



**Buck
Consultants
International**



Vastgesteld op de West-Brabantse Ontwikkeldag van 9 juli 2021

Uitgevoerd in opdracht van:
Regio West-Brabant

Nijmegen, 11 juni 2021

Inhoudsopgave

	Blz.
Samenvatting	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Hoofdstuk 2 Inhoud programmeren	10
2.1 Toekomstbeeld West-Brabant	10
2.2 De verwachte vraag naar bedrijventerreinen	14
2.3 Herontwikkeling	16
2.4 Verduurzaming van terreinen	18
Hoofdstuk 3 Wijze van programmeren	20
3.1 Uitgangspunten	20
3.2 Vraaggericht lokaal	22
3.3 Vraaggericht strategisch	26
Hoofdstuk 4 Resultaat programmeren	31
4.1 Vraaggericht lokaal	31
4.2 Vraaggericht strategisch	32
Hoofdstuk 5 Investeringsagenda	34
5.1 Introductie	34
5.2 Herontwikkeling en de investeringsbehoefte	35
Hoofdstuk 6 ‘Aan de slag’	39

Bijlage 1	Huisvestingsafspraken	42
Bijlage 2	Afspraken logistiek en arbeidsmigrantenhuisvesting	52
Bijlage 3	Rollen bij uitvoering strategie bedrijventerreinen	57
Bijlage 4	Verklarende woordenlijst	60

Samenvatting

In West-Brabant zijn door gemeenten, de Regio West-Brabant en de provincie in de afgelopen periode belangrijke stappen gezet in de samenwerking op het gebied van de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In dit rapport worden de verschillende afspraken in samenhang gepresenteerd.

West-Brabant heeft in de afgelopen jaren grote successen gekend in de uitgiftes van bedrijventerreinen aan bedrijven uit de regio en aan bedrijven van elders, niet alleen in de logistiek maar ook in de industrie en andere sectoren. Bedrijventerreinen zijn van belang voor de economie van West-Brabant. Tegelijkertijd wordt het steeds moeilijker om nieuwe terreinen in te passen.

Met Logistiek Park Moerdijk heeft de regio de mogelijkheid om grootschalige logistiek op een duurzame manier in te vullen. Tegelijkertijd dreigen er elders in de regio tekorten te ontstaan voor uitbreidingen van lokaal MKB, maar ook voor grotere investeringen (uit de regio en van elders). Dit geldt met name voor enkele deelgebieden van West-Brabant, zoals bijvoorbeeld in Breda e.o., op de Brabantse Wal en in Altena. De regio moet dus aan de slag om nieuwe locaties te ontwikkelen en tegelijkertijd ook de veroudering van bestaande terreinen tegen gaan. Dat is een forse opgave.

Doel

Het doel van de programmerings- en investeringsagenda Bedrijventerreinen is om het eind 2020 (tijdens de West-Brabantse Ontwikkeldag) vastgestelde Toekomstbeeld ook te kunnen realiseren. Het Toekomstbeeld biedt de strategische richting voor de programmering van en investeringen in bedrijventerreinen en is de randvoorwaarde voor de ruimtelijk economische visie van de regio: als '**hub voor vernieuwend ondernemerschap**'. Het vormt het kader voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen, het versterken van thematische terreinen en campussen, maar ook om in de ruimtebehoefte van het lokale mkb te kunnen voorzien. In het Toekomstbeeld vormen de bedrijventerreinen de locaties waar bedrijven kunnen werken aan vernieuwend ondernemerschap, waarbij wordt voortgebouwd op de speerpunten Agrifood & Biobased, Maintenance en Logistiek.

Door veranderingen in de economie zullen in de komende jaren extra eisen aan bedrijven en hun omgeving worden gesteld als gevolg van digitalisering, energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit en soms ook op het gebied van water en biodiversiteit. Dat betekent voor regionaal programmeren van en investeren in bedrijventerreinen dat veel meer dan in het verleden de toekomstbestendige kwaliteit van bedrijventerreinen bepalend is voor lokale en regionale ontwikkelingen.

Bedrijventerreinen zijn belangrijke locaties om de economie van West-Brabant duurzaam te laten groeien. Bedrijventerreinen dienen ruimte te bieden aan toekomstbestendige bedrijven, met extra aandacht voor energietransitie en klimaatadaptatie, maar ook rekening houdend met efficiënt ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van terreinen.

Bij het realiseren van het Toekomstbeeld is het van belang om drie basisprincipes centraal te stellen: ruimte bieden aan lokaal gebonden MKB; inspelen op de kansen op bedrijven die van elders komen (bovenregionale dynamiek); toekomstbestendige invulling van terreinen.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van een regionale programmerings- en investeringsagenda zijn door gemeenten, Regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ontwikkelingen van bedrijventerreinen moeten passen binnen de ambities en de ruimtelijke accenten van het Toekomstbeeld.
- De periodieke ramingen naar de behoefte aan bedrijventerreinen (die in opdracht van de provincie worden opgesteld) gelden als een belangrijke leidraad om te kunnen bepalen aan welke typen bedrijventerreinen behoefte is in West-Brabant.
- Programmeren vindt plaats op basis van regionale meerwaarde (versterken van de speerpunten) en de basis op orde (lokaal MKB moet in de eigen gemeente opgevangen kunnen worden).
- Herontwikkeling van (verouderde) bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen gaan hand in hand.
- Bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen vinden ook investeringen plaats om maatschappelijke opgaven op te lossen, zoals energietransitie, circulaire economie en de kwaliteit ruimtelijke inrichting en inpassing van terreinen in de omgeving.

Werkwijze - afspraken

De gemeenten, de Regio West-Brabant en de provincie hebben in nauwe samenwerking de afspraken vastgelegd. De belangrijkste hiervan zijn:

- De manier waarop met investeringen van verschillende typen bedrijven wordt omgegaan, zijn vastgelegd in huisvestingsafspraken (zie Bijlage 1). Deze afspraken vormen de leidraad voor de contactambtenaren en het REWIN om het juiste bedrijf naar de juiste locatie toe te wijzen.
- Er zijn duidelijke afspraken gemaakt welke lokale uitbreidingen van terreinen door de gemeente (in afstemming met de buurgemeenten) ontwikkeld en geprogrammeerd kunnen worden samen met de provincie. Maar er zijn ook afspraken gemaakt hoe de ontwikkeling van nieuwe (grotere) terreinen in de regio afgestemd kunnen worden omdat die terreinen zich ook richten op bedrijven van elders. Die regionale afstemming is nodig om ervoor te zorgen dat op elk moment terreinen van de juiste kwaliteit aan de (bovenregionale) markt kunnen worden aangeboden.

- Bedrijventerreinen worden niet op voorraad ontwikkeld in de veronderstelling dat op langere termijn er wel vraag zal ontstaan gezien de druk op de ruimte in Zuidwest-Nederland. (Nieuwe) terreinen worden vraaggericht ontwikkeld, op basis van een goede onderbouwing, waarbij drie typen terreinen worden onderscheiden:
 - uitbreidingen van bestaande terreinen, vooral bestemd voor lokaal MKB (**vraaggericht lokaal ontwikkelen** op basis van aantoonbare behoefte);
 - voor de speerpunten zijn in de afgelopen jaren locaties strategisch gereserveerd (voor logistiek, maintenance, agrofood, biobased, boomteelt). Deze thematische terreinen en campussen zijn aangeduid als **vraaggerichte specials**;
 - voor grotere bedrijven vanuit de regio en bedrijven van elders zullen verspreid over de regio op tijd voldoende locaties van de juiste kwaliteit beschikbaar moeten zijn. Voor het ontwikkelen van die locaties geldt dat een lange voorbereidingstijd nodig is. Deze locaties zijn aangeduid als **strategische locaties**. Strategisch omdat ze van belang zijn om het Toekomstbeeld te kunnen realiseren (aanvullende op de thematische terreinen). Deze terreinen kunnen zowel op de korte als op de langere termijn beschikbaar komen. Gemeenten, regio en provincie zetten zich er gezamenlijk voor in die terreinen op het juiste moment voor de markt beschikbaar te krijgen.

Voor de genoemde typen terreinen zijn afwegingkaders ontwikkeld die de gemeenten kunnen helpen bij het onderbouwen van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

- Voor de logistieke sector, die verantwoordelijk is voor ongeveer de helft van de ruimte-vraag naar bedrijventerreinen, zijn specifieke eisen gesteld aan de aard van de logistieke activiteiten (voldoende toegevoegde waarde) en de huisvesting van arbeidsmigranten (zie voor uitvoerige toelichting bijlage 2 in dit document).
- De regio wil nieuwe terreinen ontwikkelen, maar alleen in nauwe samenhang met de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen. Dit betekent dat veel meer dan in het verleden aandacht wordt besteed aan het opnieuw beschikbaar krijgen van verouderde kavels en gebouwen op de bestaande bedrijventerreinen, dus veel meer aandacht voor zogenaamde 'brownfields'.
- Bedrijventerreinen vormen een belangrijk onderdeel van de verduurzaming van de economie en samenleving, omdat op de terreinen er meer kansen liggen voor opwekking, opslag en distributie van duurzame energie en warmte. Bovendien zullen de ambities voor de circulaire economie voor het overgrote deel op de bedrijventerrein ingevuld gaan worden.

Werkwijze – proces

De gemeente, Regio en provincie hebben voor de programmering van en investeringen in bedrijventerreinen een (nieuw) overlegproces ingericht, dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- Lokaal vraaggericht kunnen de gemeenten met de provincie zelf afwikkelen, door een goede onderbouwing van de (aantoonbare) lokale behoefte, die is afgestemd met de buurgemeenten. De resultaten van die overleggen worden vastgesteld op de halfjaarlijkse West-Brabantse Ontwikkeldagen.
- Voor de ontwikkeling van de specials en de strategische locaties is een regionaal proces ingericht (ambtelijk en bestuurlijk) om de initiatiefnemers voor een terrein te ondersteunen

in een goede onderbouwing en een juiste fasering van die ontwikkelingen. In regionaal verband wordt door de gemeenten en de provincie bepaald welke terreinen wanneer beschikbaar zouden moeten zijn om aan de ambities van het Toekomstbeeld te kunnen voldoen. Initiatiefnemers hebben dus op meerdere momenten per jaar de mogelijkheid om de voortgang van hun plannen te bespreken.

- In die regionale overleggen staan ook de investeringen in toekomstbestendige bedrijventerreinen (bestaande en nieuwe terreinen) op de agenda. Er is een start gemaakt met een Investeringsagenda Bedrijventerreinen, die in de komende jaren verder ingevuld gaat worden en waarbij uiteraard ook een goede afstemming plaats vindt met andere lopende trajecten in de regio (zoals de RES West-Brabant) en de Regionale Investerings Agenda's die momenteel ook volop in ontwikkeling. Bovendien zal goed worden aangesloten op (nieuwe) regelingen vanuit het Rijk en de provincie die de verduurzaming van (bedrijven op) bedrijventerreinen stimuleren.

Het resultaat

De inhoud van regionaal programmeren en investeren in bedrijventerreinen en het proces hoe dat gerealiseerd kan worden, zijn in dit rapport uitgewerkt. Dit vormt de strategische richting voor de komende jaren (2021-2030). Dat leidt tot meer aandacht voor de strategische terreinen, meer aandacht voor herontwikkeling van verouderde terreinen en meer investeringen in verduurzaming (en het toekomstbestendig maken) van bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn belangrijke instrumenten om de ambities van gemeenten en de provincie op het gebied van economie, energie, klimaat en verantwoord ruimtegebruik te kunnen realiseren. Met name deze investeringen in herontwikkeling en verduurzaming van bedrijventerreinen zijn aanvullend op de 'oude' manier van programmeren.

De resultaten van het proces van de afgelopen periode zijn vastgelegd in twee verschillende documenten. In dit hoofddocument zijn de uitgangspunten en de afspraken over de werkwijze vastgelegd. Bovendien zijn de eerste resultaten van de overleggen (in de vorm van de eerste beoordelingen van nieuwe terreinen en de eerste gedachten over de invulling van de Investeringsagenda) in dit document opgenomen om ook te laten zien tot welke resultaten de diverse overleggen kunnen leiden.

In een Bijlagendocument zijn de (snel veranderde) achterliggende analyses opgenomen. Het gaat daarbij om de veranderingen op de bedrijventerreinen markt (vraag en aanbod), maar ook om de eerste beoordeling van bedrijventerreinen met de ontwikkelde afwegingskaders. Bovendien zijn in het Bijlagendocument de eerste uitwerking van projecten van de Investeringsagenda opgenomen. De informatie uit het Bijlagendocument wordt regelmatig herzien met actuele informatie.

De vastgelegde afspraken in dit Hoofddocument en de aangevulde actuele informatie uit het Bijlagendocument vormen gezamenlijk de inhoudelijke basis voor de regionale overleggen over programmeren van en investeren in bedrijventerreinen. Dat is in Tabel 1 schematisch weergegeven.

Tabel 1 Strategische richting tot 2030

Hoofdrapportage	Bijlage
<i>Vastgestelde uitgangspunten en werkwijze</i>	<i>Dynamische en adaptieve agenda</i>
<ul style="list-style-type: none"> Inhoud voor programmerings- en investerings-agenda 	<ul style="list-style-type: none"> Actuele informatie en achtergronden
<ul style="list-style-type: none"> Proces en werkwijze 	<ul style="list-style-type: none"> Stand van zaken t.b.v. West-Brabantse Ontwikkeldag

West-Brabant zet daarmee als één van de eerste regio's in Nederland de stap naar een brede, integrale programmering van bedrijventerreinen. Gemeenten en initiatiefnemers voor nieuwe terreinen of investeringen in bestaande terreinen kunnen op elk moment in dit proces plannen inbrengen. Twee keer per jaar kunnen plannen en projecten worden ingebracht ter voorbereiding op de West-Brabantse Ontwikkeldag. Uiteraard zijn in dit document ook voorstellen beschreven hoe die Ontwikkeldagen worden voorbereid (ambtelijk en bestuurlijk). Dat open en verstevigde proces is nodig omdat regionale samenwerking de beste garantie biedt om nieuwe terreinen op het juiste moment voor de juiste doelgroepen beschikbaar te hebben, en misschien nog wel belangrijker om de kwaliteit op de bestaande terreinen te vergroten, zodat dit ook toekomstbestendige locaties blijven.

Het Toekomstbeeld is gereed, de afspraken zijn gemaakt, er ligt een inventarisatie van mogelijke nieuwe terreinen en er ligt een eerste versie van een investeringsagenda om bestaande terreinen toekomstbestendig te maken. Nu is het zaak om de ontwikkelde afspraken en plannen stappen verder te brengen.

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

Basis is gelegd ...

De regio West-Brabant heeft in december 2019 de “Regionale afspraken bedrijventerreinen West-Brabant 2019-2023” vastgesteld. Dit zijn afspraken om de volgende ambitie te verwezenlijken: “*een gezonde, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt, zodat we, op basis van het economische profiel van de regio, economische kansen en ambities kunnen realiseren. Bereikbaar en duurzaam.*” De afspraken vormen duidelijke spelregels over huisvesting van bedrijven en goede samenwerking om te kunnen bereiken dat het juiste bedrijf op de juiste locatie zal landen. Het biedt een gelijk speelveld, transparantie en het voorkomt onderlinge concurrentie.

Om het economisch profiel en de bijhorende kansen en ambities van de regio te schetsen, is er vervolgens gewerkt aan het Toekomstbeeld West-Brabant. Dat is in september 2020 vastgesteld. Waar de regionale afspraken de kaders en de randvoorwaarden bevat, bevat het toekomstbeeld de kwalitatieve invulling van de economische ontwikkeling van de regio. Hoe kunnen bedrijventerreinen bijdragen aan de sterktes van de regio. Hiermee is de **strategische richting** bepaald die in de kern gericht is op:

- 1 Kwalitatief gestuurde ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen. Ruimte om zowel het lokaal mkb als de speerpuntsectoren agrofood/biobased, logistiek en hightech maintenance te faciliteren.
- 2 Investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen, gericht op vernieuwend ondernemerschap, met energietransitie (en andere opgaven zoals klimaatadaptatie en voorkomen ondermijning) als vliegwiel.

In de opgave voor bedrijventerreinen staat de bijdrage aan het vestigingsklimaat en de meerwaarde voor de regionale ambitie ‘**Hub voor vernieuwend ondernemerschap**’ centraal. Deze regionaal economische visie van de Economic Board West-Brabant is een belangrijk vertrekpunt voor deze voorliggende regionale bedrijventerreinenstrategie, waarin we de randvoorwaarden bieden voor duurzame economische ontwikkeling in West-Brabant.

... nu de volgende stap

Om concreet invulling te geven aan een actuele, regionale bedrijventerreinenprogrammering te komen, moet de volgende stap gezet worden. In deze volgende stap moeten de regionale afspraken en het Toekomstbeeld West-Brabant leiden tot een vertaling naar een **regionale bedrijventerreinenstrategie**. Deze strategie bevat:

- 1 Concrete, kwalitatief gestuurde en breed gedragen *programmeringsagenda* voor de periode 2021-2025 (met een doorkijk naar 2030). Het is een dynamische agenda met daarin een beperkt aantal strategische ontwikkelingen met een regionale meerwaarde en inzicht in de (on)mogelijkheden voor herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen.
- 2 Een (aanzet tot) regionale *investeringsagenda* voor bedrijventerreinen op basis van het toekomstbeeld en de programmeringsagenda, zodat de gestelde ambities voor toekomstbestendige bedrijventerreinen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden samen met het bedrijfsleven, de regionale partners, de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

In deze bedrijventerreinenstrategie zijn beide onderdelen, zoveel als mogelijk geïntegreerd en geldt de basisgedachte “**Vraaggerichte ontwikkeling van bedrijventerreinen, waarbij de basis op orde is, de regionale speerpunten worden versterkt en er sprake is van een toekomstbestendige invulling van de terreinen**”.

De belangrijke onderdelen van de strategie, worden hieronder kort toegelicht:

- Het lokale mkb is cruciaal voor gemeenten, dat bedoelen we met de **basis op orde**. Als we er voor zorgen dat het lokaal MKB zich kan ontwikkelen dan leveren we ook een grote bijdrage aan de regionale economie. Uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen op basis van vragen van het lokale MKB moeten, onder voorwaarden die we in dit document hebben vermeld, mogelijk zijn. Dat is **vraaggericht faciliteren van de lokale vraag**. Gemeenten hebben hierin eigen verantwoordelijkheden en dat vraagt om afstemming op het passende niveau (met eventuele buurgemeenten), maar dat hoeft niet op de regionale tafel plaats te vinden. De Ladder voor Duurzame Verstedelijk is daarvoor de richtlijn.
- Vanuit het Toekomstbeeld faciliteert de bedrijventerreinenstrategie het vestigingsklimaat van de speerpuntsectoren en het voorkomen/opheffen van een tekort aan bedrijventerreinen in drie deelregio's, de Brabantse Wal, Breda en Altena. Het gaat dus zowel om nieuwe fysieke ruimte (*programmering*) als om het verbeteren van het huidige vestigingsklimaat (*investeringen*) vooral op de grotere terreinen, waarvan de (her)ontwikkeling op het regionale schaalniveau wordt afgewogen. Enerzijds betreft het de ‘**thematische bedrijventerreinen en campussen**’¹, daar zijn specifieke condities gecreëerd voor de speerpunten. Denk daarbij aan Aviolanda, de Green Chemistry Campus, Logistiek Park Moerdijk, etc. Anderzijds zullen ook veel bedrijven in de speerpunten elders in de regio gevestigd zijn of zich gaan vestigen. Dat betekent dat (naast de thematische bedrijventerreinen en campussen) ‘**strategische locaties**’ beschikbaar moeten zijn op zowel de korte als de langere termijn om op de vraag van bedrijven te kunnen anticiperen. Daarbij gaat het om bedrijven uit de speerpuntsectoren die voor een deel van buiten de regio komen en waarbij het aanbod van de juiste kwaliteit op voorhand beschikbaar moet zijn. Het ontwikkelen van deze grotere terreinen kent een lange ontwikkeltijd. De gemeenten en de provincie bepalen gezamenlijk in het proces van de regionale programmering of de onderbouwing voldoende is om uiteindelijk de plannen een **formele status** te geven door besluitvorming op de West-Brabantse Ontwikkeldag.
- Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zet de bedrijventerreinenstrategie in op herontwikkeling en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, met daarbij een inzet op verduurzaming en andere noodzakelijke transitie's. De programmerings- en de investeringsagenda dragen gezamenlijk zorg voor het terugdringen en/of voorkomen van onnodige leegstand, het goed blijven benutten van de bestaande bedrijventerreinen, het

¹ In het afsprakenkader van 2019 werden deze locaties ‘specials’ genoemd.

versnellen van de noodzakelijke transitie (energietransitie, circulaire economie) op en het duurzaam ruimtelijk inrichten van die terreinen. Dit gaat enerzijds om het voldoen van bedrijven aan de wettelijke eisen, maar anderzijds ook om collectieve opgaven van bedrijven en overheden om aan de maatschappelijke opgaven rond klimaat, energie en biodiversiteit te kunnen voldoen. Het voldoen aan deze kwaliteitseisen vraagt om een **toekomstbestendige inrichting van bedrijventerreinen**.

Samenwerken aan de bedrijventerreinenopgave

Het Toekomstbeeld bedrijventerreinen West-Brabant geeft dus de strategische richting aan de bedrijventerreinenopgave. Gemeenten in de regio West-Brabant en Provincie Noord-Brabant werken op basis van wederkerigheid nauw samen aan het realiseren van dit toekomstbeeld: zorgen voor goed functionerende, toekomstbestendige bedrijventerreinen, met aanbod dat aansluit bij de vraag. Ieder doet dat vanuit een eigen verantwoordelijkheid en tegelijk trekken de partners samen op als één overheid. Het primaat van planvorming voor bedrijventerreinen ligt bij de gemeenten. De Provincie Noord-Brabant vervult in het planvormingsproces een meedenkende rol: samen met gemeenten kijken naar eventuele drempels en toewerken naar oplossingen hiervoor. Bij het realiseren van de (her)ontwikkelingsopgave geeft de provincie ondersteuning op de kwaliteitssprong die gemeenten moeten maken. In de samenwerking leggen we prioriteit bij terreinen waarmee we het verschil kunnen maken. Bij terreinen met een strategische functie voor de regio, voor het versterken van de speerpuntsectoren, voor het verduurzamen van de regionale economie. Lopende het proces trekken de partners samen op. Op basis van openheid en vertrouwen. Via informele en formele overleggen. Formele bestuurlijke platforms hiervoor zijn de Commissie van Advies (RWB), waar de gedeputeerde van de provincie aan kan sluiten om samen in gesprek te gaan over ontwikkelingen en te maken afspraken, en de West-Brabantse Ontwikkeldag, waar gezamenlijke besluitvorming plaatsvindt.

Het **proces van regionaal programmeren en investeren in bedrijventerreinen** wordt nu en in de komende jaren duidelijk **anders ingevuld dan in het verleden**. Vraaggericht ontwikkelen, aandacht voor verduurzaming en toekomstbestendige terreinen, ontwikkelen en herontwikkelen (nieuw en oud) in samenhang oppakken zijn geen eenvoudige opgaven. Van daar ook dat in de programmering een onderscheid is gemaakt tussen kleinere ontwikkelingen die lokaal opgepakt kunnen worden en een gezamenlijke regionale agenda om de terreinen van regionaal belang tot (her)ontwikkeling te krijgen en daarbij een helder proces met elkaar af te spreken met heldere spelregels.

De regionale focus is gericht op vooral de strategische nieuwe terreinen en de verduurzaming van de bestaande grotere terreinen met name ook om de juiste (duurzame) kwaliteit van locaties te kunnen aanbieden. Daarbij is de urgentie om dit toekomstbestendig te doen vooral ingegeven door de grote maatschappelijke opgaven, de druk op ruimte, de economische ambities van de regio en snelle veranderingen in de economie. Dat vraagt om een kwalitatief gestuurde, vraaggerichte, dynamische en adaptieve aanpak.

Dat proces vraagt ook om een gewenning van iedereen aan de nieuwe manier van werken, waarbij we er wel met zijn allen naar streven dat nieuwe locaties met een goede

onderbouwing ook daadwerkelijk op tijd en duurzaam gerealiseerd gaan worden en dat er volop geïnvesteerd gaat worden in verouderde bestaande terreinen.

Die nieuwe manier van programmeren en investeren wordt in dit document toegelicht. De **leeswijzer** voor dit document ziet er al volgt uit:

- Hoofdstuk 2: Wat is de relevante inhoud voor regionaal programmeren en investeren?
- Hoofdstuk 3: Hoe gaat dat in zijn werk (proces, wijze van programmeren)?
- Hoofdstuk 4: Wat zijn de eerste resultaten?
- Hoofdstuk 5: Hoe ziet de eerste versie van de Investeringsagenda Bedrijventerreinen er uit?
- Hoofdstuk 6: Hoe worden de vervolgstappen gezet om de plannen uit te voeren, oftewel 'aan de slag'.

Naast dit Hoofddocument voor regionaal programmeren van en investeren in bedrijventerreinen is een **Bijlagendocument** beschikbaar waarin resultaten van achterliggende onderzoeken zijn beschreven en informatie bevat die periodiek aangepast of verversst moet worden.

Hoofdstuk 2 **Inhoud programmeren**

In dit hoofdstuk worden de belangrijke inhoudelijke aspecten van regionaal programmeren en investeren in bedrijventerreinen uitgewerkt. Daarbij gaat het om:

- Het Toekomstbeeld West-Brabant
- De verwachte vraag naar bedrijventerreinen
- De herontwikkelingsopgave
- De duurzaamheidsopgave

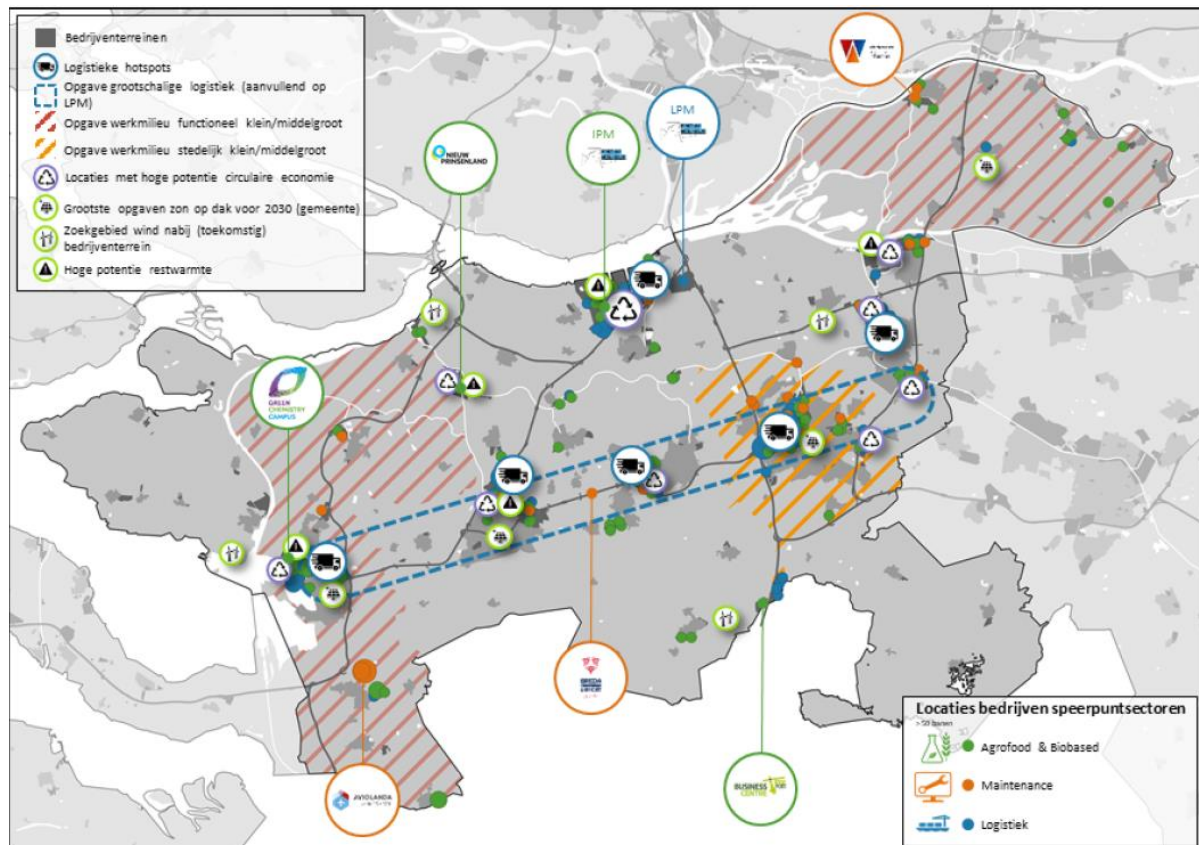
2.1 Toekomstbeeld West-Brabant

Het Toekomstbeeld biedt de strategische richting voor de programmering bedrijventerreinen en is een randvoorwaarde voor de regionale economische visie:

“Hub voor vernieuwend ondernemerschap”

Het Toekomstbeeld is het ruimtelijk-economisch ambitieniveau van de regio en is eind 2020 door gemeenten en provincie vastgesteld (zie figuur 2.1). Het vormt daarmee een belangrijk kader voor de ontwikkeling van bovenlokale terreinen, oftewel de specials en de strategische locaties. In het Toekomstbeeld vormen de bedrijventerreinen de locaties waar bedrijven (en soms ook kennisinstellingen) kunnen werken aan vernieuwend ondernemerschap, waarbij wordt voortgebouwd op de speerpunten Agrifood & Biobased, Maintenance en Logistiek. Door veranderingen in de economie zullen in de komende jaren extra eisen aan bedrijven en hun omgeving worden gesteld als gevolg van digitalisering, energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit en soms ook op het gebied van water, biodiversiteit, klimaatadaptatie en arbeidsmigranten. Dat betekent voor regionaal programmeren en investeren dat veel meer dan in het verleden de toekomstbestendige kwaliteit van bedrijventerreinen bepalend is voor lokale en regionale ontwikkelingen.

Figuur 2.1 Toekomstbeeld West-Brabant



Bron: Stec groep, 2020

Bedrijventerreinen zijn belangrijke locaties om de economie van West-Brabant duurzaam te laten groeien. Bedrijventerreinen dienen ruimte te bieden aan toekomstbestendige bedrijven, met extra aandacht voor energietransitie en klimaatadaptatie, rekening houdend met efficiënt ruimtegebruik en met de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van terreinen.

Bij het realiseren van het Toekomstbeeld is het van belang om drie basisprincipes centraal te stellen: ruimte bieden aan lokaal gebonden MKB; inspelen op de kansen op bedrijven die van elders komen (bovenregionale dynamiek); toekomstbestendige invulling van terreinen.

Lokaal gebonden MKB

De bedrijven in West-Brabant zijn sterk verbonden met de huidige vestigingsplaats. Dat is logisch gezien de ontstaansgeschiedenis, herkomst van en binding met werknemers en door relaties met toeleveranciers en afnemers (de markt). Dat is overigens niet uniek. Ook in de rest van Noord-Brabant en Nederland zijn bedrijven honkvast. Als het even kan proberen bedrijven huisvestigingsvraagstukken 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 (verhuisbewegingen) landt binnen de regio (met een verhuisradius van 10 tot 15 kilometer).

Het **MKB** is cruciaal voor de West-Brabantse economie. Ook onder de bedrijven in de speerpuntsectoren. In aantallen ondernemers vormt het MKB het grootste aandeel van de gebruikers van bedrijventerreinen. In de schaalgrootte van de daarmee gemoeide ruimtevrage gaat het om relatief kleine ruimtevrage overwegend tot 0,5 ha netto kavel, soms oplopend tot een paar hectare. Door vrijwel alle gemeenten is gemeld dat er op korte termijn onvoldoende geschikt aanbod is voor het lokaal mkb. De regio zet zich daarom in op:

- Het voldoende door ontwikkelen en faciliteren van het lokaal mkb.

Het lokale mkb is cruciaal voor gemeenten, maar indirect zeker ook voor de regio. Daarom is het uitgangspunt voor zowel de programmering als voor het investeren dat het lokaal gebonden mkb vraaggericht gefaciliteerd kan worden.

Bovenregionale dynamiek

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. 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. We zijn als West-Brabant groot in logistiek. Het gaat dan om logistiek gekoppeld aan onze speerpuntsectoren, maar bijvoorbeeld ook om logistiek die vanuit West-Brabant een deel van Europa bedient. Komende jaren is er nog veel vraag vanuit logistieke bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt overigens ook dat een flink deel van de logistieke ruimtevrage in West-Brabant uit de regio zelf komt, omdat de al aanwezige logistieke bedrijvigheid blijven groeien.

We willen onze positie als logistieke hotspot behouden, maar verschuiven onze focus van kwantiteit naar kwaliteit. We willen niet de grootste, maar vooral de kwalitatief beste logistieke hotspot zijn. We zetten in eerste instantie nadrukkelijker in op betere benutting van onze bestaande bedrijventerreinen voor logistiek. Voor aanvullende logistieke ruimtevrage zetten we in op Logistiek Park Moerdijk en nieuwe ontwikkelingen op kansrijke locaties in de West-Brabantse stedenrij.

West-Brabant is **een logistieke** topregio nu en in 2030. De sector vraagt grootschalige kavels én is grootschalig in type vastgoed. De sector heeft meerwaarde voor de regio in economische en maatschappelijke zin en specifiek voor de clusters agrofood/biobased, maintenance en circulair. We zetten als regio in op het faciliteren door:

- Bestaande bedrijventerreinen (ook wel brownfields genoemd) herontwikkelen/ beter benutten.
- Nieuwe ontwikkelingen (greenfields) voor groter dan vijf hectare op Logistiek Park Moerdijk.

- Voor logistiek kansrijke brownfield locaties en greenfield locaties voor kavels tot 5 ha in Roosendaal, Bergen op Zoom en Breda, Etten-Leur en Oosterhout.

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 in Brabant landde in de periode 2000-2018 in West-Brabant. Voorbeelden zijn Re-Tech, Protix Biosystems, Van Oers United, Dalco Food, Mitsubishi Materials en Solvay Solutions. Het gaat om een breed spectrum aan industriële vestigers die in de regio landen, maar West-Brabant scoort vooral bovengemiddeld bij het aantrekken van vestigers in de voedingsindustrie en (biobased) chemie.

De sectoren **agrofood en biobased** zijn sterk in de gehele regio. **In 2030 heeft de regio 5 locaties als hotspots (door)ontwikkeld.** Dit zijn:

- Green Chemistry Campus (incubator met vernieuwende biobased ideeën).
- Business Centre Treeport; innovatie en symbiose boomteeltsector.
- AFC Nieuw Prinsenland; productie en logistiek agro en levensmiddelensector.
- (Zeehaven-) Industrieel Park Moerdijk; biobased chemie en circulaire economie.
- Sidestream Innovation Valley Oosterhout (biobased).

Maintenance is de backbone van de industrie in de regio, maar heeft ook twee **zelfstandige hotspots, die versterkt en doorontwikkeld** kunnen worden:

- Maritieme Maintenance cluster Werkendam
- Aviolanda Woensdrecht

Bovendien heeft de regio via **Breda International Airport** de mogelijkheid voor luchtvaartgebonden bedrijvigheid, hetgeen van belang is voor zakelijk verkeer en vervoer van spare parts.

De sterke (bovenregionale) positie van West-Brabant in de genoemde speerpunten hangen nauw met elkaar samen en bieden de regio gezamenlijk een sterke internationaal concurrentiepositie.

Vanuit het Toekomstbeeld faciliteert de bedrijventerreinenstrategie het vestigingsklimaat van de speerpuntsectoren. In zowel nieuwe fysieke ruimte (programming) als in verbeteren van het huidige vestigingsklimaat (investerings) van de bedrijventerreinen die bijdragen aan die speerpunten.

Toekomstbestendig maken bestaande terreinen

Het belang van het zo goed mogelijk gebruiken van de bestaande bedrijventerreinenvoorraad is gezien alle trends en ontwikkelingen groter dan ooit. Gemeenten en provincie zullen – samen met ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden – moeten werken aan de

toekomstwaarde van de bestaande terreinen om te voorkomen dat deze de aansluiting met de (snel veranderende) marktvraag niet verliezen. De terreinen zullen toekomstbestendig gehouden en gemaakt moeten worden, zodat de economische kansen en ambities van West-Brabant gerealiseerd kunnen worden en het verdienvermogen van de regionale economie wordt geborgd. De West-Brabantse bedrijventerreinen kunnen die rol ook vervullen, ze vormen toekomstige hubs in duurzame energie, duurzame mobiliteit en in de circulaire economie. Dat is op al op meerdere plaatsen in de regio zichtbaar (bijv. in de haven van Moerdijk, rond de Amercentrale in Geertruidenberg, op grote bedrijventerreinen zoals de Theodorus-haven in Bergen op Zoom, etc.)

Het gaat daarbij om alle terreinen en de verouderde terreinen in het bijzonder. De toenemende ruimtedruk, de afgesproken klimaatdoelstellingen, maar ook de diverse 'Next Economy' trends bieden een goed momentum voor actie.

Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendige werklocaties zet de bedrijventerreinenstrategie in op herontwikkeling en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, met daarbij een extra inzet op energietransitie en andere noodzakelijke transities, zoals die naar een circulaire economie. De programmering en de investeringsagenda dragen gezamenlijk zorg voor het terugdringen en/of voorkomen van onnodige leegstand (niet hoger dan 5%²), het goed blijven benutten van de bestaande bedrijventerreinen en het toekomstbestendig maken van deze terreinen. Herstructurering en herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen zijn randvoorwaarden voor toekomstbestendige bedrijventerreinen.

2.2 De verwachte vraag naar bedrijventerreinen

Voor het tijdig ruimtelijk faciliteren van het Toekomstbeeld bieden provinciale prognoses naar bedrijventerreinen een richting voor een viertal te onderscheiden segmenten. In 2018 zijn de prognoses naar de uitbreidingsvraag geactualiseerd en in Tabel 2.1 zijn deze prognoses gecorrigeerd voor de periode 2020-2030. In de tabel is daarnaast per segment het aanwezige aanbod van november 2020 opgenomen. Dat aanbod is continue aan veranderingen onderhevig en zal gemonitord worden en in de regionale overleggen worden besproken (zie volgende hoofdstukken). Het gaat dus om een momentopname van zowel vraag als aanbod die periodiek wordt geactualiseerd. We moeten de cijfers in onderstaande tabel dus niet absoluut interpreteren, maar het geeft wel een richting aan. We hebben daarom ervoor gekozen om niet, zoals in het verleden, gedetailleerde afspraken te maken met lange lijsten van beschikbaar en nog te ontwikkelen aanbod. In de nieuwe programmering is het vertrekpunt om op elk moment ruimte van de juiste kwaliteit beschikbaar te hebben voor uiteenlopende bedrijven. Dus in plaats van discussie over aanbod, gaan we nu over naar vraaggericht ontwikkelen, dynamisch en adaptief.

Tabel 2.1 Vraagprognoses tot 2030 en aanbodcijfers, uitbreidingsvraag in ha netto, november 2020

² Een normale frictieleegstand is een gezonde mate van leegstand van zo'n 5% en zorgt voor een goed werkende bedrijventerreinenmarkt.

Segment bedrijventerreinen	Scenario (ha) *		Aanbod	
	Midden	Hoog	Hard	Zacht
Functioneel grootschalig	125	161	177,6**	45
Functioneel klein tot middelgroot	53	69	70,1	65,2
Stedelijk klein tot middelgroot	48	61	37,3	20,0
Thematisch / campus	12	15	65,1	20,0
Zeehaven	--	--	107,5	--
Niet bekend				354,4
Totaal	238	307	457,6	504,6

* Behoefteraming provincie gecorrigeerd voor de periode 2020-2030

** Inclusief Logistiek Park Moerdijk (142 ha) en Everdenberg Oost Oosterhout

Bron: Provinciale behoefteraming Noord-Brabant, 2018 voor de uitbreidingsbehoefte en IBIS (PNB) 2020 voor het actuele aanbod

Vraag en aanbod zijn kwalitatief niet exact in evenwicht te brengen in de programmering tot 2030. We gaan dus niet geforceerd proberen om vraag en aanbod kwantitatief op elkaar af te stemmen, maar vraag en aanbod moeten kwalitatief in balans zijn. In het Bijlagen Document zijn de meest actuele cijfers over vraag en aanbod op een rij gezet. De verwachting is dat volgend jaar een nieuwe raming zal worden opgesteld in opdracht van de provincie.

De ramingen vormen voor ons een belangrijke leidraad om te kunnen bepalen naar welke typen terreinen er extra vraag gaat ontstaan. De ramingen geven een richting aan, maar kunnen niet voor alle deelgebieden in West-Brabant een gedetailleerd beeld schetsen. Dat heeft onder meer te maken dat de onderscheiden segmenten in de ramingen niet altijd goed passen bij de behoefte van bedrijven uit de speerpunten en het lokaal MKB. In Tabel 2.2 is die kwalitatieve discrepantie voor de segmenten benoemd. Dan blijkt bijv. dat voor kleinschalige en middelgrote logistiek er verspreid over de regio nog locaties beschikbaar moeten komen, dat er verspreid over de regio ruimte moet zijn voor bedrijven in de hoge milieucategorieën, dat enkele deelgebieden (Brabantse Wal, Breda, Altena) een verwacht tekort aan terreinen hebben en dat in vrijwel alle gemeenten ingespeeld moet worden op de vraag van lokaal MKB. De ramingen geven een richting aan, maar er is nog veel werk aan de winkel om de juiste kwaliteit op de juiste plaats te ontwikkelen.

Tabel 2.2 Toekomstbeeld West-Brabant in relatie tot prognoses bedrijventerreinen

Vraagsegment	Toekomstbeeld		Inzetten op
Segmenten uit prognose	Onderscheid	Opgave in/op	
Functioneel grootschalig	Grootschalige logistiek > 5 ha	Logistiek Park Moerdijk	Strategisch
	Grootschalige logistiek < 5 ha	Bergen op Zoom, Breda, Etten-Leur, Oosterhout en Roosendaal	
	Grootschalig HMC / circulair	IPM en afgestemde locaties verspreid in de regio	
Functioneel klein tot middelgroot		Tekort aan segment: Altena, Brabantse Wal, Breda	

Vraagsegment	Toekomstbeeld		Inzetten op
Segmenten uit prognose	Onderscheid	Opgave in/op	
		Lokaal mkb faciliteren in alle gemeenten	
Stedelijk klein tot middelgroot		Stedelijk georiënteerd en relatie met verstelijking: Bergen op Zoom, Breda, Etten-Leur, Oosterhout, Roosendaal	Lokaal MKB, basis op orde
Thematisch / Campus	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenance, watergebonden • Agrofood, glastuinbouw • Maintenance, vliegtuigen • Logistiek, grote kavels • Industrie, zeehavens • Vliegveld • Boomteeltsector • Biobased (circulair) 	<ul style="list-style-type: none"> • Werkendam • AFC-Prinsenland • Aviolanda • Logistiek Park Moerdijk • IPM Moerdijk • Breda Int. Airport • Business Centre Treeport • Side Stream Innovation Valley 	Specials, randvoorwaarden op orde houden

2.3 Herontwikkeling

Voor de regio is het van groot belang dat de ontwikkeling van nieuwe terreinen gepaard gaat met **herontwikkeling en herstructurering** van bestaande bedrijventerreinen. Een bepaalde mate van 'marktdruk' (schaarste in aanbod ten opzichte van de vraag) draagt bij aan herontwikkelen. Zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot de schaarse ruimte en de maatschappelijke discussies rondom het imago van bedrijventerreinen zorgen voor blijvende noodzaak tot herontwikkeling en het toekomstbestendig houden van bestaande bedrijventerreinen.

De regionale programmering moet bijdragen aan een optimale invulling van fysieke ruimte via herontwikkeling, structurele leegstand voorkomen en de huidige terreinen toekomstbestendig maken. **In het motiveren van de aantoonbare behoefte aan nieuwe terreinen (zowel vraaggericht lokaal als strategisch regionaal) is herontwikkeling van de bestaande terreinen een belangrijk onderdeel** (zie volgend hoofdstuk). Herontwikkeling heeft in die zin prioriteit, dat nieuwe ontwikkelingen pas aan de orde komen als herontwikkeling van de bestaande voorraad geen kwalitatieve invulling kan bieden. Dit is conform de gedachte van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De verbinding tussen herontwikkeling en de programmering van nieuwe locaties is van groot belang en dat zal in de meeste gevallen ook leiden tot een behoefte aan schuifruimte. **Schuifruimte** is nodig voor de situatie waarbij herontwikkeling slecht tot stand komt, omdat bedrijven niet kunnen doorgroeien op de locatie waar ze zitten, maar er ook geen uitbreidingsmogelijkheden in de directe omgeving beschikbaar zijn (er zijn geen 'buren' die opgekocht kunnen of willen worden). In sommige gevallen zal een nieuw terrein schuifruimte bieden aan die

bedrijven maar daarmee verhuisketens in gang zetten op het oude terrein en herontwikkeling stimuleren.

Omdat de planning en de uitvoering van herontwikkeling omgeven is door onzekerheden (zijn eigenaren bereid om mee te werken) laat herontwikkeling zich in mindere mate *programmeren*. De 'vrij gespeelde, opnieuw te ontwikkelen ruimte' is echter wel onderdeel van het aanbod (nieuwe plancapaciteit). De te herontwikkelen locaties kunnen wel degelijk van strategische meerwaarde zijn en bijdragen (in fysieke ruimte en verbeteren vestigingsklimaat) aan het Toekomstbeeld. Ze vormen daardoor een onderdeel van de regionale programmeringsagenda. Om die herontwikkeling op gang te krijgen zijn forse investeringen van publieke en private partijen vereist. Hier wordt ook de verbinding gelegd met de Investeringsagenda (zie hoofdstuk 5).

Recent onderzoek van de Stec Groep (2021, in opdracht van de Provincie Noord-Brabant) heeft laten zien dat in de afgelopen jaren de grote herontwikkelingsprojecten, vooral door de logistieke vastgoedmarkt al opgepakt zijn (zoals bijv. de herontwikkeling van de Philips locatie in Roosendaal, Jan de Rijk in Roosendaal, Philips/Bosch Breda, Algeco Moerdijk). De grote en aantrekkelijke 'vissen' zijn daarmee al gevangen, maar er zijn nog voldoende kansen in de regio. De Stec Groep heeft een potentieel in West-Brabant achterhaald van enkele tientallen hectares op de grotere bedrijventerreinen die geschikt zijn voor grootschalige logistiek, waarbij zij opmerken dat het daadwerkelijk beschikbaar krijgen van locaties (voor met name de grootschalige logistiek) maatwerk per locatie vraagt en soms ook een lange doorlooptijd kent.

Ook de gemeenten hebben in het kader van de eerste versie van Investeringsagenda (zie hoofdstuk 5) grotere en kleinere terreinen op de agenda geplaatst omdat herontwikkeling ook van belang is voor de toekomstbestendigheid en veiligheid van terreinen. Het is van belang dat de eerste inschattingen van herontwikkelingspotentieel in de komende jaren (onder meer via de Investeringsagenda) ook daadwerkelijk leiden tot het opnieuw beschikbaar krijgen van verouderde bedrijventerreinen. De regio zet, samen met de Provincie Noord-Brabant, in op de herontwikkeling van brownfields. Daarnaast constateert de regio een aanvullende opgave voor logistiek. Enkel inzetten op brownfields is niet voldoende. Regio en provincie trekken samen op om deze opgave in beeld te krijgen

In de gesprekken met gemeenten en experts wordt steeds duidelijker dat investeringen in herontwikkeling nodig zijn om het areaal aan bestaande bedrijventerreinen beter te benutten, niet zozeer om ruimtewinst te behalen om nieuwe bedrijven te kunnen huisvesten, maar vooral om verdere verloedering, ondermijning tegen te gaan en bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken en/of te houden. Inzetten op het kwalitatief en kwantitatief vernieuwd aanbod is vooral bedoeld om de bestaande hectaren in gebruik te houden, het liefst met zoveel mogelijk toegevoegde waarde en arbeidsplaatsen. Als er niet geïnvesteerd, publiek maar zeker ook door private partijen, wordt de opgave om nieuwe terreinen te ontwikkelen alleen maar groter, omdat bedrijven met ambities niet op een terrein in een verouderde en onveilige omgeving gevestigd willen zijn.

Herontwikkeling naar woon (-werk) locaties

De behoefte aan schuifruimte geldt ook voor locaties die op termijn mogelijk ontwikkelen naar woon (-werk) locaties. Bedrijven die niet in een dergelijke omgeving kunnen functioneren hebben een alternatieve locatie nodig. Wanneer deze niet aanwezig is, blokkeert dit de daadwerkelijke transitie naar dergelijke milieus of het zorgt dat die bedrijven verloren gaan voor de betreffende gemeenten of zelfs de regio. Vooral bij bedrijven die een hogere milieucategorie en/of watergebonden faciliteiten nodig hebben, kan dit een knelpunt van grote betekenis zijn. Locaties die in de toekomst voorzien in dergelijke schuifruimte kunnen van strategische meerwaarde voor de regio zijn. Dit vormt binnen het integraal afwegingskader ook een van de elementen om een nieuwe locatie te kunnen onderbouwen.

Bij transformatie naar woningbouw is er sprake van een onttrekking aan de bedrijventerreinenvoorraad; hierdoor ontstaat vervangingsvraag. De mogelijkheid om op dat areaal bedrijven te huisvesten komt immers te vervallen. Net als de herontwikkeling ten behoeve van bedrijvigheid zijn dergelijke transformaties onzeker en duren lang. De nieuwe wijze van programmeren neemt de mogelijkheid van vervangingsvraag mee in de motivering van de behoefte die concreet aan de orde is door het verhuizen van bedrijven naar een goede alternatieve locatie.

Tegelijkertijd is het ook een gegeven in met name de steden dat de vraag naar stedelijk woon/werkmilieus gaat toenemen. Enkele gemeenten in West-Brabant zijn hiermee al aan de slag gegaan en hebben daarvoor investeringen opgevoerd in de investeringsagenda (bijv. Breda en Roosendaal).

2.4 Verduurzaming van terreinen

De verduurzaming van bedrijventerreinen staat in de komende 10 jaar hoog op de agenda's van gemeenten, provincie, maar ook bij de ondernemersverenigingen. De wettelijke voorschriften waaraan door bedrijven voldaan moet worden, zullen worden aangescherpt. Dat betekent dat meer bedrijven gebruik willen maken van duurzame energie en/of brandstoffen. Bovendien bieden de bedrijventerreinen in veel gevallen de ruimte om ook voor de woonwijken een schakel- of bufferfunctie te vervullen voor het beschikbaar stellen van duurzame energie en elektriciteit. Denk daarbij aan snellaadpunten met hoog vermogen, batterijopslag, en zonnecollectieven van bedrijven die leveren aan woonwijken. Een grote slag in de Regionale Energie Strategie kan dus op de bedrijventerreinen worden geslagen, zowel op bedrijfsniveau, maar ook door collectieve oplossingen te ontwikkelen door meerdere bedrijven.

De verwachting is dat provincie en Rijk in de komende jaren deze collectieve aanpak van energietransitie en de beperking van emissies (CO₂ en stikstof) zullen gaan ondersteunen. Dat betekent dat voor meer bedrijventerreinen (groter en kleiner) specifieke Green Deals opgesteld zullen gaan worden. Er is dus naast het programmeren van ruimte en herontwikkeling van verouderde terreinen nog extra werk aan de winkel voor bedrijven en overheden als het gaat om de verduurzaming van productie- en distributieprocessen.

Op basis van databases (die bij de provincie aanwezig zijn met informatie over samenstelling bedrijvigheid, energieverbruik, aanwezigheid van energievoorzieningen op terreinen, etc.) kan worden bepaald welke kansen er liggen voor maatregelen op het gebied van het versnellen van energietransitie en circulaire economie. Daarbij liggen de grootste kansen op succes bij de zogenaamde 'grote oogst' terreinen (grote terreinen met procesindustrie, met opwekking van duurzame energie en/of aanwezigheid van grote daken). De provincie ontwikkelt momenteel een aanpak voor die grote oogst terreinen. Maar ook op kleine bedrijventerreinen liggen er volop kansen voor energiebesparing en de samenwerking met de directe omgeving (uitwisselen elektriciteit, opslag van duurzame energie, laadstations, etc.).

De gemeenten, Regio en provincie kunnen voor verschillende typen terreinen concrete maatregelen voorstellen aan ondernemers(verenigingen) om transitie te versnellen. Effectieve maatregelen zijn nu volop in ontwikkeling op bedrijventerreinen in Noord-Brabant en elders in Nederland. Er is momenteel veel te leren van ervaringen van elkaar in de regio en van elders. Bedrijventerreinen zullen in de komende 10 jaar volop als instrument worden ingezet om de transitie te versnellen.

Hoofdstuk 3 **Wijze van programmeren**

Het programmeren van bedrijventerreinen is zowel op lokaal, regionaal als op provinciaal niveau van groot belang voor de economie, de energietransitie en de ruimtelijke kwaliteit van onze regio. Dat betekent dat de nieuw te ontwikkelen terreinen en de herontwikkeling van verouderde terreinen een belangrijke plaats in moeten nemen in de diverse Omgevingsvisies. Dat moet op een zorgvuldige manier gebeuren en daarom is de wijze van programmeren ook zo belangrijk.

In dit hoofdstuk komen allereerst de uitgangspunten aan bod vanuit de inhoud van programmeren (vorige hoofdstuk) en de afspraken die gemeenten en provincie in 2019 al met elkaar hebben gemaakt. Daarna wordt ingegaan hoe het proces er uitziet bij het vraaggericht ontwikkelen op lokaal niveau en op regionaal niveau.

3.1 **Uitgangspunten**

Uitgangspunten

Uit de vorige hoofdstukken komen de volgende inhoudelijke uitgangspunten naar voren:

- Ontwikkelingen van bedrijventerreinen moeten passen binnen de ambities en de ruimtelijke accenten van het Toekomstbeeld.
- De periodieke ramingen naar de behoefte aan bedrijventerreinen (die in opdracht van de provincie worden opgesteld) gelden als een belangrijke leidraad om te kunnen bepalen aan welke typen bedrijventerreinen behoefte is in West-Brabant.
- Programmeren vindt plaats op basis van regionale meerwaarde (versterken van de speerpunten) en de basis op orde (lokaal MKB moet in de eigen gemeente opgevangen kunnen worden).
- Herontwikkeling van (verouderde) bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen gaan hand in hand.
- Bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen vinden ook investeringen plaats om maatschappelijke opgaven op te lossen, zoals energietransitie, circulaire economie en de kwaliteit ruimtelijke inrichting en inpassing van terreinen in de omgeving.

Boven op de inhoudelijke uitgangspunten zijn er ook afspraken gemaakt over de manier waarop we willen samenwerken in de regio en tussen regio en provincie:

- 1 We willen een gelijk speelveld binnen de regio en daarmee duidelijkheid voor ondernemers en vastgoedeigenaren.
- 2 We zetten in op regionaal afgestemd, passend aanbod van bedrijventerreinen (adaptief, kwalitatief, kwantitatief).

- 3 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.).
- 4 Samenwerken tussen regio en provincie gebeurt op basis van wederkerigheid. Het priemaat van planvorming voor bedrijventerreinen ligt bij de gemeenten. De Provincie Noord-Brabant vervult in het planvormingsproces een meedenkende rol: samen met gemeenten kijken naar eventuele drempels en oplossingen hiervoor. In de samenwerking leggen we prioriteit bij terreinen met een strategische functie voor de regio.

De uitgangspunten en de manier van samenwerken hebben de volgende consequenties voor het programmeren van bedrijventerreinen:

- We hebben voor het invullen van huisvestingsvragen in de regio duidelijke afspraken gemaakt (zie bijlage 1). Het vertrekpunt is om het juiste bedrijf op de juist plaats te kunnen vestigen en om elkaar daarover goed te informeren. Bovendien zijn er voor enkele sectoren en voor bepaalde typen bedrijven richtlijnen opgenomen hoe om te gaan met de ruimtevragen. Hieronder halen we enkele elementen uit de huisvestingsafspraken die in Bijlage 1 uitvoerig staan beschreven.
- Eén van de elementen van de Huisvestingsafspraken is het structureel monitoren en via een uniforme systematiek beoordelen van ruimtevragers. We gebruiken LeadMe als regionaal informatiesysteem om bedrijven met ruimtevraag actief te kunnen volgen.
- Bij een ontwikkeling kleiner dan 5.000 m², die past in de geest van de regionale bedrijventerreinenstrategie, kan de bestemmingsplanprocedure verder doorlopen worden. Hiervan wordt regionaal wel melding gemaakt zodat de plancapaciteit kan worden gemonitord.
- Een ruimtelijke ontwikkeling > 5.000 m² stemmen we op het passende schaalniveau met elkaar af:
 - Vraaggericht lokaal ontwikkelen – met de buurgemeenten (zie paragraaf 3.2).
 - Strategisch vraaggericht ontwikkelen – regio West-Brabant (zie paragraaf 3.3).
- In onze uitgifteregels voor nieuwe bedrijventerreinenontwikkeling nemen we op dat gebouwen en constructies geschikt moeten zijn voor energievoorziening op het dak. Dit is een minimaal uitgangspunt.
- Het monitoren van beschikbare plancapaciteit (onmiddellijk uitgeefbaar en plancapaciteit die planologisch is vastgelegd door de provincie) vindt niet alleen op kwantiteit, maar ook op kwaliteit plaats (bestemd en geschikt voor welke segmenten), zodat we op elk moment weten wat we nog aan voorraad hebben voor welke segmenten.
- Voor grootschalige ontwikkelingen in de logistiek hanteren we de afspraken over toegevoegde waarde van die activiteiten en de afspraken die we hebben gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierop wordt in Bijlage 2 van dit document nader ingegaan. Hieronder vatten we de belangrijkste elementen samen. We beoordelen logistieke vestigingsverzoeken op regionale meerwaarde en faciliteren logistieke bedrijven op de juiste plek. Daarbij leveren we waar nodig maatwerk. Algemene uitgangspunten daarbij zijn:
 - Logistiek Park Moerdijk richt zich op zeer grootschalige ontwikkelingen (>5 ha)
 - We willen versnippering van logistieke activiteiten vermijden en versterking van innovatie en cross-overs stimuleren.
 - Voor grootschalige VAL/VAS-activiteiten en activiteiten, die sterk gekoppeld zijn aan de aanwezige zeehavens, kiezen we in West-Brabant voor clustering van logistieke bedrijven op het Logistiek Park Moerdijk.

- Voor andere logistieke bedrijven (en/of afwijking op bovenstaande) zijn bestaande bedrijventerreinen en vervolgens nieuw te ontwikkelen terreinen de mogelijke locaties (kavels kleiner dan 5 ha).
- Bedrijven die zich melden bij een gemeente (nieuwvestiging en uitbreiding/verplaatsing) inventariseert de gemeente of gebruik wordt gemaakt van arbeidsmigranten en hoe huisvesting geregeld wordt. Gemeente, bedrijf en eventuele partners hierin maken aan de voorkant afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten.

Op basis van deze uitgangspunten en afspraken hebben gemeenten en provincie met elkaar afgesproken de wijze van programmeren in te richten voor twee typen locaties: vraaggericht lokaal; vraaggericht strategisch. Dit wordt in de volgende paragrafen toegelicht.

3.2 Vraaggericht lokaal

Doel: tijdig faciliteren van de vraag vanuit het lokale mkb.

Vraaggericht lokaal ontwikkelen is ontwikkelen voor een concrete vraag die aantoonbaar is. De eindgebruikers zijn in beeld en de bijbehorende ruimtebehoefte (kan ook vanuit publieke noodzaak) inzichtelijk worden gemaakt.

Bij vraaggericht ontwikkelen is het van groot belang niet te acteren op enkel de kwantitatieve vraag naar kavels, maar echt inzicht te krijgen in de behoefte en bijbehorende ambities van de 'vragers'. Het goede gesprek tussen gemeente en de eindgebruiker is daarbij van belang. Daarbij is het zaak inzichtelijk te krijgen of alle mogelijkheden in het bestaande vastgoed en bestaande plancapaciteit goed verkend zijn en of gemeentelijke ambities als duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik geborgd zijn. Om dergelijke ambities te kunnen faciliteren kan het nodig zijn de concrete vraag van een initiatiefnemer aan te vullen. Bijvoorbeeld om een bedrijvenlocatie zorgvuldig in te passen en investeringen in duurzaamheid en infrastructuur mogelijk te maken. Vraaggericht ontwikkelen is daarom het uitgangspunt, maar mag niet beperkend uitwerken i.r.t. bredere opgaven.

De verantwoordelijkheid voor het inbrengen van een locatie ligt bij de gemeente. Ook voor het organiseren van de passende afstemming met buurgemeente(en). De regio houdt bij de ontwikkeling van vraaggericht lokaal de vinger aan de pols, via de Commissie van Advies (4x per jaar). Er kan worden afgeweken van eerder (regionaal) vastgestelde locaties. Als deze al in lokale Omgevingsvisies zijn vastgelegd komen deze niet te vervallen.

Leidraad

In de leidraad is opgenomen dat afstemming wordt gezocht met buurgemeente(n) als het om een locatie groter dan 5.000 m² gaat. Regionaal spreken we enkele ruimtelijk-economische voorwaarden af voor vraaggericht lokaal, dit vormt onderdeel van de te motiveren leidraad:

- 1 Sprake van aantoonbare behoefte.
- 2 Bovengrens van 10 ha (netto) als richtlijn, (passend bij de verschillende schaalniveaus in de regio).
- 3 Ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd (inrichting terrein, aandacht voor groen, logische verkaveling, etc.).
- 4 Inzetten op herontwikkeling:
 - Er wordt nagegaan of de ontwikkeling van het terrein een impuls kan geven aan de herontwikkeling van verouderde terreinen in de gemeente (schuifruimte).
- 5 Voorkomen van overaanbod ten behoeve van een gezonde markt en voorkomen daarmee onnodige leegstand en onderlinge concurrentie.
- 6 Maatschappelijke opgaven, zoals energietransitie een realistische plek krijgen.
 - Er wordt expliciet nagegaan of het te ontwikkelen terrein een bijdrage kan leveren in de opgaven van de RES.

De ingevulde leidraad (tabel 3.1) vormt de argumentatie om draagvlak in de eigen gemeente en bij de buurgemeenten te verkrijgen. De Leidraad wordt plausibel gemotiveerd. Het biedt inzicht voor de buurgemeenten dat er plannen zijn en dat deze niet concurrerend zijn met andere locaties in de nabije omgeving. De leidraad bevat veel elementen, daarmee gaan we in de komende jaren ervaring opdoen. Er kunnen dus aanpassingen plaatsvinden op de leidraad. Daarvoor is tijdens het halfjaarlijks bestuurlijk overleg de ruimte aanwezig.

Tabel 3.1 Leidraad – zes thema's voor het motiveren van een vraaggericht lokale behoefte (> 5.000 m²)

Onderdeel	Uitleg/verklaring
1 Beschrijving plan <i>Op hoofdlijnen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Omvang (groter dan 5.000 m²) • Opzet
2 Behoeftte eindgebruiker concreet in beeld?	<p>Indien nee, is onderdeel 4 van toepassing? Indien ja, motiveren op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kan vraag opgevangen worden in bestaande voorraad door invulling leegstand? • Kan vraag opgevangen worden door herstructurering en herontwikkeling? • Kan vraag opgevangen worden door bestaande aanbod bedrijfskavels in verzorgingsgebied? (<i>relatie met volgende onderdeel</i>) • Wat wordt de invulling van de locatie na verhuizing? <ul style="list-style-type: none"> – Wordt er courant vastgoed achter gelaten? – Schuifruimte op de bestaande terreinen mogelijk? <p><i>Gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor beoordeling Ladder Duurzame Verstedelijk (LDV) bij vaststelling bestemmingsplan. Voor draagvlak is een beknopte visie toereikend.</i></p>
3 Waarom moet de eindgebruiker hier landen?	<p>Lokaal mkb Lokaal ecosysteem Historische binding Sociale binding</p>
4 Is er sprake van een grotere planontwikkeling dan strikt de	<p>Indien ja, motiveren op de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schuifruimte - t.b.v. herstructurering op bestaande locatie of bedrijven die in de knel zitten of komen door omgeving

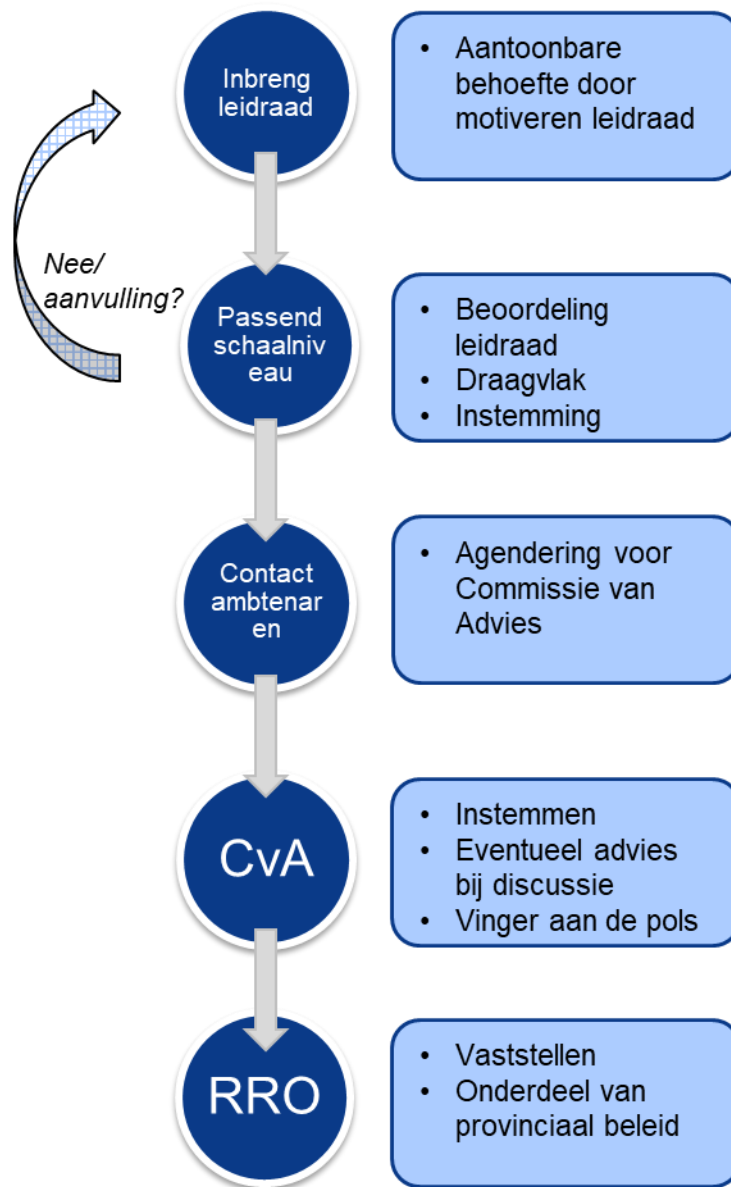
Onderdeel	Uitleg/verklaring
behoefte van de eindgebruiker?	<ul style="list-style-type: none"> • Vervangingsvraag naar aanleiding van transformatie naar wonen • Ruimtelijke aspecten • Financiële oorzaken • Voorzieningen • Etc. <p><i>Gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor beoordeling LDV bij vaststelling bestemmingsplan. Voor draagvlak is een beknopte visie toereikend.</i></p>
5 Ruimtelijke kwaliteit <i>Op hoofdlijnen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke inpassing en inpassing • Voorkomen verpaupering en ondermijning van de bestaande bedrijventerreinen en eventueel de achterlaatlocatie (relatie met onderdeel 2)
6 Bijdrage plan aan / visie op maatschappelijke opgaven	<p>Parkmanagement, georganiseerde bedrijven Energietransitie/RES Mobiliteit en bereikbaarheid Arbeidsmigrantenhuisvesting</p> <p><i>Wat wordt er over opgenomen in bijvoorbeeld bestemmingsplan en/of uitgifteregels? Richtinggevend versus verplichtend? Voor het motiveren van dit onderdeel kan verbinding worden gelegd met diverse (beleids)agenda's, bijv. de RES.</i></p>

De leidraad kan ook dienen voor het goede gesprek dat de gemeente voert met de ondernemers die een uitbreidingswens hebben. En is daarmee onderdeel van een goede planvoorbereiding.

Proces

- 1 Gemeenten benutten de leidraad voor het onderbouwen van de vraaggerichte lokale behoefte.
- 2 De gemotiveerde leidraad wordt gedeeld, afhankelijk van het schaalniveau van de ontwikkeling met buurgemeenten of een ruimere marktregio.
- 3 Als er draagvlak is bij de buurgemeente(n) dan wordt de RWB geïnformeerd over de in te brengen locatie via het Contactambtenarenoverleg.
- 4 De locatie wordt vervolgens geagendeerd in de Commissie van Advies Economie en Ruimte. De regio heeft geen formeel zeggenschap over 'vraaggericht lokaal', maar kan wel adviserend optreden als er discussiepunten zijn. Daarnaast heeft het agenderen van de locatie als doel 'vinger aan de pols te houden'.
- 5 De locatie wordt geagendeerd (als hamerstuk) op de West-Brabantse Ontwikkeldag.
- 6 Indien de locatie wordt vastgesteld krijgt de locatie een juridische status vanwege de provinciale verordening.

Figuur 3.1 Processchema vraaggericht lokaal ontwikkelen



Bron: BCI 2021

3.3 Vraaggericht strategisch

Doel: locaties met een strategische meerwaarde voor de regionale ambities en speerpunten moeten tijdig beschikbaar zijn op korte en op langere termijn.

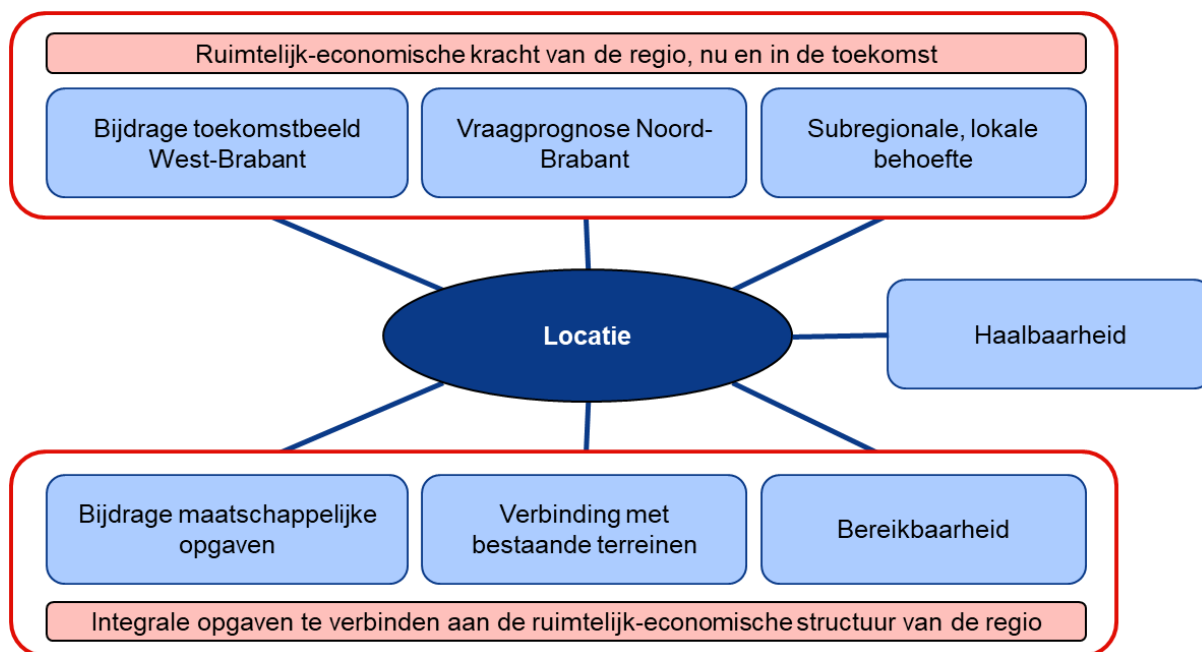
De ontwikkeling van strategische locaties en de thematische terreinen en de campussen is nauw met elkaar verweven. Voor vraaggerichte ontwikkeling van beide typen locaties gelden dezelfde uitgangspunten en spelregels. In de praktijk betekent dit in de komende jaren dat het vooral zal gaan om nieuwe strategische locaties en de uitbreiding van enkele thematische terreinen, zoals Business Centre Treeport in Zundert (fase 2), het maritieme cluster in Werkendam (in de vorm van kaderuimte) en Side Stream Innovation Valley. We spreken in het vervolg over strategische locaties en op enkele onderdelen van de tekst wordt expliciet op de specials ingegaan.

Voor strategische locaties gelden de volgende regionale uitgangspunten voor samenwerking:

- Het gaat om locaties, die:
 - bijdragen aan het Toekomstbeeld Bedrijventerreinen West-Brabant 2020-2030;
 - passen binnen de provinciale prognoses of een langere tijdshorizon kennend in (plan) ontwikkeling.
- Er is sprake van een strategische meerwaarde. Daarbij gelden de volgende opmerkingen:
 - De zes thema's in het Integraal Afwegingskader (zie figuur 3.4 en tabel 3.2) geven een onderbouwing om de regionale meerwaarde van de locaties aan te tonen.
 - Perspectief in tijd: het is belangrijk om te melden hoe lang de verwachte ontwikkeltijd is en of er al een eerste toets op de haalbaarheid (RO/milieuaspecten) heeft plaatsgevonden.
 - De motivatie is een momentopname en wordt gedurende planvoorbereiding steeds concreter en beter. In het Bijlagendocument zijn de momentopnames van maart 2021 opgenomen van de voorgestelde plannen voor nieuwe strategische locaties.
 - Nut en noodzaak locatie van de voorgestelde locaties kan urgenter worden of niet (dit in verband met nieuwe opgaven en prognoses).

In figuur 3.2 is de systematiek achter het afwegingskader opgenomen, waaruit blijkt waarom diverse elementen in het afwegingskader zijn opgenomen. Het afwegingskader bestaat niet alleen uit ruimtelijk economische thema's, maar er wordt ook nadrukkelijk naar bijdragen aan de maatschappelijke opgaven en mobiliteitsaspecten gekeken. Met dit afwegingskader gaan we in de komende jaren ervaring opdoen. De invulling van de diverse thema's zal halfjaarlijks bestuurlijk worden besproken.

Figuur 3.2 Integraal afwegingskader: motivering van bijdrage aan het Toekomstbeeld



De zes thema's zijn in het Bijlagendocument verder uitgewerkt zodat gemeenten en andere partners een duidelijke richting hebben hoe het kader gehanteerd kan worden. Het Afwegingskader bevat veel elementen, daarmee gaan we in de komende jaren ervaring opdoen. Er kunnen dus aanpassingen plaatsvinden op het Afwegingskader. Daarvoor is tijdens de Commissie van Advies de ruimte aanwezig.

Tabel 3.2 Elementen ter motivering van het Integraal afwegingskader

Hoofdthema's	Elementen van de beoordeling
1 Bijdrage aan Toekomstbeeld <i>Vastgesteld medio 2020</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Speerpuntsectoren • Clusterontwikkeling • Nieuwe economie • Basis op orde • Lokaal MKB • Werkgelegenheid • Toegevoegde waarde
Argumentatie voor bijdrage aan de strategische richting en daarmee de economische meerwaarde voor de regio	
2 Passend binnen vraagprognose PNB	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordeling op segmenten (volgens actuele prognoses provincie als actuele aanbod) • Beoordeling op herprofilering segment indien aan de orde • Marktsituatie op basis van vraag – aanbod
Argumentatie voor het bepalen van de nut en noodzaak (op hoofdlijnen)	

Hoofdthema's	Elementen van de beoordeling
3 Subregionale/ lokale behoefte	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordeling op basis van subregionale, lokale onderzoeken, verdieping op provinciale behoefte-raming • Mogelijkheden op actuele plancapaciteit (harde bestemmingsplannen) • Mogelijkheden van herontwikkeling en herstructurering (brownfield onderzoek grootschalige terreinen) • Beoordeling op subregionaal (bestuurlijk) draagvlak
Argumentatie voor het bepalen van nut en noodzaak, daadwerkelijke behoefte, haalbaarheid en draagvlak	
4 Bijdrage aan maatschappelijke opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Energietransitie (verbinden met de RES) • Circulaire economie • Sociaaleconomisch • Klimaatadaptatie • Nieuwe economie <p><i>Welke elementen zijn richtinggevende voorwaarden en welke zijn minimaal vereist. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt bij wat er in het bestemmingsplan verplichtend kan worden opgenomen. En wat er bij voorbeeld via uitgifteregels en/of koopovereenkomsten afgesproken kan worden. Zoals zon op dak, verplichte vorm van samenwerking, duurzaamheid en energieneutraal, circulariteit en klimaat adaptieve toepassingen. Deze kunnen in koopovereenkomsten worden opgenomen en eventueel via een Omgevingsplan (als de Omgevingswet wordt ingevoerd) worden geregeld.</i></p>
Argumentatie voor het verbinden aan transitie en vernieuwing	
5 Verbinding met bestaande terreinen	<ul style="list-style-type: none"> • Vliegwielen voor herontwikkeling/ herstructurering • Vliegwielen voor transitie en transformaties • Vliegwielen voor vernieuwing
Argumentatie voor bijdrage aan zorgvuldig ruimtegebruik, verbinding transitie en vernieuwing	
6 Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiting bovenregionaal wegennet • Duurzame mobiliteitsoplossingen / verbindingen met de stad (zowel voor goederen- als voor personenvervoer) • Clustering van de vraag op de beste plekken, gebruik maken van corridors en multimodale mogelijkheden
Argumentatie voor bijdrage aan zorgvuldig ruimtegebruik, clustering, duurzame mobiliteit	
7. Haalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Toets op hoofdlijnen RO • Toets op hoofdlijnen milieuaspecten • Toets op hoofdlijnen financiële haalbaarheid
Argumentatie voor haalbaarheid en realisme van de ontwikkeling	

Procesafspraken

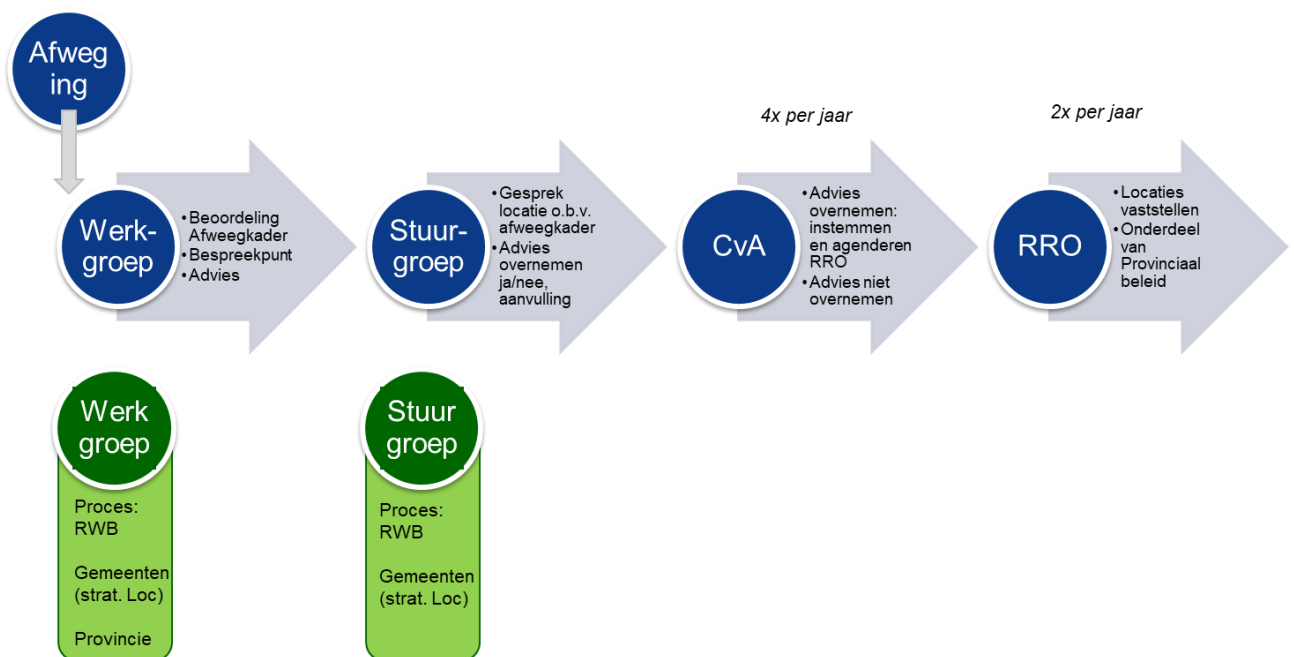
- 1 De gemeente(n) motiveert/motiveren de strategische locatie door middel van het Integraal Afwegingskader:
 - De eerste invulling van het afwegingskader (zie Bijlagendocument) vormen het vertrekpunt van het verdere regionale afstemmingsproces en vormt onderdeel van de regionale agenda.
 - De tot nu toe benoemde locaties (zie volgend hoofdstuk) worden op de regionale agenda geplaatst, maar hebben dan nog geen formele status.
 - Locaties worden voorzien van de benodigde informatie en motivering door de initiatiefnemers, die gedurende de tijd aangevuld, verbeterd en geactualiseerd gaat worden.
 - Partners in die overleggen (gemeenten en provincie) proberen constructief mee te denken over de toekomstkansen van het terrein (marktbasis, RO/Milieu, impact herontwikkeling, verduurzaming) zodat het te ontwikkelen terrein ook een regionale meerwaarde heeft.
 - De Provincie Noord-Brabant vervult in het planvormingsproces een meedenkende rol: samen met gemeenten kijken naar eventuele drempels en toewerken naar oplossingen hiervoor.
 - In het proces kunnen terreinen afvallen, maar kunnen ook nieuwe locaties worden toegevoegd.
- 2 Er wordt een werkgroep ingericht die als doel heeft de Strategische locaties af te wegen en het eerste inhoudelijke gesprek over de locatie(s) te voeren. De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van gemeenten met een strategische locatie op de agenda. De werkgroep heeft regelmatig overleg met de provincie over de aangeleverde onderbouwing. De werkgroep en de provincie geven feedback aan de initiatiefnemers
- 3 De werkgroep geeft de initiatiefnemers van een planlocatie adviezen hoe zij de uitwerking van het Afwegingskader kunnen versterken en met welke kanttekeningen de initiatiefnemer het plan zelf kunnen agenderen voor het regionale bestuurlijke gesprek in de nieuw in te stellen Bestuurlijke Kopgroep. In de Bestuurlijke Kopgroep is een aantal wethouders uit de regio vertegenwoordigd. De werkgroep ondersteunt de Bestuurlijke Kopgroep. Deze Bestuurlijke Kopgroep wordt medio 2021 geïnstalleerd en zal regelmatig van samenstelling veranderen, onder meer vanwege verkiezingen.
- 4 De Bestuurlijke Kopgroep voert het gesprek over de locaties op inhoud en brengt advies uit over de status van een locatie. Vraagt de locatie aanvulling, dan is het advies om terug te gaan naar de initiatiefnemer. Wanneer de initiatiefnemers vinden dat de onderbouwing voldoende is dan wordt de locatie, met een advies van de Bestuurlijke Kopgroep ingebracht voor de Commissie van Advies. Een advies van de Bestuurlijke Kopgroep kan vier keer per jaar worden geagendeerd voor de Commissie van Advies. In de Commissie van Advies is een vertegenwoordiger van de provincie aanwezig en zal er ook vanuit de provincie feedback worden gegeven.
- 5 Ook in de Commissie van Advies kan het inhoudelijke gesprek gevoerd worden en vindt er besluitvorming plaats over het wel of niet inbrengen op de West-Brabantse Ontwikkel-dag.
- 6 Wanneer gemeente(n), regio en provincie over aan de orde zijnde locaties overeenstemming hebben, dan pas krijgen die locaties een status als doorwerking van de provinciale

verordening, lees **programma status**. Dit gebeurt tijdens de halfjaarlijkse West-Brabantse Ontwikkelag.

- Te ontwikkelen locaties doorlopen in de praktijk minimaal één keer het traject van een nieuw in te stellen werkgroep, Bestuurlijke Kopgroep, commissie van advies, om het regionaal en provinciaal draagvlak te creëren. Op de halfjaarlijkse West-Brabantse Ontwikkelag vinden de bestuurlijke afwegingen en discussies plaats (met de provincie).

In figuur 3.3 is het proces schematisch weergegeven. Twee keer per jaar vindt er een bestuurlijk overleg plaats tijdens de West-Brabantse Ontwikkelag. Daaraan voorafgaand kunnen initiatiefnemers voor een strategische locatie advies vragen aan de werkgroep en de Bestuurlijke Kopgroep. De Commissie van Advies bepaalt samen met de initiatiefnemers of een project wordt ingebracht op de Ontwikkelag, eventueel nog met enkele bespreekpunten.

Figuur 3.3 Processchema Strategische vraaggerichte ontwikkeling



Bron: BCI 2021

Hoofdstuk 4 **Resultaat programmeren**

In dit hoofdstuk laten we de resultaten van overleg met alle 16 West-Brabantse gemeenten en met de provincie zien. Het resultaat is dat de genoemde locaties op de agenda staan van de overleggen tussen gemeenten en provincie (vraaggericht lokaal) en tussen de regionale partners en de provincie als het gaat om de strategische locaties en de specials.

4.1 Vraaggericht lokaal

Van de volgende locaties wordt de werkwijze voor vraaggericht lokaal ontwikkelen voorgesteld

Tabel 4.1 *Locaties voor de vraaggerichte lokale behoefte, s.v.z. april 2021*

	Terreinnaam
Alphen-Chaam	Uitbreiding Baarleseweg Noord
Alphen-Chaam	Uitbreiding BT Alphen
Altena	Subregionaal bedrijventerrein Giessen
Baarle-Nassau	Visweg-Akker
Bergen op Zoom	De Schans 6
Bergen op Zoom	De Ster
Breda	Frankenthalerstraat
Breda	Steenakker-Noord
Drimmelen	Brieljenspolder
Drimmelen	Thijsseweg
Moerdijk	Noordrand – Zevenbergen-Noord
Rucphen	Doortrekking Vosdonkseweg
Rucphen	Ontsluiting Zuidelijk Deel Omleiding
Woensdrecht	Driehoeve III
Bergen op Zoom	Dosko-locatie

De locaties zijn in de vraaggericht lokaal benadering niet in alle gevallen leidend, er kunnen andere locaties in beeld komen om aan de behoefte van lokaal MKB te voldoen. Daarbij zijn er ook enkele locaties met een omvangrijke grootte, die de gestelde richtlijn van 10 ha overschrijden. Deze kunnen dan eventueel gefaseerd ontwikkeld worden of kunnen aan de lijst met strategische locaties worden toegevoegd, indien blijkt dat deze voor een regionale opgave, zoals opgenomen in het toekomstbeeld worden ontwikkeld.

4.2 Vraaggericht strategisch

De volgende locaties vormen de regionale programmeringsagenda. We spreken alleen nog van strategische locaties, maar omdat er in het verleden thematische bedrijventerreinen en campussen (ook wel specials) zijn afgesproken, zijn de locaties die daarbij passen aangeduid met "specials". In Tabel 4.2 het overzicht van de strategische locaties.

Tabel 4.2 Vraaggericht strategische locaties (en thematisch) s.v.z. april 2021

Strategische locaties	Perspectief / fasering
Altena – zoeklocatie	(middel)lange termijn
Altena – Ontwikkeling 3 ^e haven (extra kades en natte kavels) (<i>special</i>)	Lange termijn
Breda – Rithmeesterpark Fase 2	Korte termijn
Breda Oost– Bavel	(Middel)lange termijn
Bergen op Zoom – Auvergnepolder	Lange termijn
Etten-Leur – Zoekgebied West	Lange termijn
Moerdijk – Stationsgebied Lage Zwaluwe	Middellange termijn
Oosterhout – Side Stream Innovation Valley (<i>special</i>)	Korte termijn
Roosendaal – de Wig	Korte/ middellange termijn
Steenbergen – zoeklocatie/ Reinierpolder III	Korte/ middellange termijn
Zundert – Business Centre Treeport (<i>special</i>)	Korte termijn

In het Bijlagendocument is een ingevulde startbeoordeling per locatie gegeven voor de strategische agendering (op basis van gesprekken met en input van de gemeenten). Bij de strategische locaties valt op dat slechts voor enkele terreinen ingeschat wordt dat die op korte termijn (2021/2022) zo ver kunnen zijn dat ze (vanuit de onderbouwing via het afwegingskader) dat ze een formele status zouden kunnen krijgen. Dat geldt alleen voor de drie terreinen met de vermelding korte termijn.

Deze zijn dan regionaal vastgesteld en voor de meeste van deze locaties is een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan van toepassing. Voor de tweede fase van **Business Centre Treeport** in Zundert vindt momenteel het gesprek plaats met de regionale partners en de provincie aan de hand van de beschrijvingen in het afwegingskader. Voor **Side Stream Innovation Valley** geldt dat de procedure van regionale afstemming, inclusief regionale afweging op basis van het strategische karakter van de locatie, is doorlopen. De status zal in regionaal verband (Commissie van Advies en tijdens de West-Brabantse Ontwikkelingsdag) herbevestigd worden. In **Werkendam** wordt gezocht naar een locatie voor een regulier bedrijventerrein voor de middellange termijn. Daarnaast worden op de langere termijn de Biesbosch en Beatrix havens uitgebreid met een derde haven ten behoeve van het Maritiem (Maintenance) cluster.

In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van alle specials (bestaande terreinen en nieuwe ontwikkelingen).

Tabel 4.3 Overzicht van 'Thematische terreinen en campussen'

Gemeente	Terreinnaam
Altena	Maritiem (maintenance) cluster in Werkendam
Bergen op Zoom	Green Chemistry Campus
Halderberge	Breda International Airport
Woensdrecht	Bus. Park Aviolanda
Zundert	Business Centre Treeport
Steenbergen	Agro Food Cluster Nieuw-Prinsenland
Moerdijk	IPM Moerdijk
Oosterhout	Side Stream Innovation Valley
Moerdijk	Logistiek Park Moerdijk

Resultaat gedifferentieerde programmering

Door gedifferentieerd naar de drie typen terreinen te kijken, bereiken we in West-Brabant het volgende:

- We zorgen ervoor dat aanbod van ruimte en de juiste voorzieningen voor de specials altijd gegarandeerd zijn, mits de marktbehoefte is aangetoond.
- We geven de gemeenten meer verantwoordelijkheid voor vraaggericht lokaal, om de dynamiek van het lokale MKB op te kunnen vangen.
- We met elkaar de verantwoordelijkheid nemen in ontwikkelen van nieuwe locaties, zodat op elk moment er voor alle bovenlokale speerpunten voldoende locaties aanwezig zijn van de juiste kwaliteit.
- We bij de ontwikkeling van locaties veel aandacht besteden aan de maatschappelijke opgaven.
- We nieuwe ontwikkelingen niet meer los willen zien van de opgave van de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen.

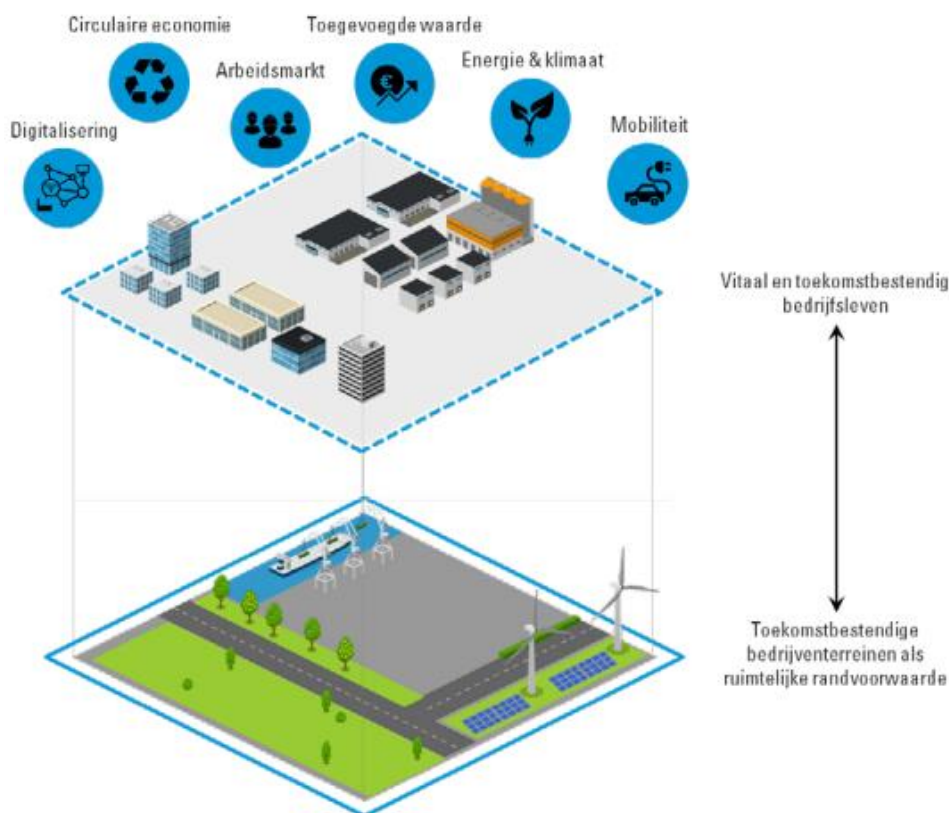
Hoofdstuk 5 Investeringsagenda

5.1 Introductie

Het doel is om zodanig te investeren in nieuwe, maar vooral ook bestaande terreinen zodat alle bedrijventerreinen in West-Brabant maximaal bijdragen aan een duurzame en vitale economie.

De Investeringsagenda Bedrijventerreinen richt zich op het versterken van het vestigingsklimaat via toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daardoor heeft deze agenda raakvlakken met andere investeringen in de regio (zoals bijv. in het kader van de RES West-Brabant). Toekomstbestendige bedrijventerreinen bieden fysieke groeimogelijkheden voor bedrijven met aandacht voor duurzame energievoorzieningen en -transitie en duurzame ruimtelijke inrichting, maar ook aandacht voor veranderingen in de economie (digitalisering, circulaire processen), een aantrekkelijke werkomgeving en mobiliteit (zoals in figuur 5.1 is vermeld).

Figuur 5.1 Toekomstbestendige bedrijven op toekomstbestendige bedrijventerreinen



Bron: Toekomstbeeld West-Brabant, 2020

Er spelen in West-Brabant veel initiatieven op lokaal en regionaal niveau. Het koppelen van de regionale programmering aan investeringen in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen is een nieuw fenomeen. Dat heeft er toe geleid dat gemeenten en private partners nog in het beginstadium verkeren hoe die investeringsagenda te vullen en uit te werken. Maar dat laatste is ook logisch omdat West-Brabant met de Investeringsagenda Bedrijventerreinen een koploper is in Nederland. Wij zijn de eerste regio die programmering van terreinen koppelt aan de investeringen in met name de herontwikkeling en verduurzaming van bedrijventerreinen. Bestuurlijk en ambtelijk is daar ook in de afgelopen periode met prioriteit ook invulling aan gegeven.

Met de nu opgehaalde eerste lijst van projecten is een eerste stap gezet, waarbij een onderscheid is gemaakt wat lokaal opgepakt kan worden, maar vooral ook de opgaven op de grotere terreinen (de grote oogsterreinen) zijn benoemd. De opgaven zijn dan nu weliswaar in beeld gebracht, de uitdaging is om op die terreinen ook concreet aan de slag te gaan. Dat vraagt nog zeker om een verdere uitwerking in de komende jaren. Zoals in paragraaf 2.4 al is vermeld moet daar ook nog het juiste instrumentarium voor beschikbaar komen bij provincie en met name het Rijk. Het Rijk kent momenteel vooral veel instrumenten op bedrijfsniveau. Voor een duurzame ontwikkeling en inrichting van een bedrijventerrein zijn ook collectieve maatregelen en instrumenten nodig. Collectief leidt in een aantal gevallen namelijk tot betere resultaten. Daarbij kan worden gedacht aan het gezamenlijk opwekken en onderling uitwisselen van meer duurzame energie, het aanbieden van duurzame brandstoffen en het opslaan van energie voor het hele terrein en de directe omgeving.

Gemeenten hebben aangegeven mee te willen investeren in verduurzaming, maar vinden ook dat bedrijven daarin het voortouw moeten nemen en dat provincie en Rijk ook middelen beschikbaar moeten stellen om de transities en de verduurzaming op bedrijventerreinen te kunnen versnellen. Bij het realiseren van de (her)ontwikkelingsopgave geeft de provincie ondersteuning op de kwaliteitssprong die gemeenten moeten maken.

Het verder uitwerken van deze eerste versie van de Investeringsagenda wordt een vast onderdeel van het regionale proces over de programmering van terreinen. Daarbij hoeft niet alles opnieuw bedacht te worden er liggen voorbeelden elders in Brabant, zoals de Green Deals in Waalwijk en Tilburg, maar ook in de regio zelf bijv. op het gebied van uitwisseling en benutting van reststromen (symbiosis4growth).

5.2 Herontwikkeling en de investeringsbehoefte

Bij het inventariseren van mogelijke projecten, van regionale meerwaarde is een onderscheid gemaakt in:

- Investeren in het versnellen van herontwikkeling en verduurzaming.
- Investeren in het vestigingsklimaat van speerpuntsectoren.

De regionale meerwaarde zit vooral in de omvang van de opgaven (terreinen), maar ook in de aansluiting op de speerpunten van de regio (economische speerpunten) of belangrijke regionale opgaven (zoals versnelling van de energietransitie en circulaire economie).

Versnellen herontwikkeling en verduurzaming

Gemeente	Herontwikkeling en verduurzaming versnellen
Bergen op Zoom	<ul style="list-style-type: none"> • Theodorushaven verduurzamen (restwarmte industrie) • Herontwikkeling containerterminal • Haven/locaties Bergen op Zoom onderdeel van as Rotterdam-Antwerpen (Regionaal havennetwerk)
Breda	<ul style="list-style-type: none"> • De locatie voor de toekomstige busremise ligt formeel op bedrijventerrein Druivenstraat, direct gelegen naast het gebied Frankenthalerstraat. Voor de Frankenthalerstraat wordt een ontwikkeling voorzien als stedelijk werkmilieu met gemengd werken en voorzieningen. Dit draagt mogelijk bij aan revitalisering van het bestaande bedrijventerrein Druivenstraat. • Alle bedrijventerreinen toekomstbestendig maken, te beginnen bij Krogt en Hazeldonk.
Geertruidenberg - Moerdijk	<ul style="list-style-type: none"> • Energie-uitwisseling, energiehub Amercentrale (benoemd in RES)
Moerdijk	<ul style="list-style-type: none"> • Cosun silo's verplaatsen van kern Zevenbergen-Noord naar AFC, herontwikkeling achterlaat locatie
Oosterhout	<ul style="list-style-type: none"> • Infrastructuur, duurzame mobiliteit etc. Vijf Eiken. Slim aansluiten bij investeringen die daar gedaan worden (private partijen). • Verduurzamen van het bedrijventerrein, analyses restwarmte. • Ambitie om meer gebruik van water en spoor te maken, modal shift op Vijf Eiken.
Roosendaal	<ul style="list-style-type: none"> • Majoppeveld, herontwikkeling deelzone Leemstraat, food bedrijven • Greendeal • Stedelijk werkmilieu Vlietpark

Het merendeel van de genoemde projecten verkeert in een beginfase. Dat betekent dat in de komende periode de ideeën uitgewerkt moeten worden in concrete projectvoorstellen, met ook financieringsvragen en een voorstel voor dekking van die financiering.

Vestigingsklimaat speerpuntsectoren

Gemeente	Vestigingsklimaat speerpuntsectoren
Altena	<ul style="list-style-type: none"> • Insteekhaven Biesbosch Haven – herstructurering bestaand deel dat wordt onderbenut voor haven gebonden activiteiten • Ontwikkeling 3e haven (onderdeel van Integraal Riviermanagement): Extra kades en natte kavels voor de maritieme industrie.
Bergen op Zoom	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek naar mogelijkheden Biobased

Breda	<ul style="list-style-type: none"> Innovatiedistrict Slingerweg/ Tramsingel. Een hub voor toegepaste technologie en creativiteit: faciliteren en stimuleren technologische innovatie middels fysieke plek en gericht programma (rond Triple O). Verbinding met CSM-terrein en Slingerweg.
Steenbergen	<ul style="list-style-type: none"> Kaderuimte ontwikkelen op AFC - t.b.v. modal shift. Campus ontwikkeling AFC (toekomstbeeld en innovatie)

Bovengenoemde projecten leggen de nadruk op het versterken van de concurrentiekracht van de speerpunten. Sommige projecten zullen op de economische tafels in de regio opgepakt gaan worden, maar het gaat vaak ook om vraagstukken die verband houden met fysieke investeringen die gekoppeld zijn aan de bedrijventerreinen.

Lokale ambities en projecten

Naast regionale projecten zijn er door partners ook voorbeelden genoemd van lokale projecten die ook gericht zijn op herontwikkeling en verduurzaming van locaties.

Gemeente	Herontwikkeling en verduurzaming versnellen
Alphen-Chaam	<ul style="list-style-type: none"> Herontwikkeling incl. kleine uitbreiding
Drimmelen	<ul style="list-style-type: none"> 't Spijk (onderdeel van de 1ste tranche RIA)
Etten-Leur	<ul style="list-style-type: none"> Frijado naar kleinschalige verkaveling (onderdeel RIA)
Halderberge	<ul style="list-style-type: none"> Binnenstedelijk gelegen herontwikkeling van de locatie Smurfit Kappa (intentieverklaring getekend)
Oosterhout	<ul style="list-style-type: none"> Binnenstedelijke locatie van Smurfit kappa (5 ha) geen schuifruimte voor beschikbaar
Steenbergen	<ul style="list-style-type: none"> Herontwikkeling Randweg
Woensdrecht	<ul style="list-style-type: none"> Uit 1ste ronde – Entree Aviolanda. De Kooij
Zundert	<ul style="list-style-type: none"> Herontwikkeling van de Ambachten. Een integrale opgaven, combinatie van wonen, werken toevoegen, verduurzamen

Hoewel sommige projecten wellicht een lokaal karakter hebben, zijn ze voor de kwaliteit van het vestigingsklimaat in die gemeenten van groot belang. Dat is ook de reden dat een aantal projecten al is opgenomen in de Regionale Investeringsagenda Breda e.o. (RIA).

Extra onderwerpen

Truckparkings worden door meerdere gemeenten en de provincie benoemd als een belangrijk onderdeel van het regionale vestigingsklimaat. Hierbij kunnen die truckparkings, gecombineerd met het aanbod van duurzame brandstoffen (en restauratieve voorzieningen), zich ook ontwikkelen tot zogenaamde Clean Energy Hubs. De belangrijke vervoersassen (corridors) in de regio bieden voldoende marktbasis, maar de financiering van die faciliteiten is

moeilijk alleen door marktpartijen op te pakken en dat vraagt ook om investeringen van overheden.

Meerdere gemeenten hebben behoefte om meer van elkaar te leren hoe de collectieve aanpak van verduurzaming van bedrijventerreinen opgepakt kan worden. Het gaat bijvoorbeeld om programma's als zon op dak, het oprichten van energiecoöperaties, verbinden van energie/warmtenetwerken met woonwijken en opslag van duurzame energie. Deze onderwerpen worden nog onvoldoende als opgave geformuleerd in de RES, op zon op dak na. Vanuit 'regionaal programmeren van en investeren in bedrijventerreinen' zal dit op de RES tafels geagendeerd gaan worden. Voor collectieve aanpakken is het versterken van de organisatiegraad van ondernemers op bedrijventerreinen van cruciaal belang. Investeren in de organisatiegraad en structureel financiële middelen voor verduurzaming van terreinen leveren een grote bijdrage aan het realiseren van de ambities, zowel lokale als regionale ambities.

In de regio zijn bedrijventerreinen met een beschikbare hoge milieucategorie en/of watergebonden kavels schaars. Via de programmering zijn vooralsnog beperkte locaties voorzien die voorzien in deze vestigingskenmerken. Terwijl de verwachting juist is dat die locaties in de circulaire economie en in duurzaam goederenvervoer een belangrijke rol gaan vervullen. Bedrijven die afhankelijk zijn van deze vestigingsvoorwaarden hebben daardoor een beperkt groei perspectief. Gezien het belang van deze locaties zouden enkele herontwikkelingen en enkele nieuwe terreinen ook in de komende jaren op de Investeringsagenda Bedrijventerreinen geplaatst kunnen worden.

Een ander mogelijk thema voor de investeringsagenda dat is ingebracht, zijn de solitaire bedrijven in het buitengebied. Deze bedrijven vestigen zich doorgaans niet graag op bedrijventerreinen, vanwege hoge grondprijzen. Toch kan het verplaatsen van deze bedrijven een goede stimulans betekenen voor het versterken van de kwaliteit van het buitengebied. Ook hiervoor zou financiering organiseren via de Investeringsagenda Bedrijventerreinen een stimulans kunnen zijn.

De inventarisatie van projecten voor de Investeringsagenda Bedrijventerreinen heeft nu nog slechts een eerste beeld opgeleverd. Vergelijkbaar met de programmeringsagenda voor strategische locaties wordt hiervoor een regionaal werkproces ingericht om dynamisch en adaptief op veranderingen en kansen in te kunnen spelen. Hierop wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan.

Hoofdstuk 6 ‘Aan de slag’

De nieuwe regionale afspraken bedrijventerreinen die in de vorige hoofdstukken beschreven zijn, moeten uitgevoerd worden en vragen om doorontwikkeling, zodat de bedrijventerreinen een stevige bijdrage kunnen leveren aan een krachtig economisch vestigingsklimaat, met sterke ketens en clusters rond onze speerpuntsectoren. Daarvoor zal een uitvoeringsagenda worden opgesteld voor de komende jaren (2021 en 2022). Met die uitvoeringsagenda zetten we in op:

- 1 Voeren van een adaptieve, dynamische agenda voor bedrijventerreinen
- 2 Doorontwikkelen van de strategische investeringsagenda

In de realisatie van de opgaven werken partners in de regio en provincie nauw samen op basis van wederkerigheid, openheid en vertrouwen. In de samenwerking leggen we prioriteit bij terreinen waarmee we het verschil kunnen maken. Bij terreinen met een strategische functie voor de regio, voor het versterken van de speerpuntsectoren, voor het verduurzamen van de regionale economie. Lopende het proces trekken de partners samen op. Via informele en formele overleggen. Formele bestuurlijke platforms hiervoor zijn de Commissie van Advies (RWB), waar de gedeputeerde van de provincie aan kan sluiten om samen in gesprek te gaan over ontwikkelingen en te maken afspraken, en de West-Brabantse Ontwikkeldag, waar gezamenlijke besluitvorming plaatsvindt.

Ad 1 Voeren van een adaptieve, dynamische agenda voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

Met de huisvestings- en programmeringsafspraken hebben we een werkwijze om te zorgen dat het juiste bedrijf op de juiste plek komt en dat we passend aanbod ontwikkelen voor de bedrijven die we willen faciliteren. Met een adaptieve, dynamische agenda voor toekomstbestendige bedrijventerreinen spelen we in op ontwikkelingen en stellen de agenda bij waar nodig. Dat betekent dat we de regionale opgaven scherp moeten houden: gezamenlijk organiseren op kennis en informatie die hiervoor nodig is en regionaal keuzes maken. Dat vraagt om een goed beeld van ontwikkelingen, van te verwachten vraag, van inzicht in het bestaande aanbod en wat ervoor nodig is om dat toekomstbestendig te houden. Dat houdt concreet het volgende in:

- Actief en actueel gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid, dat bijdraagt aan de regionale opgaven en dat zowel gericht is op bestaande bedrijventerreinen, als op wat aanvullend nodig is aan nieuwe bedrijventerreinen.
- Gemeenten, provincie, REWIN en RWB werken samen in het delen van kennis & informatie en in het regionaal afstemmen van huisvestingsvragen en plannen voor bedrijventerreinen.

- Monitoring vraag en aanbod: provinciale prognoses voor bedrijventerreinen en actuele cijfers over de bedrijventerreinen (o.a. IBIS), met o.a. hard en zacht planaanbod, uitgegeven terrein, leegstand, herstructurering, transformatie, verduurzaming.
- Voorbereiden regionaal project voor het verduurzamen van bedrijventerreinen, i.s.m. andere regio's (OP-Zuid).
- Verdieping en doorontwikkeling op thema's zoals:
 - herontwikkeling brownfields voor met name grootschalige logistiek maar ook voor andere doelgroepen, inclusief instrumentarium;
 - wat (aanvullend) nodig is om de gewenste logistiek te faciliteren en 'ongewenste' logistiek te ontmoedigen;
 - de regionale opgaven voor vestigingslocaties gericht op hoge milieucategorieën en water- en kadegebonden kavels, ook in relatie tot circulaire economie en duurzaam goederenvervoer;
 - toekomstbestendige bedrijventerreinen, met opgaven vanuit o.a. energietransitie, klimaatadaptatie (incl. stikstof) en circulaire economie.

Ad 2 Doorontwikkelen regionale investeringsagenda bedrijventerreinen (strategisch)

De regionale investeringsagenda voor bedrijventerreinen staat nog in de kinderschoenen, maar dat is ook niet erg, want het is de eerste keer dat de ramingen van bedrijventerreinen ook gekoppeld worden aan investeringen die nodig zijn om die terreinen toekomstbestendig in te kunnen vullen. De doorontwikkeling van regionale investeringsagenda voor bedrijventerreinen is tweeledig:

1. Verkenning van de prioritaire bedrijventerreinen met een strategische functie voor de regio, met focus op doorontwikkeling van clusters voor de topsectoren agrofood en biobased, hightechmaintenance en logistiek: wat zijn de locaties waarop we (integraal) moeten investeren, waarop moet geïnvesteerd worden en wat is daarvoor nodig.
2. Als onderdeel van die bredere regionale aanpak voor het versterken van investerings- en uitvoeringskracht verkennen wat regionaal nodig is om tot een investeringsagenda te komen, wat we op welk schaalniveau doen (regionaal of lokaal), welke instrumenten van provincie, Rijk en EU we daarvoor in kunnen zetten, maar ook helder te hebben wie welke rol speelt.

De rollen van diverse partijen bij het programmeren van en investeren in bedrijventerreinen zijn in de afgelopen periode uitgewerkt. In Bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de rollen die onder meer de gemeenten, de Regio West-Brabant, de provincie en het REWIN zullen vervullen.

De inhoud is nu bij elkaar gebracht, de rolverdeling is uitgewerkt, dus nu zo snel mogelijk met elkaar aan de slag.

Bijlage 1 Huisvestingsafspraken

Faciliteren van bedrijven met huisvestingsvragen

Bedrijven in West-Brabant ontwikkelen zich continu. Bedrijfsactiviteiten veranderen, de eisen aan een locatie veranderen. Dit kan leiden tot huisvestingsvragen van bedrijven. Om uit te breiden, om te verplaatsen naar een andere locatie. Ook komen huisvestingsvragen vanuit de strategische acquisitie van REWIN en partners, waarbij de focus ligt op het aantrekken van bedrijven die van toegevoegde waarde zijn voor de regio. Bijvoorbeeld om innovatie van de speerpuntsectoren te bevorderen, om ketens te sluiten en clusters te vormen.

De manier waarop we als regio omgaan met het faciliteren van bedrijven met een huisvestingsvraag maakt onlosmakelijk deel uit van de bredere regionale bedrijventerreinenstrategie, waarin we regionaal samenwerken aan een gezonde bedrijventerreinenmarkt, met toekomstbestendig aanbod aan bedrijventerreinen. En waarmee we een bijdrage leveren aan de regionale ambitie “Hub voor vernieuwend ondernemerschap”. Daarbij hoort een sterke gezamenlijke profilering van de regio naar buiten toe en het samenwerken bij het faciliteren van bedrijven met een huisvestingsvraag. Door nauw samen te werken in het faciliteren van bedrijven met een huisvestingsvraag, krijgen we een scherper inzicht in wat we, ook op termijn, nodig hebben aan aanbod.

Wat we willen bereiken met regionaal samenwerken voor bedrijven met een huisvestingsvraag:

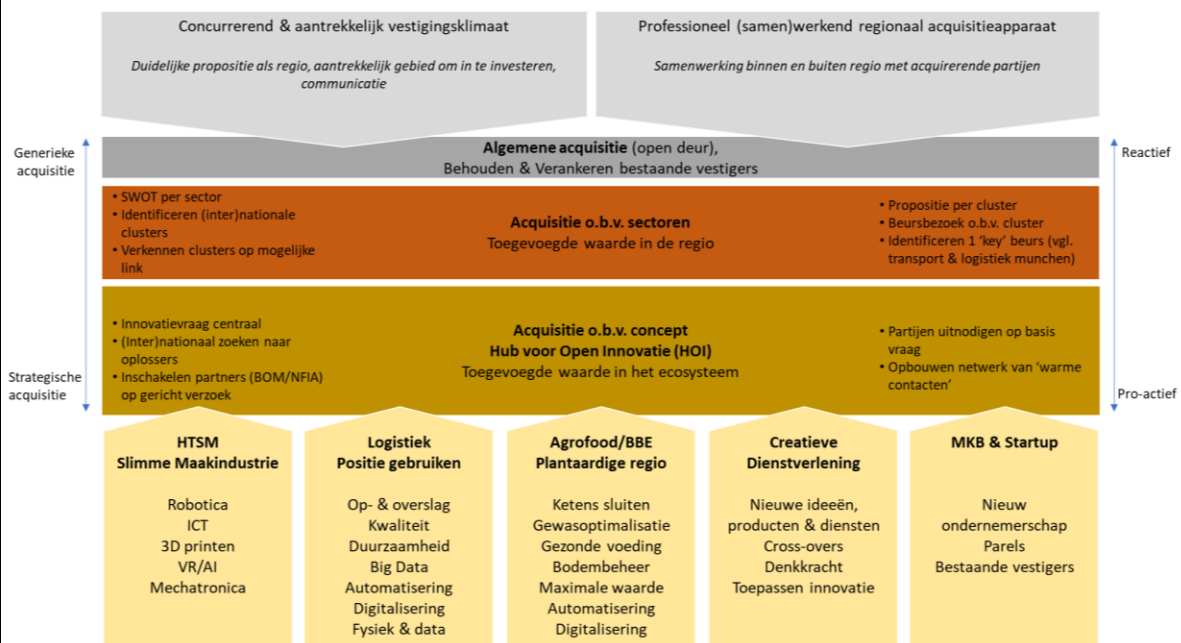
- We willen onderlinge concurrentie op vestigende bedrijven voorkomen: gelijk speelveld en daarmee duidelijkheid voor ondernemers en vastgoedeigenaren.
- We willen het juiste bedrijf op de juiste plek.
 - We willen de bestaande bedrijventerreinenvoorraad zo goed mogelijk gebruiken. Pas als er geen geschikte bestaande locatie beschikbaar is, faciliteren we onder voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, volgens de werkwijze ‘vraaggericht ontwikkelen’.
 - We willen het regionale ecosysteem versterken, met sterke ketens en netwerken en kruisbestuiving tussen sectoren met toegepaste innovaties, verslimming, verduurzaming en ondernemerschap. De toegevoegde waarde van een bedrijf voor de regio is een leidend principe.

Strategische Acquisitie

We schieten niet (langer) met hagel op alles wat beweegt. De essentie van Strategische Acquisitie is dat we bedrijven acquireren die van toegevoegde waarde zijn voor de regio. Die toegevoegde waarde bepalen we door met de reeds in de regio gevestigde bedrijven in gesprek te gaan over hun ontwikkelrichting en innovaties. Die gesprekken organiseren we over de insteek van 'Hub voor Open Innovatie' (zie volgende paragrafen). Daarnaast gaan we met de Bestuurlijke Kopgroepen van de huidige sterke sectoren aan de slag om te bepalen welke soort bedrijvigheid van toegevoegde waarde kan zijn voor het totale ecosysteem / de sector. Tot slot blijft onze deur altijd geopend voor bedrijven die vanuit zichzelf naar onze regio willen komen.

Om te gaan van 'acquisitie voor de regio' naar een 'acquirerende regio' moeten er ook twee randvoorwaarden ingevuld worden. Enerzijds moeten we als regio een duidelijke propositie neer kunnen leggen die concurrerend en aantrekkelijk is. Anderzijds moeten we de samenwerking binnen en buiten de regio met de acquirerende partners professioneel afstemmen. Dat laatste kan via de reeds ingezette regionale ontwikkeling van LeadMe.

Dit geeft het volgende totale beeld:



Dit beeld maakt duidelijk dat we strategische acquisitie (gebaseerd op innovatie) op een pro-actieve manier oppakken, dat we generieke acquisitie op een reactieve manier willen invullen (als iemand zich meldt, dan helpen we). Daar tussen in zit de acquisitie op basis van sectorale inzichten, deze vorm van acquisitie pakken we op een actieve manier op.

In deze manier van werken kan het soms voldoende zijn om een bedrijf van buiten de regio alleen maar te verbinden met de bedrijven in onze eigen regio. Daarmee wordt onze regio wel sterker, maar is er geen nieuwe vestiger. De volgende stap na verbinden is om met het bedrijf in kwestie toe te werken naar een innovatiecontract waarin we af spreken op welke manier het bedrijf bij gaat dragen in de innovatievraag die we hebben. Vanuit de innovatiecontracten kunnen we dan toewerken naar meer sterkere partnerschappen, door de bedrijven bijvoorbeeld op te nemen in de regionale clusters of ze nauw te betrekken bij de regionale innovatie-infrastructuur zoals campussen, living labs, etc. Op die manier kan het bedrijf in kwestie de toegevoegde waarde van de regio ervaren en gaan we het gesprek aan om een permanente link (vestigen) met de regio te organiseren.

In dit hoofdstuk staat beschreven welke uitgangspunten we hanteren bij de facilitering van bedrijven naar de juiste plek en hoe de regionale partners (gemeenten, RWB, REWIN en Provincie Noord-Brabant) hierin samenwerken.

Regionale afspraken bij huisvestingsvragen van bedrijven

Bedrijven voeren natuurlijk zelf regie over hun vestigingsbeslissingen. Bedrijven vragen advies bij de gemeenten, en hebben vaak meerdere alternatieven uitstaan. Dat neemt niet weg dat gemeenten voorwaarden kunnen stellen aan huisvesting van bedrijven of dat zij bedrijven kunnen stimuleren om naar alternatieve locaties te kijken. Om de bedrijven met een huisvestingsvraag naar de juiste plek te kunnen begeleiden, hebben we een aantal uitgangspunten en voorwaarden afgesproken. Deze hebben vooral betrekking op bedrijven met een bijzonder vestigingsprofiel aan de ene kant en locaties met bijzonder profiel aan de andere kant. We hanteren bij huisvestingsvragen in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Bij de begeleiding van bedrijven naar een vestigingsplek bekijken we met het bedrijf de kansen en mogelijkheden voor clustering, ketensamenwerking en circulaire verbindingen met andere bedrijven. Waar mogelijk begeleiden we kansrijke bedrijven in de speerpuntsectoren of bedrijven met een bijzonder profiel naar thematische bedrijventerreinen of campussen of naar terreinen met kansen voor uitwisseling van reststromen (circulaire economie). Daarvoor kijken we naar mogelijkheden in de hele regio West-Brabant.
- 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.).
- Voor locaties met een specifiek vestigingsprofiel geldt het volgende:
 - We onderscheiden in de regio een aantal thematische bedrijventerreinen en campussen ('specials'). Deze locaties richten zich op een specifieke, afgebakende doelgroep of specifiek (speerpunt)cluster van bedrijven. Alleen bedrijven die passen bij het profiel van deze locaties, worden op deze locaties gefaciliteerd.
 - Spoor- en/of watergebonden kavels worden alleen uitgeven aan bedrijven die ook van deze faciliteiten gebruikmaken. De vraag hiernaar is weliswaar beperkt, maar het aanbod ook.
- Voor grootschalige logistieke vestigers hebben we afzonderlijke afspraken, zoals omschreven in hoofdstuk 3. In het bijzonder voor vestigingsverzoeken van logistieke bedrijven:
 - 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 (zie figuur 1). Als er geen sprake is van regionale meerwaarde, dan wordt de vestiging vanuit de gemeente ont-raden en niet gefaciliteerd. In de andere gevallen richten we onze sturingsinzet op het verhogen van de regionale meerwaarde. Waar nodig zetten gemeenten naast publiekrechtelijk, ook privaatrechtelijk instrumentarium in.
 - We willen versnippering van logistieke activiteiten vermijden en versterking van innovatie en cross-overs stimuleren.
 - Voor grootschalige VAL/VAS-activiteiten en activiteiten die sterk gekoppeld zijn aan de aanwezige zeehavens, kiezen we in West-Brabant voor clustering van logistieke

bedrijven op het Logistiek Park Moerdijk. Voor andere logistieke bedrijven (en/of afwijking op bovenstaande) zijn bepaalde bestaande bedrijventerreinen de aangewezen plek.

- Bij bedrijven die zich melden bij een gemeente (nieuwvestiging en uitbreiding/verplaatsing) inventariseert de gemeente of gebruik wordt gemaakt van arbeidsmigranten en hoe huisvesting geregeld wordt. Gemeente, bedrijf en eventuele partners hierin maken aan de voorkant afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Als een bedrijf wil verplaatsen naar een andere locatie, gaan we met de ondernemer in gesprek over de locatie die achterblijft. Als het een incurante, verouderde locatie betreft, gaan we na welke plannen de ondernemer heeft met de locatie en onderzoeken we welke kansen er zijn voor herstructurering of herontwikkeling. Zo nodig en mogelijk stellen we hier voorwaarden aan.
- Voor 'gewoon', regulier lokaal gebonden mkb geldt dat de bedrijven in de eigen gemeente gefaciliteerd mogen worden, als daar passende ruimte beschikbaar is.

Figuur 1 Beoordelingsaspecten regionale gebondenheid en maatschappelijke en economische meerwaarde logistieke bedrijven

Regionale gebondenheid	Maatschappelijke en economische meerwaarde
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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-op-dak, etc.). • Bedrijf levert bijdrage aan modal shift (van weg naar water, buis, spoor). • Bedrijf levert een bijdrage aan (sociale) innovatieprojecten in de regio.

Monitoring huisvestingsvragen

We monitoren huisvestingsvragen ('leads') structureel en delen de resultaten periodiek in de Commissie van Advies (RWB).

Proces en werkwijze

Het proces van huisvestingsafspraken bestaat uit enkele stappen. Deze stappen zijn belangrijk voor een eenduidig en transparant proces:

- Onderbouwing aan de hand van het format inventarisatie ruimtevraag
- Delen van huisvestingsvragen
- Stroomschema huisvestingsvragen
- Regionale afstemming

Voordat het rapport ingaat op de stap-voor-stap-werkwijze van huisvestingsvragen worden er eerst enkele stappen uitgelicht.

Delen van huisvestingsvragen

Voor het gelijke speelveld en begeleiding van bedrijven naar de juiste plek is het delen van verzoeken van bedrijven (zgn. 'leads') cruciaal. De zestien gemeenten, RWB, REWIN en Provincie Noord-Brabant werken samen om het delen van leads verder te bevorderen. Dit betreft afstemmingsoverleggen en de doorontwikkeling van regionaal informatiesysteem LeadMe.

LeadMe

LeadMe is een tool voor het invoeren en bekijken van leads in de regio. De regio heeft ervoor gekozen om deze tool te gebruiken om leads van acquisitiepartners met elkaar te delen.

- Op dit moment zijn alle bedrijfscontactfunctionarissen, accountmanagers en acquisiteurs aangesloten op het systeem. Ook wordt LeadMe doorontwikkeld met interessante data over bedrijventerreinen.
- Als een gemeente leads deelt, dan is de afspraak dat die gemeente regievoerder is over de lead totdat de gemeente deze (warm) overdraagt aan een andere gemeente.
- Om uitvoering te geven aan de afspraken is het van belang dat gemeenten en REWIN LeadMe gebruiken om leads te bekijken, maar ook om leads in te voeren.
- REWIN en RWB delen via ambtelijke en bestuurlijke weg statistieken over de gedeelde leads op LeadMe.

Afstemmingsoverleggen

REWIN organiseert vanaf 2021 afstemmingsoverleggen voor accountmanagers, bedrijfscontactfunctionarissen en acquisiteurs. Het doel van het overleg is om leads te bespreken en zo een bedrijf naar de juiste plek te kunnen begeleiden.

Overlegstructuur

Voordat ingegaan wordt op stroomschema, eerst een korte toelichting over de overlegstructuren. In beginsel worden de werkwijze huisvesting afgedaan op de volgende tafels:

- *Tweemaandelijks afstemmingsoverleg*: huisvestingsvragen die vragen om regionale afstemming worden besproken op het regionale tweemaandelijks afstemmingsoverleg van accountmanagers, acquisiteurs en bedrijfscontactfunctionarissen. Dit overleg wordt georganiseerd door REWIN. Het gesprek wordt gevoerd aan de hand van het format inventarisatievraag bedrijven. Wanneer geen overeenstemming bereikt wordt, kan er bestuurlijk opgeschaald worden (tussen gemeenten onderling of de commissie van advies Ruimte en Economie).
- *Bestuurlijke afstemming*: indien het regionale tweemaandelijks afstemmingsoverleg van accountmanagers, acquisiteurs en bedrijfscontactfunctionarissen geen akkoord bereikt

over een huisvestingsvraag, dan is bestuurlijke afstemming nodig. Afstemming tussen buurgemeenten kan hiervoor voldoende zijn. Zo nodig kan de huisvestingsvraag besproken worden in de commissie van advies Ruimte en Economie (RWB).

Concrete afspraken:

- We gaan huisvestingsvragen van bedrijven structureel monitoren en via een uniforme systematiek beoordelen. Als regionaal informatiesysteem gebruiken we LeadMe, om zo een bedrijf met ruimtevraag actief met elkaar te delen.
- Tweemaandelijks organiseert REWIN een afstemmingsoverleg om leads te bespreken en het delen van leads te evalueren.

Onderbouwing aan de hand van het format inventarisatie ruimtevraag

Voor een eenduidige onderbouwing van huisvestingsvragen is een format ontwikkeld: het ‘format inventarisatie ruimtevraag bedrijven’. Dit format dient ertoe om bij regionale afstemming te toetsen of een bedrijf op de juiste plek in de regio landt. Het format is opgesteld aan de hand van de regionale afspraken. Tijdens regionale afstemming wordt het gesprek gevoerd aan de hand van de onderbouwing in dit format.

Figuur 2 Format inventarisatie ruimtevraag bedrijf

Herkomst bedrijf	<ul style="list-style-type: none"> • huidige vestigingslocatie • historie van het bedrijf
Type bedrijfsactiviteiten	Bijzondere aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> • HMC • Speerpuntsector • Specials Locatiegebonden activiteiten
Beknorte samenvatting van het initiatief	
Hoeveel vierkante meters kavel/gebouw wordt gevraagd en mogelijk achtergelaten	<ul style="list-style-type: none"> • m² bvo • m² kavel
Tijdpad van de ruimtevraag (urgentie)	<ul style="list-style-type: none"> • benodigde ruimtelijke procedure • inschatting planning
Plannen met de huidige bedrijfslocatie	
Vestigingswensen /-eisen	<ul style="list-style-type: none"> • locatie • Eisen aan de locatie (water-, airstrip of spoorgebonden) • Locatiewensen m.b.t. samenwerking andere bedrijven (cluster- en ketenvorming, uitwisseling reststromen): kansen voor vestiging op thematisch bedrijventerrein of campus?
Werkgelegenheid, naar functieniveau	<ul style="list-style-type: none"> • totaal • laaggeschoold • middelbaar geschoold • hooggeschoold • verhouding vast/flex

	<ul style="list-style-type: none"> • inzet arbeidsmigranten
Economische binding met gemeente en regio (onderdeel van een keten / cluster)	<ul style="list-style-type: none"> • relatie met topsectoren • bedrijven in West-Brabant waar bedrijf mee samenwerkt/relatie mee heeft • samenwerking t.b.v. innovatie • koppeling met bedrijven op een van de strategische terreinen • uitwisseling reststromen • samenwerking t.b.v. innovatie • koppeling met bedrijven op een van de strategische terreinen • uitwisseling reststromen
Bijdrage aan RES	<ul style="list-style-type: none"> • op niveau van in- en uitkomende (volume)stromen • op niveau van pand, locatie, kavel • op niveau van bedrijfsvoering

Stroomschema en toelichting

Figuur 3 Schematische weergave proces huisvestingsafspraken en bijbehorend format



Als het komt tot een huisvestingsvraag wordt gekeken of het een uitbreiding betreft op een eigen of aangrenzend perceel, of dat het een nieuwvestiging of verplaatsing betreft. Beide mogelijkheden worden hieronder nader toegelicht.

Situatie 1: een bedrijf wil op of aangrenzend aan het eigen perceel uitbreiden

Een bedrijf wil op of bij de huidige vestigingslocatie uitbreiden.

- 1 Als eerste bepaalt een gemeente of een huisvestingsvraag past binnen het bestemmingsplan. Is dat het geval, dan kan deze vraag gefaciliteerd worden door het verlenen van een omgevingsvergunning. Er is geen regionale afstemming nodig. Uitzondering:
 - Indien een plan past in het bestemmingsplan, maar volgens de regionale afspraken het beter is dat het bedrijf zich vestigt op een thematische of strategische locatie, dan gaat de gemeente daarover met dat bedrijf in gesprek.
- 2 Als de huisvestingsvraag niet in het bestemmingsplan past, is de grootte van de huisvestingsvraag van belang.
 - a. Bij ontwikkelingen groter dan 5.000 m² loopt de regionale afstemming via het schema 'programmeringsafspraken'.
 - b. Bij een ontwikkeling kleiner dan 5.000 m² is het van belang of de vraag past in de geest van de regionale afspraken. De gemeente kan dit toetsen door het plan in te vullen in het format inventarisatie ruimtevraag bedrijven.
 - Bij ontwikkelingen die binnen de regionale uitgangspunten en kaders passen, kan de bestemmingsplanprocedure verder doorlopen worden.
 - Wijkt de ontwikkeling af van die kaders, dan zal nader (aanvullend op het format) gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling toch noodzakelijk is.

Situatie 2: een nieuwe vestiger of verplaatsing

Hierbij gaat het om een bedrijf dat (volledig) wil verhuizen, wil uitbreiden, of zich nieuw van buiten de regio meldt voor vestiging. Vul eerst LeadMe in en bereid het format inventarisatie ruimtevraag bedrijven voor.

- 1 Als eerste bepaalt de gemeente of het plan past binnen het bestemmingsplan. Mocht een plan passen, dan kan je starten met de vergunningsprocedure. Uitzondering:
 - Indien een plan past in het bestemmingsplan, maar volgens de regionale afspraken het beter is dat het bedrijf zich vestigt op een thematische of strategische locatie, dan gaat de gemeente daarover met dat bedrijf in gesprek.
- 2 Indien een plan niet past in het bestemmingsplan, dan kijk je of een plan past in de bestaande voorraad.
 - a. Mocht het lukken om het bedrijf in de gemeente een plek te geven, dan is geen afstemming nodig.
 - b. Lukt het alsnog niet om in de gemeente een plek te vinden, dan wordt de lead regionaal gedeeld via LeadMe, 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 dat wil).
- 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).
- 3 Indien er geen direct alternatief aanbod in de regio is, dan is een ruimtelijke procedure (a) of een vraaggerichte ontwikkeling (b) nodig:
- a. Bij een ontwikkeling kleiner dan 5.000 m² is het van belang of een vraag past in de geest van de regionale afspraken. De gemeente kan dit toetsen door het plan in te vullen in het format inventarisatie ruimtevraag bedrijven.
 - Bij ontwikkelingen die binnen de regionale uitgangspunten en kaders passen, kan de bestemmingsplanprocedure verder doorlopen worden.
 - Wijkt de ontwikkeling af van die kaders, dan zal nader (aanvullend op het format) gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling toch noodzakelijk is.
 - b. Is de vraag groter dan 5.000 m², dan kan de procedure vraaggerichte ontwikkelingen worden gestart (vgl. [paragraaf vraaggericht ontwikkelen]).

Partners en rollen

De afspraken over huisvesting van bedrijven betreffen afspraken tussen de West-Brabantse gemeenten, RWB, REWIN en de Provincie Noord-Brabant. Elke partner vervult een eigen rol in de samenwerking.

Gemeenten

- Kennis van gemeentelijke situatie
- Eigenaarschap op 'lead' (bedrijf met vestigingsvraag)
- Regionaal informeren en afstemmen waar nodig (LeadMe)
- Deelnemer (ambtelijk) aan regionaal afstemmingsoverleg over vestigingsvragen van bedrijven (leads)
- Waar nodig: bestuurlijk agenderen (via RWB)

Regio West-Brabant (RWB)

- Bieden regionaal bestuurlijk platform voor vestigingsvraagstukken die regionaal bestuurlijke aandacht vragen (agendering door gemeente en/of REWIN)

REWIN

- Faciliteren online platform voor het delen van 'leads' (vestigingsvragen van bedrijven), via de tool LeadMe
- Organiseren van regionaal afstemmingsoverleg (ambtelijk) over vestigingsvragen van bedrijven (leads)
- Begeleiden van bedrijven met vestigingsvraag naar de juiste plek
- Organiseren van periodieke evaluatie van de regionale werkwijze

Provincie Noord-Brabant

- Levering van data voor om te koppelen aan LeadMe, voor betere informatie over de bedrijventerreinen, de kavels, de gevestigde bedrijven.
- Deelnemer (ambtelijk) aan regionaal afstemmingsoverleg over vestigingsvragen van bedrijven (leads)

Samenwerking met (grote) ontwikkelende partijen

Het betreft afspraken tussen gemeenten, RWB, REWIN en de Provincie Noord-Brabant. We realiseren ons dat ook een aantal ontwikkelende partijen een belangrijke rol vervult in het uitgeven van gronden en het acquireren en het begeleiden van bedrijven naar een vestigingslocatie. Alhoewel het formele instrumentarium hiervoor beperkt is, willen we dat de ontwikkelende partijen met ons samenwerken in de geest van de regionale afspraken. Het primaat voor deze samenwerking ligt bij betreffende grondgemeente.

Bijlage 2 **Afspraken logistiek en arbeidsmigrantenhuisvesting**

Logistiek

We zijn als West-Brabant groot in logistiek. Het gaat dan om logistiek gekoppeld aan onze speerpuntsectoren, maar bijvoorbeeld ook om logistiek die vanuit West-Brabant een deel van Europa bedient. Komende jaren is er nog veel vraag vanuit logistieke bedrijven. We willen onze positie als logistieke hotspot behouden, maar verschuiven onze focus van kwantiteit naar kwaliteit. We willen niet de grootste, maar vooral de kwalitatief beste logistieke hotspot zijn. We zetten daarvoor in eerste instantie nadrukkelijker in op betere benutting van onze bestaande bedrijventerreinen voor logistiek. Voor aanvullende logistieke ruimtevrage zetten we in op Logistiek Park Moerdijk en nieuwe ontwikkelingen op kansrijke locaties in de West-Brabantse stedenrij.

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. Door logistieke vestigers met meerwaarde voor de regio op de juiste plek te faciliteren, door geschikte brownfields te herontwikkelen, door wat aanvullend nodig is te faciliteren op nieuwe plekken in de stedenrij.

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-commercepartijen) zullen dit in de toekomst overwegen. Trends en ontwikkelingen ten aanzien van robotisering en digitalisering – en de effecten op de ruimtevrage 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.

Afspraken

2.1 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 4 Beoordelingsaspecten regionale gebondenheid en maatschappelijke en economische meerwaarde

Regionale gebondenheid	Maatschappelijke en economische meerwaarde
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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-op-dak, etc.). • Bedrijf levert bijdrage aan modal shift (van weg naar water, buis, spoor). • Bedrijf levert een bijdrage aan (sociale) innovatieprojecten in de regio.

- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 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. We onderzoeken wat aanvullend nodig is aan vestigingslocaties om onze ambitie als kwalitatief hoogwaardige logistieke hotspot te versterken.
- 2.5 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).

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.

Afspraken

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 We monitoren de ontwikkelingen rondom de Wet arbeidsmarkt in balans omdat dit mogelijk effect gaat hebben op een langer verblijf van arbeidsmigranten.

- 3.5 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.

Bijlage 3 Rollen bij uitvoering strategie bedrijventerreinen

Waar hebben we het over

- Voeren van een adaptieve, dynamische agenda voor bedrijventerreinen
- Naar toekomst: brede insteek, gericht op versterken economische toplocaties, incl. campusontwikkeling
- Regionaal afstemmen van plannen voor bedrijventerreinen
- Begeleiden van bedrijven met vestigingsvraagstukken naar de juiste plek
- Investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen
- Monitoring van vraag en aanbod

Wie heeft welke rol

<i>Wat</i>	Gemeenten	RWB	Provincie	REWIN
<i>Voeren van een adaptieve, dynamische agenda voor bedrijventerreinen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Voeren gemeentelijk bedrijventerreinenbeleid, met bijdrage aan regionale opgave • Bedrijventerreinen als integraal onderdeel van gemeentelijke omgevingsvisie • Signalerende rol (ontwikkelingen, inclusief strategische plannen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Signaleren en agenderen van relevante ontwikkelingen, ook in relatie tot andere regionale opgaven • Organiseren op kennis en kennisdeling over relevante ontwikkelingen • Afstemming met REWIN (sectorale Bestuurlijke Kopgroepen/ programma vestigen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Signaleren en agenderen van relevante ontwikkelingen • Organiseren op kennis en kennisdeling over relevante ontwikkelingen • 2x per jaar agenderen op West-Brabantse Ontwikkelidag • Borging juridische status tussen dynamische 	<ul style="list-style-type: none"> • Signalerende en adviserende rol (o.b.v. sectorale Bestuurlijke Kopgroepen, vestiging- en acquisitie)

Wat	Gemeenten	RWB	Provincie	REWIN
		<ul style="list-style-type: none"> • 2x per jaar agenderen in CvA. Waar nodig bijstellen regionale strategische agenda 	<ul style="list-style-type: none"> • agenda en omgevingsverordening 	
<i>Regionaal afstemmen van plannen voor bedrijventerreinen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Planvoorbereiding • Afstemming met de relevante andere gemeenten • Aanleveren relevante documentatie bij RWB • Beoordelen plannen van andere gemeenten op regionale afspraken 	<ul style="list-style-type: none"> • Bieden regionaal bestuurlijk platform voor afstemming • Agenderen afgestemde plannen in CvA • Voorstel of informatie-nota voor CvA (op basis van inhoud van gemeenten) • Organiseren evaluatie werkwijze 	<ul style="list-style-type: none"> • Lid / Voorzitter West-Brabantse Ontwikkelingsdag • Agenderen afgestemde plannen op West-Brabantse Ontwikkelingsdag • Mogelijkheid van GS om in de plaats te treden als partijen geen overeenstemming bereiken. 	
<i>Begeleiden van bedrijven met vestigingsvraagstukken naar de juiste plek</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Kennis van gemeentelijke situatie • Eigenaarschap op 'lead' • Regionaal informeren en afstemmen waar nodig (LeadMe) • Deelnemer regionaal afstemmingsoverleg (ambtelijk) • Waar nodig: bestuurlijk agenderen (via RWB) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bieden regionaal bestuurlijk platform voor vestigingsvraagstukken die regionaal bestuurlijke aandacht vragen (agendering door gemeente e/o REWIN) 	<ul style="list-style-type: none"> • Levering data t.b.v. module LeadMe • Deelnemer regionaal afstemmingsoverleg (ambtelijk) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bieden online platform (LeadMe) • Organiseren regionaal overleg afstemmen leads (ambtelijk) • Waar nodig: bestuurlijk agenderen (via RWB) • Begeleiden leads naar juiste plek • Organiseren evaluatie werkwijze
<i>Investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen als onderdeel van gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Organiseren op strategische agenda t.b.v. toekomstbestendige bedrijventerreinen (kennis, strategisch advies, bestuurlijk gesprek) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bieden van maatwerkoplossing o.b.v. casus en urgentie. • Ondersteuning bieden bij herontwikkeling en de 	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijke uitvoerder van regionale projecten

Wat	Gemeenten	RWB	Provincie	REWIN
	<ul style="list-style-type: none"> • Kennis lokale situatie + samenwerking lokaal bedrijfsleven • Planvoorbereiding en -realisatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Organiseren op regionaal beeld en bestuurlijk gesprek over (aanvullende) investeringsbehoefte • Lobby richting provincie en rijk t.b.v. partnerschap 	<p>bijbehorende kwaliteits-sprong die gemeenten moeten maken.</p>	
<i>Monitoring van vraag en aanbod</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Input voor beleidsmonitoring van IBIS • Invullen IBIS (provinciale database bedrijventerreinen) • Kennis van gemeentelijke situatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodieke agendering in CvA t.b.v. voortgang + waar nodig bijstellen adaptieve (strategische) bedrijventerreinen-agenda 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek prognoses bedrijventerreinen (behoefteraming) • Onderhouden IBIS en ontsluiten (database bedrijventerreinen) • Jaarlijks: monitorrapportage (provinciaal en per regio) • Ontsluiting data, data-analyses en handelingsperspectieven bieden voor opgaves als verduurzaming, ondermijning, vestigingsvragen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring 'leads'

- **Aanbod:** aanbod van gronden (in netto ha) die nog niet verkocht of in erfpacht uitgeven zijn aan een gebruiker.
- **Harde plannen:** plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is. Ongeacht of de grond bouwrijp of niet-bouwrijp is gemaakt en ongeacht of hier een uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.
- **Herstructurering:** over het algemeen worden vier gradaties van herstructurering onderscheiden (1) **facelift/groot onderhoud:** een grote opknapbeurt bij fysieke veroudering van het terrein; (2) **revitalisering:** forse integrale verbetering van een verouderd terrein waarbij de huidige bedrijven blijven – er is sprake van herontwikkeling van delen van het terrein; (3) **herprofilering:** wijziging van de werkfunctie door economische veroudering van het terrein (bijvoorbeeld van bedrijfshallen naar kantoorpanden of naar detailhandel, maar ook van industrie naar logistiek); en (4) **transformatie:** wijziging van de functie van het terrein als werkfunctie in andere functies, zoals wonen.
- **HMC:** hogere milieucategorie. Een classificatie van de belasting die een (bedrijfs)activiteit kan leggen op het milieu (geluid, geur en milieubelasting). De classificatie is ontworpen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en bestaat uit zes categorieën: 1 tot en met 6. Vanaf categorie 4 wordt doorgaans een hogere milieucategorie genoemd. Medio 2019 heeft de VNG een milieuzonering nieuwe stijl geïntroduceerd. De nieuwe stijl is geen herziene versie van de huidige handreiking maar een andere aanpak voor dezelfde opgave. Hiermee wordt binnen de huidige kaders voorgesorteerd op de systematiek onder de Omgevingswet.
- **IBIS:** Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem is een landelijk informatiesysteem voor bedrijventerreinen. Provincies en gemeenten vullen deze database voor eigen gebruik, maar ook voor een groot aantal andere gebruikers.
- **Ladder voor duurzame verstedelijking:** een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling moet worden onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.
- **Ruimtewinst:** door herontwikkeling van delen van bestaande terreinen is er sprake van het vernieuwd beschikbaar krijgen van kavels. Dit brengt in sommige gevallen intensivering van het ruimtegebruik met zich mee, dan is er sprake van kwantitatieve ruimtewinst. In alle gevallen van herontwikkeling is er sprake van kwalitatieve ruimtewinst; m.n. het vastgoed wordt naar de meest actuele bouwvoorschriften gebouwd en is vanzelfsprekend duurzamer ingericht.

- **Uitbreidingsvraag:** vraag naar bedrijventerrein door vestiging van nieuwe activiteiten of door uitbreiding van bestaande activiteiten. De provincie actualiseert de prognoses naar de uitbreidingsvraag doorgaans iedere vier jaar.
- **Vraaggericht lokaal ontwikkelen:** het ontwikkelen voor een concrete vraag die aantoonbaar is. De eindgebruikers zijn in beeld en de bijbehorende behoefte (kan ook vanuit publieke noodzaak) is inzichtelijk te maken.
- **Vervangingsvraag:** de potentiële vervangingsvraag bestaat uit twee delen: 1) vervanging door incurant aanbod (kwalitatieve mismatch) en 2) vervanging door actieve onttrekking van bedrijventerrein of losse kavels door verandering van bestemming (transformatie en/of herprofilering).
- **Voorraad:** de totale oppervlakte bedrijventerrein die door bedrijven wordt gebruikt. Deze oppervlakte wordt vaak uitgedrukt in hectares en daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen bruto (oppervlakte in gebruik door bedrijven inclusief openbare ruimte) en netto (exclusief openbare ruimte) hectares. Het landelijk gemiddelde bruto-netto verhouding is 0,7.
- **Watergebonden bedrijven:** bedrijven die direct aan het vaarwater liggen met vaak een eigen kade of gebruik makend van een direct naastliggende openbare kade. Dit zijn vaak bulkbedrijven, zoals betonbedrijven en zand- en grindbedrijven. Dit is iets anders dan waterverbonden bedrijven. Dit zijn bedrijven die gebruik maken van een kade maar op enige afstand van het water gelegen kunnen zijn. Bijvoorbeeld gebruikers van containerterminals.
- **Zachte plannen:** plannen waarvan het bestemmingplan nog niet onherroepelijk is of die nog in de ideeënfase verkeren.