

Regionale afspraken bedrijventerreinen West-Brabant

20
19
-
20
23

RWB REGIO
WEST-BRABANT

Vastgesteld tijdens de West-Brabantse
Ontwikkeldag op 20 november 2019

Inhoud

1.Inleiding	3
1.1 Waarom nieuwe afspraken	3
1.2 Proces	5
1.3 Leeswijzer	6
2.Profiel West-Brabant	7
2.1 Economische hub West-Brabant	7
2.2 Bedrijventerreinen: ruggengraat van economische hub West-Brabant	9
2.3 West-Brabantse bedrijventerreinen in middelpunt verandering	16
2.4 Opgave: toekomstbestendig maken bestaande terreinen en vraaggericht toevoegen wat écht meerwaarde heeft	20
3.Regionale afspraken	22
3.1 Ambitie en uitgangspunten	22
3.2 Huisvestingsafspraken	24
3.3 Programmeringsafspraken	29
3.4 Bestaande voorraad bedrijventerreinen	34
3.5 Logistiek	36
3.6 Arbeidsmigrantenhuisvesting	41
4.Aanzet tot actieprogramma	43
4.1 Hoe dit actieprogramma te lezen?	43
4.2 Eerste overzicht acties	44
Bijlage	46

1. Inleiding

1.1 Waarom nieuwe afspraken

ECONOMISCHE TOPREGIO

Regio West-Brabant is goed voor 4% van de Nederlandse economie en 35% van de Brabantse economie¹. Vooral in agrofood, industrie en logistiek blinkt West-Brabant uit. Daarbij profiteert West-Brabant van de strategische ligging tussen de wereldhavens van Rotterdam, Antwerpen en North Sea Port. Naast grootbedrijf van wereldformaat heeft de regio een gevarieerd en sterk gebonden MKB.

BEDRIJVENTERREINEN VORMEN BELANGRIJK FUNDAMENT

Bedrijventerreinen zijn een belangrijke pijler onder de West-Brabantse economie. De regio telt in totaal ruim 4.800 ha netto uitgegeven bedrijventerrein² (inclusief zeehaven- en industrieterrein Moerdijk). Dat is 3% van het regio-oppervlak. Op dit relatief beperkte oppervlak wordt zo'n 40% van de werkgelegenheid en circa 45% van het bruto regionaal product³ gerealiseerd. De economische en sociale betekenis van de bedrijventerreinen is dus groot. Daarnaast groeit het belang van bedrijventerreinen in West-Brabant voor aanpalende beleidsvelden, zoals energie, klimaat, mobiliteit en wonen.

NIEUWE BEDRIJVENTERREINPROGNOSES VRAGEN OM ACTUALISATIE VAN AFSPRAKEN

¹ ING (2019): <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/jouw-provincie/regios-met-elkaar-vergeleken/factsheets-regio/factsheet-west-brabant.html>. Geraadpleegd op 8 oktober 2019.

² IBIS Noord-Brabant, provincie Brabant (2019).

³ De (bruto) toegevoegde waarde van de West-Brabantse bedrijventerreinen is in het vorige afsprakenkader berekend op ruim € 11 miljard. De (bruto) toegevoegde waarde voor de hele regio (= Bruto Regionaal Product) bedraagt ruim € 24 miljard (bron: economische kerngegevens regio West-Brabant, REWIN).

Eind 2018 heeft de provincie nieuwe prognoses voor bedrijventerreinen vastgesteld⁴. Hierin is de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen bepaald voor de periode t/m 2030. De provincie heeft de prognose per brief⁵ aan de regio's aangeboden en gevraagd om deze te gebruiken bij het actualiseren van de regionale bedrijventerreinafspraken in 2019. Gevraagd wordt om (zo nodig en mogelijk):

- De huidige afspraken over programmering (kwalitatief en kwantitatief) en huisvesting bij te stellen;
- De regionale samenwerking en samenwerking tussen regio en provincie bij bedrijventerreinen te actualiseren en versterken;
- Verbindingen te leggen tussen bedrijventerreinen en de maatschappelijke opgaven en regionale ambities, zoals energietransitie (RES), klimaatadaptatie, terugdringen van stikstofdepositie in natuurgebieden, mobiliteit en bereikbaarheid.

FOCUS OP KWALITEITSSLAG: WERKEN TOEKOMSTBESTENDIGE TERREINEN EN REALISATIE ECONOMISCHE AMBITIES

Met de nieuwe afspraken willen we de volgende stap zetten en komen tot een echte kwaliteitsslag op de West-Brabantse bedrijventerreinen en ons bedrijventerreinenbeleid. We leggen veel meer nadruk op kwalitatieve thema's, zoals de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, herstructurering, duurzaamheid en de manier waarop we met elkaar samenwerken en ambities willen realiseren (het proces).

⁴ Stec Groep (2018): Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant. Te raadplegen via: <http://publicaties.brabant.nl/prognoses-werklocaties/titelpagina/>

⁵ Brief hier te raadplegen: <https://www.brabant.nl/politiek-en-bestuur/provinciale-staten/statenstukken/download?qvi=1016292>

1.2 Proces

De regio West-Brabant – RWB – heeft het proces naar dit nieuwe afsprakenkader gefaciliteerd. De procesorganisatie was gericht op het voeren van een kwalitatief gesprek over bedrijventerreinen, het leggen en versterken van de verbinding met elkaar (samenwerking) en met andere opgaven (integraliteit). De regiogemeenten waren binnen het proces verder aan zet. Zij hadden de taak om – samen met de partners REWIN en provincie Noord-Brabant – hun kennis en capaciteit (integraal) in te zetten.

Bij de start zijn een bestuurlijke kopgroep en een ambtelijke kernteam geformeerd. De samenstelling van beide groepen was zoveel mogelijk integraal (zie bijlage). Verder zijn verschillende werkgroepen aan de slag gegaan met thematische verdieping (huisvestingsvraagstukken, programmering, logistiek). Ook zijn adviesvragen uitgezet aan de kopgroep Regionale EnergieStrategie (RES) en de Stuurgroep Logistiek.

Gedurende het proces zijn twee brede ambtelijke werksessies georganiseerd om input en draagvlak voor het proces en de inhoud voor het afsprakenkader te verkrijgen. Ook heeft een bestuurlijke inventarisatie plaatsgevonden (april) onder de gemeenten, als input naar de nieuwe afspraken. De opbrengsten en het verdere plan van aanpak richting het nieuwe afsprakenkader zijn besproken in een themasessie van de Commissie van Advies Economie en Ruimte eind mei. De voortgang is vervolgens besproken in een bestuurlijk overleg met de gedeputeerde op 8 oktober. Met de uitkomsten van deze discussie is in de zomermaanden verder gewerkt binnen de verschillende werk- en kopgroepen.

In september is Stec Groep ingeschakeld om van alle bouwstenen te komen tot voorliggende afspraken.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee gaat in op het profiel van West-Brabant, de rol van bedrijventerreinen hierbinnen en de veranderingen en uitdagingen die op de West-Brabantse bedrijventerreinen(markt) afkomen. In het volgende hoofdstuk benoemen we onze regionale ambitie en afspraken voor bedrijventerreinen. Hieruit rollen diverse acties voort, die we in hoofdstuk vier uitwerken.

2. Profiel West-Brabant

2.1 Economische hub West-Brabant

KOPLOPER IN AGROFOOD, INDUSTRIE EN LOGISTIEK

West-Brabant is uitgegroeid tot een van de belangrijkste economische hubs van Nederland. Vooral in de combinatie van agro, industrie en logistiek blinken we als regio uit, maar de industrialisatie kwam hier eigenlijk pas laat op gang. Tot het einde van de negentiende eeuw domineerde de landbouw vrijwel volledig. Vanaf toen ging het snel: in Bergen op Zoom en Breda ontstonden industriële clusters rond suiker, metaal en machinebouw en Roosendaal werd door de internationale treinverbinding een belangrijk logistiek centrum. Landbouw is in West-Brabant altijd belangrijk gebleven, maar gaf door enorme verbeteringen in de productiviteit wel steeds minder werk. Dat zette na de oorlog aan tot verdere en succesvolle industrialisatiepolitiek. Gelokt door aantrekkelijke regelingen, een gunstige ligging en moderne bedrijventerreinen streken veel buitenlandse industrievestigingen neer in het westen van de regio. Breda ontplooidde zich als commercieel dienstencentrum voor de Benelux en trok steeds meer hoofdkantoren naar zich toe. De ligging in de Benelux en tussen drie werldehavens (Rotterdam, Antwerpen en North Sea Port) legde ook de logistieke sector geen windeieren. West-Brabant ontwikkelde zich tot een logistieke hotspot en de Maintenance Valley kwam op. Zo transformeerde West-Brabant binnen een eeuw van een landbouwgebied tot een gedifferentieerde en vitale economie.

POSITIE NIET VANZELFSPREKEND; VERNIEUWING EN MASSA NODIG VOOR TOEKOMSTBESTENDIG WEST-BRABANT

Er kan niet worden aangenomen dat dit zo blijft. We staan als regio West-Brabant midden in een transitie. De economie verandert, de sectoren waarin we nu sterk zijn veranderen en de manier van werken verandert. We zien dat

onze groeicijfers in toenemende mate achterblijven bij vergelijkbare regio's. Een gunstige ligging en ruimte zijn onvoldoende om onze economische positie te behouden. Er is economische vernieuwing nodig. Nieuwe activiteiten en ondernemerschap dat is geworteld in de regio en inspeelt op belangrijke 'Next Economy' trends als circulaire economie, energietransitie/duurzaamheid en digitalisering ('smart'). En meer samenwerking en netwerkvorming (schaalgrootte, massa) over de grenzen van sectoren en de regio heen. Zo kunnen we impact blijven maken, concurrentiekracht behouden en zijn we economisch weerbaar.

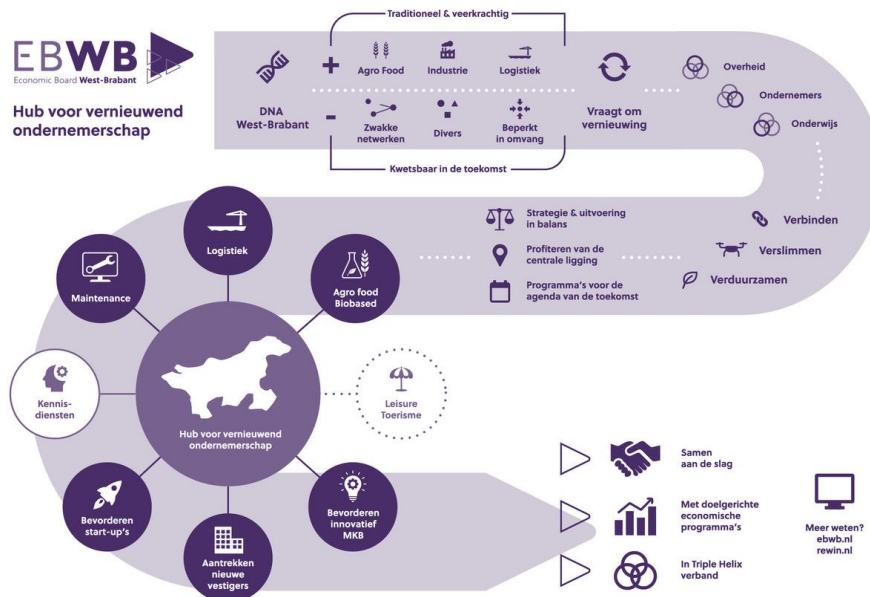
ECONOMISCHE AGENDA WEST-BRABANT GEEFT HIERVOOR PAD AAN

Als antwoord op deze opgaven hebben we een regionale Economische agenda opgesteld. De basis hiervoor was onderzoek van prof. Tordoir⁶. Met ons regionale DNA als startpunt benoemt de agenda hoe we een hub voor vernieuwd ondernemerschap willen zijn. De belangrijkste aspecten uit de agenda zijn:

- West-Brabant ligt gunstig in een economisch kerngebied en heeft een zeer gedifferentieerde economie. Die ligging en diversiteit moeten we optimaal gebruiken.
- De (traditionele) sterke West-Brabantse sectoren agrofood & biobased, industrie en logistiek vormen de historische economische basis van de regio. Daar blijven we op inzetten.
- De wereld vraagt om slimme en duurzame oplossingen. Deze kunnen we alleen realiseren als we ons verbinden met de regio's om ons heen, als triple helix, in de sectoren en tussen de sectoren.
- Als regio gaan we (sectoraal) inzetten op de strategie van verbinden, verslimmen en verduurzamen.
- We willen ons ontwikkelen als een hub voor vernieuwend ondernemerschap door groei van MKB en Startups te ondersteunen én door het ontwikkelen van programma's voor de sector creatieve dienstverlening en mogelijk de vrijetijdseconomie.

⁶ Economische hub West-Brabant. Samen schakelen naar een innovatieve toekomst (Tordoir, mei 2018)

- Echter, vernieuwend ondernemerschap komt niet alleen vanuit de regio. Vernieuwing komt ook van buiten. Daarom blijven we als regio inzetten op 'acquisitie en vestigen', waarbij de focus ligt op bedrijven met economische en regionale meerwaarde voor de regio.



FIGUUR 1

Bron: www.ebwb.nl

2.2 Bedrijventerreinen: ruggengraat van economische hub West-Brabant

GROTE EN BREDE WAARDE

Bedrijventerreinen zijn de ruggengraat van de West-Brabantse economie. De bijdrage van de (155) West-Brabantse bedrijventerreinen aan de werkgelegenheid (40%) en het bruto regionaal product (45%) is beduidend hoger dan landelijk en provinciaal gemiddeld. De leegstand van op de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt is bovendien laag, rondom frictieniveau (zie kader). Sowieso is de kwaliteit van de meeste terreinen prima. Ongeveer een derde van het areaal (en het aantal) terreinen in de regio wordt door de

gemeenten als verouderd aangemerkt⁷. Dit is in lijn met landelijke gemiddelden.

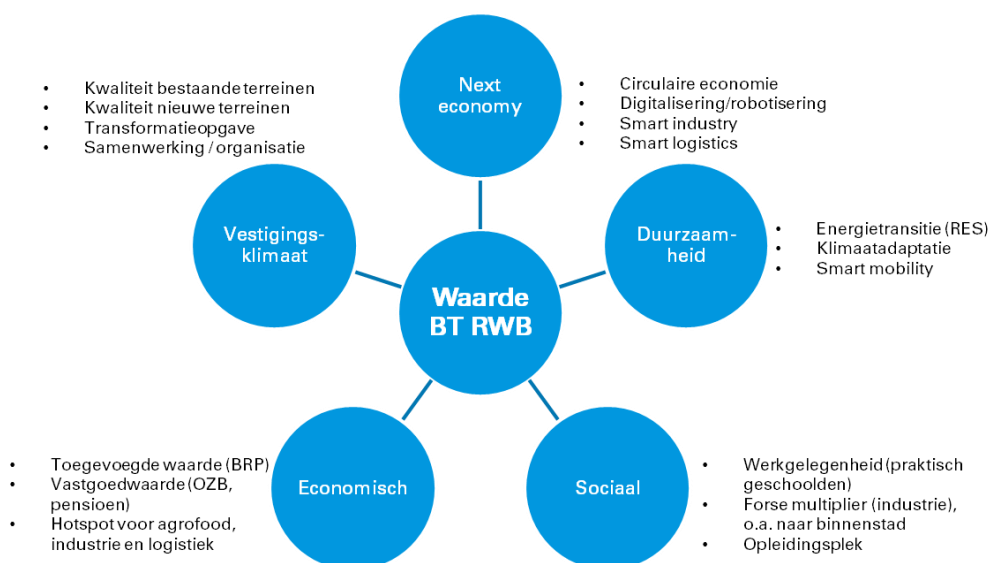
De waarde van onze bedrijventerreinen strekt echter verder dan enkel de (sociaal-)economische. Steeds vaker raken andere opgaven aan onze bedrijventerreinen. Zo spelen de bedrijventerreinen een potentieel belangrijk rol in het bereiken van duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen. Maar denk ook aan vraagstukken op het gebied van mobiliteit en woningbouw waar bedrijventerreinen een rol in kunnen spelen. Bovenal staan de terreinen in het middelpunt van de transitie naar een nieuwe economie.

GEZONDE LEEGSTAND

De leegstand van panden is een graadmeter voor het functioneren van een bedrijventerrein(enmarkt). Leegstand ontstaat als vraag en aanbod niet goed aansluiten. Dit kan zowel kwantitatief zijn (te veel aanbod) als kwalitatief (aanbod past niet bij wensen/eisen). Enige frictieleegstand is echter nodig om de bedrijventerreinenmarkt goed zijn werk te laten doen. Het gaat hierbij om de tijdelijke leegstand van bedrijfspanden door verhuis, verkoop of verbouwing. Een percentage van zo'n 5 à 6% is een gezonde frictieleegstand. Zakt de leegstand hieronder dan raakt de markt op slot; er is geen ruimte meer om de noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek te faciliteren. Ook kan dit een rem vormen op het realiseren van kwaliteitsslagen (herstructurering, toekomstbestendigheid) op bestaande bedrijventerreinen. Stijgt de leegstand echter boven de 6% uit, dan ontstaat een ongezonde overaanbodsituatie, die kan leiden tot dalende prijzen, verpaupering en onnodig nieuw ruimtebeslag.

⁷ IBIS (2019)

FIGUUR 1: BEDRIJVENTERREINEN VAN GROTE (MAATSCHAPPELIJKE) WAARDE VOOR WEST-BRABANT



Bron: Stec Groep, 2019

RUIMTELIJKE STRUCTUUR: STEDELIJKE GEBIEDEN + MOERDIJK BELANGRIJKE BEDRIJVENTERREIN-HOTSPOTS

In de West-Brabantse corridor domineren Breda-Etten Leur-Roosendaal-Bergen op Zoom-Woensdrecht, en Moerdijk en de Amerstreek. Veel kleine bedrijfsvestigingen zijn in het bebouwde stedelijk gebied gevestigd. De grotere bedrijven en bedrijventerreinen liggen in West-Brabant vooral aan de randen van het stedelijk gebied. Daar wordt ook het meeste geld verdiend. Immers, op de bedrijventerreinen zijn vooral de industrie en logistiek gevestigd met een relatief hoge arbeidsproductiviteit.

FIGUUR 2: TOP TIEN BEDRIJVENTERREINEN WEST-BRABANT QUA WERKGELEGENHEID EN TOEGEVOEGDE WAARDE

Naam bedrijventerrein	Kern		
		Werkzame personen	Toegevoegde waarde (in mln)
Borchwerf Noord	Roosendaal	10.271	792
Zeehaven en industrieterrein Moerdijk	Moerdijk	9.310	1020
Vosdonk	Etten-Leur	8.530	736
Dombosch I en II	Geertruidenberg	5.048	449
Hoogeind	Breda	5.031	439
Krogten Zuid	Breda	3.912	366
Theodorus haven	Bergen op Zoom	2.747	271
Vijf Eiken	Oosterhout	2.576	231
Weststad I en II	Oosterhout	2.430	185
Emer Noord	Breda	2.393	175

Bron: LISA 2018

BEDRIJVENTERREINENMARKT HEEFT VOORAL LOKAAL TOT REGIONAAL KARAKTER...

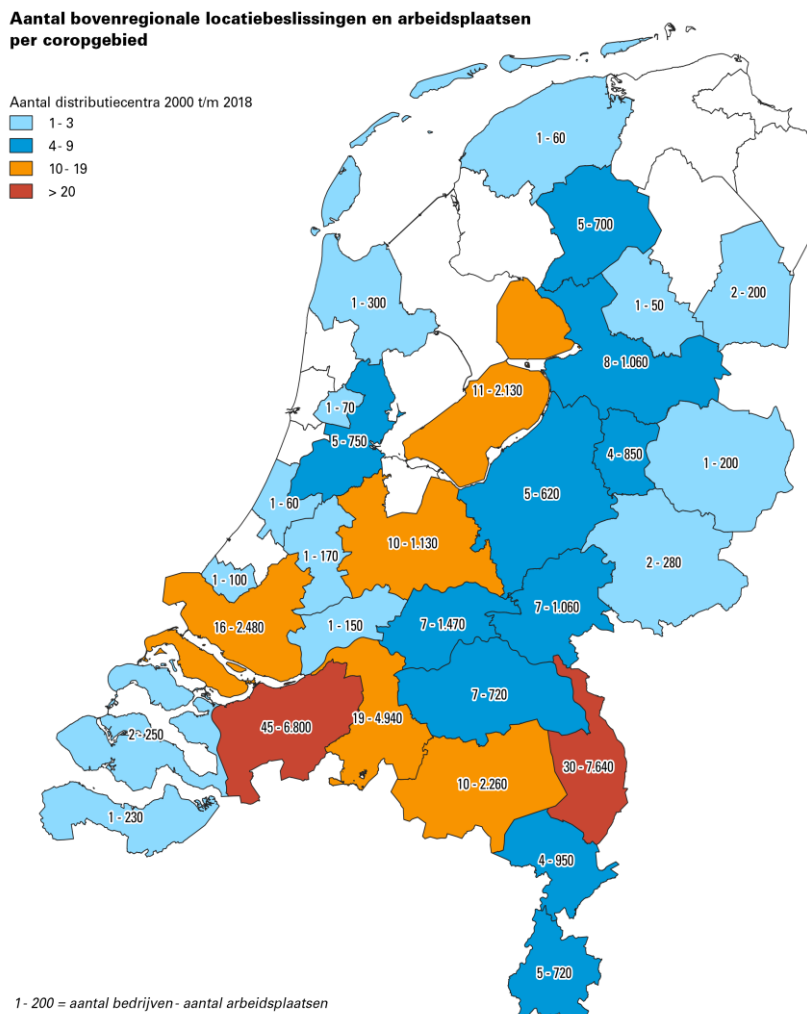
Het gros van de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt heeft een lokaal tot regionaal karakter. Bedrijven zijn sterk verbonden met de huidige vestigingsplaats, omdat ze daar zijn ontstaan, vanwege de herkomst van werknemers (en woonplaats ondernemer) en door relaties met toeleveranciers en afnemers. Dat is niet uniek. Ook in de rest van Noord-

Brabant en Nederland zijn bedrijven honkvast. Als het even kan proberen bedrijven huisvestingsvraagstukken te realiseren op de eigen locatie. Lukt dit niet, dan gaat de voorkeur uit naar een locatie vlakbij. Van alle verhuisdynamiek naar bedrijventerreinen in West-Brabant is zo'n 75% afkomstig uit de eigen gemeente. Als bedrijven de gemeentegrens oversteken, dan is dit vaak naar een omliggende gemeente. Tot zo'n 85 à 90% van de dynamiek landt binnen regio (verhuisradius van 10 tot 15 kilometer). Vaak gaat het bij deze lokale en regionale dynamiek om relatief kleine bedrijven (overwegend tot 0,5 ha netto kavel, oplopend tot een paar hectare).

...MAAR WEST-BRABANT TREKT WEL VEEL LOGISTIEK EN INDUSTRIE VAN BUITEN

De rest van de dynamiek (10-15%) in West-Brabant komt van buiten de regio; de zogenaamde bovenregionale dynamiek. Hoewel het in aantallen een beperkte groep is, neemt deze dynamiek wel een flink deel van de ruimtevrage voor zijn rekening.

FIGUUR 3: WEST-BRABANT TREKT 20% VAN ALLE LOGISTIEKE BOVENREGIONALE LOCATIEDYNAMIEK (BRON: STEC GROEP, 2019)



Gemiddeld gaat het om bedrijven van zo'n 4 à 5 ha, oplopend tot fors meer. Dit komt vooral door de logistiek. Op dat vlak heeft West-Brabant een bijzondere positie. De regio trekt al meer dan 20 jaar bovengemiddeld veel logistieke vestigers aan. Zo tonen cijfers van Stec Groep⁸ dat West-Brabant goed is voor 55% van alle grote bovenregionale logistieke vestigers die in de provincie landen. Landelijk gezien trekt de regio ruim 20% van alle logistieke

⁸ Bron: database bovenregionale locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2019). Cijfers zijn gebaseerd op de periode 2000-2018. Bedrijven die in de database worden geregistreerd zijn minimaal 50 arbeidsplaatsen groot en verplaatsen over 25 km of meer. Het gaat daarbij om verplaatsingen binnen Nederland (bijvoorbeeld van de Randstad naar West-Brabant), consolidatie van vestigingen op een nieuwe locatie, uitbreiding van activiteiten met een nieuwe locatie (extra vestiging) of nieuwvestigings van buiten Nederland.

vestigers aan. Het gaat daarbij om een mix van Europese distributieactiviteiten en regionale/stedelijke distributie. Voorbeelden zijn o.a. Lidl, Primark, DHL Express, HelloFresh en Dynalogic. Van belang om hierbij te beseffen is dat de ruimtevrage overwegend op enkele plekken neerslaat, maar dat de effecten (zowel positief als negatief) in een breder gebied landen. Denk aan de directe en indirecte werkgelegenheid die de vestiging met zich meebrengt, maar ook de effecten op verkeer, huisvesting (van arbeidsmigranten) en energie.

In de loop der jaren heeft West-Brabant zich hierdoor ontwikkeld tot een van de belangrijkste logistieke hotspots in Nederland. De regio scoort stevast een plek in de top 3, maar is al meerdere malen tot winnaar uitgeroepen. Daarbij is het vaak stuiver wisselen met andere Brabantse regio's; Midden-Brabant (Tilburg-Waalwijk) in het bijzonder. Feitelijk vormt West-Brabant samen met de andere Brabantse regio's één ruimtelijk samenhangend en sterk gepositioneerd logistiek ecosysteem. Ook een recente analyse naar de (toekomst)kracht van logistieke ecosystemen in de Benelux⁹ laat zien dat Brabant, waaronder West-Brabant, de beste propositie heeft. Sterke punten zijn o.a. de fysieke bedrijfsomgeving (bereikbaarheid over de weg, multimodale bereikbaarheid en logistieke locaties) en de mate van innovatie en duurzaamheid (robotisering, mate waarin regio inspeelt op supply chain veranderingen, duurzaamheid gebouwen). West-Brabant profiteert daarbij in het bijzonder van de ligging nabij drie havens van wereldformaat: Rotterdam, Antwerpen en North Sea Port.

Ook trekt West-Brabant relatief veel industrie aan. De regio is goed voor 16% van alle bovenregionale industriële vestigers in Nederland. Binnen de provincie Noord-Brabant torent de regio er met kop en schouders bovenuit; bijna 70% (!) van de bovenregionale dynamiek in de industrie landde in de periode 2000-2018 in West-Brabant. Voorbeelden zijn Re-Tech, Protix Biosystems, Van Oers United, Dalco Food, Mitsubishi Materials en Solvay

⁹ De kracht van Regionale Logistieke Ecosystemen in de Benelux, BCI in opdracht van WDP (2019).

Solutions. Het gaat om een breed spectrum aan industriële vestigers die in de regio landen, maar West-Brabant soort vooral bovengemiddeld bij het aantrekken van vestigers in de voedingsindustrie en (biobased) chemie.

De sterke (bovenregionale) positie van West-Brabant bij het aantrekken van industrie en logistiek houdt nauw verband met elkaar. Diverse logistieke partijen hebben immers de industrie als klant en deze verwevenheid neemt naar verwachting alleen maar verder toe. Mede in het kielzog hiervan trekt Breda veel Benelux-kantoren met spin-off voor activiteiten in de regio.

2.3 West-Brabantse bedrijventerreinen in middelpunt verandering

De West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt wordt geconfronteerd met veel en snelle veranderingen. De belangrijkste noemen we hieronder.

1. GROEIENDE RUIMTEVRAAG LOGISTIEK EN INDUSTRIE...

De nieuwe provinciale prognoses laten zien dat de logistiek en industrie – door aanhoudende groei en schaalvergroting – komende tien jaar meer ruimte vragen op West-Brabantse bedrijventerreinen. Deze sectoren zijn samen goed voor circa 90% van de verwachte uitbreidingsvraag (Midden-scenario). Hoewel gemengde milieus van wonen, werken en ontspanning aan belang winnen, zeker in de stedelijke gebieden van de regio, blijven de functionele bedrijventerreinen in West-Brabant een relevant vestigingsmilieu¹⁰.

2. ...MAAR TOENEMENDE RUIMTEDRUK EN (MAATSCHAPPELIJKE) WEERSTAND

¹⁰ De actuele prognose deelt de uitbreidingsvraag in naar functionele werkmilieus (klein/middelgroot en groot) en kleine/middelgrote stedelijke werkmilieus. Zie: <http://publicaties.brabant.nl/prognoses-werklocaties/titelpagina/>

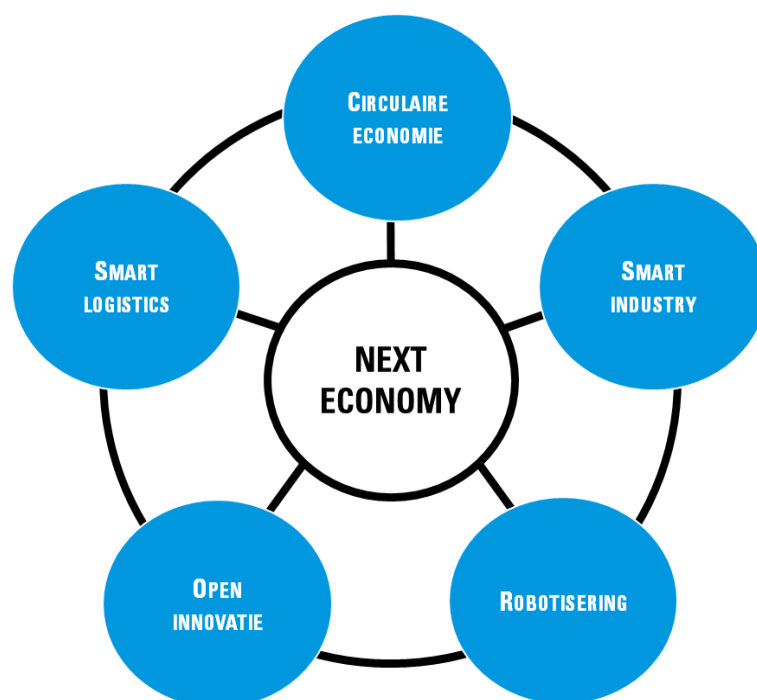
Steeds vaker rijst de vraag of we al deze ruimtevraag wel moeten (willen) faciliteren. Er worden meer en meer kanttekeningen geplaatst bij de houdbaarheid van economische groei, zeker als dit gepaard gaat met extra ruimtebeslag en negatieve effecten voor de leefomgeving. Dit debat neemt snel in urgentie toe door de toenemende ruimtedruk (o.a. vanuit woningbouw), duurzaamheids- en klimaatdoelen, tekorten aan arbeidskrachten en de huisvestingsbehoefte voor arbeidsmigranten. De term ‘verdozing’ is de uitdrukking van het groeiend maatschappelijk ongemak – ook in West-Brabant – van steeds meer grootschalige logistiek in een steeds meer versnipperd landschap¹¹. Daarnaast dwingt de stikstofproblematiek tot nieuwe afwegingen. De tijd van ‘zomaar’ nieuwe terreinen aanleggen of uitbreiden is voorbij.

3. NEXT ECONOMY & VERANDERENDE LOCATIE-EISEN

De economie vernieuwt en verduurzaamt. Vooral de energietransitie, de omslag naar een circulaire economie en digitalisering (robotisering, smart industry) stuwten de ‘Next Economy’. Dit leidt tot traditionele West-Brabantse sectoren die moeten ombouwen voor toekomstig bestaansrecht, zoals de chemie (bio based/groene chemie). En tot extra kansen voor sectoren waar de regio al sterk in is, zoals maintenance en service logistiek als enabler van de circulaire economie. Als gevolg van deze trends veranderen de eisen en wensen van bedrijven aan hun pand en locatie. De markt wordt tweekoppiger: enerzijds zien we dat meer activiteiten schoner, stiller en kleinschaliger worden en in een levendig, gemengd (informeel) werkmilieu willen zitten. Anderzijds neemt het belang van functionele bedrijventerreinen toe, door de groei en schaalvergroting van met name de logistiek en industrie. Deze terreinen moeten dan wel aan steeds hogere eisen voldoen, zoals snel internet (5G, glasvezel), duurzame energievoorzieningen, multimodale bereikbaarheid en hinderruimte om reststromen te verwerken.

¹¹ Zie recente advies College van Rijksadviseurs, te raadplegen via:
<https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2019/10/29/xxl-verdozing>

**FIGUUR 4: BELANGRIJKE NEXT ECONOMY TRENDS VOOR
BEDRIJVENTERREINEN**



4. BEDRIJVENTERREINEN: SPRINGPLANK NAAR PARIJS

Op bedrijventerreinen wordt veel energie verbruikt. In Brabant zijn de terreinen goed voor ruim 40% van het energieverbruik; aanzienlijk meer dan landelijk gemiddeld (20%)¹². Het relatief hoge aandeel industrie en logistiek is hiervoor een verklaring. Specifieke cijfers voor West-Brabant ontbreken, maar het is aannemelijk dat het energieverbruik op bedrijventerreinen hier gelijk of zelfs nog hoger ligt gezien de productiestructuur en samenstelling van de bedrijventerreinen. Gezien het hoge energieverbruik is er potentieel veel te besparen op bedrijventerreinen. De grote dakoppervlaktes van logistieke panden bieden bijvoorbeeld mogelijkheden voor duurzame energievoorzieningen als zonnepanelen. Maar denk ook aan ruimte voor

¹² Cijfers gebaseerd op een analyse van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op basis van CBS-cijfers over energieverbruik (2016). Uit deze analyse blijkt dat bedrijventerreinen verantwoordelijk zijn voor een energieverbruik van 700 PJ. Op het totale Nederlandse energieverbruik van 3.144 PJ betekent dit een aandeel van 22%. In de provincie Noord-Brabant zijn bedrijventerreinen goed voor een energieverbruik van 119 PJ op een totaal verbruik van 280 PJ, ofwel een aandeel van 43%.

energieopslag- en distributiefaciliteiten. Bedrijventerreinen kunnen het energienetwerk van de toekomst faciliteren.

Extra interessant wordt het als energie en afval/reststromen (circulaire economie) samenkomen. Logistiek en bewerking (recycling) van materialen vragen om (milieu)ruimte en om duurzame energie voor verwerkingsprocessen (symbiose). Bedrijventerreinen kunnen deze omgeving bieden en zo de West-Brabantse route plaveien naar Parijs.

5. VERSTEDELIJKINGSOPGAVE

In Brabant moeten woningen worden bijgebouwd. De komende tien jaar zijn volgens de provinciale prognoses nog zo'n 120.000 nieuwe woningen nodig. Ook in West-Brabant moeten tienduizenden woningen extra gerealiseerd worden. De focus ligt daarbij op het zo veel als mogelijk realiseren van de extra woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat regelmatig (binnenstedelijk gelegen) bedrijventerreinen in beeld zijn voor nieuwe woningbouw in onze regio. Vaak zijn hierop nog bedrijven actief waarvoor mogelijk een vervangende locatie gevonden moet worden (vervangingsvraag)¹³.

¹³ De recente behoefteraming van de provincie raamt de uitbreidingsvraag. Dit is de vraag naar extra ruimte door groei van bedrijvigheid. Vraag door vervanging van getransformeerd bedrijventerrein komt hier bovenop. Een inventarisatie onder gemeenten in kader van de nieuwe prognoses liet voor West-Brabant een indicatieve vervangingsvraag zien van circa 40 hectare netto.

2.4 Opgave: toekomstbestendig maken bestaande terreinen en vraaggericht toevoegen wat écht meerwaarde heeft

BESTAANDE BEDRIJVENTERREINVOORRAAD ZO GOED MOGELIJK INZETTEN NAAR DE TOEKOMST

Onze bestaande bedrijventerreinenvoorraad vertegenwoordigt een grote waarde. Het belang van het zo goed mogelijk gebruiken ('verwaarden') van deze bedrijventerreinenvoorraad is gezien alle trends en ontwikkelingen groter dan ooit. We zullen – samen met ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden – moeten werken aan de toekomstwaarde van onze bestaande terreinen om te voorkomen dat deze de aansluiting met de (snel veranderende) marktvraag verliezen. We moeten onze terreinen toekomstbestendig houden en maken, zodat we de economische kansen en ambities voor West-Brabant realiseren en het verdienvermogen van onze regionale economie borgen. Het gaat daarbij om alle terreinen en de verouderde voorraad in het bijzonder. De toenemende ruimtedruk, de afgesproken klimaatdoelstellingen, maar ook de diverse 'Next Economy' trends bieden een goed momentum voor actie.

VRAAGGERICHT TOEVOEGEN WAT ECHT NODIG IS

Daarnaast zullen we ook nieuwe ontwikkelingen nodig hebben, waar we de verwachte groei van de ruimtevraag in West-Brabant kunnen opvangen. Immers, de laatste prognoses van de provincie laten voor onze regio nog een extra benodigde ruimte zien van 195 tot 400 ha t/m 2030¹⁴, vooral afkomstig vanuit de logistiek en industrie. Bovendien speelt er mogelijk nog een vervangingsvraag. Primair is van belang dat de ruimte die we toevoegen echte meerwaarde oplevert (regionaal, economisch) en additioneel is aan – ofwel: niet kannibaliseert met – de bestaande voorraad. Daar waar we door

¹⁴ Stec Groep (2018): Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant. Te raadplegen via: <http://publicaties.brabant.nl/prognoses-werklocaties/titelpagina/>

bijvoorbeeld herstructurering binnen de bestaande voorraad in de aanvullende ruimte vraag kunnen voorzien, heeft dat prioriteit. Dit conform de gedachte van de Ladder.

3. Regionale afspraken

3.1 Ambitie en uitgangspunten

Als regio hebben we de volgende ambitie voor bedrijventerreinen:

“Een gezonde, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt, zodat we, op basis van het economisch profiel van de regio, economische kansen en ambities kunnen realiseren. Bereikbaar en duurzaam.”

Voor het realiseren van deze ambitie hanteren we een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn basis voor onze bedrijventerreinenaanpak en de regionale afspraken die we maken:

ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN

De West-Brabantse bedrijventerreinen leveren een flinke economische bijdrage. Dit willen we zo houden en versterken. Met onze bedrijventerreinenaanpak dragen we bij aan de economische ambities van West-Brabant. Daarom zetten we in op het:

- Toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen en helpen bij de transitie van traditioneel sterke sectoren door ruimte te bieden aan vernieuwend ondernemerschap. Denk aan de transitie van chemie naar groene/bio based chemie en maintenance & service logistiek als enabler voor de circulaire economie.
- Ruimtelijk faciliteren van sterke ketens en netwerken en kruisbestuiving tussen sectoren met toegepaste innovaties, verslimming, verduurzaming en ondernemerschap.
- Daarbij is de toegevoegde waarde van een bedrijf voor de regio een leidend principe. We willen het lokaal (gebonden) MKB ruimtelijk faciliteren en waar nodig zoeken naar maatwerkoplossingen.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bedrijventerreinen hebben een relatief beperkt oppervlak in West-Brabant, maar springen ruimtelijk vaak in het oog door hun ligging langs (snel)wegen en de functionele uitstraling. Specifiek in West-Brabant speelt het grote aandeel logistiek mee. De logistieke schaalvergroting leidt tot maatschappelijke discussie; de weerstand tegen de ‘verdozing’ groeit. Daarom hanteren we de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Vanuit economische noodzaak bieden we een ruimtelijke oplossing, met randvoorwaarden en oog voor ruimtelijke kwaliteit.
- Kwaliteit en kwantiteit zijn één beweging; focus ligt naast uitbreiding óók op revitalisering.
- Zorgvuldig ruimtegebruik. We willen de bestaande bedrijventerreinenvoorraad zo goed mogelijk gebruiken. De Ladder voor duurzame verstedelijking is vertrekpunt voor te maken afspraken.

UITGANGSPUNTEN REGIONALE SAMENWERKING

De veranderingen in de economie en maatschappij, de opgaven op de bedrijventerreinenmarkt en onze economische ambities vragen om schaalgrootte voor een goed antwoord. Dit betekent dat we moeten samenwerken en samenwerking moeten stimuleren. Dit zowel binnen de regio (triple helix) als met de regio's om ons heen.

1. AFSPRAKEN

- 1.1 We willen onderlinge concurrentie op vestigende bedrijven voorkomen: gelijk speelveld en daarmee duidelijkheid voor ondernemers en vastgoedeigenaren.
- 1.2 Het economisch profiel van de regio is het vertrekpunt voor afstemming en programmering. Hierover zijn in het verleden keuzes gemaakt (denk aan topsectoren als biobased en logistiek) en daar sluiten we op aan.

- 1.3 We zetten in op regionaal afgestemd, passend aanbod van bedrijventerreinen (adaptief, kwalitatief, kwantitatief).
- 1.4 Samenwerken gaat over de eigen gemeentegrenzen heen en vraagt dus om een proactieve houding en het tijdig met elkaar delen van relevante informatie (vestigingsinformatie, plannen, etc.).

We concretiseren bovenstaande principes en afspraken nu naar onze huisvestings- en programmeringsafspraken, de wijze waarop we met onze bestaande terreinen om willen gaan, naar onze afspraken omtrent logistiek en arbeidsmigrantenhuisvesting.

3.2 Huisvestingsafspraken

Bedrijven in West-Brabant ontwikkelen zich continu. Dit kan leiden tot een huisvestingsvraagstuk. Daarbij kunnen twee sporen aan de orde zijn, die we hierna toelichten. Vooraf is het belangrijk te vermelden dat er sprake is van een nauwe samenhang met de programmeringswerkwijze (3.3.) en de daarmee gemoeide overlegstructuren. Immers, op het moment dat de huisvestingsvraag niet opgevangen kan worden in de bestaande voorraad of op nog beschikbare nieuwe locaties in de gemeente/regio, dan komt een programmeringsvraagstuk voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling aan de orde. In beginsel worden de werkwijze huisvesting en de programmering in andere overlegstructuur afgedaan:

- Huisvestingsvraag kan op de regionale (ambtelijk, acquireurs) tafel komen, zodat het kwalitatieve gesprek ook gevoerd kan worden. Wanneer daar geen overeenstemming is, kan er bestuurlijk (CvA Economie) opgeschaald worden.
- Als de huisvestingsvraag leidt tot een programmeringsvraag, dan is sowieso sprake van een bestuurlijke component. De overlegstructuren die hierbij aan de orde zijn betreffen de leden van het contactambtenaren overleg economie en bestuurlijk de CvA Ruimte/Economie en het RRO. Zie 3.3.

SPOOR 1: EEN BEDRIJF WIL OP OF BIJ DE HUIDIGE VESTIGINGSLOCATIE UITBREIDEN

Een bedrijf wil op of bij de huidige vestigingslocatie uitbreiden. Hierbij is van belang of deze vraag past binnen het bestemmingsplan. Is dat het geval dan kan deze vraag gefaciliteerd worden door het verlenen van een omgevingsvergunning. Er is in dat geval geen regionale afstemming nodig. Als de huisvestingsvraag niet in het bestemmingsplan past, is de omvang van de vraag van belang. Bij een ontwikkeling kleiner dan 5.000 m², die past in de geest van de regionale afspraken (te motiveren door het invullen van format, zie verderop), kan de bestemmingsplanprocedure verder doorlopen worden. Wijkt de ontwikkeling af van de regionale uitgangspunten en kaders dan zal nader (aanvullend op het format) gemotiveerd moeten worden waarom het toch noodzakelijk is dat het bedrijf lokaal uitbreidt. Bij ontwikkelingen groter dan > 5.000 m² loopt de regionale afstemming via het schema 'programmeringsafspraken'. Zie paragraaf 3.3.

SPOOR 2: EEN NIEUWE VESTIGER

Hierbij gaat het om een bedrijf dat (volledig) wil verhuizen binnen de gemeente/regio, wil uitbreiden met een nieuwe extra vestiging, of zich nieuw van buiten de regio meldt voor vestiging. Uitgangspunt in deze situatie is, dat als een gemeente een bedrijf zelf kan huisvesten, die dat in principe ook doet¹⁵. Daarbij gelden de verschillende stappen uit het schema. Dit wel onder voorbehoud van het type vestiger en de beschikbare locaties(s); specifieke profielafspraken/specials vragen altijd om regionale afstemming. Lukt het niet om in de gemeente een plek te vinden, dan wordt de lead regionaal gedeeld, zodat andere gemeenten/partners in de regio in actie kunnen komen om het bedrijf, desgewenst, te faciliteren. De betreffende gemeente/partner neemt de lead dan over (als het bedrijf dan

¹⁵ De vraag kan ook bij andere partijen binnenkomen, zoals bij REWIN in het geval van een vestiger van buiten de regio. REWIN is dan dossiereigenaar en in de lead. Maar bijvoorbeeld ook bij het Havenbedrijf Moerdijk. Als de ruimtevrager niet geholpen kan/mag worden op het zeehaven- en industrieterrein Moerdijk, dan moet die in de regionale werkwijze verder opgepakt worden.

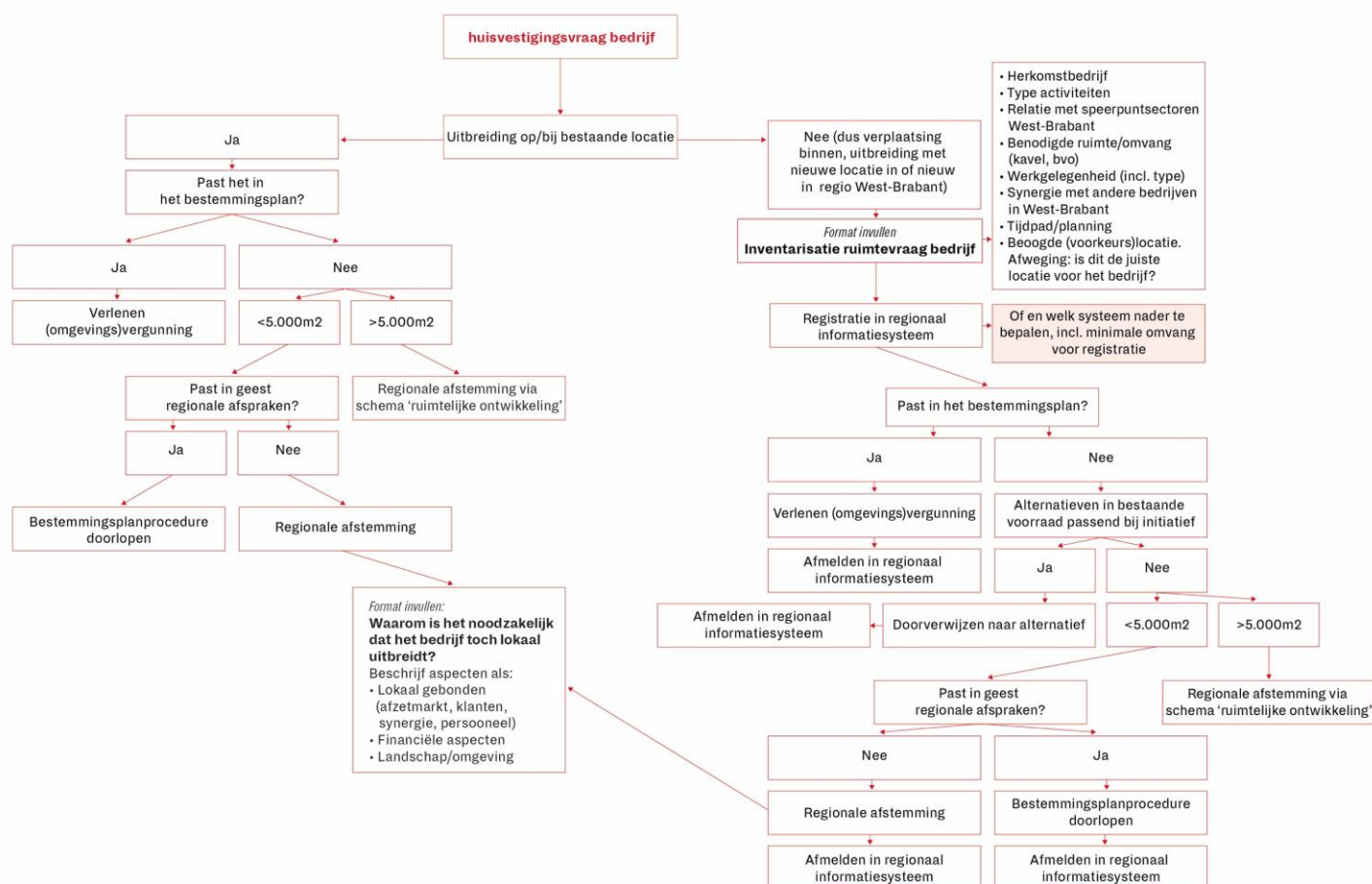
goed vindt). Bij de overdracht van de lead van de ene naar de andere gemeente/partner moet een check plaatsvinden of en waar elders in de regio direct geschikte ruimte beschikbaar is. Dit onder de regie van de oorspronkelijke gemeente (waar het bedrijf zich eerst meldde). Als er geen direct beschikbaar aanbod in de regio is, dan wordt gekeken of en zo ja waar in de regio het bedrijf gefaciliteerd kan worden. Daarbij kijken we bij voorkeur naar een bestaande locatie. Lukt dat niet, maar is het een bedrijf dat we wel graag willen faciliteren dan starten we een ruimtelijke procedure voor een nieuwe ontwikkeling. Daarbij geldt een ondergrens van 5.000 m². De regionale afstemming loopt dan verder via het schema 'programmeringsafspraken'. Ook in deze situatie vindt overdracht plaats van de lead aan de andere gemeente (waar de procedure voor de nieuwe ontwikkeling opgestart wordt). Voor de informatiedeling over leads willen we een regionaal informatiesysteem gaan gebruiken, bijvoorbeeld LeadMe.

Belangrijk uitgangspunt bij bovenstaande sporen is dat we ons er van bewust zijn dat bedrijven zelf graag in de lead zijn over hun investeringen en hun eigen afwegingen maken over hun (gewenste toekomstige) vestigingslocatie. Verder bepalen bedrijven zelf waar zij aankloppen als zij een ruimtevraag hebben. Dit kan bij de gemeente zijn, maar ook bij andere aanbieders van ruimte, zoals private partijen met gronden of eigenaren van panden. Ook kan het bedrijf op (meerdere) andere plekken in de regio zijn huisvestingsvraag neerleggen of betreft het een vestiger van buiten de regio. We respecteren de belangen die iedere partij hierbij heeft. We streven met de huisvestingsafspraken primair naar duidelijke spelregels en een betere samenwerking om zo te zorgen voor een zo goed mogelijk allocatie van de ruimtevraag ('juiste bedrijf op de juiste plek'). Zo willen we voor bedrijven met een ruimtevraag én aanbieders van ruimte zorgen voor een gelijk speelveld, transparantie en het voorkomen van onderlinge concurrentie op vestiging.

FIGUUR 5: SCHEMATISCHE WEERGAVE PROCES HUISVESTINGSAFSPRAKEN EN BIJBEHOOREND FORMAT

Huisvestingsafspraken

Regionale afspraken bedrijventerreinen 2019-2023



FORMAT INVENTARISATIE RUIMTEVRAAG BEDRIJF

Herkomst bedrijf	• huidige vestigingslocatie • historie van het bedrijf
Type bedrijfsactiviteiten	
Verzorgingsgebied van het bedrijf	
Beknopte samenvatting van het initiatief	
Hoeveel vierkante meters kavel/gebouw wordt gevraagd en mogelijk achtergelaten	• m² bvo • m² kavel
Werkgelegenheid, naar functieniveau	• totaal • laaggeschoold • middelbaar geschoold • hooggeschoold • verhouding vast/flex • inzet arbeidsmigranten
Economische binding met gemeente en regio (onderdeel van een keten / cluster)	• relatie met topsectoren in RWB • bedrijven in West-Brabant waar bedrijf mee samenwerkt/relatie mee heeft
Tijdpad van de ruimtevraag (urgentie)	
Plannen met de huidige bedrijfslocatie	
Beoogde locatie(s) waar het bedrijf zich wil vestigen	• locatie • status • benodigde procedure
Bijdrage aan RES	• op niveau van in- en uitkomende (volume)stromen • op niveau van pand, locatie, kavel

	• op niveau van bedrijfsvoering
Mobiliteit	• verwachte personen/goederenstromen per dag
Overige informatie	• maatregelen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en inpassing in landschap • maatregelen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie

2. AFSPRAKEN:

- 2.1 We gaan huisvestingsvragen van bedrijven structureel monitoren en via een uniforme systematiek beoordelen. We bepalen zo spoedig mogelijk of we LeadMe gebruiken als regionaal informatiesysteem om zo een bedrijf met ruimtevraag actief met elkaar te delen.

3.3 Programmeringsafspraken

Voor de huisvestingsvraag (3.2) die niet gefaciliteerd kan worden in de bestaande voorraad, op terreinen die in uitgifte zijn of op locaties die al ontwikkeld kunnen worden (hard bestemmingsplan), is mogelijk behoefte aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling (programmeringsvraag). We zien vier segmenten van ruimtevragers waar een mogelijke programmeringsvraag vandaan kan komen (tussen haakjes met welke terreinindeling uit de provinciale prognose dit overeenkomt):

1. Lokaal en regionaal gebonden MKB-bedrijven (functioneel klein/middelgroot en stedelijk klein/middelgroot)
2. Grootschalige (> 5 ha) logistiek en (industrie in) hogere milieucategorie (functioneel groot)
3. Speciale werklocaties gericht op specifieke niches/topsectoren (thematisch/campussen)
4. Incidentele ruimtevragers (situationeel, niet op voorhand te bepalen)

1. LOKAAL EN REGIONAAL GEBONDEN MKB-BEDRIJVEN

Het MKB is de motor van onze West-Brabantse economie. Landelijk is circa 99% van alle bedrijven MKB. Voor West-Brabant geldt nagenoeg hetzelfde¹⁶. Van elke € 100 euro die het bedrijfsleven verdient draagt het MKB € 60 bij. En van elke tien banen die worden gecreëerd komen er zes voor rekening van het MKB. Een sterk MKB in West-Brabant zorgt dus voor een sterke regionale economie. Het gros van de MKB-bedrijven is sterk gebonden aan de huidige vestigingslocatie/-gemeente. Dit omdat ze daar zijn ontstaan, vanwege de herkomst van werknemers (en woonplaats ondernemer) en door relaties met toeleveranciers en afnemers. Daarom willen MKB-bedrijven het allerliefst op de huidige plek uitbreiden. Als dit niet kan, dan is het haalbare zoekgebied voor een eventuele nieuwe plek vaak maximaal zo'n 15 kilometer¹⁷. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen voor het MKB in ieder geval met de buurgemeenten moeten zijn afgestemd. Hierbij hanteren we een ondergrens van 5.000 m².

2. GROOTSCHALIGE LOGISTIEK EN (INDUSTRIE IN) HOGERE MILIEUCATEGORIE (>5 HECTARE)

Grootschalige logistiek en industrie – zeker in hogere milieucategorie (HMC) – zoekt vaak over grotere afstand naar een bedrijfslocatie. Zo komt een aanzienlijk deel van de logistieke vestigingsdynamiek in onze regio van buiten. De grote zoek-/verhuisradius hangt samen met de specifieke locatie-eisen die deze bedrijven hebben (grote kavels, hinderruimte, bouwhoogte). Toch zijn ook grote (gevestigde) logistieke en industriële bedrijven vaak honkvast (door gedane investeringen, herkomst werknemers, relaties toeleveranciers en afnemers). Circa 70% blijft bij voorkeur in de directe omgeving van de huidige vestigingsplaats/-regio gevestigd. Belangrijke

¹⁶ De regio heeft relatief meer grote logistiek en industrie dan gemiddeld in Nederland. Per saldo gaat het echter om minimale verschillen.

¹⁷ Dit is in lijn met Ladder-jurisprudentie voor bedrijventerreinontwikkelingen gericht op de MKB-doelgroep. Hieruit volgt een marktregio van 10 tot 15 kilometer.

opgave voor dit segment in West-Brabant is meer regie en clustering van de vraag op de beste plekken. Dit biedt de beste garantie om in de toekomst ook een sterke logistieke en industriële regio te zijn, die een vooraanstaande rol kan spelen in de trend naar een circulaire economie. We kiezen dan ook voor vestiging en clustering van grootschalige VAL/VAS-logistiek op Logistiek Park Moerdijk (LPM), in combinatie met industrie/hogere milieucategorie op het zeehaven- en industrieterrein. Zo ontstaat een echte circulaire hotspot binnen West-Brabant. Eventuele andere, nieuwe grootschalige logistieke en HMC-ontwikkelingen stemmen we op regionaal (RWB) niveau af.

3. SPECIALE WERKLOCATIES GERICHT OP SPECIFIEKE NICHES/TOPSECTOREN

Het zoekgebied van deze bedrijven wordt bepaald door het aanwezige aanbod en specifieke kenmerken en faciliteiten van een locatie. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven in de bio based chemie, waarvoor nu een locatie als Green Chemistry Campus wordt ontwikkeld. Maar denk bijv. ook het AFC Nieuw Prinsenland. De vraag vanuit dit soort bedrijven kan mogelijk buiten de prognose – en daarmee buiten de reguliere vraag-aanbodconfrontatie – vallen, maar dat hangt geheel af van de doelgroep en de specifieke afbakening (positionering/profiel) van de locatie/ontwikkeling. We spreken af dit per voorkomend geval nauwkeurig te taxeren op niveau van de regio (RWB).

4. INCIDENTELE RUIMTEVRAGERS

Er kunnen zich vragen aandienen van bedrijven die niet in een van de bovenstaande categorieën vallen. Denk bijvoorbeeld om de vraag van een heel groot datacenter van vele tientallen hectares. Of ruimtevraag die nu nog niet kenbaar is en niet valt binnen een van de topsectoren. Deze ruimtevragers worden regionaal (RWB) besproken.

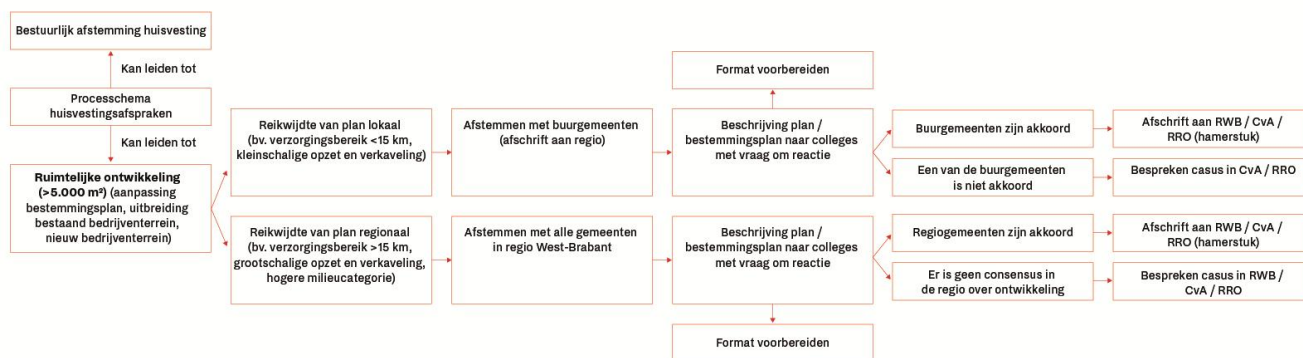
Dit leidt tot de onderstaande schematische werkwijze bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Zoals hiervoor aangegeven hanteren we een ondergrens van 5.000 m². Ontwikkelingen vanaf die grootte moeten

afgestemd worden. Het schaalniveau van de afstemming hangt daarbij af van de reikwijdte van het plan, die op zijn beurt afhankelijk is van het segment/de doelgroep waarop het plan zich richt (zie hierboven).

FIGUUR 6: SCHEMATISCHE WEERGAVE WERKWIJZE PROGRAMMERINGSVRAAG, INCLUSIEF SAMENHANG HUISVESTINGSAFSPRAKEN

Ruimtelijke ontwikkeling

Regionale afspraken bedrijventerreinen 2019-2023



Als format (zoals genoemd in schema) voor de regionale afstemming hanteren we de onderstaande opzet:

Onderdeel	Uitleg/verklaring
Beschrijving plan	• Omvang • Doelgroep • Verkaveling • Opzet
Reikwijdte plan (incl. motivering)	• Lokaal/regionaal
Bijdrage aan economisch profiel van regio West-Brabant	• Topsector/speerpuntsector • Werkgelegenheid
Beknopte visie plan in relatie tot Ladder voor	• Is er vraag? • Kan vraag opgevangen worden in bestaande

duurzame verstedelijking (LDV)	voorraad (=leegstand)? • Kan vraag opgevangen worden door herstructurering? • Kan vraag opgevangen worden door bestaande aanbod bedrijfskavels in verzorgingsgebied? • Gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor beoordeling LDV bij vaststelling bestemmingsplan. Voor regionale afstemming kan beknopte visie toereikend zijn.
Bijdrage plan aan / visie op regionale opgaven	• Energietransitie/RES • Mobiliteit en bereikbaarheid • Ruimtelijke kwaliteit • Arbeidsmigrantenhuisvesting

3. AFSPRAKEN:

- 3.1 Een ruimtelijke ontwikkeling (> 5.000 m²) stemmen we op het passende schaalniveau met elkaar af. We hanteren hiervoor het hiervoor opgenomen processchema.
- 3.2 De formele bestuurlijke afstemming over programmeringsvraagstukken vindt plaats op het schaalniveau van Regio West-Brabant
- 3.3 In de programmeringsafspraken moet in de eerste afweging (omvang, reikwijdte) ruimte zijn voor de eigen afweging van een gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor bedrijven die in specials voorzien of in specifieke profielafspraken. De kwantitatieve maatvoering is dan niet leidend. Dit is ook in de geest van de interim omgevingsverordening van de provincie.
- 3.4 De afspraken over logistiek (paragraaf 3.5) en arbeidsmigranten (paragraaf 3.6) hanteren we als randvoorwaarden bij de huisvestings- en programmeringsafspraken.
- 3.5 In onze uitgifteregels nemen we op dat gebouwen en constructies geschikt moeten zijn voor energievoorziening op het dak (zoals zonnepanelen, zie ook paragraaf 3.4) en ook zo benut dienen te worden – eventueel door derden. Dit is een minimaal uitgangspunt. Verdere advisering gebeurt nog door de kopgroep RES.

3.4 Bestaande voorraad bedrijventerreinen

We willen de huidige, grote waarde van de West-Brabantse terreinen borgen en versterken naar de toekomst. Dat betekent dat we onze terreinen optimaal willen laten aansluiten bij de hedendaagse (en toekomstige) marktvraag en opgaven die op bedrijventerreinen afkomen. Veranderingen op het vlak van energietransitie, klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid/criminaliteit, mobiliteit en (digitale) bereikbaarheid en 'Next Economy' (digitalisering, circulair) zijn daarbij het meest prominent.

Op hoofdlijnen hebben we in beeld waar de opgaven liggen en wat de stand van zaken is op locaties, maar dit betreft vooral nog de traditionele 'herstructureringsbenadering'. Kortom, toegespitst op vooral ruimtelijke aspecten als kwaliteit van de openbare ruimte. Het beeld kan en moet scherper en actueler en meer toegespitst op de genoemde economische en maatschappelijke thema's die nu en komende jaren echt van belang zijn op bedrijventerreinen (zie hiervoor). Een 0-meting van de West-Brabantse bedrijventerreinen kan hierbij behulpzaam zijn. Deze kan inzicht geven in waar bijvoorbeeld de kansen liggen voor het realiseren van maatschappelijke verbindingsopgaven bij de aanpak en het toekomstbestendig maken van bestaande terreinen. Energie- en klimaatdoelstellingen en ontwikkelingen als circulaire economie en digitalisering bieden in potentie een ideaal moment om ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeenten (opnieuw) te laten investeren in kwaliteitsverbetering van de terreinen.

ENERGIETRANSITIE EN AANPAK BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

Binnen de regio werken we aan een regionale energiestrategie (RES). Hierin komt te staan waar en hoe we duurzame energieopwekking (waaronder warmte) en de energie-infrastructuur (waaronder warmte en andere hernieuwbare bronnen) willen realiseren in West-Brabant. Bedrijventerreinen kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Denk bijvoorbeeld aan het verplichten van zonnepanelen op daken van bedrijfspanden (bij nieuwe terreinen of herontwikkeling). Voor het bepalen van de precieze mogelijkheden en inzet op bedrijventerreinen hebben we een lijn gelegd met de kopgroep RES. Komende tijd gaan we met (de input van) deze groep de bijdrage van bedrijventerreinen aan de RES concreet vormgeven en acties en maatregelen benoemen. Daarbij benutten we ook de studie van BCI (2019) voor de provincie, waarbij in kaart is gebracht welke terreinen binnen West-Brabant de grootste bijdrage kunnen leveren aan de energietransitie.

Nóg belangrijker is dat we de kennis, expertise, capaciteit en middelen organiseren om ook echt met de bestaande terreinen aan de slag te gaan. Hier signaleren we een groot knelpunt. Enerzijds hebben bedrijventerreinen vaak beperkte aandacht en is er in veel gemeenten nauwelijks tot geen capaciteit voor EZ-accountmanagement (terwijl dit nu juist cruciaal is om op de hoogte te zijn wat bij bedrijven leeft, waar ze tegenaan lopen en om vroegtijdig te signaleren wat de belangrijkste opgaven de terreinen zijn). Anderzijds schort het aan de uitvoeringskant door gebrek aan budgetten. Het mobiliseren van de uitvoering begint echter bij het benoemen van het belang van en de kansen op de (bestaande) bedrijventerreinen in onze regio en er zo voor te zorgen dat de urgentie breed gevoeld wordt. De genoemde 0-meting kan daarbij helpen als startpunt.

4. AFSPRAKEN:

- 4.1 Voordat we een nieuw bedrijventerrein (of een ruimtelijke ontwikkeling) mogelijk maken, kijken we – conform de Ladder – naar de mogelijkheden om de ruimtevraag binnen de bestaande harde plancapaciteit op te vangen.

- 4.2 We gaan werken aan een regionale propositie voor onze bestaande bedrijventerreinen. Hoe kunnen we slim koppelingen leggen tussen de aanpak van toekomstbestendige bedrijventerreinen in onze regio en maatschappelijke verbindingsopgaven, zoals duurzaamheid, organisatiegraad voor collectieve aanpak duurzaamheid, ondermijning en Next Economy thema's? Dit willen we concretiseren en op basis daarvan willen we het gesprek aan gaan met o.a. de provincie over de inzet van tools en instrumentarium voor de realisatie.
- 4.3 We gebruiken de input van de kopgroep RES om de verdere bijdrage van bedrijventerreinen aan de duurzame energietransitie concreet uit te werken.

3.5 Logistiek

Om de groei van de logistieke sector in de regio te faciliteren hebben we een uitdaging die we moeten oppakken. We signaleren schaarste in ruimte, schaarste op gebied van arbeidsmarkt en toenemende maatschappelijke weerstand ('verdozing'). Dit dwingt ons als logistieke top-regio tot keuzes. We kiezen voor een eigen profiel aansluitend op onze economische ambitie en gericht op het genereren van regionale meerwaarde. Dit betekent dat we bij het beoordelen (zie figuur 8) van logistieke vestigingsverzoeken goed kijken of deze van toegevoegde waarde zijn onze regionale economie en bijdragen aan onze economische ambities ('hub voor vernieuwend ondernemerschap'). De strategie van verbinden, verslimmen en verduurzamen uit de economische agenda is daarbij leidraad.

AMBITIE TEN AANZIEN VAN LOGISTIEK IN WEST-BRABANT

West-Brabant ontwikkelt en innoveert in triple helix verband haar logistieke keten. Maritieme en continentale lading wordt op een zo duurzaam en efficiënt mogelijke manier georganiseerd, geproduceerd en van toegevoegde waarde voorzien. Haar logistieke knooppunten zijn multimodal (via weg, water, spoor en buis) ontsloten. Door haar robuuste (digitale) infrastructuur, modern markgericht onderwijs en de aanwezigheid van voldoende gekwalificeerde arbeidskrachten is West-Brabant de meest duurzame innoverende logistieke hotspot in de Vlaams-Nederlandse Delta.

We focussen ons op twee specifieke aspecten die ons onderscheidend vermogen vergroten:

- Innovatieve en complexe VAL/VAS-activiteiten voor (grote internationale) verladers, zoals ompakken, verpakken, assembleren, repareren, retourstromen en garantieafhandelingen.
- Ketenregie, het volledig regisseren van de keten voor de verlader. Door de combinatie van de aanwezige knooppunten (binnenvaart- en spoorterminals en zeehaven Moerdijk) en het ruime aanbod voor opslag zijn de fysieke elementen voor ketenregie ruimschoots aanwezig.
- De regionale afspraken over bedrijventerreinen zijn ondersteunend aan deze logistieke ambitie.

Ook voor de komende jaren verwachten we een hoge investeringsdynamiek onder logistieke bedrijven (zowel onder logistiek dienstverleners, verladers als e-commerce). Een groot deel van de logistieke bedrijven is honkvast. Ruim 70% van de bedrijven heeft een voorkeur voor (her)vestiging (of uitbreiding) in de eigen regio. Van belang is dus om bestaande – in West-Brabant gevestigde bedrijven – te kunnen blijven faciliteren. Dit betekent ruimte houden voor groei op bestaande locaties, selectief zijn bij nieuwe vestigers en deze toetsen op de regionale (en economische) meerwaarde voor West-Brabant. Hierbij past ook dat we bestaande faciliteiten en voorzieningen (zoals bereikbaarheid, truckparking, multimodale ontsluiting, etc.) versterken, zodat regionale bedrijven kunnen groeien.

Voor logistieke bedrijven zijn met name bereikbaarheid (multimodaal), oppervlakte van het kavel en (beschikbare) arbeid belangrijke vestigingscriteria. De laatste betekent echter niet dat bedrijven nu massaal het stedelijk gebied opzoeken voor vestiging. Regio's en gebieden waar arbeid voorhanden is (en ook op de bedrijfslocatie kan komen, op wisselende tijden) hebben een pré ten opzichte van andere locaties. Met name logistieke operaties die gebaat zijn bij vestiging in het stedelijk weefsel (denk aan pakkethubs of depots van e-commerce-partijen) zullen dit in de toekomst overwegen. Trends en ontwikkelingen ten aanzien van robotisering en digitalisering – en de effecten op de ruimtevraag en locatievoorkeuren van (logistieke) bedrijven – zijn integraal onderdeel van de prognose. De effecten hiervan zijn meegenomen.

Waarom koesteren we wat we in deze regio al hebben en faciliteren we juist groei en uitbreiding van deze bedrijven?

- Omdat deze bedrijven al geworteld zijn en binding hebben met andere bedrijven (klanten, leveranciers, maar ook samenwerkingspartners) en hierdoor al van waarde zijn in het ecosysteem;
- Uitbreiding is van belang voor behoud van werkgelegenheid en de groei van deze werkgelegenheid wordt vaker met mensen uit directe omgeving gerealiseerd in tegenstelling tot grootschalige (internationale) nieuw vestigers die vaker terug moeten vallen op arbeidsmigranten;
- Trend is schaalvergroting, consolidaties van operaties, multi-client warehousing, dus sterke spelers groeien en verhandelen steeds meer volumes. Die sterke spelers zijn aanwezig in onze regio en die willen we faciliteren en letterlijk de ruimte geven om te groeien.

5. AFSPRAKEN:

5.1 We beoordelen logistieke vestigingsverzoeken op regionale meerwaarde. Regionale meerwaarde kent twee componenten: de mate van regionale gebondenheid en de mate van maatschappelijke en economische meerwaarde. Indien geen sprake is van regionale meerwaarde dan wordt de vestiging vanuit de gemeente ontraden en niet gefaciliteerd. In de andere gevallen richten we onze sturingsinzet op het verhogen van de regionale meerwaarde. Waar nodig zetten we hier naast publiekrechtelijk, ook privaatrechtelijk instrumentarium voor in.

FIGUUR 7: BEOORDELINGSASPECTEN REGIONALE GEBONDENHEID EN MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE MEERWAARDE

Regionale gebondenheid	Maatschappelijke en economische meerwaarde
• Uitbreiding of verplaatsing van lokaal/ regionaal bedrijf. • Logistieke operatie die ge- of verbonden is met een regionaal gevestigd productiebedrijf of hoofdkantoor. • Samenwerking met regionale kennisinstelling (ROC West-Brabant, NLDA of BUAS) of deelname in regionale innovatieprojecten. • West Brabantse toeleveranciers, afnemers/innovatiepartners. • Gebruik van regionale haven, spoor, buis, binnenvaart.	• Bedrijf betreft VAL-VAS logistiek of ketenregie. • Bedrijf zet stevig in op robotisering/ innovatie/ automatisering. • Er is een gezonde balans tussen inzet (boven)regionaal personeel en inzet arbeidsmigranten. • Er is bereidheid om samenwerking met werkplein en onderwijsinstellingen in relatie tot arbeidsmarkt- & onderwijsprojecten, participatie en inburgering concreet vorm te geven. • Bedrijf levert bijdrage aan klimaatopgave – energietransitie (bijvoorbeeld in de vorm van circulair bouwen, BREEAM-certificering, zon-opdak, etc.). • Bedrijf levert bijdrage aan modal shift (van weg naar water, buis, spoor). • Bedrijf levert een bijdrage aan (sociale) innovatieprojecten in de regio.

- 5.2 Een sterk punt van onze logistiek is het feit dat we op belangrijke corridors gelokaliseerd zijn. De versterking van de corridors en de daarin gelegen knooppunten essentieel is. Hetgeen we al in onze regio hebben, willen we versterken, middels toevoeging, innovatie en cross-over. Versnippering (van logistieke activiteiten) moet vermeden worden. Onze regio is goed ontsloten en op vele plekken zelfs multimodaal ontsloten. Hier moeten we beter gebruik van (laten) maken door de juiste logistiek op de juiste plek te organiseren.
- 5.3 Voor grootschalige VAL/VAS-activiteiten en activiteiten die sterk gekoppeld zijn aan de aanwezige zeehaven kiezen we in West-Brabant voor clustering van logistiek op het Logistiek Park Moerdijk. Voor andere logistieke bedrijven (en/of afwijking op bovenstaande) zijn de bestaande bedrijventerreinen de aangewezen plek.
- 5.4 Daarnaast spreken we ons als regiogemeenten expliciet uit over waar logistiek ongewenst is en waar we dit dus niet willen huisvesten. Bijvoorbeeld vanwege een slechte bereikbaarheid, andere plannen, etc. Daartoe inventariseren we op welke terreinen nu logistiek is toegestaan, maar waar we dit eigenlijk niet willen. Ook kijken we welke terreinen mogelijk geschikt zouden kunnen zijn voor logistiek, maar waar het nu niet mag.
- 5.5 In relatie tot de bestaande bedrijventerreinen: de overheid kan sturen op het opzetten en beter benutten van shared facilities voor logistiek. We willen deze koppeling realiseren onder andere door een verkenning naar broedplaatsen in relatie tot topsectoren (is onderdeel van actieagenda RWB).
- 5.6 We stellen voor om de Stuurgroep logistiek een rol te geven als adviseur bij vestigingsvraagstukken rond grote logistieke spelers.

3.6 Arbeidsmigrantenhuisvesting

De arbeidsmarkt raakt direct aan de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt en de positie van West-Brabant als logistieke hotspot. Bedrijven vinden lastiger personeel en dit kan de groei en vestiging van bedrijven in de regio remmen en onze logistieke positie aantasten. Daarom zetten steeds meer bedrijven arbeidsmigranten in. Dit leidt tot huisvestingsvraagstukken door de regio.

Binnen de regionale bedrijventerreinafspraken kan en hoeft hiervoor geen (sluitende) oplossing worden gevonden. Wel vinden we het belangrijk via deze afspraken een bijdrage te leveren aan een integrale aanpak van dit thema, omdat we als logistieke hotspot de huisvesting van arbeidsmigranten op orde moeten hebben voor een goede toekomstige propositie.

Uitgangspunt: het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van werkgevers en gemeenten om huisvesting te regelen voor mensen die binnen de regio aan de slag gaan. De planning en het faciliteren van grootschalige bedrijven met een vraag naar tijdelijk personeel in de vorm van arbeidsmigranten moet hand in hand gaan met de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij moeten we in durven zetten op kwaliteit. Immers, goede huisvesting betekent goede medewerkers. Daarom zetten we in op huisvesting conform de SNF-norm en moet er altijd een beheersplan aanwezig zijn.

Veel bedrijven in de regio West-Brabant maken gebruik van arbeidsmigranten om tijdelijke werkgelegenheid of (seizoens)pieken op te vangen. De huisvesting van arbeidsmigranten is in de huidige situatie al problematisch.

6. AFSPRAKEN:

6.1 We constateren dat de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten al een probleem is bij de bestaande bedrijven en in de bestaande context. Het hebben van voldoende huisvesting behoeft aandacht. We achten het minimaal nodig dat de huidige situatie (aantal arbeidsmigranten) op

lokaal en regionaal niveau in beeld wordt gebracht en iedere gemeente haar verantwoordelijkheid neemt.

- 6.2 Bij bedrijven die zich melden bij een gemeente (nieuwvestiging en uitbreiding), inventariseert de gemeente of gebruik wordt gemaakt van arbeidsmigranten en hoe huisvesting geregeld zal worden.
- 6.3 De realisatie (en locatiekeuze) van voldoende huisvesting is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het bedrijf, de huisvester en de gemeente, en waar relevant de regio. We zetten in op kwaliteit, wat betekent dat de voorziening een SNF-keurmerk heeft en er altijd sprake is van een beheersplan.
- 6.4 We monitoren de ontwikkelingen rondom de Wet arbeidsmarkt in balans omdat dit mogelijk effect gaat hebben op een langer verblijf van arbeidsmigranten.
- 6.5 Samen met bedrijven blijven we de mogelijkheden benutten om een brug te leggen tussen arbeid en inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit vanuit het social return principe. En om het al beschikbare arbeidspotentieel in de gemeente/regio zo goed mogelijk te benutten.

4. Aanzet tot actieprogramma

4.1 Hoe dit actieprogramma te lezen?

De nieuwe regionale afspraken zijn een vertrekpunt voor het realiseren van de opgaven rond bedrijventerreinen en voor het maken van aanvullende afspraken. Een vertrekpunt om verder in gesprek te gaan met elkaar en onze partners en verbindingen te leggen met andere stuurgroepen (speerpuntsectoren), de kopgroep RES, de woontafels, et cetera. Dit alles gericht op een integrale aanpak van de bedrijventerreinenmarkt, het maken van keuzes en het (toewerken naar instrumentarium voor het) realiseren van een toekomstbestendige en sterke bedrijventerreinenportefeuille, die bijdraagt aan maatschappelijke verbindingsopgaven.

Belangrijk daarbij is dat het werken aan de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt regio nooit af is. Altijd zullen er weer nieuwe ontwikkelingen zijn, die om nieuwe afspraken en acties vragen. We willen echter aan de slag en de kansen pakken die zich nu aandienen. Daarom hebben we de afspraken uit het vorige hoofdstuk hieronder vertaald in een eerste aanzet tot acties. Deze zullen komende tijd verder uitgewerkt en geconcretiseerd moeten worden tot een volwaardig actieprogramma dat aangeeft wat inhoudelijk en procesmatig nodig is om de afspraken te kunnen realiseren (inclusief kosten, rolverdeling, etc.).

4.2 Eerste overzicht acties

#	Actie	Wanneer?
1	Nader uitwerken van deze eerst aanzet voor actieprogramma	2019/2020
2	Kwantitatieve uitwerking programmeringsafspraken (naar locaties en hectares: herstructurering en nieuwe ontwikkelingen)	2020
3	Programmeringswerkwijze verder uitwerken voor de vervangingsvraag. Welke werkwijze spreken we hiervoor af?	2020
4	Doorontwikkeling formats programmering- en huisvestingsafspraken (inclusief format inventarisatie ruimtevraag bedrijf)	2020
5	Programmeringswerkwijze: regionale monitoring vraag/aanbod ten behoeve van bedrijventerreinafspraken optimaliseren, aansluitend en in afstemming met inzet provincie op dit vlak	2020-2021
6	Doorontwikkeling werkwijze in het delen van leads. Bepalen of we LeadMe (onder regie van Rewin) gaan gebruiken als regionaal informatiesysteem voor (monitoring) huisvestingsafspraken en het eventueel opzetten van een overlegstructuur (inclusief Rewin)	2020
7	0-meting vitaliteit en toekomstbestendigheid bedrijventerreinen: kansen maatschappelijke verbindingsopgaven. Hierbij input kopgroep RES meenemen.	2020
8	Uitwerken regionale propositie bedrijventerreinen voor het organiseren van tools en instrumenten om aanpak ook echt uit te voeren. Focus: hoe kunnen we slim koppelingen leggen tussen tools en instrumenten voor de aanpak van toekomstbestendige bedrijventerreinen en maatschappelijke verbindingsopgaven, zoals duurzaamheid, organisatiegraad voor collectieve aanpak duurzaamheid, ondermijning en Next Economy thema's?	2020-2021
9	Herijken opdracht aan REWIN, BOM en Omgevingsdiensten. In lijn brengen met overgang naar meer kwalitatieve sturing op West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt zoals opgenomen in deze regionale afspraken	2020-2021

10	Nadere uitwerking processtap regionale afstemming bij programmering van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Wanneer wordt hieraan voldaan? Hoe verschilt dat per situatie/type ontwikkeling? Hoe gaan we dit opzetten/faciliteren?	
----	---	--

Bijlage

SAMENSTELLING BESTUURLIJKE KOPGROEP BEDRIJVENTERREINEN

Bestuurlijke kopgroep	Gemeente	Vertegenwoordiging
Paul de Beer	Breda	CvA Ruimte
Désiree Brummans	Moerdijk	CvA Ruimte Kopgroep RES
Barry Jacobs	Bergen op Zoom	CvA Arbeidsmarkt CvA Ruimte
René Lazeroms	Rucphen	CvA Ruimte CvA Mobiliteit
Cees Lok (Bestuurlijk trekker)	Roosendaal	CvA Mobiliteit (voorzitter) CvA Economie Strategisch Beraad Bovenregionale logistieke tafel (PNB)
Matthijs van Oosten	Altena	CvA Economie/Arbeidsmarkt CvA Mobiliteit Strategisch Beraad Stuurgroep Maintenance (voorzitter)
Hans de Waal	Woensdrecht	CvA Ruimte
Eveline Riedé (secretaris)	RWB	Ambtelijk kernteam Contactambtenarenoverleggen

SAMENSTELLING AMBTELIJK KERNTeam BEDRIJVENTERREINEN

Ambtelijk kernteam	Organisatie	Achtergrond/afdeling
Henry de Vaan	Altena	Economie
Esther Reijnen	ABG-gemeenten	Economie
Léon van den Bulk	Bergen op Zoom	Economie
Jody Broeders	Breda	Ruimtelijke economie
Katja de Haan	Moerdijk	Economie
Peet Willemse	Roosendaal	Economie
Claire Hoogers	Rucphen	Economie
Ronald van Heeringen	Woensdrecht	RO
Veerle Hendriks	Provincie	RO
Guido van Liefland	REWIN	Vestigen (agendalid)
Eveline Riedé	RWB	Ambtelijk trekker