

## 'Bedrijventerrein Hellevoetsluis komt als geroepen'

15-01-2019 12:19

**De Rotterdamse regio stevent af op nijpend tekort aan logistiek vastgoed door de aanhoudende stijging van containervervoer. Onder de rook van de haven kunnen snel reagerende ontwikkelaars in Hellevoetsluis nog terecht voor grote metrages tegen relatief lage kosten. En er zijn meer voordelen. VJ sprak hierover met Ton van der Schelde, de aanjager van het gloednieuwe [Bedrijvenpark Kickersbloem3](#) en Jim Orsel van Colliers International.**

In zijn kantoor op Kickersbloem ten zuiden van Hellevoetsluis toont projectdirecteur Van der Schelde (foto rechts) op een landkaart met de Rotterdamse regio de enorme omvang van de Rotterdamse haven: "De Maas met alle havenactiviteiten strekt zich vanaf het centrum van de stad circa 70 kilometer westwaarts naar de Noordzee. Van alle vijf containers die binnenkomen voor verder vervoer, blijft er één achter in de regio. Het gaat om enorme aantallen containers die moeten worden opgeslagen."

### **Handelsvolume stijgt sneller dan aanbod vastgoed**

Er is daarom grote behoefte aan extra ruimte in de regio. Maar daarmee is het slecht gesteld: een rapport van Colliers International eerder dit jaar wees uit de groei van logistiek vastgoed (2% per jaar) achterblijft bij de jaarlijkse groei van het handelsvolume in de Rotterdamse regio (3,5%).

Het huidig aanbod is met 259.000 m<sup>2</sup> al historisch laag, maar is bovendien grotendeels ongeschikt: zo zijn de oppervlaktes te klein, mag er niet te hoog worden gebouwd, zijn de milieunormen te strikt of zijn er te weinig arbeidskrachten in de regio.

### **In maart gaat de eerste schop in de grond**

In juni wil Uparq zijn opslag-/parkeerunits openen en de bekende ontwikkelaar Taco Verplanke van Progam verwacht in november zijn bedrijfsverzamelgebouw in gebruik te kunnen nemen.

Onlangs tekende het 105-jaar oude familiebedrijf Esselink ook een koopovereenkomst. Zij gaan in de bouwvak hun bijzondere afhaalconcept, waarbij aannemers met hun auto bouwmaterialen kunnen aanschaffen en afrekenen, openen op Kickersbloem3.

### **Weinig te kiezen**

Logistieke vastgoedontwikkelaars die op zoek zijn naar geschikte locaties voor grote metrages hebben niet veel te kiezen. Het gloednieuwe 730.000 m<sup>2</sup> grote bedrijvenpark Kickersbloem3, ten zuidwesten van Hellevoetsluis, komt wat dat betreft als geroepen. Daar is vanaf dit jaar maar liefst 52 hectare uitgeefbaar, te verdelen over grote logistieke ontwikkelingen en kleinschalige bedrijfsruimte.

"Kickersbloem3 is misschien onbekend, maar wel uniek. Het terrein ligt dichtbij de Maasvlakte en de snelweg A15 richting Rotterdam. In deze regio zijn er voor grote bedrijven nog weinig mogelijkheden om zich te vestigen", zegt Van der Schelde.

### **Plug & play**

Orsel, Head of Industrial & Logistics van Colliers International die het onderzoek uitvoerde over de logistieke stand van zaken in de Rotterdamse regio, bevestigt dit en noemt Hellevoetsluis ook in hun jongste rapport als één van de weinige plekken waar nog ruimte is.

"De grote omvang van het terrein

**Veel grond beschikbaar**

Het Kickersbloem3 terrein, duurzaam en gasloos, is geschikt voor zowel kleine – zoals toeleveranciers voor de Rotterdamse haven - en grote (logistieke) partijen. “Het is interessant voor ontwikkelaars die op zoek zijn naar een enkele huurder of voor een aantal directe huurders. Ook liggen er mogelijkheden voor lange termijn beleggers. Het terrein ligt voor het oog wat verder weg en Hellevoetsluis is niet bij iedereen goed bekend. Feit is dat nu veel grond beschikbaar is en op lange termijn is dit, gezien de groeiende schaarste, interessant”, benadrukt Van der Schelde.

Orsel: “Als je inzoomt op nationale en internationale partijen die rond de Rotterdamse haven actief zijn, zie je dat vooral de internationale partijen naar Groot-Rotterdam kijken. Hellevoetsluis valt in Groot-Rotterdam.”

### **Opvallende usp's**

Volgens Van der Schelde wordt de bereikbaarheid vanuit de aanvoerwegen steeds beter door de komst van de ontsluitingsbrug in Hellevoetsluis, de Blankenburgtunnel en het intensieve lobbytraject voor aanpassing N57/A57 en de A4-zuid.

Er zijn meer opvallende usp's op Kickersbloem3 te noemen zoals een toegestane bouwhoogte van maar liefst 18 meter en een relatief gunstige milieunorm van 4,2 zodat het ook geschikt is voor productiebedrijven.

### **Ook hotel mogelijk**

Interessant voor hotelontwikkelaars dat er ook ruimte in het bestemmingsplan is voor een hotel van 85 kamers met restaurant en congresruimte. Van der Schelde: “Het hotel kan inspelen op de economische groei die de komende 15 tot 20 jaar ontstaat. Dat creëert direct voor 2.500 mensen werkgelegenheid en indirect voor 3.500 mensen. Totaal dus zo'n 6.000 arbeidsplaatsen die erbij komen.”

Bijzonder is dat de grond op het terrein niet alleen gekocht tegen competitieve kavelprijzen, maar ook eventueel in erfpacht kan worden afgenomen wat behoorlijk scheelt in de vestigingskosten. Van der Schelde: “De gemeente onderzoekt of erfpacht mogelijk is. Het hangt af van de belangstelling hiervoor.”

### **Bundelen behoefte**

De minimumafname is 2.000 m<sup>2</sup> in fase 1 en 5 hectare in fase 2 en 3. “Wie meer of minder ruimte nodig heeft, kan ook zijn behoefte bundelen met die van anderen, zodat de optimale afnamehoeveelheid kan worden bereikt,” aldus Van der Schelde.

Het Kickersbloem3 bedrijventerrein is voor 65% eigenaar van een investeerder die al vanaf 2003 grond van boeren in Hellevoetsluis kocht, omdat hij veel toekomst zag in de grond voor logistieke doeleinden. De resterende 35% is van de gemeente.

### **Speciaal loket**

Van der Schelde: “Wij werken intensief samen met de gemeente Hellevoetsluis en met Colliers International. Er is een speciaal loket waar ondernemers terecht kunnen.”

Orsel legt uit: “Specifiek vanuit onze deskundigheid op de industrial en logistieke markt proberen wij ontwikkelaars, beleggers en huurders te vinden die willen investeren in dit gebied. Daarvoor hebben we een specialistisch team dat regionaal, nationaal en internationaal deze propositie bij marktpartijen neerlegt. Momenteel zijn we met een partij in gesprek die bezig is met een locatiestudie en 60.000 m<sup>2</sup> wil afnemen. Zo helpen wij hen met schetsen op de kavel wat de beste opstelling is en of de gewenste milieucategorie en bouwhoogte binnen het bestemmingsplan past.”

### **Toekomstbestendig**

Er zijn volgens Orsel twee partijen die interesse hebben in het afnemen van 10 hectare om daar 60.000 m<sup>2</sup> te bebouwen. “Belangrijk is dat we willen proberen een complementair terrein van te maken, met bedrijven die elkaar aanvullen en versterken. Het liefst verschillende ondernemingen die toekomstbestendig zijn. Zoals logistieke, innovatieve productiebedrijven.”

Van der Schelde tot slot: “Belangrijk is om te weten welk soort bedrijf als eerste komt, dat trekt gelijk andere partijen aan. Transport sluit aan bij de haven en is een belangrijke sector. Zo zijn we in gesprek met een Belgisch bedrijf en een partij uit Vlissingen die dichterbij Rotterdam willen zitten in plaats van Antwerpen”.

*Meer details over Kickersbloem3 kunt u [HIER vinden.](#)*

Rogier Hentenaar