

Herontwikkeling Bestaande Bedrijfslocaties in Nederland

Mei 2023



René Buck

CEO

E: rene.buck@bciglobal.com

M: 06 53 372 612



Jordi Hubers

Senior Consultant

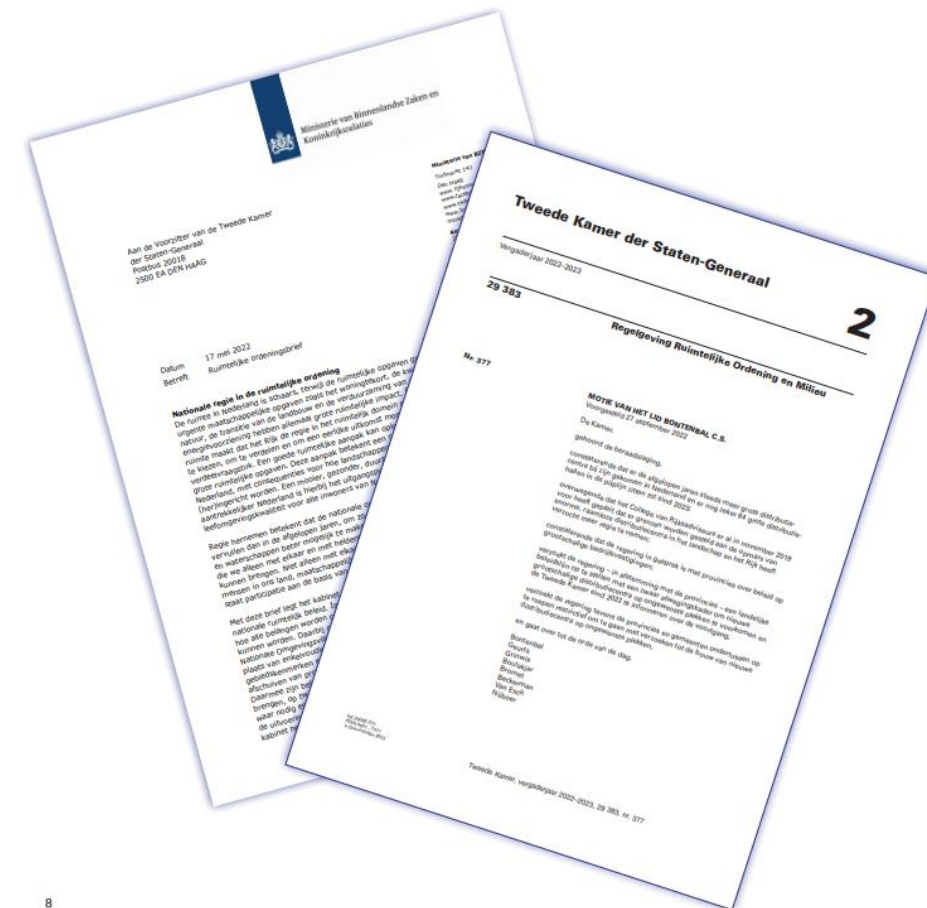
E: jordi.hubers@bciglobal.com

M: 06 29 587 425

- 1 Belang van Herontwikkeling Bedrijfslocaties**
- 2 Herontwikkelde Bedrijfslocaties – Cases**
- 3 Karakteristieken Herontwikkelde Bedrijfslocaties**
- 4 Opbrengst Herontwikkeling**
- 5 Barrières & Kansen**
- 6 Conclusies**

1 Belang van Herontwikkeling Bedrijfslocaties

- Nationaal maatschappelijk debat over ‘verdozing’
- Opstelling overheden t.a.v. ruimte voor logistiek
 - **Nationaal:** GRIP op grootschalige bedrijfsvestigingen
 - **Regionaal:** restrictief, reagerend/niet-anticiperend
- Herontwikkeling van bestaande bedrijfslocaties wordt gezien als DE oplossing:
 - **als alternatief voor greenfield sites:** “Als we prioriteit geven aan herontwikkeling, hoeven we niet meer nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen”
 - **als makkelijk te realiseren initiatief:** “Bestemmingsplannen en elektriciteitsvoorzieningen zijn er toch al”
 - **als optie die compleet nieuw is:** “Laten we de komende jaren eerst eens kijken of we herontwikkelingen van de grond kunnen krijgen”



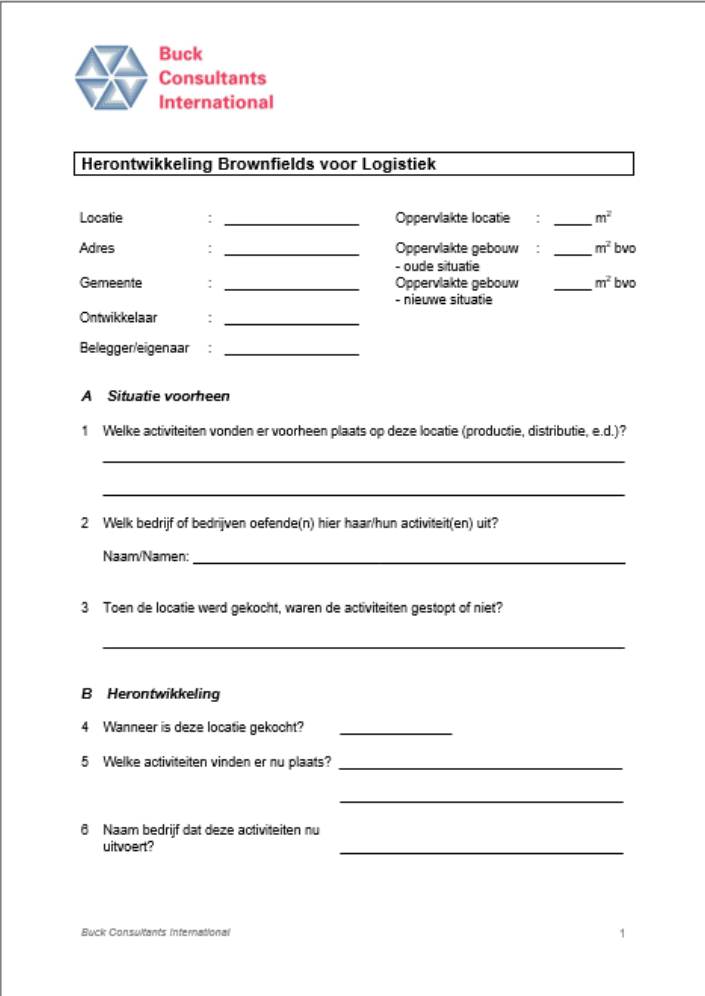
Survey Herontwikkeling Bestaande Bedrijfslocaties

- Als steekproef onder deelnemers van Nationaal Logistiek Vastgoed Forum
- Uitgebreide vragenlijst over gerealiseerde herontwikkelingen

Vragen:

- Wat was de situatie vóór de herontwikkeling?
- Hoe is de situatie ná de herontwikkeling?
- Wat waren de grootste barrières in het project?
- Wat heeft de herontwikkeling opgeleverd?

- In totaal 20 volledig ingevulde cases ontvangen en verwerkt



Herontwikkeling Brownfields voor Logistiek

Locatie : _____ Oppervlakte locatie : _____ m²
Adres : _____ Oppervlakte gebouw : _____ m² bvo
- oude situatie
Gemeente : _____ Oppervlakte gebouw : _____ m² bvo
- nieuwe situatie
Ontwikkelaar : _____
Belegger/eigenaar : _____

A Situatie voorheen

1 Welke activiteiten vonden er voorheen plaats op deze locatie (productie, distributie, e.d.)?

2 Welk bedrijf of bedrijven oefende(n) hier haar/hun activiteit(en) uit?
Naam/Namen: _____

3 Toen de locatie werd gekocht, waren de activiteiten gestopt of niet?

B Herontwikkeling

4 Wanneer is deze locatie gekocht? _____

5 Welke activiteiten vinden er nu plaats? _____

6 Naam bedrijf dat deze activiteiten nu uitvoert? _____

Buck Consultants International 1

2 Herontwikkelde Bedrijfslocaties

Herontwikkelingscases meegenomen in analyses

Gemeente	Locatie	Ontwikkelaar/investeerder/eigenaar
Amsterdam	Westhaven, Hornweg	WDP Development / WDP Nederland
Dordrecht	Zeehavens, Van Leeuwenhoekweg	Borghese Logistics
Drunen	Metal Valley, Lipsstraat	VolkerWessels Logistics Development
Etten-Leur	Vosdonk, Parralelweg	Montea
Gilze en Rijen	Broekakkers Gilze, Burg. Krollaan	Marqant / Delin Property
Halderberge	Borchwerf II Oud Gastel, Rietschotten	Dudok
Heerlen	Beitel, Sourethweg	VolkerWessels Logistics Development
Helmond	Hoogeind, Rietbeemdweg	Next Level Development / Next Level Real Estate
Roosendaal	Majoppeveld Noord, Campus A58 Bredaseweg	Logistics Capital Partners / Tritax Eurobox
Rotterdam	Distripark Botlek, Nieuwesluisweg	DHG
Rotterdam	Eemhaven, Bunschotenweg	DHG
Tilburg	Bedrijventerrein Kraaiven, De Kroonstraat	HVBM Vastgoed / Granite REIT
Tilburg	Kanaalzone	Holwegen B.V. (ELSI Real Estate Partners)
Utrecht	Lage Weide, Hydra Utrecht Kantonnaleweg	Stellar Development/Heembouw / Union Investment
Utrecht	Lage Weide, Mesonweg	Borghese Logistics / Clarion Gramercy
Venlo	Venlo Trade Port, Grubbenvorstweg	Heylen Warehouses / DEKA
Venlo	Witveldweg, Belveld	Next Level Development / Next Level Real Estate
Waalwijk	Haven, Industrieweg	VolkerWessels Logistics Development / CBRE IM
Westland	De Lier, Jogchem van der Houtweg	WDP Development / WDP Nederland
Zaanstad	Westerspoor Zaandam, Ringweg	DHG

Dordtse Zeehavens, Van Leeuwenhoekweg Borghese Logistics

Voor



Na



Dordtse Zeehavens, Van Leeuwenhoekweg

Borghese Logistics

Na



Situatie voor

- Recycling door Sita/HVC (was actief)
- Kavel 4,7 ha met 7.000 m² bebouwing
- Was ook in beeld voor windturbine (bezwaarprocedure Milieudefensie)

Situatie na

- Moderne nieuwbouw van 27.000 m²
- VBE Group (logistiek) met 250 banen
- FSI van 14% naar 57%

Borchwerf II, Oud Gastel (bij Roosendaal)

Dudok

Voor



Na



Borchwerf II, Oud Gastel (bij Roosendaal)

Dudok

Na



Situatie voor

- Opslag van stalen buizen
- Kavel 3 ha met 25.000 m² bebouwing
- Constructie voldeed niet (o.a. draagkracht, kolommen)

Situatie na

- Grootschalige verbouwing (geen sloop)
- Staalproductie door 24/7 Tailor Steel
- Nog onvoldoende energiecapaciteit voor huurder

Hoogeind in Helmond, Rietbeemdweg

Next Level Development

Voor



Na



Hoogeind in Helmond, Rietbeemdweg

Next Level Development

Na



Situatie voor

- Voormalig veevoerproductiebedrijf, asfaltopslag en vuilstort
- Drie afzonderlijke kavels
- Locatie in totaal 5 ha met 10.000 m² bebouwing

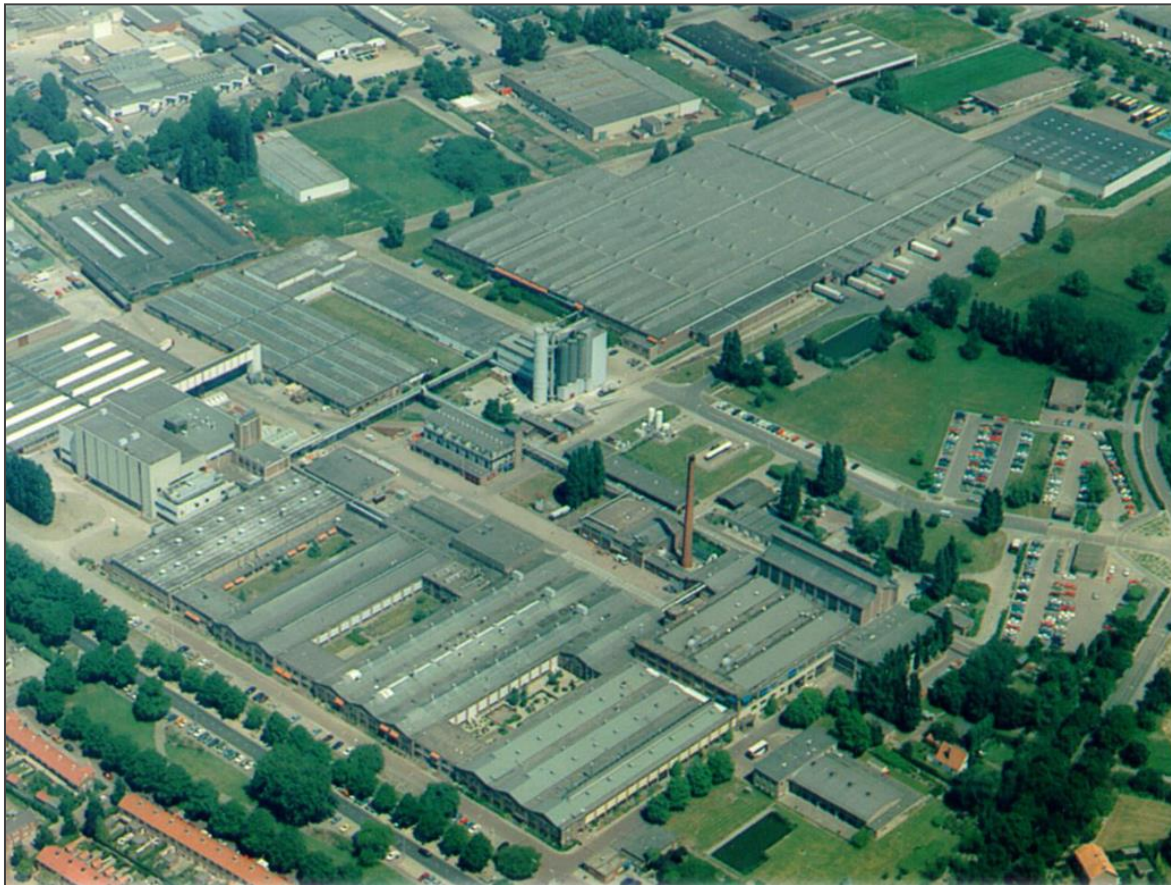
Situatie na

- Duurzaam pand van 35.000 m² in gebruik door groothandel (Edco)
- Vervuilde bodem gesaneerd
- Draagvlak bij omwonenden (zorgvuldige dialoog)

Majoppeveld Noord, Campus A58 Roosendaal

Logistics Capital Partners

Voor



Na



Majoppeveld Noord, Campus A58 Roosendaal

Logistics Capital Partners

Na



Situatie voor

- Productie en distributie van TL-verlichting door Philips Lighting
- Kavel van 21 ha met 100.000 m² verloederde bebouwing

Situatie na

- Opslag en distributie door Lidl in gebouw van 115.000 m²
- Hergebruik van vrijgekomen puin en behoud monumentale schoorsteen
- BREEAM Excellent certificaat

Rotterdamse Eemhaven Bunschoterweg DHG

Voor



Na



Rotterdamse Eemhaven Bunschoterweg DHG

Na



Situatie voor

- Opslag van lege containers
- Kavel 5,5 ha zonder bebouwing
- Activiteiten waren gestopt
- Vervuilde betonvloeren

Situatie na

- Modern gebouw van 42.400 m²
- Logistieke functie (Smartlog) voor SEKO / Best Global Logistics
- Zonnepanelen op dak

Bedrijventerrein Kraaiven, De Kroonstraat Tilburg

HVBM Vastgoed

Voor



Na



Bedrijventerrein Kraaiven, De Kroonstraat Tilburg

HVBM Vastgoed

Na



Situatie voor

- Distilleerderij (failliet) en transport- en koeriersbedrijf (verplaatst)
- Kavel van 6,2 ha met 22.000 m²

Situatie na

- Modern vastgoed van 45.000 m²
- Distributiecentrum met kantoor voor Decathlon
- BREEAM Excellent certificaat

De Lier (Westland), Jogchem van der Houtweg WDP

Voor



Na



De Lier (Westland), Jogchem van der Houtweg

WDP

Na



Situatie voor

- Productie en logistiek van kartonverpakkingen (De Jong)
- Kavel van 5,5 ha met 22.200 m² verouderd vastgoed

Situatie na

- Productie en logistiek door De Jong Verpakking Holding (Stora Enso)
- Modern dubbellaags gebouw van 100.000 m²

3 Karakteristieken Herontwikkelde Bedrijfslocaties

Ligging

- Totaal oppervlak (kavels) 110 hectare
- Verdeling cases naar landsdeel

Landsdeel	Aantal	Oppervlak
Noord	-	-
Oost	-	-
Zuid	12	75 ha
West	8	36 ha
	20	110 ha

- Sterke concentratie in Randstad en aan de goederenvervoercorridors
- Geen cases in landsdelen Noord en Oost
- Oppervlak van kavels herontwikkeling overwegend tussen 25.000 en 70.000 m²
- Oude bebouwing op deze brownfield kavels tussen 10.000 tot 40.000 m² bvo

Voormalige typen activiteiten

- Activiteiten vóór de herontwikkeling uiteenlopend
- Vaak industriële complexen of opslaglocaties
- Met milieuzonering in bestemmingsplan
- Bodemsanering in 90% van de cases

Een greep uit de cases

Glasfabriek	Grindopslag
IJzergieterij	Betonfabriek
Veevoerproductie	Vuilstort
Bulkopslag	Asfaltopslag
Containeropslag	Metaalproductie



Herontwikkeling

- Volledige sloop en nieuwbouw in 85% van de cases
- Bodemsanering nodig in 90% van de cases
- Andere voorkomende herontwikkelingsactiviteiten
 - Asbestsanering
 - Archeologisch onderzoek
 - Onderzoek explosieven
 - Verplaatsen monumentale elementen



Nieuwe activiteiten

- Opslag en distributie
- Groothandel (enkele)
- Contractlogistiek
- Productie (enkele)

Kosten

- In 75% van de cases is herontwikkeling 5% tot 15% duurder t.o.v. een typische greenfieldontwikkeling in de betreffende regio
- In 25% van de cases zijn kosten (min of meer) gelijk aan een greenfieldontwikkeling
- Extra kosten zitten in:
 - Planontwikkeling (meer complexiteit)
 - Aankoop en sloop
 - Groencompensatie
 - Sanering (zware bodemverontreiniging)

Realisatietermijn

- Herontwikkeling duurt 3 tot 18 maanden langer door
 - aankoop meerdere kavels (soms met huurders)
 - sloop bestaand vastgoed
 - bodemsanering
 - matige medewerking gemeente (vergunningen)

Huurniveau

- Bijna altijd gelijk (marktconform)
- Afhankelijk van verwervingsprijs en realisatietermijn (v.b. extreme huurgroei)

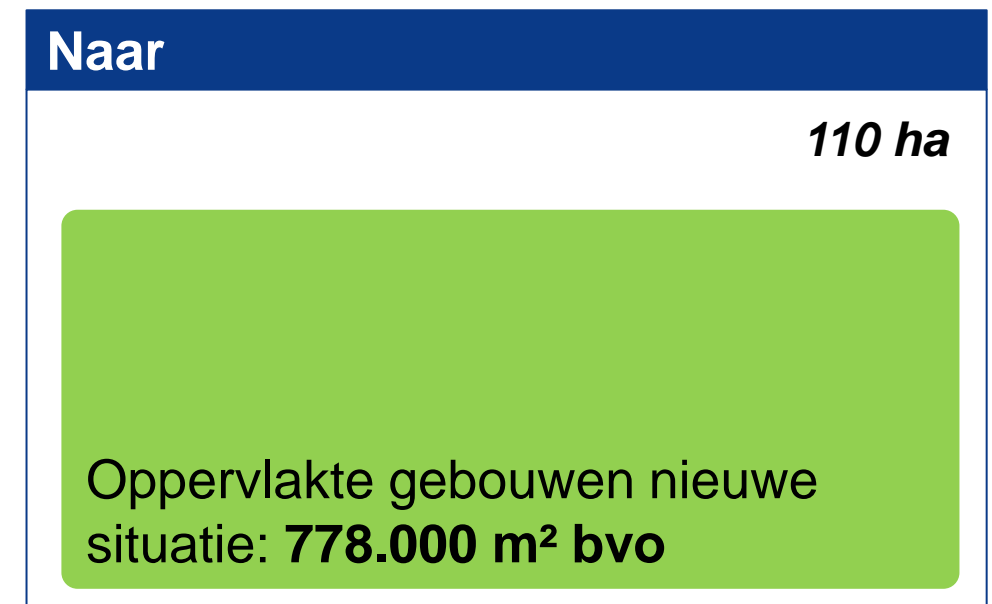
4 Opbrengst Herontwikkeling

Intensiever ruimtegebruik

- Na volledige sloop gebouwen (bijna) altijd meer vloeroppervlak aan nieuwbouw
- Op basis van de cases **84% meer vloeroppervlak** in gebruik in de nieuwe situatie



+84%
➔



Toekomstbestendig

- BREEAM-NL keurmerk
- Energie: zonnepanelen en gasloos
- Klimaatadaptatie: waterberging, tegengaan hittestress
- Biodiversiteit (o.a. groene gevels, insectenhotel)

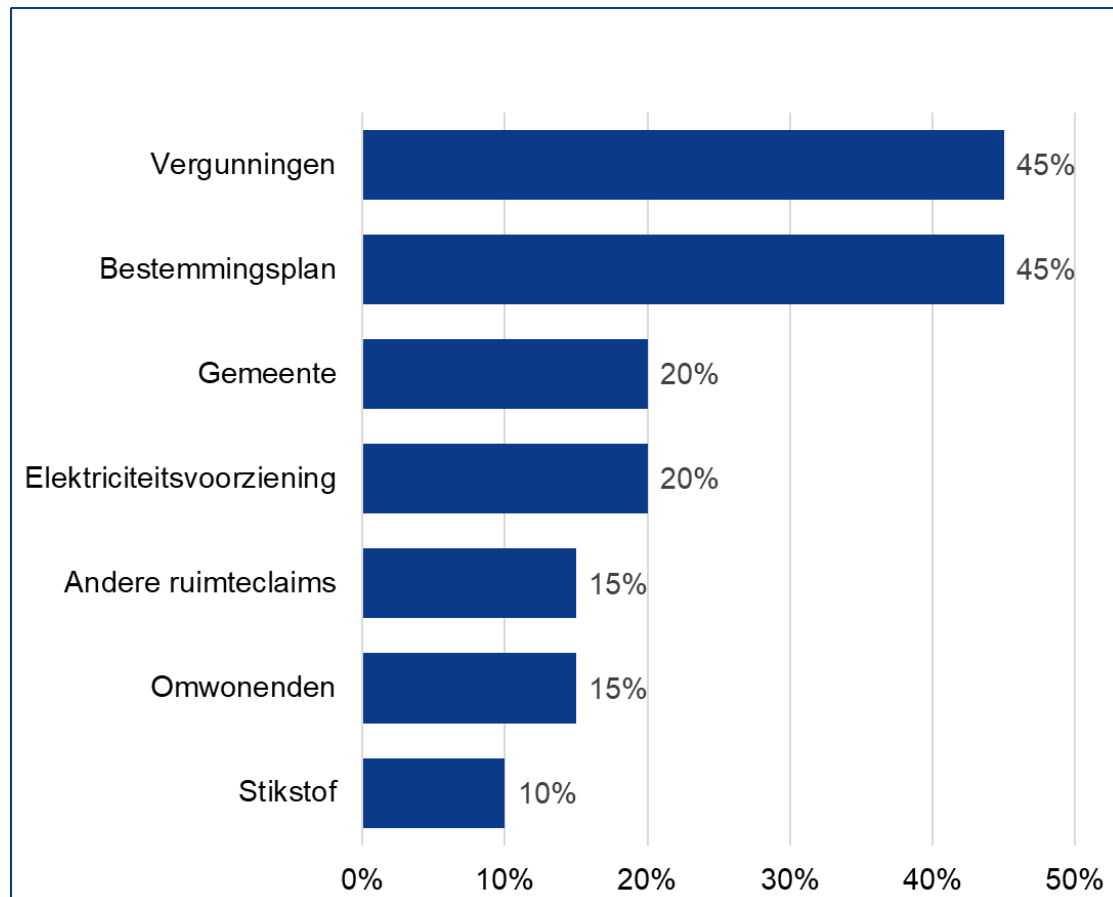


Werkgelegenheid

- Werkgelegenheid ca. 33 banen per 10.000 m² bvo
- In totaal naar schatting 2.600 banen (20 cases) (t.o.v. voorheen 350)
- Vaak nog groei verwacht (kost enkele jaren)

5 Barrières & Kansen

Wat waren de belangrijkste problemen om de herontwikkeling tot stand te brengen?



- In 45% van cases problemen met vergunningen en/of wijzigen van het bestemmingsplan
- Andere problemen treden relatief weinig op met 20% of minder
- **Bestaande bedrijfslocaties beschikken over goede vestigingsvoorwaarden**

Bestemmingsplan

- Gedateerd en niet geschikt voor modern bedrijfstvastgoed
- Issues o.a. bouwhoogte, zichtlijnen, onduidelijkheid binnenplanse afwijkingmogelijkheden

Vergunningen / gemeente

- Trage afhandeling door gemeente
- Bezwaar- en beroepsprocedures belanghebbenden

Elektriciteit

- Vaak goede aansluiting (oude industrie)
- Terugleveren op net grootste probleem

Stikstof

- Nauwelijks problemen ervaren door gunstige ligging t.o.v. Natura 2000 en stikstofrechten
- Tijdelijke emissie tijdens het bouwproces mogelijk knelpunt

6 Conclusies

- **Overheden stellen zich t.a.v. greenfields voor logistiek restrictief en reagerend op, waarbij herontwikkeling van bedrijfslocaties vaak wordt gezien als dé nieuwe oplossing om maar geen nieuwe locaties aan te hoeven wijzen**
- **In nationaal maatschappelijk debat over ‘verdozing’ komt nog weinig naar voren dat tal van logistieke bedrijfsvestigingen al succesvol worden gerealiseerd op bestaande herontwikkelde bedrijfslocaties**
- **De bestudeerde herontwikkelingscases laten zien dat herontwikkeling wél kan; de belangrijkste barrières zijn bestemmingsplannen en vergunningen, beiden de verantwoordelijkheid van overheden**
- **Herontwikkeling vergt van ontwikkelaars en gebruikers een andere mindset: investeringen in sloop en sanering, een complexere planontwikkeling en vaak een langere realisatietermijn**

- **De maatschappelijke opbrengsten van herontwikkeling zijn onmiskenbaar**
 - **Intensiever ruimtegebruik +84%**
 - **Werkgelegenheid van ruim 30 banen per 10.000 m²**
 - **Van verouderd en vervuild naar toekomstbestendig (zuinig energiegebruik) en duurzaam (Breeam)**
- **Voor de logistiek-industriële vastgoedsector is het van belang om de opbrengsten van succesvolle herontwikkeling beter voor het voetlicht te brengen**
- **Van de lokale en regionale overheden – die de herontwikkelingspotentie op bedrijventerreinen vanuit beleidsambities willen verzilveren – is een meer proactieve en faciliterende houding noodzakelijk**