

**stec
groep**

Vraaggericht ontwikkelen, Ladder en logistiek

Stec Groep

Hub Ploem en Evert-Jan de Kort
3 november 2016



stec
groep

Waar denkt u als eerste aan?

Vraaggericht ontwikkelen,
Ladder en logistiek



Logistiek: hot (en groot!)

Grootste distributiecentrum van Nederland op Holtum-Noord

Op multimodaal bedrijventerrein Holtum-Noord verrijst binnenkort het grootste distributiecentrum Nederland. Leeyen Vastgoed bouwt op een 18 hectare groot perceel dit logistieke centrum met een totaaloppervlakte van ruim 145.000 vierkante meter.

De bouw vindt plaats op het smalste stukje van Nederland, op een triple A-locatie langs de A2, tussen de de snelweg in zuidelijke richting en de brug Gebroek. Leeyen heeft inmiddels een vergunning aangevraagd logistiek centrum te realiseren, die bijna 30 voetbalvelden groot is. Het gebouw wordt gekenmerkt door zijn alleen aan de buitenkant, waar groene elementen zorgen voor een landschappelijke inpassing. Ook op het van duurzaamheid is er sprake van een uiterst groen gebouw. „Op het dak zullen zonnepanelen worden geplaatst, het extra geïsoleerde gebouw krijgt overal uiterst zuinige LED-verlichting,“ aldus directeur Rien Leeijen van Leeyen Vastgoed.

Hercuton bouwt distributiecentrum Alcoa Architectuursystemen in Harderwijk



27 mei 2014

Hercuton gaat in opdracht van WOP Nederland het nieuwe distributiecentrum voor Alcoa Architectuursystemen bouwen. Het betreft een turn-key opdracht. De nieuwbouw is ontworpen door Denc Architecten en bestaat uit circa 18.100 m² bedrijfsruimte, 2.000 m² kantoor- en testfaciliteiten en circa 13.500 m² buitenruimte.

Opnieuw grote opdracht in logistieke sector

Eind april benadrukt Alcoa kaunier al dat de onderneming significant in de Nederlandse en Duitse bouw- en architectuur geseleerde activiteiten investeert. Na een grondige tenderprocedure is vandaag bekend gemaakt dat WOP geselecteerd is als belegger voor de ontwikkeling van een nieuw centraal engineering, warehousing en logistiek centrum. Hercuton is als uitvoerder verantwoordelijk voor de bouw van het project.

Uitvoerder verantwoordelijk voor de bouw van het project.

H&M vestigt distributiecentrum in Tiel

22 december 2014 | Laatste update: 22 december, 21:51



TIEL - Modeketen **H&M** begint distributiecentrum op bedrijventerrein Med

H&M trekt in het pand de Lingewei dat per 1. vrijkomt. Het wordt vo enige distributiecentrum Nederland.

Verheugd

Monique Spijker, coörd grondruimte van Med

over de komst. "Het is geweldig dat het pand van DHL niet lang leeg hoeft te staande panden geven een slecht signaal af."

Modekoning Michael Kors wil EDC bouwen in Venlo

WAREHOUSING

2880 0

De wereldberoemde Amerikaanse ontwerper Michael Kors wil een groot Europees distributiecentrum bouwen in Venlo. Dat melden de regionale omroep L1 en Dagblad De Limburger op hun websites vandaag. Het distributiecentrum in de logistieke hotspot nummer 1 van Nederland moet in 2016 in gebruik worden genomen.



Logistiek bedrijventerrein Trade Port Noord is de

Vanuit het nieuwe EDC in Venlo wordt de distributie van kleren, schoeisel en sieraden door heel Europa geregeld. De verwachting is dat de komst van Michael Kors tweehonderd tot tweehonderdvijftig banen oplevert.

Wereldberoemde ontwerper

De Amerikaanse Michael Kors is een wereldberoemde ontwerper. Hij ontwerpt kleding voor mannen en vrouwen, maar ook schoenen, handtassen, horloges en accessoires.

Trade Port Noord vestigingslocatie

Enorm distributiecentrum in Zwolle

maandag 4 nov 2013, 08:06 (update: 04-11-13, 08:02)



Tekening van het nieuwe distributiecentrum van Wehkamp in Zwolle

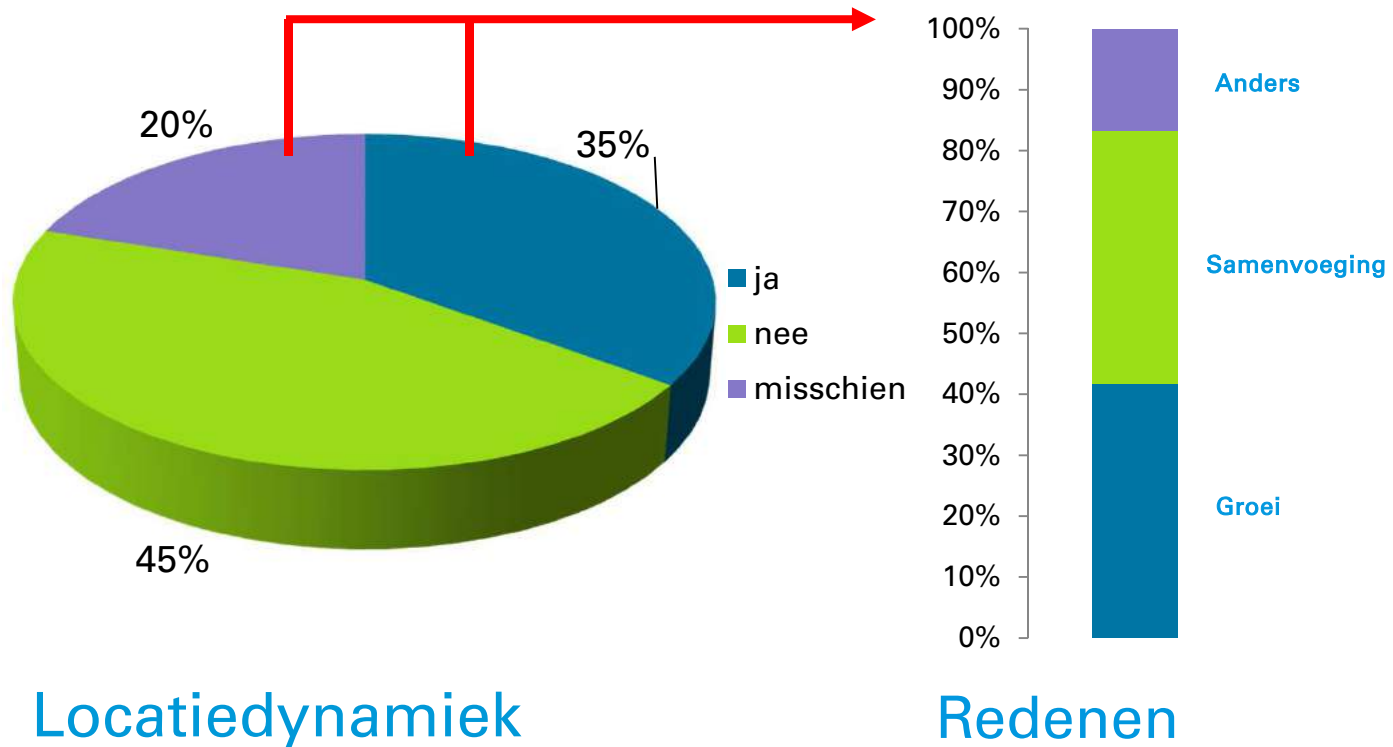
Postorderbedrijf Wehkamp gaat in Zwolle een megadistributiecentrum bouwen. Het moet volgens het onlineverkoop het grootste distributiecentrum voor internetverkoop ter wereld worden.

De investering van meer dan 100 miljoen euro moet in de zomer van 2015 klaar zijn en zal het huidige distributiecentrum in Dedemsvaart vervangen. De 200 vaste medewerkers kunnen meeverhuizen naar Zwolle.

Wehkamp zegt klaar te willen zijn voor de toekomst waarin bestellen en afleveren op dezelfde dag gebeurt. In het nieuwe centrum gaan 450 geautomatiseerde machines de artikelen uit het opstelsysteem halen, waar ruimte is voor 4 miljoen artikelen. Met het nieuwe systeem kunnen 80.000 pakketten per dag verstuurd worden.

stec
groep

Logistiek in Beeld



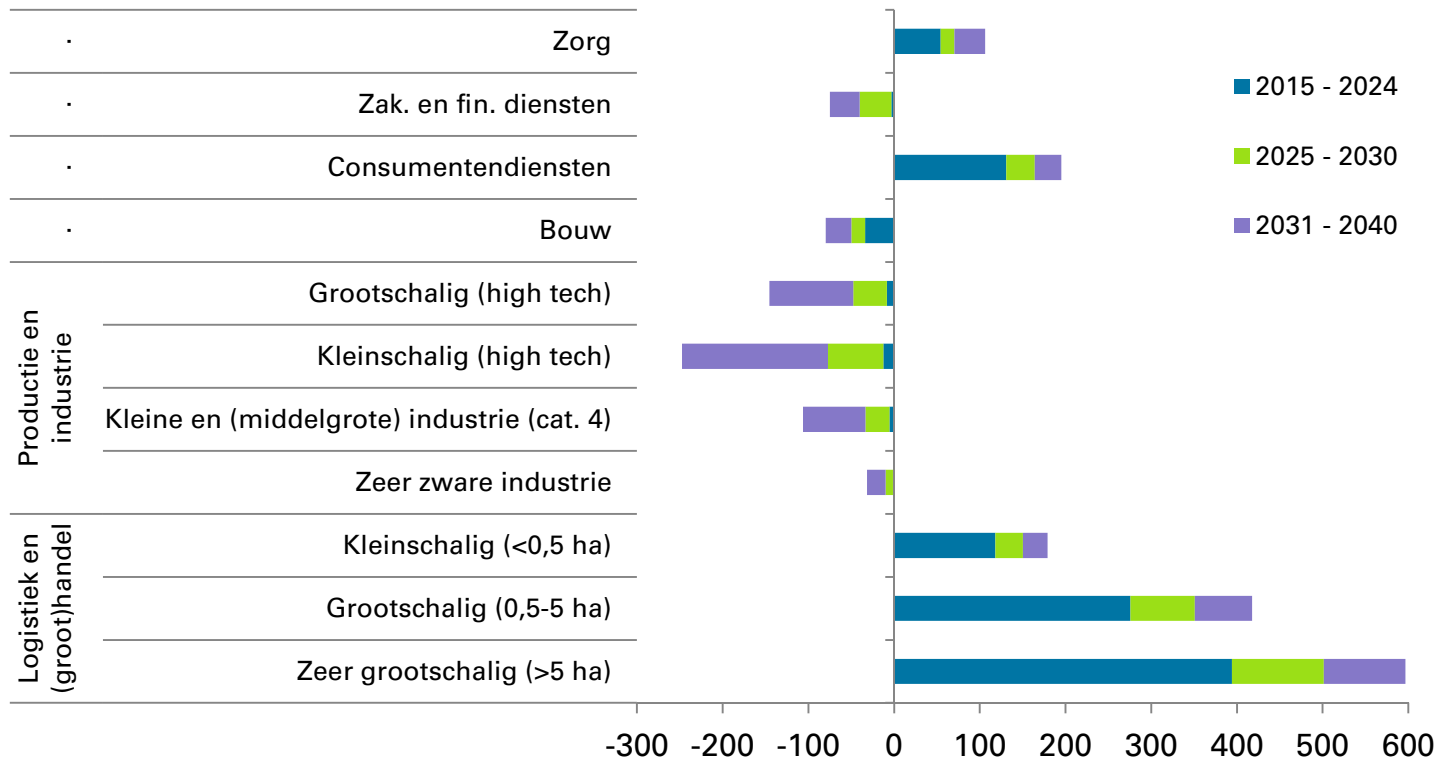
Locatiedynamiek

Redenen



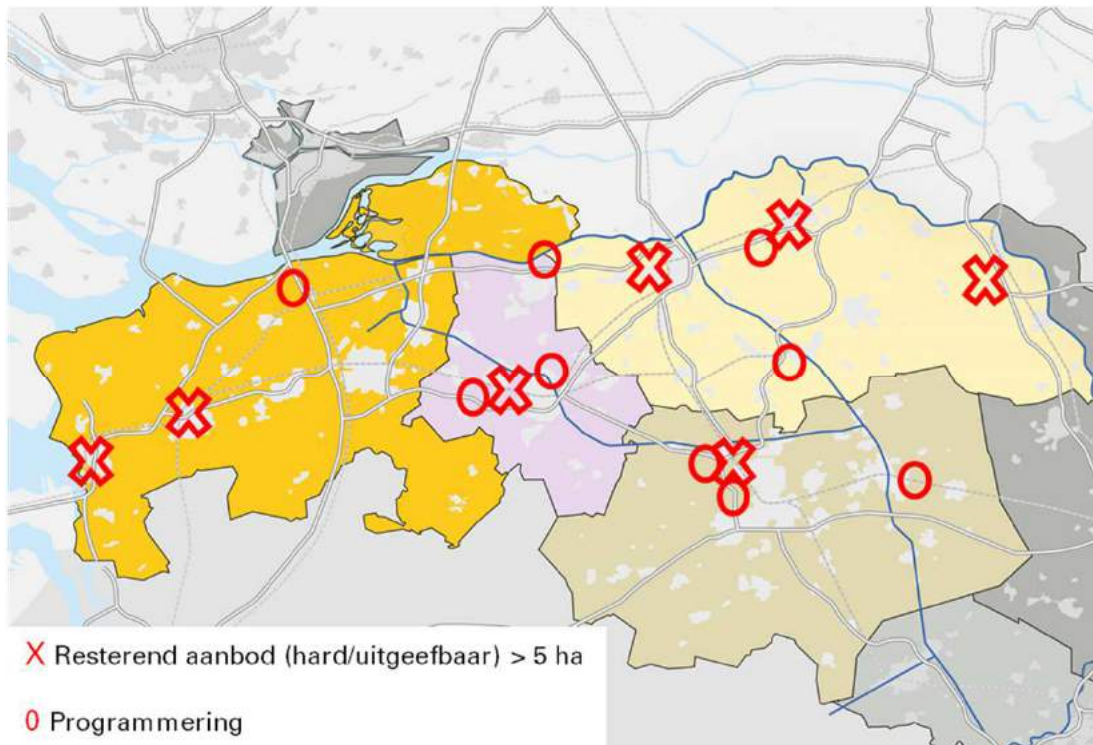
stec
groep

Voorbeeld: Noord-Brabant



stec
groep

Aanbodgericht ontwikkelen



Vraaggericht ontwikkelen: wat is het?

- Daar waar zich (concrete) vraag voordoet snel aanbod realiseren
- Niet zomaar aanbod 'neerleggen' en fasegewijs ontwikkelen

Maar:

- Vraaggericht en aanbodgericht altijd in samenhang
 - Vraaggericht mag geen dekmantel zijn voor aanbodgerichte aanpak
-

Kan dat nu al? Of toekomstmuziek?

Traditioneel (huidig)	Nieuw (omgevingswet)
<ul style="list-style-type: none">• Bestemmingsplan / behoefte 10 jaar• 'ijzeren' voorraad / harde plancapaciteit (aanbodgericht)• Borging deprogrammeren vaak matig / niet geregeld• Inflexibel (bedenken waar aanbod komt te liggen)	<ul style="list-style-type: none">• Pas in 2018/19, nu experimenteren• Chw (behoefte 20 jaar + sneller proces RvS)• Scheiden <u>of</u> en <u>hoe</u> (onderzoekslast), echter rechtszekerheid blijft• Ladder-vrij niet mogelijk• Sneller leveren dan nu niet mogelijk

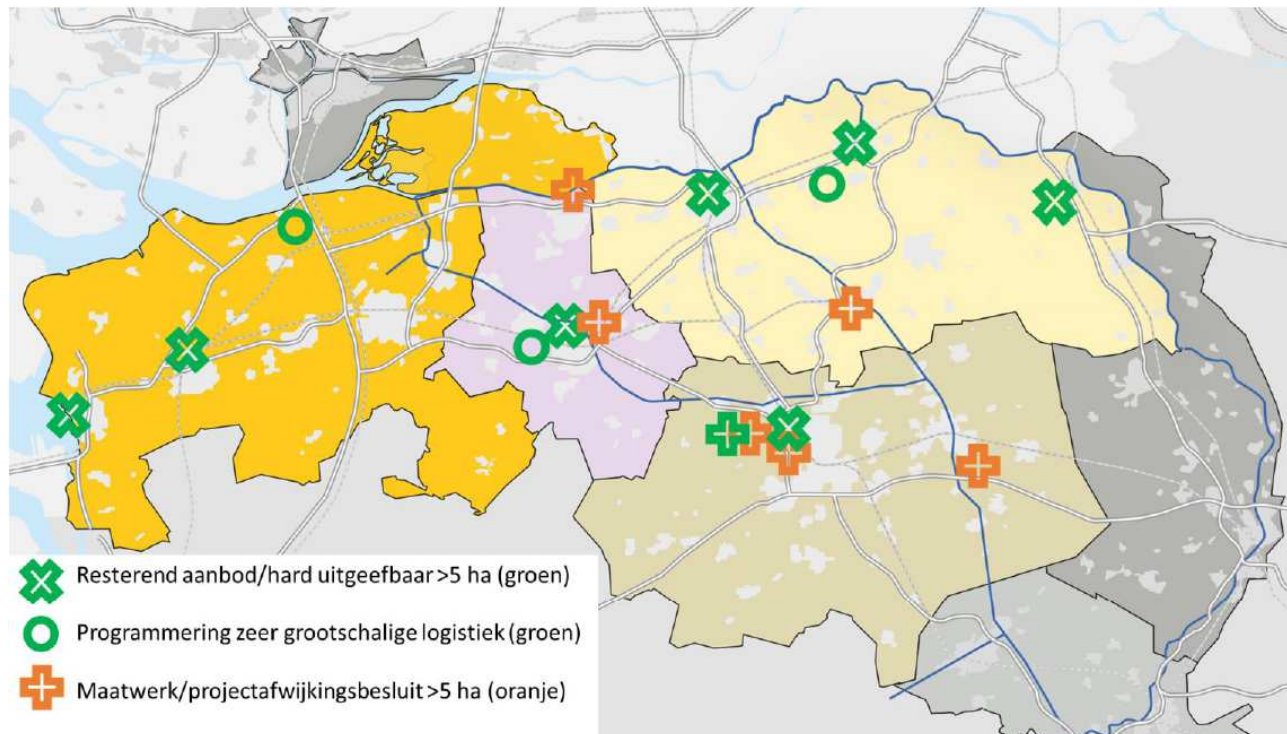


Leveren in huidig RO-beleid:

1. Harde plancapaciteit/bestemmingsplan (2/3 jaar)
 2. Buitenplans projectbesluit/postzegelplan (onderzoekslast+Plan-MER) (26 weken) – projectbesluit inflexibel
 3. Combi van 1 en 2
-

stec
groep

Voorbeeld vraaggericht ontwikkelen logistiek



Projectniveau: Brainport Industries Campus (BIC)

- Specifiek industrieel campusconcept voor samenwerkende bedrijvigheid in de hightech maakindustrie
- Voor Ladder ging bijzondere aandacht uit naar beoordeling specifieke campusconcept in relatie tot de vraag, aanbod, leegstandseffecten en alternatieve locaties in de regio

Brainport Campus Eindhoven mag aangelegd worden

28 september 2016 | Laatste update: 13 oktober, 09:19

1 REAGEER (S)



Nieuwe Ladder

2. De toelichting van een bestemmingsplan dat een **nieuwe stedelijke ontwikkeling** mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de **behoefte** aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen **bestaand stedelijk gebied** kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheden om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.
3. Indien in het bestemmingsplan toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij het bestemmingsplan worden bepaald dat het tweede lid niet van toepassing is op de toelichting bij het bestemmingplan maar eerst op de toelichting bij het **wijziging- of uitwerkingsplan** als bedoeld in dat artikel.



- Het loslaten van afzonderlijke treden en schrappen van overbodige zinsneden en (huidige) trede 3 van de Ladder
- Het in de praktijk voor verwarring zorgende begrip 'actuele regionale behoefte' is in de nieuwe Laddertekst vervangen door 'behoefte'
- Nieuw onderdeel toegevoegd aan artikel 3.1.6 (lid 3) Bro waarmee de Laddertoets bij flexibele planvormen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan
- Vernieuwde toelichting en er komt een betere handreiking



stec
groep

Vragen



1. Hoe krijgen we meer flexibiliteit in de programmering van bedrijventerreinen?
2. Hebben we de trends in de logistiek scherp in beeld en zitten ze voldoende in de behoefteramingen?
3. Hoe nieuwe, goede plannen (succesvol) te onderbouwen met de Ladder?



stec
groep

Vragen?

Hub Ploem
h.ploem@stec.nl



Evert-Jan de Kort
e.dekort@stec.nl



Contact

 026 751 41 00

 info@stec.nl

 Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

 Postbus 217, 6800 AE Arnhem

 LinkedIn

