

Afwegingskader ontwikkeling logistiek op Westfields III

Rapport

Johan Beukema
Partner
Pembegül Ilbay
Consultant

17 april 2020

Buck Consultants International
P.O. Box 1456
6501 BL Nijmegen
Nederland
T: +31 24 379 0222
E: johan.beukema@bciglobal.com
M: +31 65 110 0938
E: pembegul.ilbay@bciglobal.com
M: +31 61 564 1306

- 1 Inleiding**
- 2 Logistiek in het Brainport ecosysteem**
- 3 Het stakeholder perspectief**
- 4 Propositie voor logistiek op Westfields III**
- 5 Conclusies**



Aanleiding / achtergrond

- In Oirschot is in de afgelopen jaren het bedrijventerrein Westfields ontwikkeld. De eerste twee fasen (Westfields I en II) zijn als logistieke locatie ontwikkeld
- SDK Vastgoed wil de derde en laatste fase (Westfields III) ook met een logistieke bestemming ontwikkelen
- In 2019 is door Buck Consultants International (BCI) een doelgroepenanalyse uitgevoerd gericht op de logistieke sector. Op basis van de analyse is vastgesteld dat er vraag naar logistiek vastgoed in de Brainport regio zal zijn in de komende jaren en in welke sectoren dat met name het geval zal zijn
- Vanuit verschillende stakeholders, in de context van de regionale herprogrammeringsdiscussie, is de vraag opgeworpen wat de meerwaarde van logistiek is voor het bredere ecosysteem in de Brainport regio: *is er voldoende toegevoegde waarde om “Westfields III op groen te zetten voor (grootschalige) logistiek?”*
- SDK Vastgoed heeft BCI gevraagd om in kaart te brengen wat de meerwaarde van logistiek in het Brainport ecosysteem is alsmede om de visie hierop van zowel bedrijven als overheden in de regio te inventariseren
- De specifieke onderzoeksvragen voor dit onderzoek zijn:
 - Op welke elementen van een regionaal ecosysteem draagt logistiek en daarmee logistiek vastgoed over het algemeen positief bij?
 - Op welke elementen kan in de Brainport regio een positieve bijdrage worden verwacht? Waarom? Waarom niet?
 - Wat is de logica van (grootschalige) logistiek op Westfields III? Hoe verhoudt (grootschalige) logistiek zich als doelgroep met andere mogelijke bestemmingen?

Aanpak

Stap 1

- Telefonische interviews met 5 relevante bedrijven in de regio
- Telefonische interviews met 4 bestuurlijke stakeholders in de regio

Bedrijven



Swinkels
family brewers



Bestuurlijke stakeholders

Gemeente Oirschot



Piet Machielsen
Wethouder

Provincie Noord-Brabant



Brainport
Development

Moamer Klempic
Procesmanager Ontwikkeling
Elles Aertsen
Bestuursadviseur

Naomi Verstraeten
Programmamanager International



EINDHOVEN

Stijn Steenbakkers
Wethouder

Stap 2

- Desk research
- Bureauexpertise

Stap 3

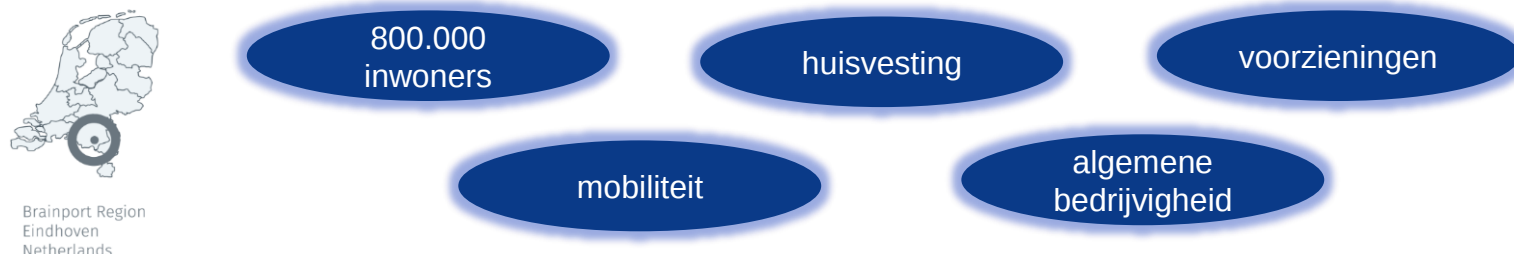
- Rapportage

2 Logistiek in het Brainport ecosysteem

- Brainport Eindhoven is gedefinieerd als een **technologieregio waarin bedrijven, overheden en kennisinstellingen samenwerken**
- De kernwoorden die veelal worden genoemd in publicaties en ook in de voor dit onderzoek gehouden interviews om aan te geven waar het Brainport ecosysteem primair om draait zijn hieronder weergegeven



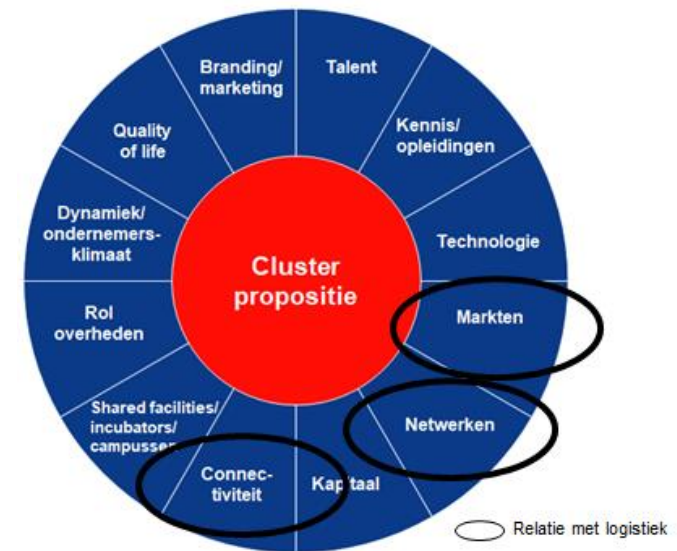
- Naast bovenstaande elementen kan ook een aantal secundaire bouwstenen van het Brainport ecosysteem worden genoemd:



- Logistiek en logistieke activiteiten staan ten dienste van de primaire als de secundaire bouwstenen van het Brainport ecosysteem

Logistiek als onderdeel van een kennisintensief cluster

- Het kennisintensieve cluster in de Brainport regio is niet gebaseerd op logistiek. De focus ligt zoals eerder aangegeven op (high tech) kennis- en maakindustrie
- De door BCI, op basis van jarenlang onderzoek in kennisintensieve clusters, ontwikkelde *cluster clock* laat zien welke elementen aanwezig dienen te zijn in een succesvol kennisintensief cluster
- Logistiek is geen separaat element in de cluster clock, maar is vaak wel onderdeel van verschillende bouwstenen
- Met name op de elementen “markten”, “netwerken” en “connectiviteit” kan logistiek een belangrijke ondersteunde factor zijn:
 - Toelevering van materialen en componenten naar de productie- (en onderzoeks-) activiteiten in het cluster
 - Opslag en distributie van producten die in het cluster geproduceerd worden naar wereldwijde markten
 - Logistieke schaalgrootte leidt tot betere infrastructuur, connectiviteit en gunstiger logistiek prijsniveau voor bedrijven in het cluster



Logistiek is geen key driver in een kennisintensief ecosysteem. Het ecosysteem bestaat naast kennis en maakindustrie ook uit andere elementen. Logistiek is daarbij een belangrijke faciliterende functie voor de maakindustrie (en de consumenten) in het ecosysteem

Recente logistieke vastgoedontwikkelingen in de Brainport regio

Opname (2014-2019)	Gebruiksoppervlakte (m²)	Locatie
DPD	30.000	Oirschot
XPO Logistics	70.000	Eindhoven
Scherpenhuizen	44.000	Eindhoven
ASML	40.000	Veldhoven
UPS	29.000	Eindhoven
Picnic	18.300	Eindhoven
Ahold	18.000	Eindhoven
JCL Logistics	24.500	Eersel
Bluestar	8.500	Eindhoven
Promese	17.500	Cargo Forum
Makita	15.000	Park Forum
Leeuwerik Plaat	18.000	GDC
Rhenus	75.000	Ekkersrijt
Technische Unie	5.000	GDC
Formule 1 Logistics	6.100	GDC
Nunner Transport	15.000	Helmond
Canpack	64.500	Helmond
Van der Heijden Transport	17.100	Kempisch Bedrijven Park
Cotrans Transport	4.000	Kempisch Bedrijven Park
Van Dingenen Transport	10.750	Kempisch Bedrijven Park
i-team Global	9.000	Flight Forum
Totaal: 539.250 m²		

- De marktontwikkelingen van de afgelopen jaren laten zien dat er een significante vraag naar logistieke ruimte was in de regio
- Verschillende onderzoeken (Stec 2018, Buck 2019) laten zien dat deze vraag ook in de komende jaren verwacht wordt te blijven bestaan
- Deze onderzoeken zijn voor de Corona-crisis gedaan
- Eerste indicaties van de impact door de Corona-crisis op logistiek vastgoed in Nederland laten een verwachte krimpende vraag zien in de komende 1-2 jaren. Hierbij moet worden opgemerkt dat het werkelijke effect sterk zal afhangen van de ontwikkelingen in de komende periode

In de afgelopen jaren bestond er een aanzienlijke vraag naar logistieke ruimte in de regio

Bron: BCI, 2019; Cushman & Wakefield, 2019; IBIS Bedrijventerreinen, 2019; Logistiek.nl, 2019; NVM, 2019; Vastgoeddata, 2019

Logistiek in context prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant (2018)

“Een zeer **groot deel van de verwachte uitbreidingsvraag komt vanuit de logistiek** en de industrie. Het gaat daarbij, zeker in de logistiek, regelmatig om (zeer) grote ruimtevragers. De beschikbare ruimte voor deze ruimtevragers is de laatste jaren afgenomen en in sommige (sub)regio's krap. Met oog op de verdergaande schaalvergroting, in ieder geval nog op korte tot middellange termijn, is het belangrijk om deze locaties ook echt aan te kunnen bieden om deze vraag te kunnen faciliteren. We zien in de regio's de discussie toenemen over of dit wenselijk is (duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, toegevoegde waarde, etc.).

Belangrijk is te constateren dat een belangrijk deel van de groei uit de logistiek en industrie gewoon komt van **bestaande bedrijven die uitbreiden en/of willen vernieuwen**. Vaak zijn dit bedrijven die sterke roots hebben in de regionale economie en dus van toegevoegde waarde zijn. Daarnaast is er een categorie van meer 'footloose' bedrijven (van buiten) die belangstelling hebben voor vestiging. Het kan zinvol zijn om dit in de regionale afspraken goed af te pellen en met elkaar de discussie aan te gaan over welke ruimtevrage de regio wil faciliteren. We verwachten hierbij overigens niet dat logistieke bedrijven grootschalig andere locatie-eisen gaan krijgen in de komende periode. Hoewel de beschikbaarheid van arbeid van groter belang wordt, inclusief **stedelijke distributie**, verwachten we niet dat (grootschalige) opslag (warehousing) op andere plekken dan nu plaats zal vinden. Trend hierbij is **shared warehousing**, waarbij meerdere klanten in een distributiecentrum worden geconcentreerd. De ruimtevrage van deze individuele klanten is vaak kleiner dan 15.000 m², echter de totale ruimtevrage van meerdere klanten (en of de logistiek dienstverlener) loopt op tot 5 – 15 hectare.”

“STEC-groep verwacht dat het merendeel van de vraag vanuit de Industrie-HTSM in Zuidoost Brabant niet op functionele werklocaties te faciliteren is, maar juist op thematische, met belangrijke voorbeelden als Brainport Industries Campus/BIC en High Tech Campus/HTC en/of op stedelijk terrein (Strijp-T bijvoorbeeld).”

(STEC, 2018)

Conclusies uit BCI doelgroepenrapportage 2019



**Buck
Consultants
International**

- 1 Westfields III is een voorzetting van een reeds bestaande ontwikkeling gericht op (grootschalige) logistiek (Westfields Fasen 1 en 2)
- 2 In de huidige markt bestaat een grote vraag naar logistieke ruimte in Nederland en ook in de regio Eindhoven
- 3 De beschikbare ruimte voor nieuwe (grootschalige) logistieke ruimte in Zuid-Nederland is beperkt
- 4 Westfields III ontleent haar onderscheidende vermogen met name aan twee elementen:
 - A Er is ruimte beschikbaar in een krappe markt, en die ruimte is beschikbaar op een locatie die voldoet aan de eisen van meerdere interessante doelgroepen (o.a. aanwezigheid hubs van meerdere pakketvervoerders, ontsluiting richting België en Duitsland)
 - B De aansluiting van de bedrijvigheid op Westfields met de Brainportregio als significante thuishaven (consumenten en bedrijven) en als specifieke bestemming/oorsprong van logistieke stromen passend bij de onderscheiden doelgroepen
- 5 Er zijn voldoende kansen om Westfields III succesvol te vermarkten met (grootschalige) logistiek als doelgroep

Mechanismen in de logistieke sector

1 Spelers in de logistieke sector

Actor	Beschrijving
Verlader	Verladers zijn de bedrijven die fysieke producten maken en/of verhandelen en die deze opslaan in eigen opslagcentra danwel in die van logistieke dienstverleners (zie onder)
Logistieke dienstverleners	Logistieke dienstverleners (of “third-party logistics providers / 3PLs”) zijn bedrijven die logistieke diensten als opslagruimte en “handling” van fysieke producten van verladers aanbieden
Vervoerders	Vervoerders zijn bedrijven die het vervoer van producten van A naar B uitvoeren
Expediteurs	Expediteurs zijn bedrijven die zelf niet fysiek producten vervoeren maar zorgdragen voor de planning van logistieke stromen door deze onder te brengen bij (verschillende) vervoerders

2 Gebruikers van logistiek vastgoed

- Verladers kunnen hun eigen distributiecentra hebben voor opslag en handling van de eigen producten. Verladers die een eigen distributiecentrum opzetten doen dit veelal voor de lange termijn (10+ jaren)
- Logistieke dienstverleners kunnen “dedicated” distributiecentra hebben waarin ze de logistiek voor 1 specifieke klant uitvoeren danwel “shared” distributiecentra waar in 1 gebouw de logistiek voor meerdere klanten wordt uitgevoerd. Contracten tussen logistieke dienstverleners en verladers voor “dedicated” operaties hebben veelal een contracttermijn voor tenminste 5 jaren. In een “shared” omgeving kunnen deze contracten korter zijn (3 jaren is een gangbare termijn). Vaak worden deze contracten overigens aan het einde van de termijn weer met een zelfde periode verlengd

3 Logistiek vastgoedeigenaren/ontwikkelaars

- Logistiek vastgoed wordt vaak ontwikkeld door daarin gespecialiseerde vastgoedpartijen
- De afspraken tussen logistieke dienstverleners en vastgoedpartij (lease/huur) zijn vaak, zeker in het geval van een dedicated distributiecentrum, gekoppeld aan de termijn van het contract met de verlader

3 Het stakeholder perspectief

- Zoals in de inleiding aangegeven zijn (telefonische) interviews uitgevoerd met vertegenwoordigers van bedrijven en overheden in de regio
- De interviews zijn gevoerd als open gesprekken rondom een aantal vraagstukken:

Bedrijven	Overheden
• Achtergrond van / reden voor vestiging in de regio • Sterke punten van de regio • Waarde van “Brainport” voor het bedrijf • Belang van logistiek in de regio • Wensen ten aanzien van logistiek • Verwachting ten aanzien van eigen toekomstige vraag naar logistiek vastgoed in de regio	• Belang en wenselijkheid van logistiek in de Brainport regio • Eisen / wensen ten aanzien van nieuwe logistieke vestigers • Specifieke visie op bestemming Westfields III

- In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten van deze gesprekken weergegeven

Het perspectief van **bedrijven** in de regio

Uitkomsten interviews

Waarom zijn bedrijven met hun logistiek in de Brainport regio gevestigd?

- Verladers zijn veelal gevestigd in de Brainport Regio, omdat men een lange historie in de regio heeft. Deze bedrijven (o.a. maakindustrie) zijn onderdeel van het ecosysteem en voelen zich ook onderdeel van de Brainport
- Logistieke dienstverleners die in de regio gevestigd zijn, zijn vaak recenter gevestigd. Deze bedrijven geven aan dat in de Brainport Regio belangrijke factoren geclusterd zijn: werkgelegenheid, vastgoed en infrastructuur. Sterke punten zijn bereikbaarheid, airport, ligging centraal in Benelux, werkgelegenheid en beschikbaarheid panden. De belangrijkste locatiefactor voor deze bedrijven is de ligging van Eindhoven in de Benelux-regio
- Logistieke dienstverleners voelen zich veel minder direct onderdeel van de Brainport regio

In hoeverre is de lokale markt in de Brainport regio een driver?

- De lokale consumentenmarkt wordt door de geïnterviewde bedrijven niet als belangrijke locatiefactor genoemd
- Aangetekend dient te worden dat niet gesproken is met bijvoorbeeld Jumbo en PicNic, voor wie dit anders zal zijn. Picnic en Jumbo zijn retailers die de lokale markt bedienen; hebben ook koppeling met stadslogistiek



Wat zijn de sterke punten van de regio?

- Sterke punten zijn met name ontsluiting/bereikbaarheid, aanwezigheid van de airport, ligging centraal in Benelux, werkgelegenheid en beschikbaarheid van panden (op het moment dat de beslissing moest worden genomen)
- Voor bedrijven met een significante technologische component is de hoogopgeleide bevolking interessant als arbeidsmarkt
- De Brainport Regio heeft een ruim aanbod in technisch personeel, IT medewerkers en marketeers.
- Aanbod van kennis en personeel vanuit de Universiteit en onderzoeksinstituten wordt als positief gezien
- De Challenge variant zal de Brainport Regio, qua ontsluiting, extra kracht geven

Wat zijn de wensen van bedrijven m.b.t. versterking van logistiek in de regio?

- Duurzaamheid: CO₂ moet verminderd worden, maar wel rekening houden met economische belangen
- Er is veel vraag naar technisch personeel, waardoor bedrijven in dezelfde vijver vissen. Veel grote bedrijven nemen de hoogopgeleide mensen aan (concurrentie op arbeidsmarkt)
- Goed personeel vinden is lastig (blue en white collar). Daarnaast is er veel verschil in kwaliteit en is de loyaliteit zeer beperkt (in de arbeidsmarkt van de laatste jaren)
- Een missende factor is dat er geen haven is; dit zou een push geven aan intermodaal vervoer (duurzaamheid)
- Bereikbaarheid is een zorgpunt en moet aangepakt worden, want er zijn veel files. Als Eindhoven succesvol wil zijn moet het beter ontsloten worden
- Er zijn te weinig voorzieningen voor groottransport. Truckers hebben geen eigen standplaats, waardoor bedrijven deze faciliteiten zelf moeten aanbieden
- Alle vijf bedrijven hebben geen directe plannen voor nieuwe logistieke vestiging in de regio (zijn voorzien)

Het perspectief van **overheden** in de regio

Uitkomsten interviews

Visie op rol van logistiek binnen de Brainport Regio?

- Logistiek wordt gezien als een van de schakels in de regio, maar focus moet liggen op High Tech maakindustrie
- Deze rol moet niet overschat worden volgens de meeste geïnterviewde personen.
- (Grootschalige) logistiek zorgt voor werkgelegenheid in de Brainport Regio en maakt deel uit van het ecosysteem
- Logistiek: meer mensen komen wonen / groei van de bevolking zorgt voor meer groei van retail/consumenten bestedingen en nog meer pakketjes/e-commerce logistiek
- Blijkbaar zijn bedrijven geïnteresseerd in de regio als logistieke locatie, want er zijn behoorlijk veel aanvragen van partijen die zich graag willen vestigen

Visie op (grootschalige) logistiek in het algemeen? Meerwaarde voor regio? Knelpunten?

- De verbinding met het bedrijf en de Brainport Regio is belangrijk en dus moet er een goede selectie gemaakt worden welk bedrijf mag landen
- In het westen van de regio Eindhoven zijn momenteel veel ontwikkelingen: Brainport Industries Campus, High Tech Campus en ASML. Samen met de regio moeten slimme besluiten worden genomen, maar waar wordt nou uiteindelijk voor gekozen? De logistiek moet hierin meegenomen worden: verschillende segmenten, maar er moet goed nagedacht worden welk bedrijf naar de regio mag komen. Bredere discussie: over welk soort logistieke bedrijven wordt nagedacht?
- Aan het high tech aspect wordt veel waarde gehecht. De link tussen het bedrijf en de Brainport Regio moet tenminste high tech gerelateerd zijn. Een voorbeeld is: een bedrijf dat een control tower functie heeft dat hightech en logistiek gerelateerd is
- De meeste geïnterviewde personen zien (grootschalige) logistiek niet als belangrijke doelgroep voor de regio tenzij er een heel directe link met het Brainport ecosysteem bestaat. Gemeente Eindhoven en ook Brainport zijn hier het meest uitgesproken in: logistiek is geen doelgroep in de regio voor nieuwe ontwikkelingen



Visie op (grootschalige) logistiek op Westfields

De beelden wisselen per geïnterviewde instantie:

- *Provincie:* De eindgebruiker moet bekend zijn. Er moet een directe koppeling gemaakt worden met de Brainport Regio. Het bedrijf dat gaat landen moet het profiel van de Brainport Regio gaan versterken. De verbinding is belangrijk en dus moet men selectief zijn met welk bedrijf gaat landen
- *Gemeente Oirschot:* Positief ten aanzien van “afmaken” Westfields in lijn van Westfields I en II
- *Brainport:* Vraagteken bij (grootschalige) logistiek als doelgroep (voor Westfields net als voor de hele regio): veel meer nadruk leggen op logistieke regiefuncties, daar is geen XXL-DC voor nodig
- *Gemeente Eindhoven:* Logistiek is geen doelgroep voor de regio als geheel als het gaat om nieuwe vestigingen/terreinen. De focus ligt op (high tech) maakindustrie. Ook Westfields III zou in dat kader ingevuld moeten worden

Overige beelden:

“Maar wie is de eindgebruiker? Het moet geen gebouw zijn dat leeg gaat staan. Bijvoorbeeld een Prologis die geen klant heeft. Het gebouw zal gevuld worden, maar er moet meer regie zijn. Logistiek moet iets toevoegen aan het bredere ecosysteem. Hier is DPD een goed voorbeeld, want ze zaten al in de regio.”

“Parkeerhub kan een variant zijn op deze locatie. De uiterste variant richt zich op kleinschalige bedrijven, maar deze zullen hier niet snel landen. Dus voorkeur gaat wel uit naar (grootschalige) logistiek.”

“Primair: niet teveel grote dozen hebben in de Brainport Regio. Er moet geïnvesteerd worden in de kenniskant, voornamelijk R&D activiteiten. Dus richten op technologie, medisch, manufacturing, lab en campusinfrastructuur.”

“Op een hoger schaalniveau wordt gewerkt aan grotere ontwikkelingen: wonen, leefbaarheid en bereikbaarheid. Er is weinig grond beschikbaar.”

Conclusies stakeholder perspectieven

Bedrijven

Belang logistiek in Brainport

- Belang van logistiek wordt onderkend
- Logistieke bedrijven zien vooral de kracht van de ligging van de regio
- Verladers hebben lokale logistieke diensten en infrastructuur nodig om hun producten te kunnen distribueren

Eisen/wensen ten aanzien van logistiek in de regio

- Ontsluiting van de regio (congestie)
- Intermodale oplossingen
- Geen directe eigen vraag naar nieuwe ruimte op afzienbare termijn

Logistiek op Westfields III

Niet van toepassing

Overheden

- Belang van bestaande logistieke diensten wordt onderkend, maar geen behoefte aan verdere uitbreiding logistiek vastgoed in regio
- Provincie, Gemeente Eindhoven en Brainport Development geven aan dat er geen behoefte aan actieve ontwikkeling logistiek in de regio is
- Focus op high tech/maakindustrie
- Argument van bediening consumentenmarkt als reden om logistiek te ontwikkelen wordt niet onderschreven
- Oirschot: positieve grondhouding
- Overig: variërend van “niet bestemmen voor logistiek” tot “heel directe link met high tech maakindustrie is een vereiste” en “de eindgebruiker moet bekend zijn”

Bedrijven onderschrijven het belang van logistiek in het algemeen en de goede logistieke ligging van de regio. Van overheidswege bestaat er geen positief beeld voor ontwikkeling (grootschalige) logistiek op Westfields III

Westfields III in de context van de discussie rond “verdozing van Nederland”



Buck
Consultants
International

Impact

1

- De discussie in Nederland gaat met name over echt grootschalige c.q. XXL logistieke centra (>40.000 m²)
- De ontwikkeling op Westfields III gaat om 137.000 m² bruto (=ong. 88.000 m² netto uitgeefbaar grondoppervlak) (met 2 gebouwen kleiner dan 40.000 m² en deelbaar met kleinere units vanaf ca 7.500 m²)

2

- Westfields III sluit aan bij Westfields I en II die samen al een bestaand cluster van logistieke activiteiten vormen; hiermee gaat de discussie omtrent versnipperde logistieke ontwikkelingen voor Westfields niet op

3

- Er bestaat zorg dat de ontwikkeling van (grootschalige) logistiek leidt tot langdurige leegstand van gebouwen (aanbod > vraag)
- Voor Westfields III is er (pre-Corona) voldoende zicht op geïnteresseerde gebruikers. Wel dient, zeker post-Corona, de juiste afweging te worden gemaakt in afstemming met ander aanbod/voorraad (nieuw en bestaand) in de regio



Discussiepunt



“Sein op groen”: geen discussie

4 Propositie voor logistiek op Westfields III



Buck
Consultants
International

- In dit hoofdstuk worden de redenen waarom logistiek vastgoed te ontwikkelen op Westfields III weergegeven in de vorm van een propositie uitgaande van marktvraag, link met Brainport en het specifieke aanbod
- Tot slot worden ook de tegenargumenten en discussiepunten benoemd die opgebracht zijn in het proces omdat deze voor SDK en andere belanghebbenden ook van belang zijn in het besluitvormingsproces



Propositie logistiek Westfields III

Marktvraag

- In de afgelopen jaren was er significante vraag naar logistieke ruimte in de regio
- Verschillende onderzoeken, waaronder de bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant in 2018 (Stec), spreken de verwachting uit dat deze vraag in de komende jaren zal blijven bestaan
- De huidige verwachting is dat de Corona-crisis wel een neerwaartse impact zal hebben op de vraag naar logistiek vastgoed, maar dat die impact vooral op relatief korte termijn zal spelen (2020-2021). Daarnaast zijn er ook sectoren waar de vraag naar logistiek ruimte juist zal toenemen. De exacte impact van de Corona-crisis is echter nog niet te overzien



Link met Brainport

- Logistiek is een belangrijke facilitator van de maakindustrie (inkomende materiaalstromen en uitgaande stromen van gereed product)
- Dit geldt voor de high tech maakbedrijven in de regio (Philips, VDL, ASML, etc.) als ook voor andersoortige maakindustrie
- Logistiek is ook nodig voor het bedienen van de regionale consumentenmarkt. Het distributiecentrum van PicNic is daar een voorbeeld van
- De vraag naar logistiek vastgoed kan komen van bedrijven uit de regio die willen groeien en om andere redenen binnen de regio dienen te verplaatsen (nieuwe ruimte kan helpen om bedrijven te verankeren) als ook van nieuwe bedrijven die in de regio Eindhoven een optimale logistieke locatie zien (voorbeelden zijn bedrijven als Jan de Rijk, DPD, Fedex en UPS die ook voor de high tech maakindustrie werken)
- Verwacht wordt dat de vraag naar logistieke ruimte op Westfields III deels zal bestaan uit bedrijven die direct actief zijn in de high tech maakindustrie (of de logistiek daarbinnen) en deels ook van bedrijven die meer in de algemene logistiek actief zijn ter bediening van de regionale markt danwel Eindhoven als ideale locatie voor Benelux-distributie zien

Specifieke fit Westfields III met logistieke doelgroep

- Een logistieke invulling van Westfields III is een logische voortzetting/afronding van geheel Westfields als logistieke locatie
- De ligging en ontsluiting van de locatie zijn goed geschikt voor logistieke activiteiten zoals de gebruikers van Westfields I en II ook onderschrijven
- De arbeidsmarkt (pre-Corona) in de directe omgeving wordt als iets positiever gezien dan in de rest van de regio

5 Conclusies

- In de afgelopen jaren was er significante vraag naar logistiek vastgoed in de Brainport regio. Voor de Corona-crisis was de verwachting dat deze vraag ook in de komende jaren door zou zetten
- De precieze impact van de Corona-crisis is moeilijk in te schatten op dit moment. Huidige verwachtingen in de logistiek vastgoedsector, op basis van onderzoek van Buck Consultants International (april 2020) zijn een flinke teruggang in de vraag die echter kortstondig zal zijn en een positiever beeld voor de komende 30 maanden. Of dit bewaarheid wordt zal de toekomst uit moeten wijzen
- Bedrijven in de regio zien logistiek als een belangrijke faciliterende functie. Logistieke bedrijven zijn hier gevestigd vanwege de ligging en ontsluiting richting de Benelux- en verdere internationale markten
- Het ontwikkelen van Westfields III als logistieke locatie is logisch vanuit het perspectief van marktvraag, de faciliterende functie richting de Brainport regio en ook de aansluiting bij (/afrondding van) de ontwikkeling die al is gerealiseerd op Westfields I en II
- Regionale stakeholders, met name Provincie, Gemeente Eindhoven en Brainport Development, zijn geen voorstander van verdere ontwikkeling van logistiek vastgoed in de regio, zeker als deze het ecosysteem niet heel direct versterkt



Vanuit marktperspectief is logistieke bestemming Westfields III een logische en haalbare strategie, maar draagvlak bij belangrijke stakeholders lijkt momenteel te ontbreken