



GENK GREEN LOGISTICS Referentieproject in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit brengt 250.000m² duurzame logistiek op de voormalige Ford-site in GENK



In 2017 koos de Vlaamse Overheid voor Intervest Offices & Warehouses en Group Machiels om samen met MG Real Estate de voormalige Ford site in Genk te herontwikkelen tot een state-of-the-art logistiek en semi-industrieel complex van 250.000m² dat op termijn tot 1.500 nieuwe banen zal creëren voor de regio: Genk Green Logistics. Het nieuw te ontwikkelen gebouwencomplex zal een referentieproject zijn inzake duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het staat voor een toekomstgericht ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op e-commerce.

Vanaf deze zomer starten de bouwwerken van de gefaseerde herontwikkeling en een eerste distributiecentrum zal begin 2020 operationeel zijn, amper 5 jaar na de sluiting van de gewezen fabriek. Jean-Paul Sols, CEO van Intervest Offices & Warehouses en Louis Machiels, Voorzitter Raad van Bestuur Group Machiels lichten de ambitieuze plannen van Genk Green Logistics toe.

Wat maakt Genk een aantrekkelijke locatie voor logistieke centra?

Louis Machiels: "Voor logistiek vastgoed is Genk met haar strategische ligging nabij twee landsgrenzen een echte toplocatie. Genk heeft een uitgebreid infrastructuurnetwerk, ligt aan het Albertkanaal en is goed bereikbaar via de snelwegen E314 Brussel-Aken en E314 Antwerpen-Luik. De voormalige Ford-site is een terrein

"De grootschaligheid en trimodale ontsluiting zijn unieke troeven om Genk Green Logistics als logistieke hotspot op de kaart te zetten."

*Louis Machiels,
Voorzitter Raad van Bestuur Groep Machiels*

van 42 hectare dat ontsloten wordt door een spoorlijn voor goederentransport."

"Het is net deze grootschaligheid en trimodale ontsluiting die unieke troeven zijn om Genk Green Logistics als logistieke hotspot op de kaart te zetten. Zoek maar een andere goed ontsloten logistieke

site in België waar verschillende XXL logistieke distributiecentra samen en op maat van de gebruiker ontwikkeld kunnen worden. Een bijkomende troef bestaat er overigens in dat een belangrijk deel van de site ook geschikt is voor Seveso-bedrijven, b.v. voor de behandeling van chemische producten."

XXL distributiecentra; Genk Green Logistics focust op multinationals?

Jean-Paul Sols: "Niet uitsluitend, maar we zien wel een schaalvergroting die al meerdere jaren bezig is in de logistieke wereld. De distributiecentra kunnen evenwel opgedeeld worden in units van 8.000m² en ze bieden zo maximale flexibiliteit qua oppervlakte. Gebruikers kunnen op deze locatie hun groeiplannen verwezenlijken, flexibel inspringen op de wensen van hun klanten en synergi-



"Genk Green Logistics wordt een referentieproject in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit."

*Jean-Paul Sols,
CEO van Intervest Offices & Warehouses*

en aangaan met andere bedrijven die op de site gevestigd zijn. Bovendien wordt er centrale dienstverlening voorzien wat kleine tot middelgrote ondernemingen enorm zullen appreciëren."

Welke sectoren zal Genk Green Logistics aantrekken?

Louis Machiels: "Genk Green Logistics verwacht een breed scala aan gebruikers tot de site te kunnen aantrekken. E-commerce, bijvoorbeeld, groeit volop en is dus een belangrijke doelgroep. We stellen vast dat retailers magazijnen zoeken voor opslag van goederen die klanten via internet bestellen. Wij spelen hierop in. Maar ook voor klassieke 3PL-organisaties of slimme maakindustrie is deze locatie uniek. Een belangrijke troef is dat de regio beschikt over een hoge graad aan gekwalificeerde en productieve werknemers."

Kan en gaat Genk Green Logistics de concurrentie met Nederland aan?

Jean-Paul Sols: "Zeker! Nederland is ondertussen met heel veel activiteit inzake e-commerce aan de haal gegaan, voornamelijk door een meer flexibele reglementering inzake arbeid en lagere loonkosten. Maar de Nederlandse logistieke hotspots raken stilaan verzadigd. Er is momenteel ook heel wat heisa rondom de 'verdozing' van het natuurlandschap door de buitensporige groei van distributiecentra in Zuid-Nederland. Belgisch Limburg is een waardig alternatief."

Welke troeven heeft Belgisch Limburg tegenover Nederlands Limburg?

Louis Machiels: "Belgisch Limburg onderscheidt zich door voldoende beschikbaar en bekwaam personeel. Daar komt nog bij dat de VDAB specifieke opleidingen voor jobs in de logistieke sector voorziet. Ook de relatief lage grondkost en bijgevolg gematigde huurprijzen spelen in ons voordeel. In vergelijkbare regio's in Zuid-Nederland zijn de grondprijzen meer dan dubbel zo hoog.

Logistieke spelers maken hun vestigingskeuze voornamelijk op basis van een mix van bereikbaarheid, vervoersmodi voor toevoer en uitvoer van goederen (zogenoemde outbound activiteiten), kost van het vastgoed, beschikbaarheid van personeel, arbeidskosten en tenslotte het algemene ondernemingsklimaat. Als we deze matrix bekijken komt de vroegere Ford-site er echt wel competitief uit."

Tenslotte, Genk 'Green' Logistics? Het project belooft duurzaam te worden?

Jean-Paul Sols: "Ja, Genk Green Logistics wordt een referentieproject in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dat willen we ook doen om competitief te zijn op langere termijn. Logistieke spelers zullen op vraag van sommige klanten steeds meer aandacht besteden aan het duurzame aspect.

De gebouwen worden CO₂-neutraal opgetrokken en we streven naar een BREEAM very good certificaat. Maar ook de uitbating van Genk Green Logistics zal duurzaam verlopen. Gemeenschappelijke voorzieningen worden gecentraliseerd en met een globaal park management verhogen we de dienstverlening en verkleinen we de ecologische voetafdruk. Door zorgvuldig om te springen met ruimte- en energiegebruik worden processen minder milieubelastend."