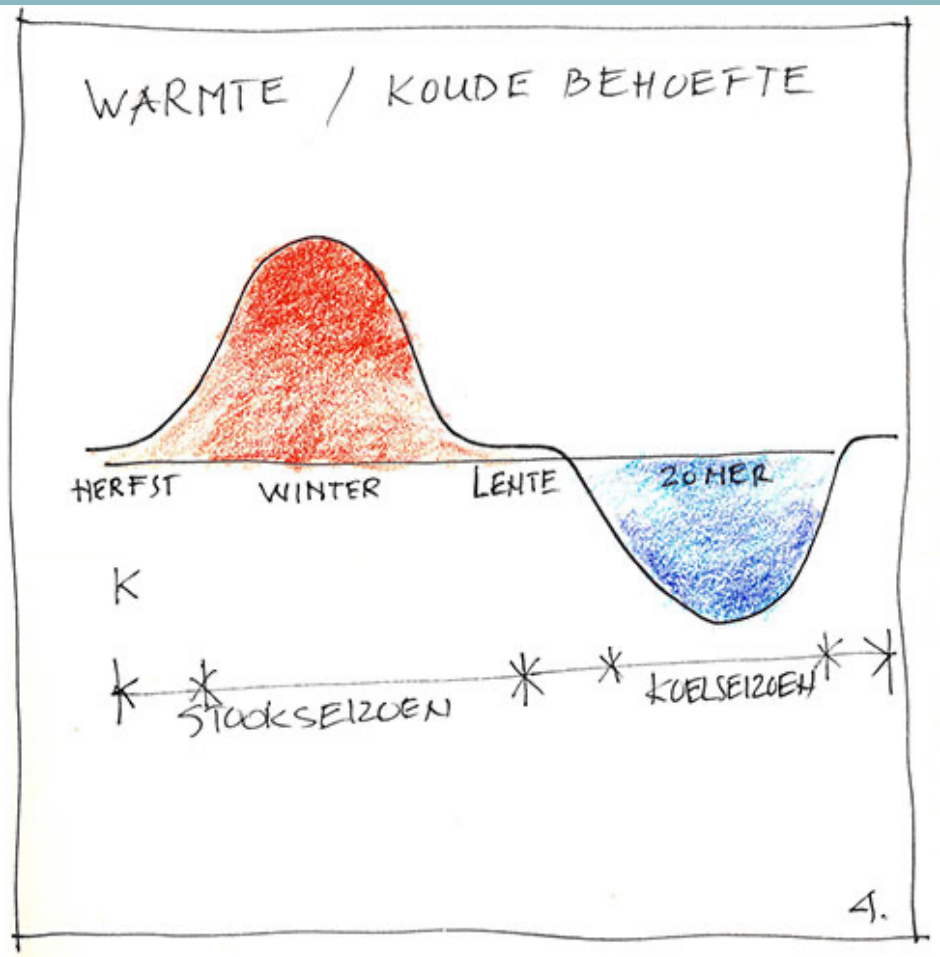
Voorbeeld: vliegwiel technologie

Voorbeeld: zoutwater batterij

Biedt een WKO oplossing/installatie wel voldoende flexibiliteit?

- Kan vooraf wel voldoende de vraag maar ook de balans in koude/warmte worden ingeschat?
- Is daarbij verschil tussen verduurzaming van het bestaande logistiek pand respectievelijk de nieuwbouw?

Biedt een WKO oplossing/installatie wel voldoende flexibiliteit?



Biedt een WKO oplossing/installatie wel voldoende flexibiliteit?

Biedt een WKO oplossing/installatie wel voldoende flexibiliteit?

provincie :: Utrecht

Afdeling Vergunningverlening

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
www.provincie-utrecht.nl

Besluit

Datum	3 januari 2012	Team	Bodem en Water
Nummer	80A5C0BB	Referentie	
Uw brief van		Doorkiesnummer	030-
Uw nummer		Faxnummer	030-
Bijlage	Diverse	E-mailadres	@provincie-utrecht.nl; @provincie-utrecht.nl
		Onderwerp	Waterwet; vergunning KWO Distributiecentrum

Beschikking op het verzoek van om een vergunning voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van een energieopslagsysteem in de bodem ter plaatse distributiecentrum

Procedure
Gedeputeerde staten zijn krachtens artikel 6.4 van de Waterwet bevoegd gezag in het kader van de vergunningverlening met betrekking tot grondwateronttrekkingen ten behoeve van energieopslagsystemen. Het verzoek tot vergunningverlening hebben wij 25 maart 2011 ontvangen. Tijdens de procedure is tweemaal om aanvullende gegevens verzocht.

De ontwerpvergunning heeft van 17 november 2011 tot en met 29 december 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij geen schriftelijke zienswijzen ontvangen. Ook van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Het verzoek
Ten zuidoosten van Nieuwegein wordt tussen het Lekkanaal en de A27 bedrijventerrein Het Klooster ontwikkeld. Het Klooster is een duurzaam bedrijvenpark bestemd voor bedrijven die groen ondernemen. Bouwbedrijf L. van de Ven wil distributiecentrum V&D aan de Inundatiedok op het bedrijventerrein in (voor)verwarming en koeling voorzien door middel van een energieopslagsysteem in de ondergrond. De daarvoor benodigde warmte en koude (energie) wordt onttrokken aan en opgeslagen in het bodem. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een koude-/warmteopslagsysteem dat bestaat uit één monobron.

Bouwbedrijf L. van de Ven heeft een vergunning aangevraagd voor het onttrekken en terug in de bodem brengen van maximaal 28 m^3 grondwater per uur en 220.300 m^3 per jaar. Deze maximale hoeveelheden zullen alleen worden onttrokken tijdens klimatologisch extreme jaren (zoals tijdens de hete zomer van 2003) en tijdens het opstarten van het systeem omdat de bodem in het begin nog niet voldoende is opgewarmd c.q. afgekoeld. Het onttrokken grondwater wordt nagenoeg volledig in de bodem

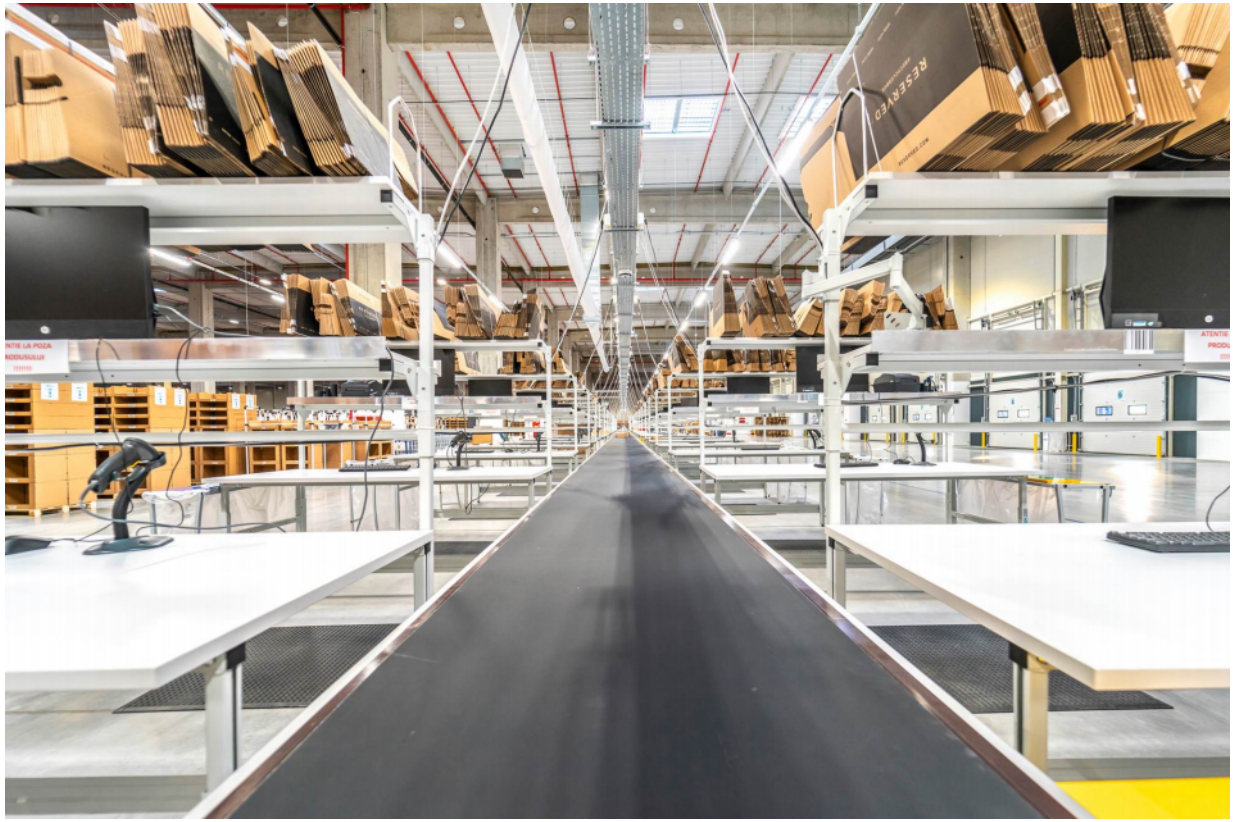
Het provinciehuis is per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS te bereiken via GVU-lijn 11 (richting De Uithof).
Heeft u klachten? Provinciale klachtencommissie, 030-2583322.

Biedt een WKO oplossing/installatie wel voldoende flexibiliteit?

Biedt een WKO oplossing/installatie wel voldoende flexibiliteit?

Biedt een WKO oplossing/installatie wel voldoende flexibiliteit?

Biedt een WKO oplossing/installatie wel voldoende flexibiliteit?



Wat zijn de consequenties van een grote onbalans in warmte/koude vraag?

- De onbalans zit hem in bijna alle gevallen in een overschot aan warmte

Wat zijn de consequenties van een grote onbalans in warmte/koude vraag?

LAST ONDER DWANGSOM

Archimedeslaan 6
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

ONTVANGEN
20 MEI 2020

RUD UTRECHT

Warehouses De Pauw Nederland N.V.
T.a.v. de directie
Postbus 9770
4801 LW BREDA

Aangetekend verzonden

Datum	19 mei 2020	Contactpersoon	de heer
Zaaknummerk	Z-CHZTH-2018-07044-03	Telefoonnummer	030-. ___
Briefnummer	Z/20/678295-789182	E-mailadres	@rudutrecht.nl
Uw nummer		Bijlage(n)	3
Onderwerp	Last onder dwangsom	Pagina	1 van 6

Geachte directie,

Op 4 februari 2020 hebben wij u een voornemen last onder dwangsom (briefnummer: Z/20/671858-772151) gestuurd wegens overtreding van de Waterwet. Het gaat om de energetische onbalans van het bodemenergiesysteem ter plaatse van _ 1 waarvoor u een Watervergunning heeft met kenmerk 80ASC0BB. **Wij hebben uw zienswijze ontvangen, onder het kopje 'zienswijze' leest u onze reactie hierop.** Met deze brief leggen wij u een last onder dwangsom op.

Besluit
Gezien de geconstateerde overtredingen besluiten wij u de volgende last onder dwangsom op te leggen.

Last
U moet de overtreding van artikel 6.20, derde lid van de Waterwet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk **31 december 2024** ongedaan maken en gemaakt houden. U kunt de overtreding beëindigen door de energetische onbalans van uw bodemenergiesysteem binnen de maximaal toegestane onbalans, zoals gesteld in voorschrift 3.2 van uw watervergunning te brengen en te houden. De balans moet blijken uit de door u aan te leveren jaaropgaven, conform de voorschriften hiertoe in uw watervergunning.

Als u niet tijdig en volledig aan de last voldoet dan verbeurt u per kalenderjaar dat niet aan de last wordt voldaan een dwangsom van **€ 5.000,-**, tot een maximum van **€ 20.000,-** is bereikt. Dit is voor het eerst op **1 januari 2025**.

De onbalans van uw systeem wordt bepaald aan de hand van de ingediende jaaropgaven vanaf het verstrijken van de begunstigingstermijn of daarop volgende jaarlijkse controlemomenten.

Motivering
Bij ons besluit u een last onder dwangsom op te leggen spelen de volgende overwegingen een rol.

In de provincie Utrecht is grondwater de voornaamste bron voor het maken van drinkwater. Veel waardevolle natuur is afhankelijk van de grondwaterstand. Dat geldt ook voor landbouw en bebouwing. Grondwater wordt bovendien verbruikt voor industriële doeleinden of beregening. Ook de ondergrondse opslag van energie maakt steeds intensiever gebruik van grondwater. De provincie streeft daarbij naar doelmatig gebruik van duurzame energie. In de Waterwet en het Waterbesluit zijn regels opgenomen over beheer en gebruik van grondwater. Het doel hiervan is om bijvoorbeeld waterschaarste te voorkomen en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen te beschermen en te verbeteren.

Tenzij zicht is op legalisatie of het onredelijk is handhavend op te treden, treden wij handhavend op. Daarbij volgen wij het handhavingsbeleid van de provincie Utrecht. Afzien van handhaving ondermijnt de

De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht verleent vergunningen en handhaaft wetten en regels op het gebied van milieu, natuur, bodem, landschap en water. De RUD werkt voor de provincie Utrecht en 11 gemeenten.

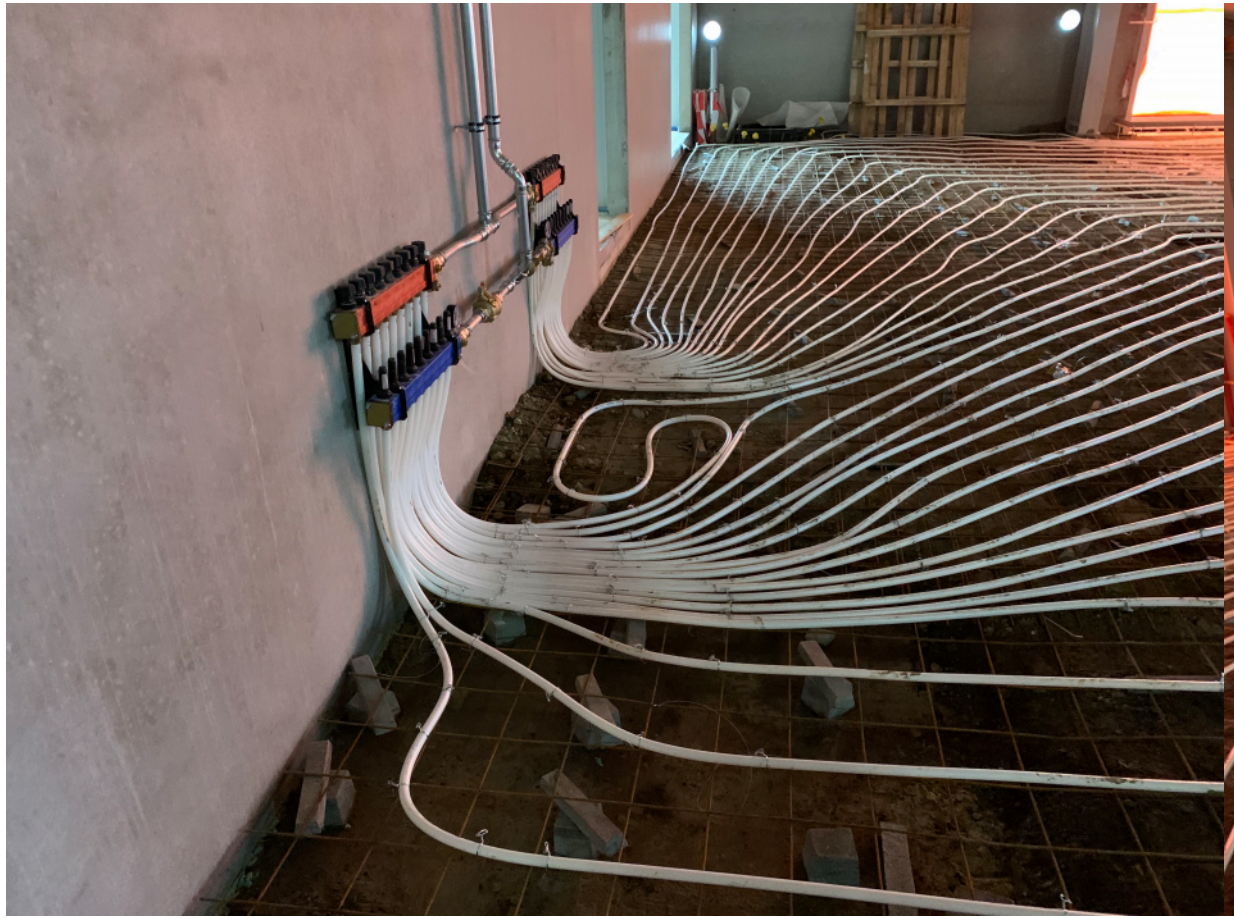
Is een lucht-water warmtepomp flexibeler?

Is een lucht-water warmtepomp flexibeler?

Is een lucht-water warmtepomp flexibeler?

Is een lucht-water warmtepomp flexibeler?

Is een lucht-water warmtepomp flexibeler?



Samenwerken aan duurzaamheid

Neem gerust contact op voor een bezoek ter plaatse.

WDP
WAREHOUSES WITH BRAINS

Martijn Sleutjes
Sales & Development
M +31 (0)6 307 204 31
martijn.sleutjes@wdp.eu

WDP

Pauze

Diederik de Jonge – Architect bij Heembouw Architecten

vijfsterren logistiek

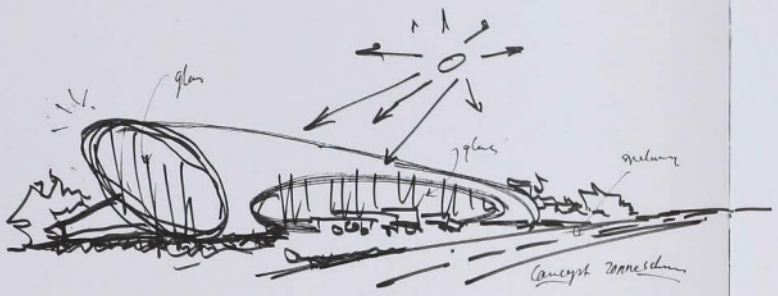
Logistiek
als ontwerpopgave

Heembouw
Architecten

De
ontwerpende
bouwer

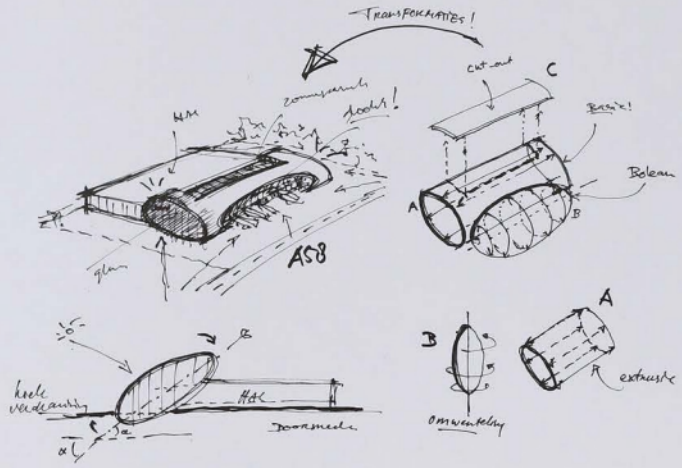
"Heembouw heeft het LEAN bouwen omarmd, een methodiek die erg past binnen de filosofie van onze organisatie. Samen bouwen en niet van bovenaf gedicteerd."

Edwin Clout, projectmanager DOKVAST



"Een logistiek gebouw mag ook sexy zijn."

Hung Tran, architect Heembouw Architecten



"Bij de bouw van het pand is gebruik gemaakt van allerlei duurzame materialen waardoor het dan ook zeer terecht BREEAM Outstanding gecertificeerd is. New Logic III is met haar verschijningsvorm een indrukwekkende aanvulling op bedrijventerrein Het Laar."

Berend de Vries, wethouder economie Tilburg

Heembouw
Architecten

Heembouw
Architecten

De **actuele thema's** in logistiek

circulair werklandschap

mpg + grondstoffen + hout

↓

vraagstuk **verdozing**

landschap + biodiversiteit

Heembouw
Architecten

Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een **maximum grenswaarde van 1,0.** Op 1 juli 2021 is de milieuprestatie voor nieuwe woningen **(dus niet voor kantoren & bedijfsruimten)** aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Het doel is om de eis stapsgewijs scherper te stellen en **uiterlijk in 2030 te halveren.**

Heembouw
Architecten

Milieu Prestatie Gebouw
schaduwkosten

Heembouw
Architecten

geeft aan wat de **milieubelasting** is van de **materialen** die worden **toegepast.**

Heembouw
Architecten

voor **logistiek** geldt (nog)
geen norm

Heembouw
Architecten

maar **hoelang** houdt dat nog stand?

Per 1 januari 2022 hanteert Heembouw Bedrijfsruimten daarom een MPG score met een **maximum grenswaarde van 1,0.** Het doel is om de milieuprestatie voor al onze nieuwe logistieke gebouwen **onder de 0,6** te krijgen, **een verbetering van 40%**

Heembouw
Architecten

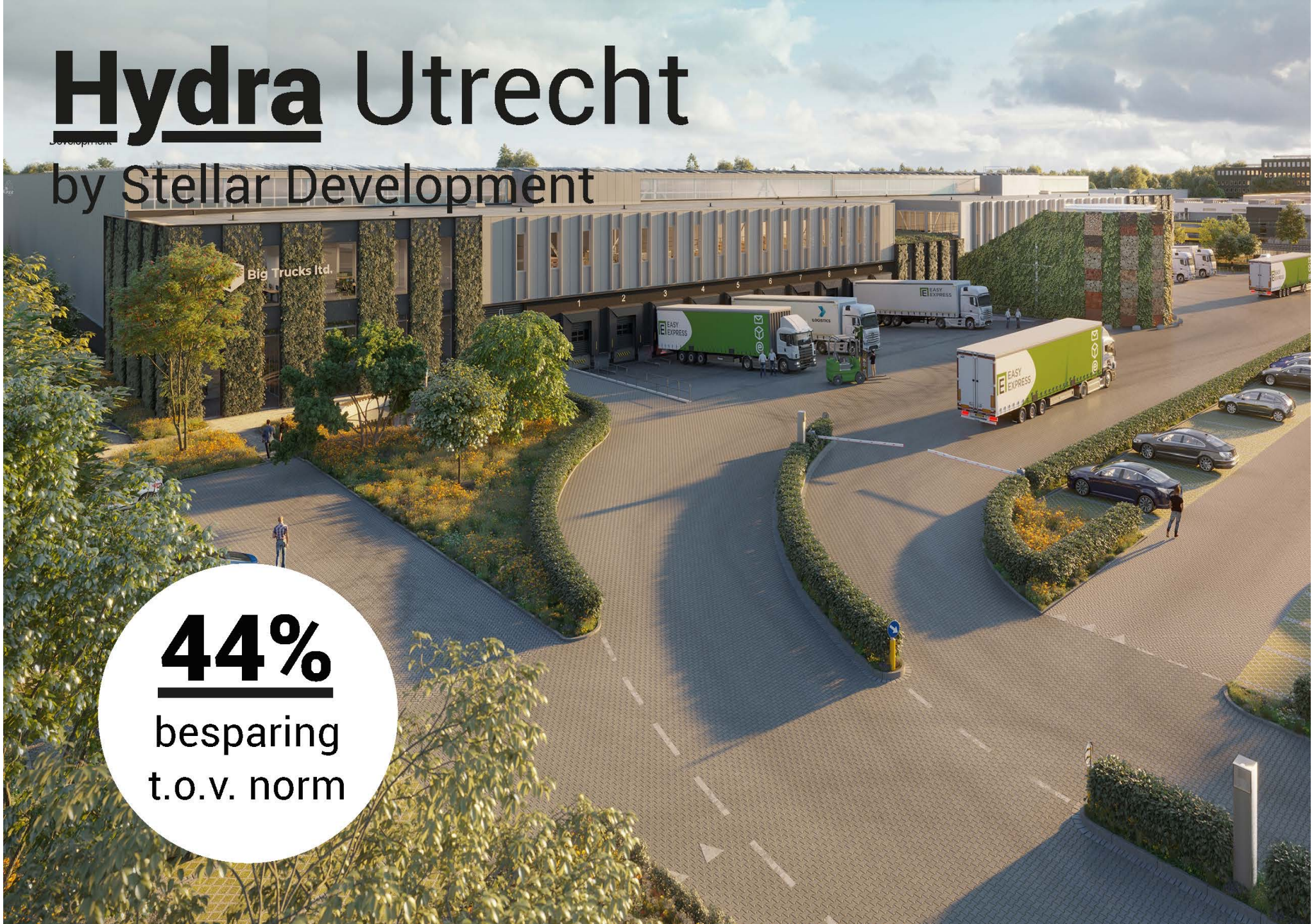
Fource Logistics

41%

besparing
t.o.v. norm

Hydra Utrecht

by Stellar Development



44%

besparing
t.o.v. norm

Norma Wijchen

by Stellar Development

51%

besparing
t.o.v. norm

het **grondstoffen** akkoord

Intentieovereenkomst om te komen tot transitieagenda's voor de **Circulaire Economie**. Het Grondstoffenakkoord bevat afspraken van de Rijksoverheid met andere partijen over maatregelen om de **transitie naar de circulaire economie te versnellen**.

Heembouw
Architecten

roadmap monoliet vloeren

In samenwerking met onze strategisch partner **van Berlo** wordt onderzocht hoe er slimmer kan worden geconstueerd, ingezet op **cementreductie** én gebruik kan worden gemaakt van **secundaire grondstoffen**.

Heembouw
Architecten

Experimenteren met **ingrediënten**

Heembouw
Architecten

Hydra Utrecht

by Stellar Development

laadkuil
uitgevoerd in
Freement

Ara Almelo

by Stellar Development

prefab
fundering in
Freement

Virgo Aalsmeer

by Stellar Development

hoofddraag constructie in **hout**

Vela Waddinxveen

by Stellar Development

de gehele constructie in **hout?**

vraagstuk **verdozing**

landschap + biodiversiteit

↓

Heembouw
Architecten

gezonde plekken creëren

vier pijlers

vergroten **biodiversiteit**

gezondere leefomgeving

betere **klimaatbuffers**

als investering

Heembouw
Architecten

Hydra Utrecht

by Stellar Development

Virgo Aalsmeer

by Stellar Development

een
boomgaard
om te
parkeren

Virgo Aalsmeer

by Stellar Development

een biodivers landschap op het dak

Vela Waddinxveen

by Stellar Development

een
gebouw als
landschap

Hydra Utrecht

by Stellar Development

dier
vriendelijke
verlichting

Ara Almelo

by Stellar Development

ruim
12.000 m²
verticaal
groen

Studie Rotterdam

een
meerlaags
biodivers
systeem

tot **zover**

Heembouw
Architecten

Rowell Versleijen – Directeur Logistiek bij Plus Retail

vijfsterren logistiek

CDC Oss 2012-2022

Rowell Versleijen – directeur logistiek

Oktober 2021

Rowell Versleijen – Directeur Logistiek bij Plus Retail –

De presentatie welke werd getoond en toegelicht kan niet worden verspreid

vijfsterren logistiek

Paneldiscussie

Logistiek Vastgoed – Trends & Ontwikkelingen

vijfsterren logistiek

Paneldiscussie

Logistiek Vastgoed – Trends & Ontwikkelingen

- Vragen uit publiek?

vijfsterren logistiek

Paneldiscussie

Logistiek Vastgoed – Trends & Ontwikkelingen

Standaard bouwmaat voor logistieke gebouwen is gegaan van (circa) 12.20 naar 14.40 m vrije hoogte: bouwt u nog steeds ook lager en/of gaat de trend naar nog hoger?

Diederik?

vijfsterren logistiek

Paneldiscussie

Logistiek Vastgoed – Trends & Ontwikkelingen

Het zogenaamde “natuur inclusief bouwen”, waarbij aandacht voor flora en fauna, bijv. door aanbrengen van vogelkastjes of vleermuizenkasten: moet dat standaard worden?

Martijn?

vijfsterren logistiek

Paneldiscussie

Logistiek Vastgoed – Trends & Ontwikkelingen

Gaat de logistiek naar nog grotere XXL-locaties in de toekomst en zo ja is daar in Nederland nog ruimte voor?

Kees?

vijfsterren logistiek

Paneldiscussie

Logistiek Vastgoed – Trends & Ontwikkelingen

Vindt u de term ‘verdozing’ van het landschap terecht: hoe moeten we daarmee om gaan?

Wim?

vijfsterren logistiek

Paneldiscussie

Logistiek Vastgoed – Trends & Ontwikkelingen

Hoe staat de regio Noordoost Brabant / VSL erop bij de aanwezigen?

Wat vinden ze goed en minder aan de regio, wat kunnen we doen om zaken eventueel mee verbeteren?

Is dat alleen het beschikbaar stellen van meer grotere kavels / bedrijventerreinen of zien ze ook andere zaken waarmee deze regio zich zou kunnen onderscheiden?

vijfsterren logistiek

Heesch West

vijfsterren logistiek

Heesch West

Kenmerken

- 80 hectare uitgeefbaar
- bedrijfskavels 5.000 m2 -10ha
- regionale focus

- Duurzaamheid: next level, aandacht voor circulaire thema's
  - ✓ energie
  - ✓ klimaatadaptatie
  - ✓ landschap en biodiversiteit
  - ✓ circulair bouwen en bedrijfsproces
  - ✓ mobiliteit

- Afwegingskader gronduitgifte
  - ✓ regio impact
  - ✓ werkgelegenheid
  - ✓ duurzaamheid

Vestigingsprofiel en planning

Doelgroepen		Typering	Voorbeelden	Indicatie Omvang kavel
Regio: verplaatsers/ topsectoren	Sectoraal	Bouw& infra, agro & food, logistiek, industrie,	Distributie, groothandel, productie, bewerking, life sciences.	0,5 tot 5 ha
Logistiek	Grootschalig	Grootschalige logistiek	Distributiecentra	5 tot 20 ha
	Ondersteunend	Ondersteunende diensten	Truckparking, tankstation, restaurant	0 tot 1 ha
Innovatieve concepten	Sectoraal	Bouwsector, circulaire economie, datacenters	Concepten, pilots	0,5 tot 5 ha
	Energie	Zonnepanelen: Permanent (> 10 jaar) Tijdelijk/mobiel (5-10 jaar)	Zonnepark	0 tot 10 ha

Periode	Actie
Nov 2021 /feb 2022	**Zienswijzennota + definitief bestemmingsplan Vaststellingstraject gemeenteraden**
2022-feb/mrt	**Beroepstermijn**
2022-Q2	**Start voorbereiding uitvoeringsfase en contractering eerste bedrijven**

Informatie www.heeschwest.nl

of mail bedrijven@heeschwest.nl

Dank voor uw aandacht,
op naar de borrel en hapjes!

vijfsterren logistiek

LOGISTIEK VERBINDT

DE LOGISTIEKE KRACHT VAN DE REGIO NOORDOOST-BRABANT

vijfsterren logistiek