

College en gemeenteraad van Alphen aan den Rijn  
Postbus 13  
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Waddinxveen, 14 februari 2018

Inzake: Groene Corridor en distributiecentrum

Geacht college en geachte raadsleden,

In goede orde ontvingen wij uw grondaanbieding van 30 januari 2018, waarvoor onze dank. Dit voorstel is echter niet in lijn met hetgeen wij mochten verwachten. Immers, zoals u in uw aanbieding zelf ook aangeeft, was het overleg van 19 januari jl. bedoeld om nog één keer te onderzoeken of partijen *alsnog* tot overeenstemming te komen. Uw aanbieding wordt echter geformuleerd als eindvoorstel waarvan wij de voorwaarden onmogelijk binnen twee weken kunnen beoordelen. Verder is hierin wel rekening gehouden met de wensen van de gemeente maar wordt voorbij gegaan aan de door Nedcarg ingebrachte hoofdpunten. Op deze manier wordt ook niet voldaan aan de intentieovereenkomst Groene Corridor en is het voorstel niet marktconform.

In deze reactie gaan wij derhalve vooralsnog niet in op de voorwaarden van uw aanbieding, maar doen wij u het hierna volgende verzoek. Als u dit onderstaande verzoek honoreert zijn wij uiteraard gaarne bereid om over de voorwaarden nader met u in gesprek te gaan.

#### Groene Corridor

De gemeente is gehouden om aan Nedcarg, als eerst gerechtigde een marktconform voorstel te doen alvorens de gemeente vrij is om met eventuele andere partijen in gesprek te gaan over de uitgifte van deze gronden. Gemeente Alphen aan den Rijn en Nedcarg zijn immers beide partners in de realisatie van de Groene Corridor. Bij het verwezenlijken van de Groene Corridor wordt het logistieke tracé, dat loopt vanaf de Heinekenbrouwerij in Zoeterwoude en via de N11 naar het Alpherium en via de Gouwe - de Hollandse IJssel - de Nieuwe Maas naar de haven van Rotterdam, klimaatneutraal gemaakt. Er zijn grote ambities om de route te optimaliseren en te vergroenen en dit hand in hand te laten gaan met het ontwikkelen van nieuwe business.

Op 29 juni 2017 hebben provincie Zuid-Holland, HEINEKEN Nederland, Havenbedrijf Rotterdam N.V., gemeente Alphen aan den Rijn, Zeeman, Hartog & Bikker, Rijkswaterstaat, Eneco, gemeente Bodegraven-Reeuwijk en Nedcarg samen een intentieovereenkomst getekend. Daarin is onder meer het volgende verklaard:  
*"Overslag - elektrificeren van het Alpherium; de bouw van een nieuw distributiecentrum dat eigen energie opwekt en beschikt over duurzame waterberging in Alphen aan den Rijn"*  
*"Gemeente Alphen aan den Rijn wil een logistiek knooppunt realiseren waarbij*

*verschillende modaliteiten naadloos op elkaar aansluiten en het wegennet wordt ontlast. Voor Alphen aan den Rijn en de 4 Zuid-Hollandse Greenports is multimodaal transport en overslag belangrijk."*

*"Nedcargo wil al haar bedrijfsactiviteiten klimaatneutraal maken als onderdeel van haar visie – wasteless supply chain;"*

De Groene Corridor omvat de transitie van de energiestromen naar klimaat neutrale vormen, in combinatie met het terugdringen van verspilling en nieuwe economische dragers. Een nieuw distributiecentrum met zonnepanelen is een onderdeel van de groene energieopwekking, gecombineerd met het verminderen van de lege transportkilometers. Nedcargo heeft de positie om de juiste klanten en logistieke partners naar Alphen aan de Rijn halen. Met een importstroom goederen kan de lege retourstroom Heineken-containers worden gevuld. Hierdoor wordt de logistiek optimaal en worden weer veel vrachtwagens van de ring Rotterdam gehaald. De zonne-energie gaat ook ingezet worden om elektrische vrachtwagens van en naar Heineken en elektrische binnenvaarschepen te voeden. Nedcargo heeft een eerste elektrisch containerschip in gebruik genomen en een tweede in aanbouw. Ook de bruggen en sluisen in de Gouwe krijgen duurzame stroom. Voor de corridor wordt op termijn een waterstofstructuur voorzien, om opgewekte groene energie ook echt allemaal voor de logistiek in te zetten.

De zonnepanelen dragen aanzienlijk bij aan de doelstelling van de gemeente om in 2020 14% van de gemeentelijke behoefte duurzaam op te wekken. De zonne-energie kan ingezet worden voor de gemeentelijke gebouwen en ook wordt een regeling opgezet zodat bewoners kunnen participeren. Nedcargo doet verder onderzoek naar de mogelijkheden voor windenergie nabij het Alpherium en de locatie voor het distributiecentrum, en is hierover in gesprek met de gemeente, provincie en de partners. De inzet van windenergie voor de eigen duurzame economische activiteiten lijkt nieuwe kansen op te leveren in het ruimtelijke beleid.

### Marktconformiteit

Om een haalbare business case op te kunnen stellen, heeft Nedcargo reeds in november 2017 aan vastgoedspecialist Cushman & Wakefield, afdeling Logistiek vastgoed gevraagd hun visie te geven op de huidige logistieke vastgoedmarkt in Alphen aan den Rijn en de ontwikkeling hiervan. Daarbij is specifiek aandacht gevraagd voor de grondprijzen in bouwrijpe staat en de huurprijzen, van vergelijkbare grootschalige logistieke ruimten (> 10.000 m<sup>2</sup>). Immers de ontwikkeling van de grond waar uw aanbieding betrekking op heeft is bestemd voor logistieke bedrijvigheid van tenminste 40.000 m<sup>2</sup>. Grond bestemd voor dergelijke grootschalige logistiek kent een geheel andere grondprijs dan bijvoorbeeld grond bestemd voor licht industrial en kleinschalige bedrijfsunits.

Cushman & Wakefield komt in deze marktvisie, tot de conclusie dat een marktconforme grondprijs voor dergelijke grootschalige logistiek in Steekterpoort II te Alphen aan den Rijn is gelegen tussen € 140 per m<sup>2</sup> en € 160 per m<sup>2</sup>. Ter volledigheid zend ik u bij deze een kopie van de marktvisie zoals door Cushman & Wakefield in november 2017 is opgesteld.

Gezien het strategisch belang van de locatie voor Nedcargo, en de verplichting die zij op haar beurt jegens de partners van de Groene Corridor heeft, is Nedcargo bereid een marktconforme grondprijs te betalen.

Er is dus een verschil van mening over de marktconforme grondprijs. Teneinde tot een juiste marktconforme prijsstelling te komen, verzoeken wij u opdracht te geven tot een residuele grondwaardeberekening met een overzicht van vergelijkbare grootschalige logistieke terreinen die nu uitgifbaar zijn, aan een door beide partijen geaccepteerde onafhankelijke deskundige. Deze deskundige moet bekend zijn met grootschalige logistiek door heel Nederland (dergelijke logistiek is immers niet een beperkte lokale aangelegenheid maar heeft een (inter)nationaal speelveld). Hierbij denken wij aan een partij als Jones Lang Lasalle of CBRE.

#### Verzoek

De partijen van de Groene Corridor zijn hard op weg om de logistieke energietransitie waar te maken. Ook de gemeente draagt daarin haar steentje bij. Gelet op de afspraken die gemaakt zijn in de intentieovereenkomst en de hierin genoemde ambities, doet Nedcargo, mede in het belang van de partners van de Groene Corridor, bij deze een beroep op u om de mogelijkheden voor een nieuwe, marktconforme overeenkomst voor een distributiecentrum voor de activiteiten van Nedcargo opnieuw serieus te onderzoeken.

Pas nadat blijkt dat gemeente en Nedcargo, na onderzoek naar een marktconforme prijsstelling, onverhoopt toch niet tot overeenstemming kunnen komen, ontstaat de vrijheid voor de gemeente om met andere partijen in gesprek te gaan over de uitgifte van deze gronden. Ook dan zal echter in het bestemmingsplan Steekterpoort II, de koppeling van het DC en het Alpherium gewaarborgd dienen te worden.

Graag zien wij uw schriftelijke reactie op mijn bovengenoemd verzoek voor 28 februari 2018 tegemoet.



Diederik Jan Antvelink

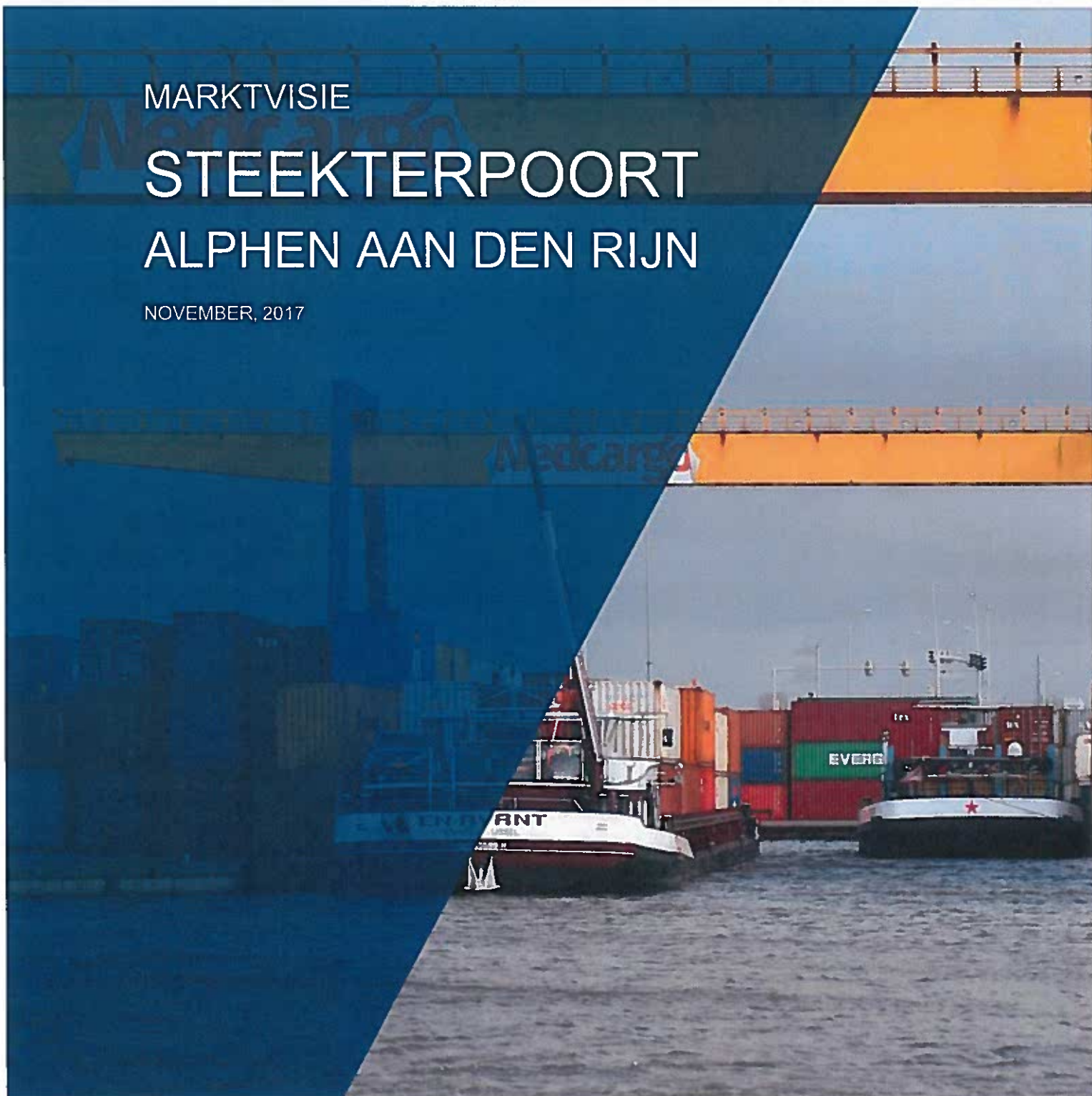
Bijlage: kopie marktvisie Cushman & Wakefield, november 2017  
Intentie verklaring Groene Corridor

cc. Van Uden Group BV (Dhr. Henk Bakker)  
Provincie Zuid-Holland (mevrouw L. van Heemkerk Duker)

MARKTVISIE

# STEEKTERPOORT ALPHEN AAN DEN RIJN

NOVEMBER, 2017





# MARKTVISIE STEEKTERPOORT ALPHEN AAN DEN RIJN

## 1. Aanleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn en Nedcargo B.V. hebben een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met als doel de ontwikkeling van een logistiek distributiecentrum van circa 60.000 m<sup>2</sup> in fasen. Om het bouwplan te kunnen realiseren is een wijziging c.q. herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

In de SOK is overeen gekomen dat het vernieuwde, onherroepelijke bestemmingsplan uiterlijk 31 december 2017 van kracht zou zijn. Hoogstwaarschijnlijk zal deze datum niet gehaald worden en laten nieuwe planningen zien dat, op z'n vroegst, pas eind 2018 en met een Raad van State procedure eind 2019 het nieuwe onherroepelijke bestemmingsplan een feit zal zijn.

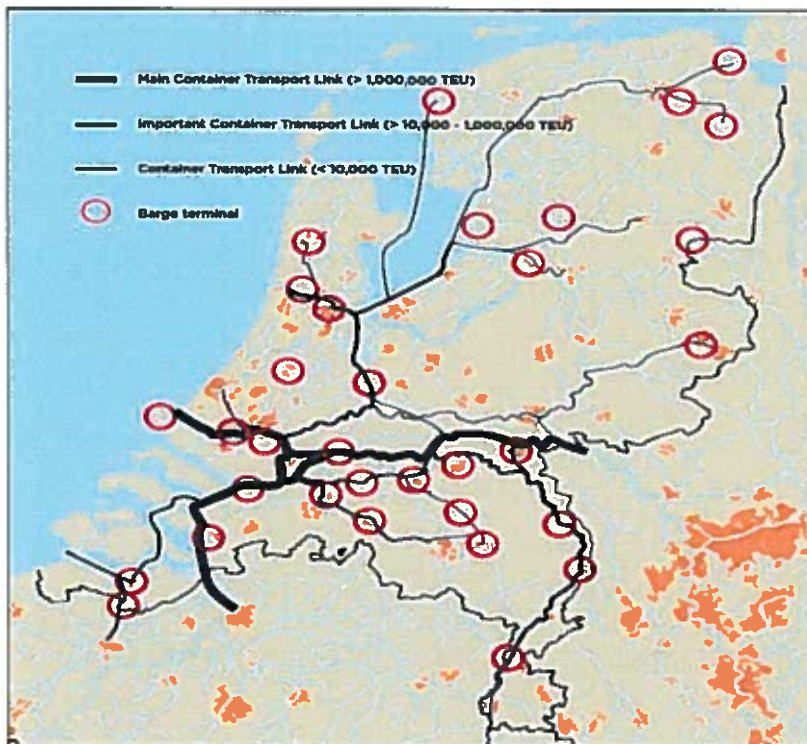
Door het niet halen van de originele planning is voor Nedcargo de onzekerheid over de ontwikkeling van de (logistieke) markt toegenomen. Om een haalbare business case op te kunnen stellen, heeft Nedcargo aan vastgoedspecialist Cushman & Wakefield, afdeling Logistiek vastgoed gevraagd hun visie te geven op de huidige logistieke vastgoedmarkt in Alphen aan den Rijn en de ontwikkeling hiervan. Daarbij is specifiek aandacht gevraagd voor de grondprijzen in bouwrijpe staat en de huurprijzen van vergelijkbare logistieke ruimten.

## 2. De logistieke markt in Nederland

Nederland is één van de belangrijkste en meest volwassen logistieke markten in Europa. Dit komt door de strategische geografische ligging van Nederland in Europa en de aanwezigheid van twee mainports: de haven van Rotterdam en Amsterdam en de luchthaven Schiphol in combinatie met een zeer efficiënte infrastructuur die behoort tot één van de sterke infrastructuren in de wereld.

Onder logistieke gebouwen wordt verstaan, gebouwen van minimaal 10.000 m<sup>2</sup> die gebruikt worden voor activiteiten in de opslag, doorvoer, VAL add of e-commerce. Een logistiek gebouw heeft o.a. (met uitzondering van een e-commerce warehouse), maximaal 5% kantoorruimte loading docks (1:800), een ruime courtyard waar LZV's aan kunnen docken en correctie dimensies (breedte maal lengte).

De warehouses liggen bij voorkeur aan de logistiek hotspots in Nederland. De belangrijkste logistieke hotspots zijn over het algemeen geconcentreerd langs de "logistieke gordel" die ruwweg loopt van de mainports in het westen naar de distributie-gebieden in het zuiden en zuidoosten van Nederland. Deze gordel weerspiegelt de belangrijkste gebieden voor logistieke activiteiten en de belangrijkste transportroutes via weg, water en spoor. Op onderstaande kaart treft u een overzicht van belangrijke vaarroutes en terminals.



Naast de logistieke gebieden die direct aan deze gordel liggen, zijn navolgende gebieden interessant voor logistieke operaties:

1. Utrecht als centrum van het land, wordt als één van de belangrijkste logistiek locatie beschouwd. Dit gebied heeft met name een focus op de nationale distributie activiteiten. Onder deze regio worden ook Almere en Zeewolde gerekend, die alternatieve locaties voor nationale distributie activiteiten bieden. Deze twee locaties zijn ook favoriet als alternatief voor Amsterdam.
2. De regio oost met als kern Nijmegen/Wijchen is een belangrijk logistiek gebied. Tiel en Geldermalsen, ook strategisch gelegen in deze regio, zijn voor het vervoer vanuit het westen naar het Oosten en terug en het Duitse achterland van groot belang.
3. Het centrale Randstad gebied bestaande uit hoofdzakelijk Bleiswijk, Waddinxveen en Zoetermeer. Dit gebied huisvest bedrijven gericht op de Randstad en vervult een belangrijke regionale transportfunctie behoefte.

### 3. De logistieke markt in de centrale Randstad

Het centrale Randstad gebied bestaat uit een aantal gebieden die zijn verspreid over verschillende steden. Het logistieke zwaartepunt van deze regio concentreert zich rond de A12 zone ter hoogte van Bleiswijk/Waddinxveen. Daarnaast worden in verschillende versnipperd gelegen locaties, kleinere sites gevonden waar een mengvorm van logistiek vastgoed en zogenaamd "light industrial" is gehuisvest. Light Industrial is duidelijk afwijkend van logistiek vastgoed door de kleinere verschijningsvorm, minder overhead deuren en een groter kantooroppervlak ten opzichte van de hal. Naast deze gemengde terreinen heeft de regio in Alphen aan den Rijn een barge terminal.



Het is opvallend dat, ondanks het feit dat het centrale Randstad gebied het meest dicht bevolkte gebied van Nederland is, er een beperkte aanwezigheid van moderne, logistieke parken is met duidelijke logistieke bedrijven. De meeste logistieke gebieden hebben een meer regionaal karakter vergeleken met de logistieke hotspots in Nederland.

Een belangrijk logistiek park in het centrum van de Randstad is Distripark A12, Waddinxveen. Distripark A12 is strategisch gelegen langs de snelweg A12 (Den Haag-Utrecht-Arnhem-Ruhrgebied), en de kruising met de snelweg A20 richting Rotterdam. Hier zijn een aantal 2PL en 3PL bedrijven gevestigd met grote sites. Met een totaal van circa 75 hectare grond, is dit park bijna volledig ontwikkeld, waardoor alleen enkele kleinere percelen voor ontwikkeling beschikbaar zijn. Belangrijkste gebruikers op dit park zijn onder anderen, Van Uden, Mooy Logistics, Nedcargo, DSV Road en Univeg handel Benelux. Door de komst van ontwikkelgebied "Glasparel" zijn aan de overzijde van de A12 een aantal grote logistieke kavels beschikbaar gekomen (huidige gebruikers Lidl en Eosta). Door deze uitbreiding is de kracht van de totale A12 Waddinxveen locatie als logistiek park bevestigd.

Locatie Bleiswijk is naast Waddinxveen, de laatste jaren, als logistiek gebied ontwikkeld. Waar voorheen gehanteerde grondprijzen, mede leidend, tot te forse huurvaagprijzen voor logistieke operaties reden was niet te kiezen voor Bleiswijk, zijn de huidige marktomstandigheden gunstig voor de locatie.

Initieel lagen de prijzen voor ontwikkelgrond rond de € 245 per m<sup>2</sup> waarbij, in tijd, deze ca. 15% lager liggen. Net zoals locatie Waddinxveen vervult ook Bleiswijk een kruispunt functie voor de Randstad waarbij diensten rechtstreeks aan consumenten, deze locaties waardevol achten. Nieuwe gebruikers als HelloFresh & Mediq bewijzen de locatie(s) als geschikt voor BtC leveringen.



Alphen aan den Rijn heeft een aantal grote bedrijventerreinen, maar met een zeer beperkt aantal echte logistieke gebouwen en bedrijven. Het belangrijkste logistieke aspect van Alphen aan den Rijn is de inland container terminal (Alpherium), die vooral wordt gebruikt voor de overslag van Heineken bier in de richting Rotterdam (Maasvlakte).

Verhuizingen van Lidl & Hoogvliet hebben het aandeel van Alphen aan den Rijn in de logistieke branche verlaagd en zijn signalen dat de groeipotentie in logistieke activiteiten in het gebied centraal Randstad ingevuld wordt op locaties Waddinxveen en Bleiswijk.

In de onderstaande tabel zijn de gerealiseerde transacties (zowel beleggingen als ontwikkelingen) weergegeven:

Jaar	Locatie	Gebruiker	Eigenaar/ontwikkelaar	Metrage	Type zaak	BAR	Huur m2/jaar	Bijzonderheden
2015	Waddinxveen	Lidl	Lidl	50.000	ontwikkeling	nvt	nvt	eigenaar gebruiker
2016	Alphen aan de Rijn	Dallas	WDP	5.000	ontwikkeling			
2016	Bleiswijk	Multiple	WDP	40.000	ontwikkeling			
2017	Bleiswijk	Hello Fresh	Borghese	20.000	ontwikkeling	5,5	55	10 Jarig contract
2017	Alphen aan de Rijn	Zeeman Textiel BV	Corum	44.000	belegging	8,25	55	Zeer verouderd warehouse
2017	Waddinxveen	Eosta	THReal estate	19.500	ontwikkeling	6,5		BTS Eosta
2017	Bleiswijk	Mediq	WDP	22.000	ontwikkeling	5,75	52,5	
2017	Bleiswijk	Hoogvliet	Heembouw	70.000	ontwikkeling	nvt	nvt	eigenaar gebruiker
2017	Alphen aan den Rijn	Lóreal	van Uden	10.120	belegging	11%	66	verouderd warehouse



#### 4. Grondprijzen logistieke locaties in Nederland

Op onderstaand overzicht zijn de belangrijkste logistieke Rijkswegen aangeduid. De Rijksweg A12 valt hier nog niet onder, maar door de groei van Waddinxveen en Bleiswijk, zal dit in de toekomst positief veranderen. Alphen aan den Rijn zal wegens beperkte goede logistieke ontwikkelgronden alsmede van het ontbreken van een Rijksweg als ontsluiting als locatie als minder interessant beschouwd worden. Waar op de hotspots logistieke parken met breed logistiek gerichte oplossingen voor betrokken partijen deze meerwaarde onderstrepen zullen minder faciliterende locaties kansen bieden voor regionale markt. Ondanks de positieve aanwezigheid van de barge terminal in Alphen aan den Rijn, is de verwachting dat door de beperkte bereikbaarheid met wegvervoer de waardering als logistieke route beperkt zal blijven.



In de tabel op de volgende bladzijde is gekozen om een overzicht van de beschikbare gronden aan de west-oost corridors A12 en A15 en de logistieke hot spots nader te bekijken.

De genoemde grondprijzen zijn bouwrijpe gronden, bestemd als logistiek terrein en gereed voor bebouwing. Vestigingsgebieden aangeduid met A zijn de beste gebieden en met C de minst attractieve gebieden. Deze categorisatie is gebaseerd op de totale exploitatiekosten van een locatie over de periode van gebruik door een logistieke partij waaronder arbeidskosten, vervoerskosten en modaliteit.

Corridor	Locatie	Modaliteit	Grondprijs	Infrastructuur	Vestigingsgebied	type logistiek
A-12	Bleiswijk	Weg	175 - 245	Rijksweg	B	E Commerce - BIC (focus Randstad)
	Waddinxveen	Weg	125 - 175	Rijksweg	B	E Commerce - BIC (focus Randstad)
A-15	Tiel	Weg/Water/Trein	160 - 185	Rijksweg	B	Multi client sites
	Overbetuwe	Weg/Water/Trein	130 - 145	Rijksweg	B	EDC's - internationaal vervoer
	Nijmegen	Weg/Water/Trein	140 - 145	Rijksweg	B	EDC's - internationaal vervoer
Hotspot	Venlo	Weg/Water/Trein	125 - 130	Rijksweg	A	Big boxes - E Commerce - European Logistics
	Tilburg	Weg/Water/Trein	135 - 140	Rijksweg	A	Big boxes - E Commerce - European Logistics
	Roosendaal	Weg/Trein	140 - 145	Rijksweg	A	Big boxes - E Commerce - European Logistics
N11	Alphen ad Rijn	Weg/Water	140 - 160	Provinciale ontsluiting	C	BIC - special client sites

Bij de grondprijs van Waddinxveen dient opgemerkt te worden dat een grondprijs van omstreeks € 125 per m<sup>2</sup> eenmalig is gehanteerd. Om het gebied op de kaart te zetten met een zogenaamde "anchor tenant" is deze korting verstrekt. Het is niet ongebruikelijk dat bij nieuwe terreinen in de markt een eerste koper een forse korting krijgt om de ontwikkeling in breder perspectief vorm te geven.

In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de verwachte nieuwbouw huurprijzen per locatie. De te realiseren huurprijzen voor nieuwbouw zijn gebaseerd op de stichtingskosten, bestaande uit grondkosten, bouwkosten, advieskosten, financieringskosten, verhuurkosten en het te verwachten aanvangsrendement.

In de onderstaande tabel is uitgegaan van een 5- jarig ROZ contract en tophuren.

Corridor	Locatie	Top huur	Maximale BAR
A-12	Bleiswijk	57,5	6,25%
	Waddinxveen	55	6,25%
A-15	Tiel	50	6,00%
	Overbetuwe	50	6,00%
	Nijmegen	45	6,50%
Hotspot	Venlo	45	5,75%
	Tilburg	47,5	5,75%
	Roosendaal	50	6,00%
N11	Alphen ad Rijn	55	6,75%

Om een marktconforme grondprijs bestemd voor logistiek vastgoed te bepalen is het van belang om te realiseren, dat huurwaarden genoemd met betrekking tot nieuwbouw/build to suit projecten, dat deze waarde een resultante is van een opbrengst versus kosten analyse.

Grondprijzen maken deel uit van genoemde kosten en zijn daarmee van invloed op de haalbaarheidsstudie voor zowel ontwikkelende als investeringspartijen als potentiële gebruikers.

In Alphen aan den Rijn zijn huurwaarden hoofdzakelijk gebaseerd op bestaand vastgoed beschikbaar op de verhuurmarkt en gedane transacties (mits openbaar).

Nieuwbouw kwalificeren wij als uitstekend vastgoed behorende bij top huurprijzen in de markt.

Als wij de maximale opbrengsten inschatten specifiek op locatie Alphen aan den Rijn, gebaseerd op de verwachte maximale huurwaarden in combinatie met de financiële waardering van investeerders en deze afzetten tegen een break down van de kosten componenten beschouwen wij een grondprijs van EUR 140 – EUR 160 benodigd om betrokken partijen een financieel haalbare business case te presenteren. Daarbij mag worden aangemerkt dat de bouwkosten wegens een enorme stijging in vraag de weg naar boven zijn ingeslagen.

Daarnaast zijn zaken als feitelijke ligging, modaliteit en ontsluitingsmogelijkheden altijd van invloed op de vraagzijde van de markt en in dit kader scoort Alphen aan den Rijn, deels buiten invloedssfeer, minder goed dan te vergelijken locaties.

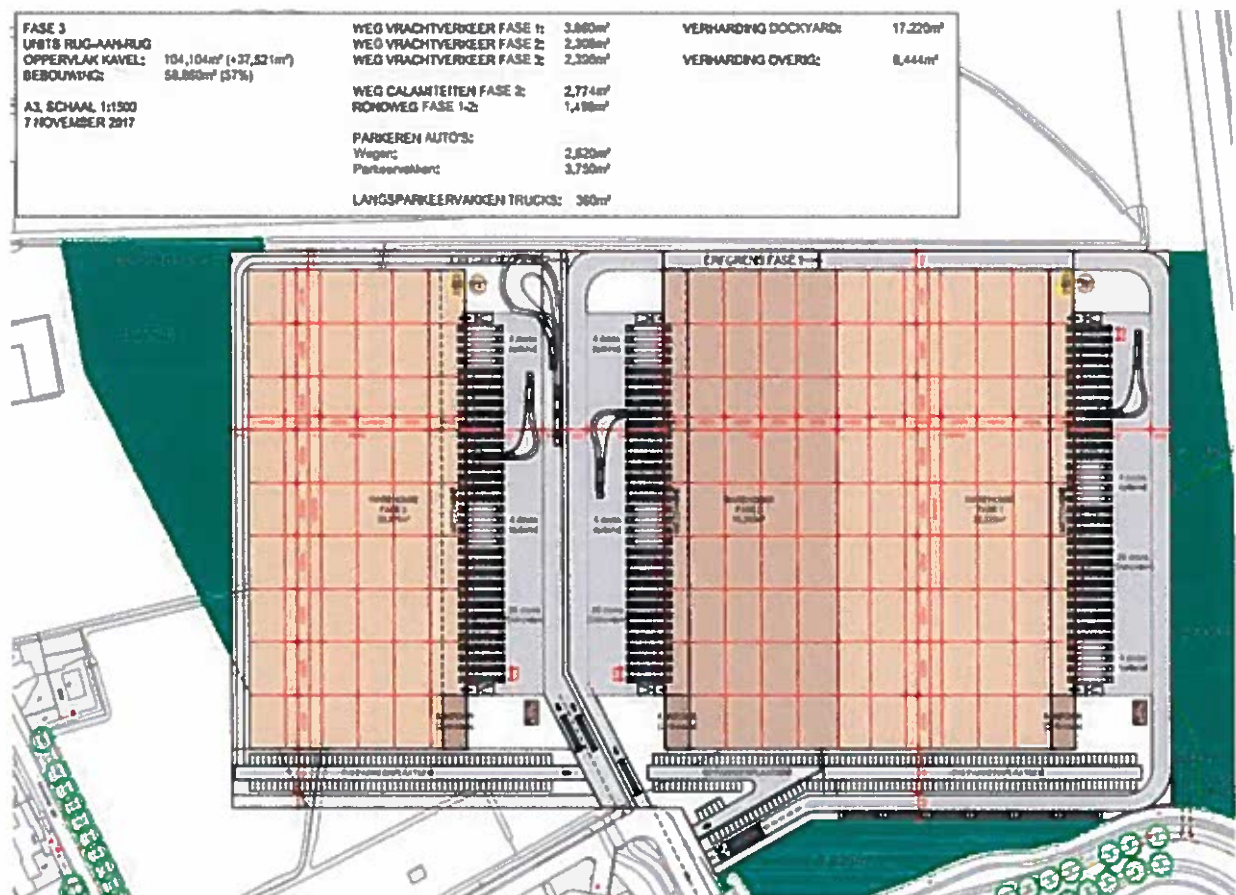
In algemene zin is onze verwachting dat vergelijkbare locaties als Bleiswijk en Waddinxveen de voorkeur zullen blijven genieten voor gebruikers & eigenaren. Op dit moment zijn beide locaties met aanvullend Zoetermeer in staat de marktvraag te beantwoorden.

### 5. Het plan

Een succesvolle ontwikkeling van een logistiek warehouse kenmerkt zich door als basis een goede indelingstekening met bijbehorende routing en toegangswegen vast te stellen.

In het algemeen kenmerkt een goede indeling zich door een kavel met een bebouwingspercentage van circa 65%, waarbij een courtyard voor IZV's, rondwegen, TAPA A vergunningsmogelijkheden en goed georganiseerd parkeren key items zijn.

Nedcargo heeft het onderstaande plan op de kavel beoogd waarvan Cushman & Wakefield heeft begrepen geen nadere locatieaanduiding voor noodzakelijk is:



De warehouse en het ontwikkelde plan voldoen aan de bovengenoemde criteria, maar opgemerkt dient te worden dat door de plaatsing van de entree en de maatvoering van de plot, het plan efficiënt en functioneel is uitgewerkt maar tevens een bebouwingsgraad van 57% noteert. Op ideaal gedimensioneerde kavels met bijbehorende infrastructuur is de bebouwingsgraad in de regel hoger.



## 6. Conclusie

Alphen aan den Rijn maakt deel uit van het centrale Randstad gebied dat voornamelijk logistieke stromen faciliteert van Business to Consumer en regionaal transport gericht op dichtbevolkte gebieden. Wegens groei in deze markt en een toenemende Randstad concentratie zijn locaties Waddinxveen en Bleiswijk inmiddels ontwikkeld tot gewaardeerde logistieke locaties met ruimte voor groei.

Verhuizingen van Lidl & Hoogvliet hebben het aandeel van Alphen aan den Rijn in de logistieke branche verlaagd en zijn signalen dat de groeipotentie in logistieke activiteiten in het gebied centraal Randstad ingevuld wordt op locaties Waddinxveen en Bleiswijk.

Indien basisuitgangspunten als feitelijke ligging en zeer wenselijke ontsluiting direct op het Rijkswegennetwerk minder gunstig zijn op locaties bestemd voor logistiek vastgoed in combinatie met betere alternatieven voorradig, zal dit effect hebben op de vraag en op diverse waarden waaronder grondwaarden cq grondprijzen.

Daarnaast zijn grondprijzen onderdeel van financiële afwegingen van diverse betrokken partijen die onlosmakelijk verbonden zijn bij dergelijke ontwikkelingen. Op minder gevestigde logistieke locaties als Alphen aan den Rijn, zal dergelijk vastgoed conservatief worden gewaardeerd t.o.v gevestigde hotspots en daarmee onderliggende waarde, zoals, van de grond, afgezet tegen de omliggende logistieke vastgoedmarkt/gronden.

Door u te informeren en te refereren aan gedane transacties – huurwaarden en financiële verwachtingen van betrokken investeerders (BAR percentages) hebben wij getracht Alphen aan de Rijn te positioneren als logistieke vestigingslocatie in de directe omgeving en tegenover gevestigde locaties in Nederland

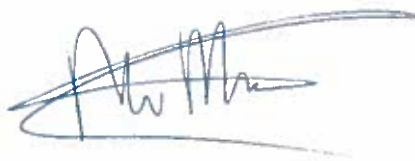
Wij achten een grondprijs tussen EUR 140 – EUR 160 recht doen aan de locatie Alphen aan den Rijn vanuit logistiek vastgoed perspectief waarmee tevens kaders worden neergezet waarbinnen de daadwerkelijke beoogde ontwikkeling als haalbaar omschreven mag worden vanuit financieel oogpunt.

Wij vertrouwen erop u met deze marktvisie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,  
CUSHMAN & WAKEFIELD



Michiel van den Bout



Mithat van Maanen

**CUSHMAN & WAKEFIELD**

Weena 796  
3014 DA Rotterdam  
Tel: +31 10 4 333 555

[Info.Rotterdam@cushwake.com](mailto:Info.Rotterdam@cushwake.com)  
<http://www.cushmanwakefield.nl/>

Cushman & Wakefield Copyright 2017.

NO WARRANTY OR REPRESENTATION, EXPRESS OR IMPLIED, IS MADE TO THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN, AND SAME IS SUBMITTED SUBJECT TO ERRORS, OMISSIONS, CHANGE OF PRICE, RENTAL OR OTHER CONDITIONS, WITHDRAWAL WITHOUT NOTICE, AND TO ANY SPECIAL LISTING CONDITIONS IMPOSED BY THE PROPERTY OWNER(S), AS APPLICABLE. WE MAKE NO REPRESENTATION AS TO THE CONDITION OF THE PROPERTY (OR PROPERTIES) IN QUESTION.



# INTENTIEVERKLARING GROENE CORRIDOR



## Een klimaatneutrale corridor tussen Zoeterwoude en de haven van Rotterdam

Wij, Nedcargo, provincie Zuid-Holland, HEINEKEN Nederland, Havenbedrijf Rotterdam N.V., gemeente Alphen aan den Rijn, Zeeman, Hartog & Bikker, Rijkswaterstaat, Eneco en gemeente Bodegraven-Reeuwijk, willen een van de eerste groene en duurzame corridors in Europa maken. We laten zien dat het realiseren van nieuwe business- én klimaatdoelen hand in hand kunnen gaan. Wij geloven dat een duurzame bedrijfsvoering essentieel is voor de toekomst van onze organisaties en de groei van de regio. Daarom gaan we samenwerken om de logistieke activiteiten rond Zoeterwoude, Alphen aan den Rijn en de haven van Rotterdam klimaatneutraal te maken als onderdeel van Groene Cirkels.

Partijen die ons hierbij willen ondersteunen zijn VNO-NCW West, Wageningen Environmental Research, GoodFuels, Connekt, Lean & Green Off-Road, Feadship, Hogeschool Rotterdam, InnovationQuarter, TNO en gemeente Zoeterwoude.

### WAT WILLEN WE BEREIKEN?

De partners werken samen aan het ontwerp en de realisatie van de Groene Corridor in het gebied tussen Zoeterwoude en de haven van Rotterdam. Hiermee bedoelen we dat we klimaatneutrale logistiek van inkomende en uitgaande goederenstromen die schoon, efficiënt, economisch duurzaam en passend in de omgeving zijn, mogelijk gaan maken.

**Klimaatneutraal** - omdat we de emissie van broeikasgassen willen reduceren.

**Schoon** - omdat we de belasting van de leefomgeving door logistieke activiteiten willen verminderen.

**Efficiënt** - omdat we door een optimale goederenstroom kosten willen verminderen, bijvoorbeeld door minder brandstoffen en/of energie te verbruiken.

**Economisch duurzaam** - omdat we de ontwikkeling van de deelnemende organisaties en daarmee de regio willen versterken.

**Passend in de omgeving** - omdat we de bereikbaarheid en leefbaarheid in de omgeving van deze corridor aantrekkelijk willen houden, met de natuur als partner.

### OVER GROENE CIRKELS

Een klimaatneutrale HEINEKEN brouwerij in een klimaatneutrale keten, een duurzame economie, een aangename leefomgeving en kennis ontwikkelen voor een klimaatneutrale maatschappij. Dat zijn de ambities waarvoor Groene Cirkels zich inzet. Dat doet zij door de natuur als uitgangspunt te nemen en programma's te realiseren rond de onderwerpen energie, water, grondstoffen, mobiliteit en leefomgeving.



### **WAT BETEKENT DIT CONCREET?**

Als voorbeeld voor de verduurzaming van andere logistieke routes in Europa, streven wij ernaar om met private en publieke partners een groene corridor te realiseren. Waar mogelijk maken we ten behoeve van deze projecten gebruik van lokale opwekking van energie. Ook werken wij aan de ontwikkeling en toepassing van nieuwe technologieën in de logistiek. Wij denken hierbij onder andere aan de volgende activiteiten om duurzame logistiek te ondersteunen:

**Weg** - pilots met elektrisch aangedreven trucks; optimale benutting van de N11; gebruik en ontwikkeling van hernieuwbare brandstoffen voor klimaatneutraal vervoer en verlading van containers.

**Overslag** - elektrificeren van het Alpherium; de bouw van een nieuw distributiecentrum dat eigen energie opwekt en beschikt over duurzame waterberging in Alphen aan den Rijn;

**Water** - ontwikkelen en in gebruik nemen van elektrisch aangedreven containerbinnenvaartschepen, die (deels) autonoom varen; optimaal benutten van de Gouwe en overige waterwegen in de Groene Corridor; modernisering van walvoorzieningen in de haven van Rotterdam.

Een uitgebreidere beschrijving van de initiatieven van de verschillende deelnemers is opgenomen in de bijlage.

### **HOEVEEL CO<sub>2</sub> VERWACHTEN WE TE BESPAREN?**

Na realisatie van onze plannen schatten we, op basis van alleen de huidige exportstroom van 45.000 containers per jaar vanuit de HEINEKEN-brouwerij Zoeterwoude naar de haven van Rotterdam, een reductie van ongeveer 6.000 ton CO<sub>2</sub>-equivalent per jaar (ten opzichte van 2016).

### **WAAR LIGT DE GROENE CORRIDOR?**

Het tracé loopt van Zoeterwoude naar het Alpherium in Alphen aan den Rijn en van daar via de Gouwe, de Hollandse IJssel en de Nieuwe Maas naar de haven van Rotterdam en de gebieden die hierdoor ontsloten worden.

### **WAAROM DOEN WE DIT?**

We doen dit omdat we onze organisaties economisch en duurzaam willen ontwikkelen en tegelijkertijd maatschappelijke waarde willen creëren. Steeds vaker kiezen consumenten en bedrijven voor duurzaam geproduceerde en vervoerde producten. Duurzame ontwikkeling is dus noodzakelijk voor de toekomst van onze organisaties. Met de Groene Corridor willen we laten zien dat het realiseren van nieuwe business- en klimaatdoelen hand in hand kunnen gaan. De potentiële winst voor het klimaat en onze organisaties is groot. 20% van de CO<sub>2</sub>-footprint van Nederland is namelijk gerelateerd aan de sector mobiliteit en logistiek. Met dit initiatief willen wij een voorbeeld zijn voor anderen. Daarom willen wij onze ervaring met de Groene Corridor delen met anderen zodat ook zij bij kunnen dragen aan het beperken van de klimaatverandering.



## HOE GAAN WIJ WERKEN?

Wij willen onze doelen bereiken door integraal en vanuit gezamenlijk belang samen te werken. Wij zien de natuur als partner en spannen ons in, om via projecten, de integratie van natuur in de omgeving te versterken.

**Integraal** - wij nemen alle aspecten van klimaatneutrale logistiek in het transportproces en werkgebied mee, waaronder: efficiëntie van vervoer; voer- en vaartuig ontwikkeling; infrastructuur en het beheer daarvan; veiligheid; impact op brede (leef)omgeving; energievoorziening; kansen vanuit de natuur; toepassing van technologie en hernieuwbare brandstoffen; bereikbaarheid en doorstroming.

**Gezamenlijk belang** - wij steunen elkaar in de realisatie van de gezamenlijke opgave. Openheid staat in onze samenwerking voorop. Wij zoeken naar de optimale oplossing voor de gehele keten. We realiseren ons daarbij dat niet alle activiteiten in eenzelfde tempo tot resultaten gaan leiden, maar spannen ons in om de samenhang tussen de verschillende elementen te behouden.

**Samenwerken** - wij beseffen dat we deze corridor alleen samen kunnen realiseren. Wij gaan de samenwerking versterken met leerprocessen om tot nieuwe ontwikkelingen te komen. We willen samenwerken omdat we geloven dat dit ons sterker, slimmer en slagvaardiger maakt. Partijen die hieraan willen bijdragen zijn welkom.

**Vrijwillig maar niet vrijblijvend** - wij willen de Groene Corridor realiseren en wij brengen hiervoor tijd, kennis en middelen in om onze doelen te bereiken. Wij werken toe naar concrete projecten in lijn met onze gezamenlijke ambities. Voorop staan de resultaten die we vanuit het gezamenlijke belang willen bereiken. Dit betekent dat wij dilemma's samen op proberen te lossen.

## MET DIT INITIATIEF WILLEN WE EEN VOORBEELD ZIJN VOOR ANDEREN

We realiseren ons dat het belang van verduurzaming van logistiek niet stopt bij de Groene Corridor, maar ook elders urgent is. Omdat het gebied geografisch beperkt is en een continue goederenstroom over het trace loopt, biedt de Groene Corridor bij uitstek mogelijkheden voor het uitvoeren van innovatieve praktijkproeven ("fieldlabs") om vergroening te ontwikkelen. Er is daarom een goede basis om de ontwikkelingen toe te passen en op te schalen. De resultaten van de Groene Corridor worden gedeeld met de netwerken van Topsector Logistiek en VNO-NCW Kennisinstituten op het gebied van duurzame logistiek. Bovendien willen we uit om hun kennis in te brengen.

## WAT ZIJN ONZE DRIJFVEREN?

- **HEINEKEN Nederland** heeft de ambitie om haar gehele keten, van grondstof naar klant, klimaatneutraal te maken. Het klimaatneutraal vervoer van grondstoffen, verpakkingsmaterialen en eindproducten is een essentieel onderdeel hiervan;
- **Nedcargo** wil al haar bedrijfsactiviteiten klimaatneutraal maken als onderdeel van haar visie - wasteless supply chain;
- **Provincie Zuid-Holland** wil samen met partners toewerken naar een slimmer, schoner en sterker Zuid-Holland. Dat betekent de best bereikbare provincie, een duurzame provincie en een proeftuin zijn voor innovaties.
- **Havenbedrijf Rotterdam N.V.** werkt aan energietransitie en verduurzaming van de binnenvaart en terminals;
- **Rijkswaterstaat** wil ervaring opdoen met verduurzaming van wegen en vaarwegen;



- **Gemeente Alphen aan den Rijn** wil een logistiek knooppunt realiseren waarbij verschillende modaliteiten naadloos op elkaar aansluiten en het wegennet wordt ontlast. Voor Alphen aan den Rijn en de 4 Zuid-Hollandse Greenports is multimodaal transport en overslag belangrijk.
- **Hartog & Bikker** wil verder zoeken naar duurzame oplossingen voor HEINEKEN met betrekking tot het reduceren van kilometers over de weg voor aanvoer van grondstoffen voor verpakkingen en de verpakkingen zelf. Dit door middel van het vergroten van de inzet van langere en zwaardere vrachtautocombinaties alsook assemblage van pallets bij Hartog & Bikker in Zoeterwoude.
- **Zeeman** wil samen zoeken naar mogelijkheden om kosten en de CO<sub>2</sub>-footprint te reduceren;
- **Eneco** wil een betaalbare duurzame, decentrale energievoorziening in Nederland realiseren via strategische partnerships in samenspraak met de omgeving en gelooft daarbij in ketensamenwerking. De Groene Corridor vormt voor Eneco een unieke proeftuin waarin ze gezamenlijk met de partners de kennis ontwikkelen en concrete projecten realiseren voor verduurzaming van de logistiek in de hele keten. De pilot kan een inspiratie zijn voor andere gebieden waardoor we met deze kennis ook in andere gebieden de energietransitie in samenwerking met partners en omgeving kunnen helpen versnellen.
- **Gemeente Bodegraven en Reeuwijk** wil zich samen met andere belanghebbenden inzetten om de duurzame ontsluiting via de N11 gerealiseerd te krijgen.

#### HIERBIJ KRIJGEN WE DE VOLGENDE ONDERSTEUNING:

- **Provincie Zuid-Holland** stelt een (Europese) financieringsstrategie op en faciliteert bij subsidieaanvragen. De provincie Zuid-Holland onderzoekt de optimalisering van bedieningstijden en afstemming weg- en waterverkeer, onderzoekt alternatieven voor recreatievaart met als doel verbetering van de veiligheid op de Gouwe, start duurzame en groene pilots op weg en vaarweg,
- **GoodFuels** wil bijdragen aan de klimaatneutraliteit en verlaging van lokale emissies middels haar geavanceerde, hernieuwbare brandstoffen voor wegverkeer en scheepvaart.
- **Connekt** wil graag een verbindende rol spelen op het raakvlak van logistiek en mobiliteit. Connekt kan hierin voorzien door haar kennis en netwerk van logistieke en intelligente transport systemen te delen, bijvoorbeeld bij het verduurzamen van wegtransport.
- **Lean & Green Off-Road** en **Topsector Logistiek** bieden ondersteuning door de opname van de Groene Corridor in hun landelijke actie programma en initiatief binnen de provincie Zuid-Holland. Daarnaast kunnen de kanalen van Topsector Logistiek inclusief communicatie, valorisatie en verbinding met andere acties, ingezet worden.
- **VNO-NCW West** ondersteunt dit initiatief bestuurlijk en beleidsmatig.
- **Wageningen Environmental Research** wil kennis ontwikkelen en toepassen om bij te dragen aan een klimaatneutrale maatschappij vanuit het principe 'Natuur als partner' waarbij de kwaliteit van de groene leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is.
- **Hogeschool Rotterdam** wil graag kennis vergaren over duurzaamheid en veerkracht door het uitvoeren van praktijkopdrachten door studenten in samenwerking met professionals en wetenschappers. De verkregen kennis zal worden verwerkt in de curricula van de relevante onderwijsprogramma's. Het lange-termijn doel is om de kennis en het netwerk duurzaam te integreren in onderwijsprogramma's zoals minors en honours-onderwijs



- **Gemeente Zoeterwoude** wil in het kader van haar actieve duurzaamheidsbeleid samen met burgers, bedrijven en instellingen verantwoordelijkheid nemen in belangrijke maatschappelijke uitdagingen. Het initiatief van de Groene Corridor sluit aan bij het speerpunt energietransitie van regio Holland Rijnland waaraan Zoeterwoude deelneemt. Tevens levert de Groene Corridor een bijdrage aan de verbetering van de werk- en leefomgeving Zoeterwoude Rijnland, door vermindering van overlast. Gemeente Zoeterwoude ondersteunt dit initiatief bestuurlijk en beleidsmatig.
- **TNO** wil graag een bijdrage leveren door het inbrengen van toegepaste kennis en modellen op het gebied van duurzaamheid, verkeersmodellen en de doorvertaling naar nieuwe logistieke modellen. Daarnaast wil TNO zo nodig helpen bij het ontwikkelen van nieuwe projecten /initiatieven.
- **InnovationQuarter** zal haar capaciteit inzetten voor zero-emissie logistiek in de regio om drie thema's te versnellen: autonoom varen; elektrificatie van container voor en na transport en de ontwikkeling van het gebruik en opslag van waterstof. Daarmee willen zij de marktvraag voor innovatieve ondernemers stimuleren, de luchtkwaliteit verbeteren en de regio positioneren als klimaatneutrale draaischijf in Noord- West Europa.

**Wij hebben een fantastisch plan dat we met elkaar tot een succes gaan maken!**

juni 2017

.....  
**namens NEDCARGO**  
**Diederik Jan Antvelink**  
 Directeur Nedcargo

.....  
**namens PROVINCIE ZUID-HOLLAND**  
**Han Weber**  
 Gedeputeerde provincie Zuid-Holland  
 Energie, Natuur en Recreatie, Landbouw

.....  
**namens PROVINCIE ZUID-HOLLAND**  
**Rik Janssen**  
 Gedeputeerde provincie Zuid-Holland  
 Milieu, Bodemsanering en Toezicht &  
 handhaving Water en Vervoer over water  
 Cultureel erfgoed en Maatschappij  
 IPO-bestuur (portefeuille VTH)

.....  
**namens HEINEKEN NEDERLAND**  
**Koos Tropic**  
 Director Logistics HEINEKEN Nederland Supply  
 Customer Service & Logistics





.....  
**namens HAVENBEDRIJF ROTTERDAM N.V.**  
**Emile Hoogsteden**  
Directeur Containers, Breakbulk & Logistics



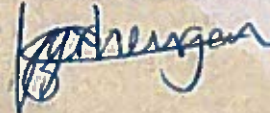
.....  
**namens GEMEENTE ALPHEN AAN DE RIJN**  
**Kees van Velzen**  
Wethouder Alphen aan den Rijn  
Greenport



.....  
**namens ZEEMAN**  
**Albert van Bolderen**  
CFO Zeeman



.....  
**namens HARTOG & BIKKER**  
**Wim Delput**  
Directeur Hartog & Bikker



.....  
*i/o Kirsten Barnhoorn*

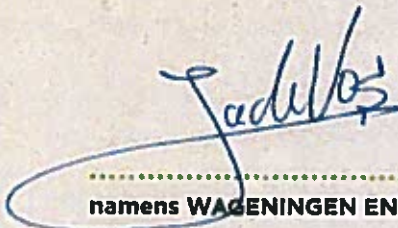
.....  
**namens RIJKSWATERSTAAT**  
**Marco Zeeman**  
Directeur Netwerkontwikkeling  
Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

.....  
**namens ENECO**  
**Katja Langen**  
Director Business Development & Optimization  
Eneco



.....  
**namens GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK**  
**Kees Oskam**  
Wethouder gemeente Bodegraven-Reeuwijk

.....  
**namens VNO-NCW WEST**  
**Bert Mooren**  
Directeur VNO-NCW West



.....  
**namens WAGENINGEN ENVIRONMENTAL**  
**RESEARCH**  
**Bram de Vos**  
Algemeen directeur Environmental Sciences  
Group van Wageningen University & Research



.....  
**namens GOODFUELS**  
**Dirk Kronemeyer**  
CEO GoodFuels





.....  
**namens CONNEKT, LEAN & GREEN OFF-ROAD**  
**Nico Anten**  
Managing Director Connekt



.....  
**namens FEADSHIP**  
**Jeroen Kortenoeven**  
Operations Director Feadship



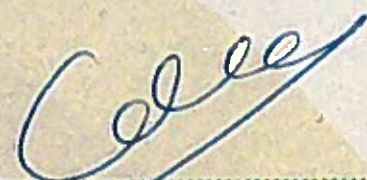
.....  
**namens HOGESCHOOL, ROTTERDAM**  
**Angellen Sanderman**  
Lid van College van Bestuur  
Hogeschool Rotterdam



.....  
**namens INNOVATIONQUARTER**  
**Gerbert van der Wal**  
Hoofd Business Development InnovationQuarter



.....  
**namens TNO**  
**Paul van den Avoort**  
Director Mobility & Logistics TNO



.....  
**namens GEMEENTE ZOETERWOUDE**  
**Kees den Ouden**  
Wethouder gemeente Zoeterwoude  
Duurzaamheid, verkeer en vervoer, c.a.