

Memo

Aan: Kickersvoet
 Betreft: Marktconform programma van eisen logistiek
 Van: Stec Groep, Evert-Jan de Kort
 Datum: 18 maart 2013

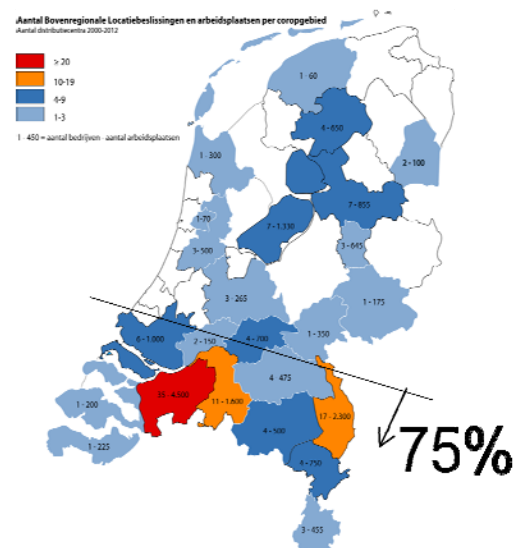
Beste heer Van der Schelde, beste Ton,

De planontwikkeling voor Kickersbloem 3 is in volle gang. Op dit moment denkt u na over de stedenbouwkundige randvoorwaarden in kader van het bestemmingsplan. Specifiek wilt u nu weten aan welke (vestigings)criteria Kickersbloem 3 moet voldoen wil het terrein potentieel aantrekkelijk zijn voor logistiek. In dit memo gaan we hierop in.

Vooraf: Kickersbloem 3 maar beperkt aantrekkelijk voor logistiek

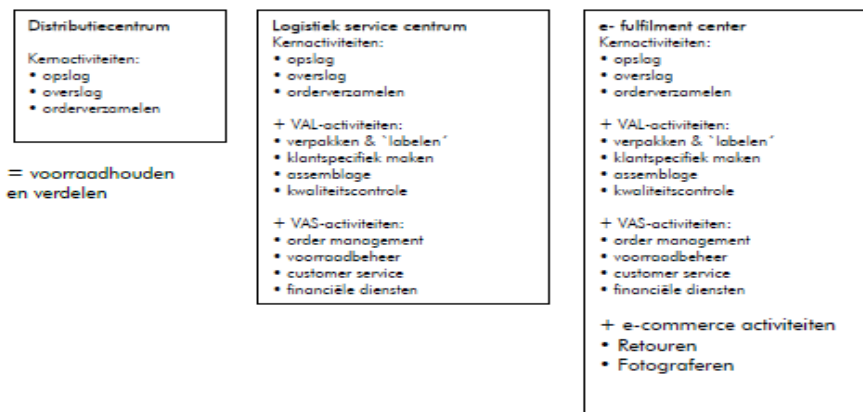
Logistiek is een veelkoppig monster; dé logistiek bestaat niet. Het kan gaan om zeer lokale distributie activiteiten tot hele grote, internationale logistieke dienstverleners. Daartussen komen logistieke activiteiten in alle vormen, maten en geografische oriëntatie voor.

Uit onze eerdere markttoets blijkt dat de kansen voor logistiek op Kickersbloem 3 beperkt zijn. De locatie is geschikt voor kleinschaligere logistieke (distributie) activiteiten gericht op Hellevoetsluis en regio, maar een stuk minder voor regionale, landelijke of zelfs Europese groothandels en distributiecentra (DC's). Kickersbloem 3 mag dan wel dicht bij de Tweede Maasvlakte liggen, de bereikbaarheid is – vanuit logistiek perspectief – niet optimaal en de locatie ligt excentrisch ten opzichte van de logistieke corridor vanuit het Rotterdamse. Het zwaartepunt hiervan ligt bij goede, multimodaal bereikbare en strategisch gelegen regio's in het kielzog van de Rotterdamse haven, zoals West-Brabant.



Trend in de logistiek

Kenmerkend voor de logistiek is de toenemende schaalvergroting. Het gemiddelde logistieke DC heeft nu een oppervlak van zo'n 20.000 m² bvo, ofwel zo'n 3 à 4 ha kaveloppervlak. De laatste decennia zijn de DC's steeds groter geworden. Dit enerzijds doordat DC's zich steeds meer zijn ontwikkelen van een simpel distributiecentrum voor het opslaan, overslaan en verzamelen van goederen, naar een servicecentrum waar ook allerlei waardetoevoegende activiteiten plaatsvinden (zie figuur). Mede hierdoor is ook de werkgelegenheid binnen DC's toegenomen, evenals de eisen die hieraan worden gesteld (hoogwaardiger). De laatste jaren is daar de opkomst van de e-fullfilmentcenters bij gekomen: logistieke dienstverlening die zich richt op e-commerce activiteiten. Ofwel: de logistiek achter de webwinkel en die ervoor zorgdraagt dat online bestelde producten ook daadwerkelijk bij de eindconsument aankomen.



Bron: ruimte voor e-commerce logistiek, ASRE, 2012

Anderzijds komt de schaalvergroting door toenemende consolidatie, overnames en fusies tussen logistieke dienstverleners waardoor grote logistieke 'global players' ontstaan die wereldwijd hun diensten aanbieden aan multinationals.

Tegelijkertijd is aan de onderkant een trend zichtbaar van kleinere logistiek die zich specialiseert op nichemarkten. Bovendien zien we dat in toenemende mate grotere, bijvoorbeeld Aziatische bedrijven, ook kleinere distributiecentra willen aanhouden op het Europese vasteland om zo de 'time to market' te verkorten en eerder op de klantvraag in te kunnen spelen. Gevolg van dit alles is dat de logistieke markt – en daarmee de ruimtevrage – steeds meer tweekoppig wordt: enerzijds hele, steeds groter wordende spelers, anderzijds ook meer kleinere gespecialiseerde distributie en logistiek. Dit betekent dat locaties maximaal flexibel moeten zijn qua inrichtingseisen en – mogelijkheden om op deze ontwikkelingen goed in te kunnen spelen.

Wat betekent dit alles nu concreet voor het (stedenbouwkundig) programma van eisen voor Kickersbloem 3?

Marktconform PvE logistiek

Hieronder noemen we de belangrijkste eisen voor een aantrekkelijke logistieke locatie. Daarbij laten we eisen ten aanzien van de locatie 'an sich' achterwege. Daar kunt u – buiten het verbeteren van de bereikbaarheid van Kickersbloem 3 – immers niet veel in beïnvloeden. We focussen op de eisen op niveau van pand en kavel en de interne bereikbaarheid van Kickersbloem 3.

Grofweg geldt het volgende pakket aan marktconforme, toekomstbestendige inrichtingseisen:

- laag aandeel kantoorvloer (5% van het totale oppervlak van de logistieke bedrijfshal);
- toegangswegen van minimaal 3,5 meter breed;
- gebouw met een diepte van minimaal 35 meter;
- voldoende parkeergelegenheid bij pand en op terrein;
- voldoende laaddokken. Minimaal 1 laaddok per 1.000 m² vloeroppervlak;
- vloerbelasting van minimaal 3.000 kg/m², maar bij voorkeur 5.000 kg/m²;
- bouwhoogte mogelijk van minimaal 13 meter (trend 15-20 meter +);
- bebouwingspercentage van minimaal 50%;
- ruime kavels vanaf zo'n 4 ha, maar oplopend tot meer dan 15 ha. Plus kleinschalig tot 1 à 2 ha;

- goede, rationele kavelverhoudingen, bij voorkeur rechthoekig.

Kickersbloem 3 zal aan deze eisen moeten voldoen wil het überhaupt kansrijk zijn om de enkele bovenregionale logistieke vestigers die Kickersbloem op de shortlist zetten te kunnen interesseren voor vestiging.

Door de eerder genoemde opkomst van de e-fullfilment centers zien we dat bepaalde van deze eisen nog specifiek en diffuser worden (zie onderstaande tabel). Ook hier moet u rekening houden. In de praktijk betekent dit vooral de eis van maximale flexibiliteit aan uw bestemmingsplan. Zo is Kickersbloem zo goed mogelijk voorbereid op de toekomstige vraag, maar kan de locatie ook de meer kleinschalige, lokale logistieke vraag faciliteren (de belangrijkste categorie binnen de logistieke doelgroep voor Kickersbloem 3).

Aspect	Eisen
Kantoorvloer	Aandeel kantoorvloer binnen DC neemt licht toe t.o.v. nu. 5% tot 10% van totale bedrijfsvloeroppervlak
Vrije hoogte	Al vanaf 4 meter (door gebruik van legbordstellingen i.p.v. palletstellingen). 'Vloerlocaties' volstaan kortom vaker, maar om pand flexibiliteit en toekomstwaarde te geven is het verstandig echter in te steken op de reguliere vrije hoogte van (afgerond) 11 en bouw-/nokhoogte van 13 meter.
Loading docks	1 per 1.000 m2 bvo. Behoeft aan laad-/losmogelijkheden voor kleinere vrachtwagens en busjes
Beveiliging	Vergelijkbaar met andere DC's voor hoogwaardige producten Door complexe mix van producten en orders omslachtiger
Voorzieningen (wc, kantine, etc)	Meer werknemers, zeker op piekbezetting, dus meer behoefte
Mechanisatie	Cruciaal voor samenbrengen orders, verpakken, etc. Stelt eisen/aanpassingen aan brandveiligheid en klimaatbeheersing
Parkeren	Veel groter parkeeraanbod nodig door piekvorming
Mezzaninevloeren	Mogelijkheid voor realiseren meer m2 bvo. Opslag, pick-pack, retouren, etc. Op 50%-100% van begane grond opp.
Klimaat	Kwalitatief hogere eisen. Standaard klimaatbeheersing (vaak) ontoereikend, o.a. door piekbezetting (warmte)

Bron: Ruimte voor e-logistiek (ASRE, 2012) en bureau-expertise Stec Groep (o.a. Database Bovenregionale Locatiebeslissingen, 2000-heden)

Bron: Stec Groep, 2013