

Regio West-Brabant

Toekomst bedrijventerreinen

Vastgesteld op de West-Brabantse Ontwikkel dag
van 18 december 2020

Inhoud

1. Inleiding	3
---------------------	----------

2. Toekomstbeeld	9
-------------------------	----------

3. Toekomstbeeld per werkmilieu	24
--	-----------

Bijlage: ondersteunende kaartbeelden	35
---	-----------

1. Inleiding

ACHTERGROND

Regio West-Brabant bereidt zich voor op een regionaal bod en samenwerkingsafspraken met provincie en rijk. Zo wil de regio zijn ambitie waarmaken als hub voor economische vernieuwing. Belangrijke pijler hieronder vormen de West-Brabantse bedrijventerreinen, die goed zijn voor zo'n 40% van de regionale werkgelegenheid en 45% van het bruto regionaal product. Daarnaast groeit het belang van de bedrijventerreinen in West-Brabant voor aanpalende opgaven, zoals energie/klimaat. Daarom stelt de regio nieuwe regionale afspraken voor de bedrijventerreinen op.

Als eerste stap hiervoor zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van november 2019 (bestuurlijke) samenwerkingsafspraken gemaakt over de wijze waarop de regiogemeenten komende jaren werk willen maken van een gezonde, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt. Het zijn vooral afspraken over de *werkwijze en de manier (proces) van regionaal van afstemmen*. Door te klikken op het rapport wordt u hiernaar doorgelinkt.

Als tweede stap heeft de regio een toekomstbeeld voor de West-Brabantse bedrijventerreinen opgesteld. Voorliggend rapport presenteert dit regionale toekomstbeeld. Onder het toekomstbeeld ligt een [analyserapport](#) dat als bouwsteen dient (door te klikken op het rapport wordt u doorgelinkt). Vanuit ruimtelijk-economisch perspectief, maar ook vanuit andere opgaven (o.a. energie) geeft dit toekomstbeeld aan welke locaties als drager van

de regionaal-economische transitie van West-Brabant essentieel zijn. Het toekomstbeeld kijkt daarbij dus integraal en focust op het regionale, West-Brabantse schaalniveau.

Belangrijk: het toekomstbeeld is geen programmering (!), maar vormt wel de basis hiervoor. Als derde stap gaat de regio op basis van het toekomstbeeld aan de slag met het maken van kwalitatief gestuurde programmeringsafspraken voor de bedrijventerreinen. Doel is om deze programmeringsafspraken op de Ontwikkeldag van december 2020 vast te stellen.

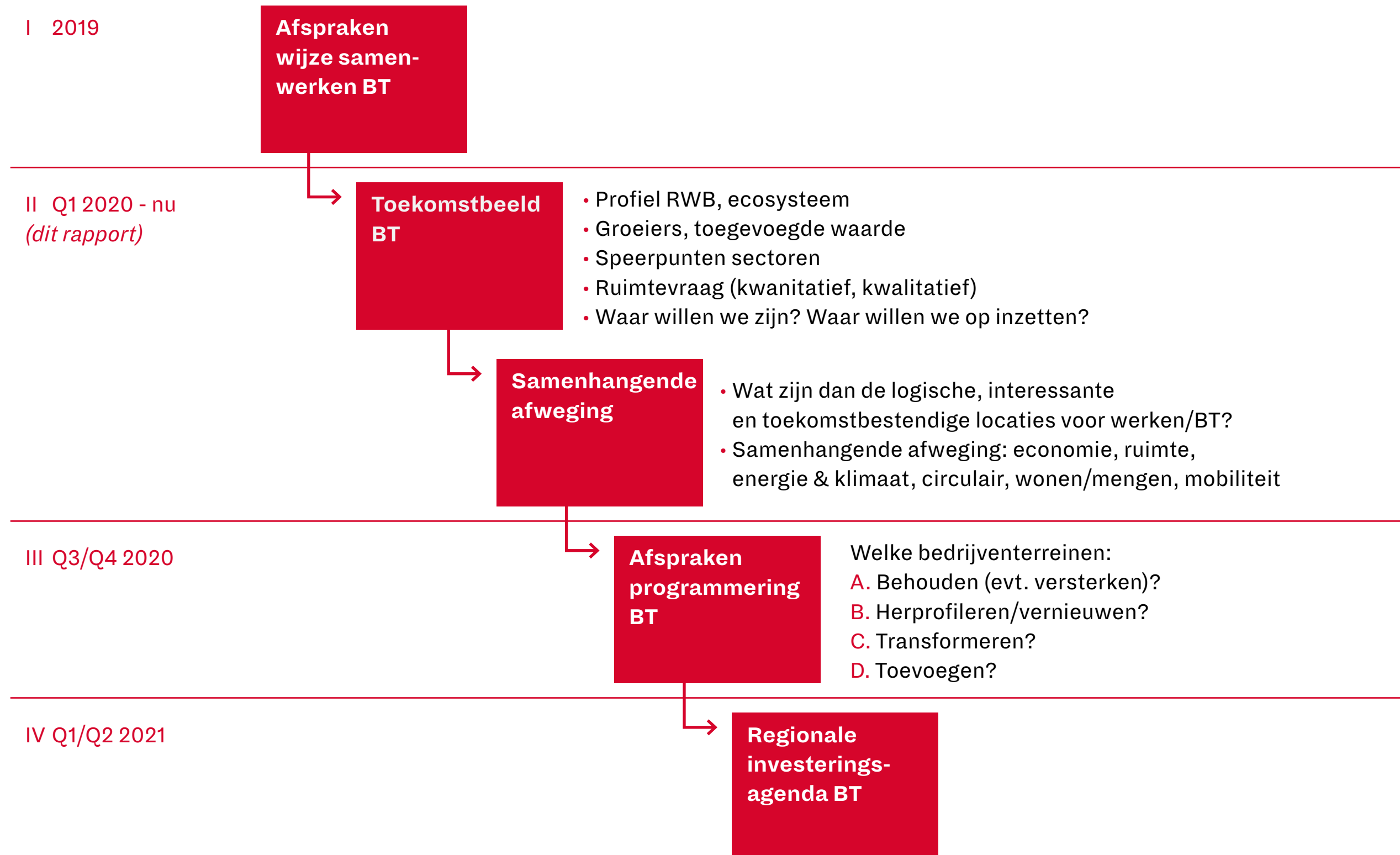
Dit vormt dan de basis voor de vierde stap; het opstellen van een Investeringsagenda bedrijventerreinen. Deze investeringsagenda moet halverwege 2021 gereed zijn. Deze agenda moet uitnodigend zijn naar rijk en provincie, zodat met deze partners samenwerkings- en investeringsafspraken gemaakt kunnen worden voor het *verbinden, verslimmen en verduurzamen* van de West-Brabantse bedrijventerreinen.

Zie de volgende sheet voor een schema van de processtappen.

LEESWIJZER

Het voorliggende toekomstbeeld bestaat uit één overkoepelend beeld en verschillende uitwerkingen naar type werkmilieu. In de bijlage zitten diverse ondersteunende kaarten.

Proces en positie toekomstbeeld



Werken aan een gezonde regionale bedrijventerreinenmarkt

AFSPRAKEN & WERKWIJZE

Via **strategisch gerichte en dynamische programmeringsafspraken** wordt gewerkt aan aanbod dat past bij de vraag, zowel in hectares als in kwaliteiten.

Herstructurering van bestaande terreinen en nieuwe ontwikkelingen gaan hand in hand. We kijken eerst naar het bestaande aanbod, pas daarna naar wat aanvullend nodig is.

Met een adaptieve en vraaggerichte programmering wordt gestuurd op locaties met **kwalitatieve meerwaarde**, waarmee o.a. ook lokaal gebonden mkb ruimtelijk gefaciliteerd wordt.

Aanpalende regionale opgaven worden zoveel mogelijk ingezet als vliegwiel, in het bijzonder de **energietransitie**, maar bijvoorbeeld ook circulaire economie, digitalisering en klimaatadaptatie.

Werken aan een gezonde regionale bedrijventerreinenmarkt

TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJVENTERREINEN ALS RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDE VOOR EEN VITALE ECONOMIE

De 16 gemeenten in West-Brabant hebben gezamenlijk de ambitie om de regio te versterken en te stimuleren op het gebied van economie, arbeidsmarkt, mobiliteit en ruimte. We werken samen aan de economische ambitie van de regio: **Hub voor vernieuwend ondernemerschap**. Bedrijventerreinen leveren een belangrijke bijdrage aan het regionale vestigingsklimaat. Ze vormen een ruimtelijke randvoorwaarde voor een vitale economie, een plek waar bedrijven kunnen werken aan vernieuwend ondernemerschap.

Dit toekomstbeeld brengt in beeld hoe de nieuwe economie er uit ziet, welke sectoren daarin extra ruimte vragen en welke eisen hierbij horen. Dit als basis voor kwalitatief gestuurde programmeringsafspraken en de investeringsagenda bedrijventerreinen.

We werken aan een bedrijventerreinenportefeuille die klaar is voor de **'Next Economy'**. Vier prominente ontwikkelingen binnen de 'Next Economy' hebben naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen: (1) duurzaamheid en energietransitie, (2) circulaire economie, (3) digitalisering en (4) e-commerce.



West-Brabant kent in 2030 een **veerkrachtige** economische structuur, waarbij wordt voortgebouwd op de **speerpuntsectoren** Agrifood & Biobased, Maintenance en Logistiek.



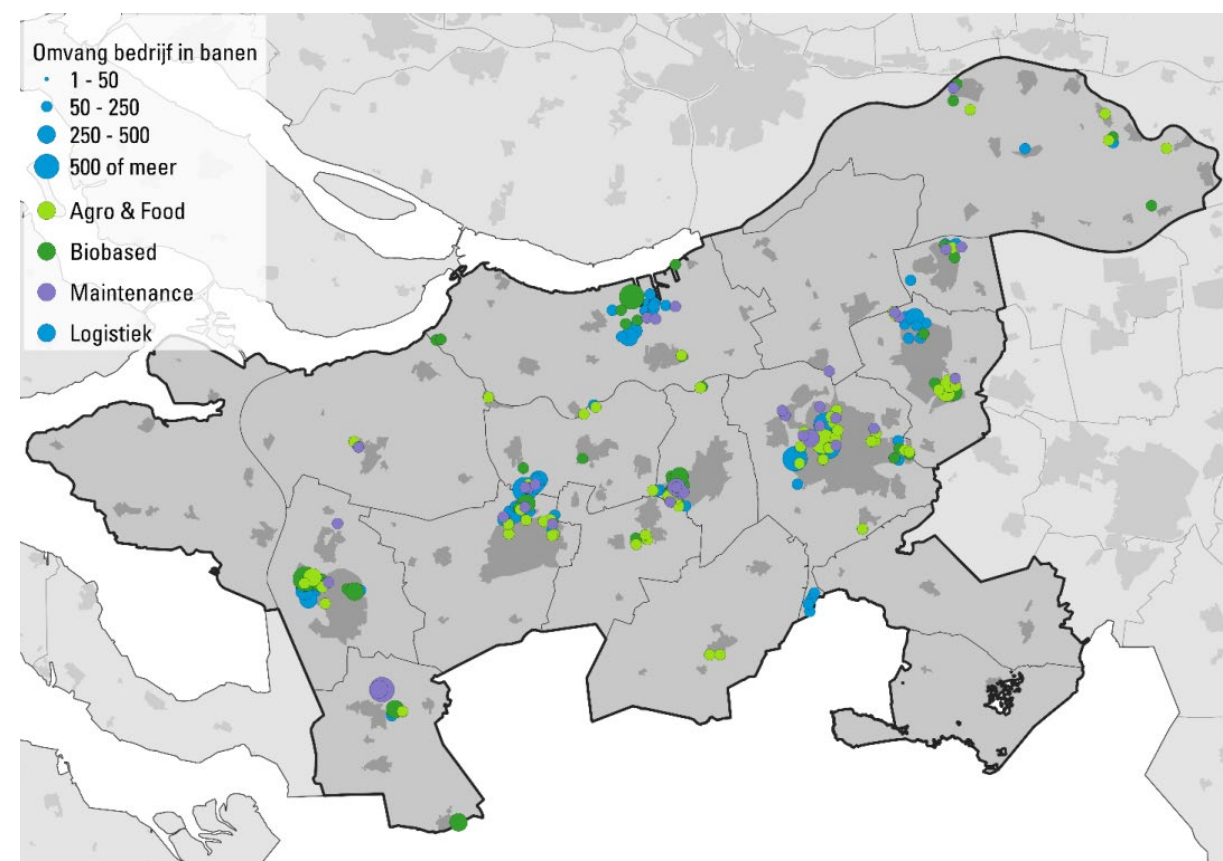
West-Brabant blijft in de komende jaren **profiteren van de centrale ligging** (als internationale logistieke hotspot, waar bedrijventerreinen slimme logistieke bedrijven huisvesten).



Want: bedrijventerreinen moeten bijdragen aan een gezonde (financiële) toekomst van bedrijven in West-Brabant

Bedrijven verdienen hun geld met het produceren of verhandelen van goederen of het leveren van diensten. Vooral in de sectoren/clusters agrofood/biobased, logistiek en industrie/maintenance zijn veel bedrijven actief in West-Brabant. Een groot deel van deze bedrijven is gevestigd op een van de West-Brabantse bedrijventerreinen. Belangrijk is dat de bedrijfsomgeving bijdraagt aan het zo optimaal mogelijk (meest winstgevend) uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten. Bijvoorbeeld door een gunstige ligging ten opzichte van het werkgebied/arbeidsmarkt, nabijheid van belangrijke toeleveranciers/afnemers, een passende bereikbaarheid en gunstige gebruiksmogelijkheden, zoals een courante omvang van pand/kavel, courante bouwhoogte en de juiste milieucategorie.

De ruimtelijke aspecten blijven komende jaren belangrijk voor bedrijven bij de keuze voor en tevredenheid over hun vestigingslocatie. Echter, steeds vaker spelen ook andere aspecten een rol. Denk aan de energie-/klimaatopgave en de digitalisering van en transitie naar een circulaire economie. Deze trends zorgen er voor dat bedrijven bepaalde locatiekenmerken hoger gaan waarderen of zelfs andere eisen gaan stellen. Veel bedrijven zijn bijvoorbeeld verplicht energie te besparen en hebben een informatieplicht. Ook moeten sommige bedrijven verplicht van het gas af en bijvoorbeeld overschakelen naar elektriciteit of andere warmtebronnen. Dit zorgt ervoor dat de energie-infrastructuur (netcapaciteit, ligging in netwerk, nabijheid van alternatieve warmtebronnen)



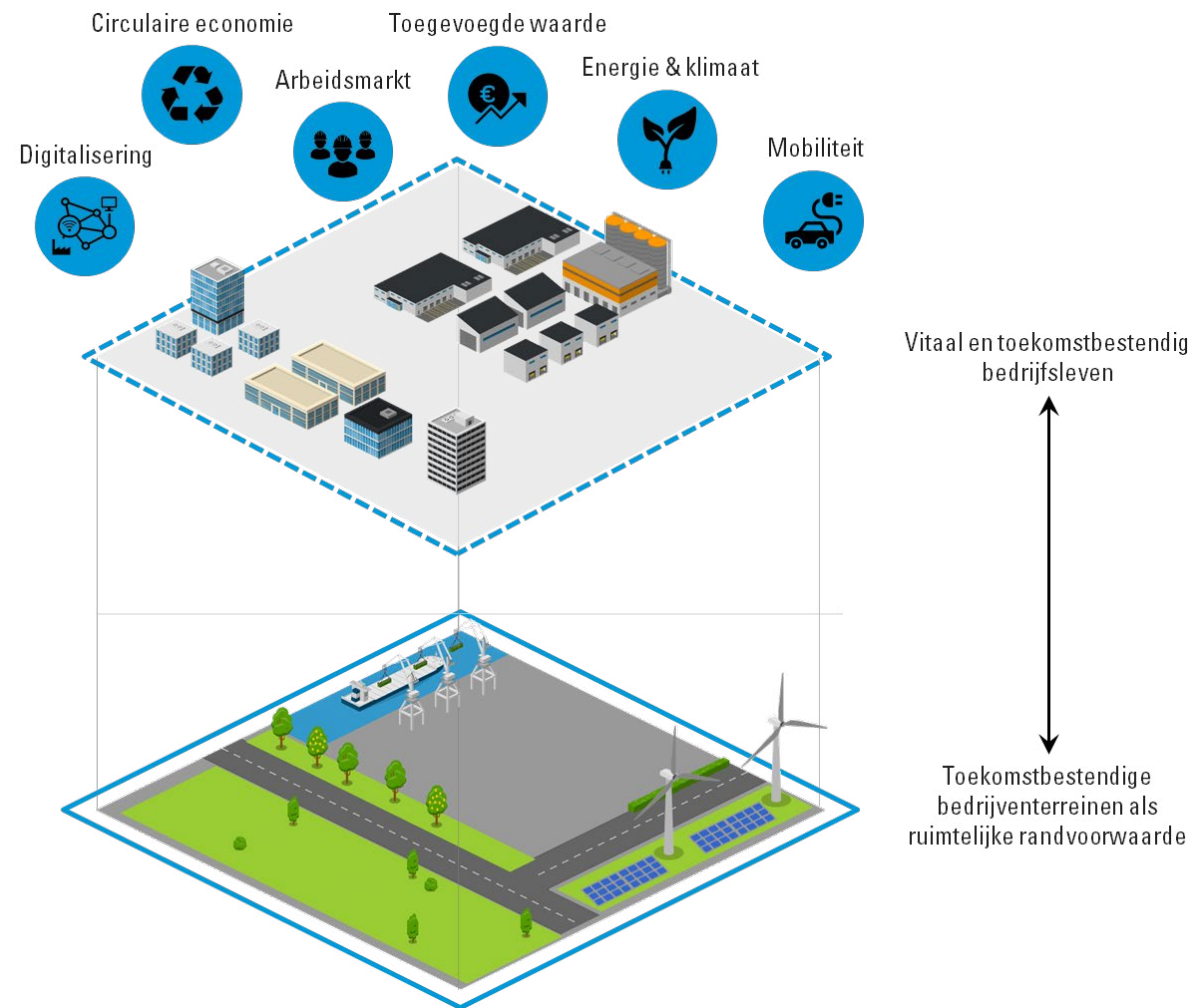
Bron: LISA, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020

van bedrijventerreinen een steeds belangrijker criterium wordt bij de locatiekeuze van bedrijven en voor de keuze waar bijvoorbeeld het beste ingezet kan worden op de (her)ontwikkeling van terreinen in West-Brabant.

Want: bedrijventerreinen moeten bijdragen aan een gezonde (financiële) toekomst van bedrijven in West-Brabant

Maar denk ook aan de circulaire economie. De ligging van een bedrijventerrein ten opzichte van de belangrijke reststromen in de regio en de mogelijkheden om bijvoorbeeld uitwisseling van stromen vorm te geven tussen bedrijven op een terrein, wordt hierdoor belangrijker. Evenals de multimodale (water/weg) bereikbaarheid en ruimte in hogere milieucategorie voor bedrijven die afvalstromen verwerken tot nieuwe producten. De circulaire productie gaat immers vaak gepaard met geluid, stof en geur. Door de digitalisering van de economie wordt de kwaliteit en capaciteit van de digitale infrastructuur op een bedrijventerrein een belangrijker vestigingsaspect.

Hoe beter een bedrijventerrein of regionale bedrijventerreinen-portefeuille hierin faciliteert, hoe beter bedrijven zullen presteren en succesvol kunnen zijn in de toekomst. Bijvoorbeeld omdat bedrijven zo op kosten en grondstoffen kunnen besparen, makkelijker aan personeel kunnen komen (aantrekkelijkere, gezondere werkomgeving) en goed zijn voorbereid op de grote maatschappelijke uitdagingen van nu en komende jaren. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld beter anticiperen op een CO2-heffing of het toenemende aantal (circulaire) aanbestedingen met MilieuKostenIndicator (MKI) en CO2-prestatieladder.



2. Toekomstbeeld

Dit onderdeel gaat in op het toekomstbeeld. Eerst beschrijven en illustreren we de ambitie voor ‘Next Economy’-bedrijventerreinen in West-Brabant richting 2030. Daarna volgt het toekomstbeeld op kaart. In de daaropvolgende sheets lichten we het toekomstbeeld verder toe. Het is ook mogelijk om door te klikken naar een beschrijving van het toekomstbeeld per type werkmilieu.

Ambitie “Next Economy-bedrijventerreinen” West-Brabant 2030

WAAR WILLEN WE STAAN?

De West-Brabantse bedrijventerreinen dragen in 2030 maximaal bij aan de vitaliteit van de regionale economie. De werkgelegenheid ligt minimaal op het niveau van 2020 (40%) en de toegevoegde waarde is verder gestegen van 45% naar 50% door het verduurzamen, verslimmen en verbinden van de West-Brabantse economie.

Onze sterke speerpuntsectoren Agrofood, Logistiek en Maintenance hebben we verder verankerd en we hebben hierbinnen met succes nieuwe activiteiten en ondernemerschap laten ontwikkelen met een hoge toegevoegde waarde. Niet alleen in geld, maar ook wat betreft brede duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (duurzaamheid, klimaat, gezondheid, eerlijk en inclusief werk, etc.). De bedrijven in deze sectoren zijn goed geworteld in West-Brabant, versterken ons regionale economische ecosysteem en grijpen de kansen van belangrijke ‘Next Economy’-trends als circulaire economie, energietransitie, duurzaamheid en digitalisering (‘smart’).

Om het bedrijfsleven daarbij goed te kunnen faciliteren hebben we voldoende aanbod aan bedrijventerreinen dat kwalitatief perfect aansluit bij de veranderende wensen en eisen van de bedrijven in West-Brabant. Onze bedrijventerreinen-portefeuille is gevarieerd en onderscheidend, zodat bedrijven zich kunnen vestigen op de voor hen meest geschikte plek. Er zijn (grote, functionele) terreinen op strategische en optimaal (multimodaal) bereikbare locaties, maar ook terreinen met een meer stedelijke en gemengde signatuur waar wonen-werken en andere voorzieningen worden gecombineerd. Zo hebben we in 2030 een optimaal functionerend en toekomstbestendig ecosysteem van bedrijventerreinen.

Ambitie “Next Economy-bedrijventerreinen” West-Brabant 2030

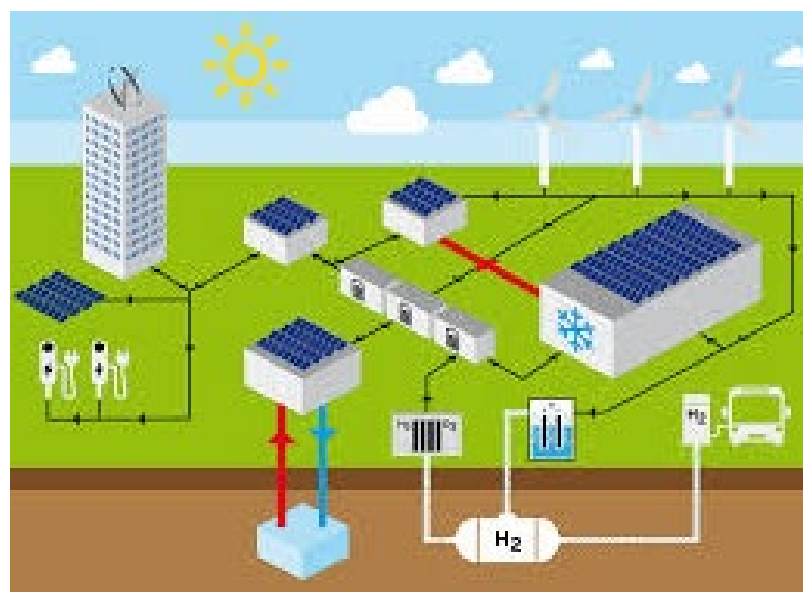
HOE HEBBEN WE DIT BEREIKT?

Dit hebben we bereikt doordat we meer zijn meer gaan samenwerken en netwerken zijn gaan vormen (schaalgrootte, massa) over de grenzen van de individuele sectoren en de regio heen.

We hebben in 2019 en 2020 daarvoor nieuwe stappen gezet in de samenwerking rondom bedrijventerreinen. Zowel in de wijze van samenwerken als in een kwalitatief gestuurde en vraaggerichte programmering. In 2021 hebben we de programmering vertaald in een concrete regionale investeringsagenda bedrijventerreinen waarmee we, samen met provincie, rijk én onze ondernemers werken aan sterke, toekomstbestendige bedrijventerreinen. Zo slagen we er in om in 2030 impact te blijven maken, concurrentiekracht behouden en zijn we als regio West-Brabant economisch weerbaar.

Ook ondernemers hebben hun verantwoordelijkheid gepakt en zich sterker georganiseerd. Op dat fundament hebben ondernemers op de West-Brabantse bedrijventerreinen geïnvesteerd in diverse maatregelen om het terrein toekomstbestendig te maken. Er zijn klimaatmaatregelen genomen, de terreinen zijn minstens energie-neutraal en er zijn talloze circulaire initiatieven binnen en tussen bedrijven. Door de hoge (ruimtelijke) kwaliteit van de buitenruimte, de bedrijfsgebouwen, de beschikbare banen en de regionale binding leveren de bedrijventerreinen een belangrijke bijdrage aan het woon-, leef- en vestigingsklimaat in West-Brabant.

“Next Economy-bedrijventerreinen” West-Brabant 2030 in beeld



Duurzame energie-oplossingen: zon, wind, H₂, smart grids en warmtenetwerk



Klimaatadaptatie en groenblauwe daken



Duurzame mobiliteit en zelfrijdend vervoer

“Next Economy-bedrijventerreinen” West-Brabant 2030 in beeld



Snelfietsroutes en betere OV-bereikbaarheid



Gezonde werkomgeving



Beter benutten: optimaal ruimtegebruik

“Next Economy-bedrijventerreinen” West-Brabant 2030 in beeld



Prettige werkomgeving, gedeelde voorzieningen
en functiemenging



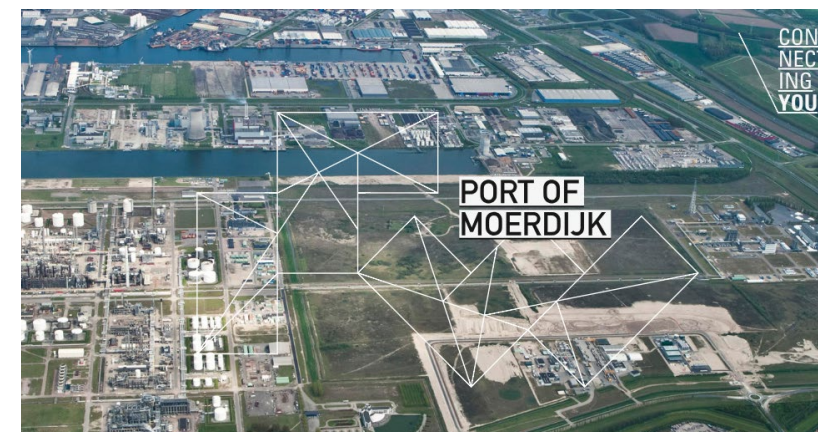
Let's go digital: 5G en glasvezel als boost voor robotisering, 3D-printing en thuiswerken



“Next Economy-bedrijventerreinen” West-Brabant 2030 in beeld

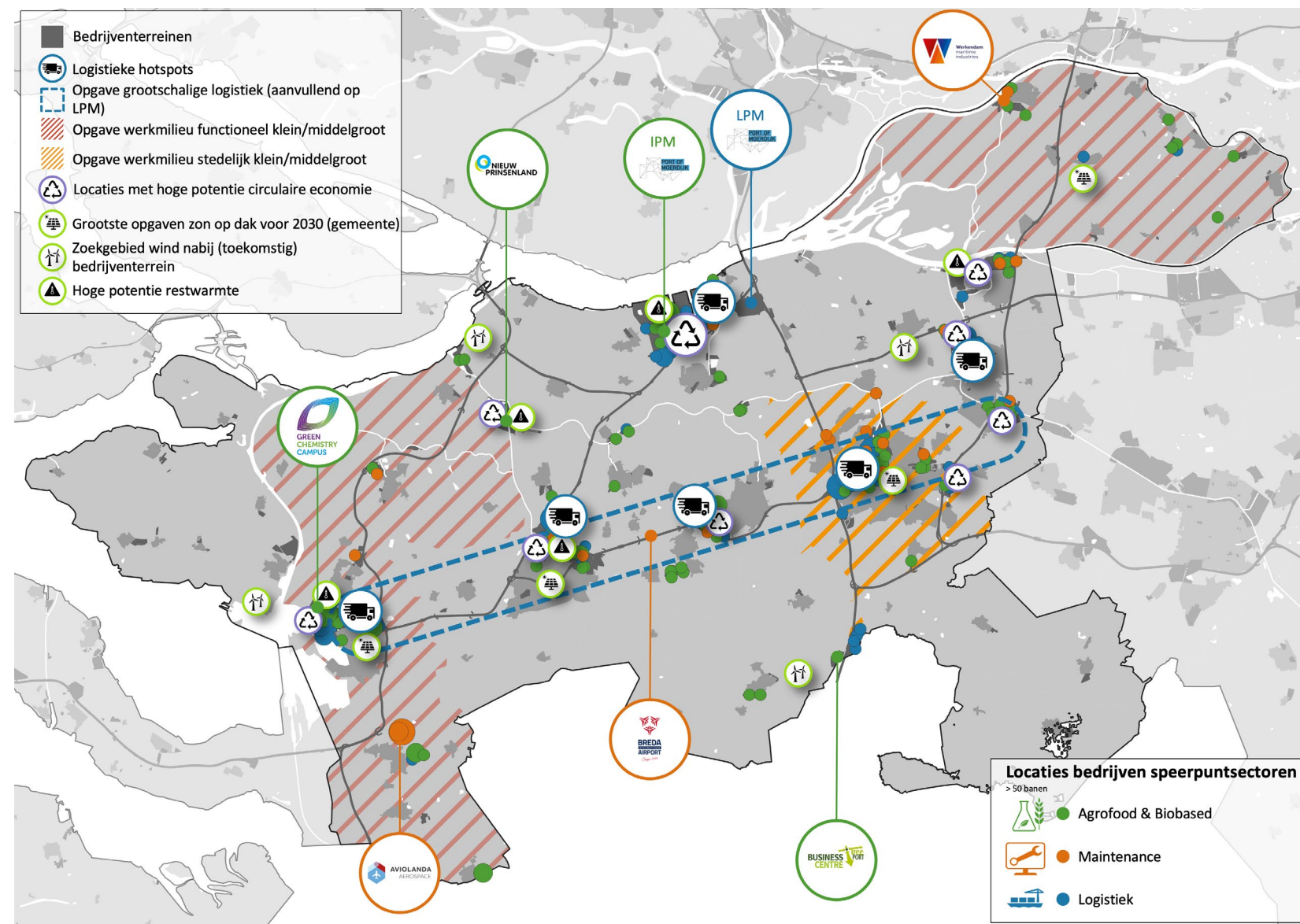


Eerlijke arbeidsmarkt - huisvesting



Circulaire economie: in gebouwen, locaties en processen

“Next Economy-bedrijventerreinen” West-Brabant 2030 in beeld



Klik door naar:

TOEKOMSTBEELD WERKMILIEUS

FUNCTIONEEL GROOT – LOGISTIEK

FUNCTIONEEL GROOT – HMC-CE

FUNCTIONEEL KLEIN/MIDDELGROOT

STEDELIJK WERKMILIEU

THEMATISCH / CAMPUS

ONDERSTEUNENDE KAARTEN

INFRASTRUCTUUR

VERHUISBEWEGINGEN

ARBEIDSMARKT & MOBILITEIT

ENERGIE (RES)

WARMTE (RES)

HERSTRUCTURERING

Een samenhangend ecosysteem van bedrijventerreinen

Onze toekomstige bedrijventerreinenportefeuille bestaat uit een samenhangend en complementair ecosysteem van bedrijventerreinen met verschillende doelgroepen en geografische reikwijdte (marktregio). Van grote functionele locaties waar bedrijven terecht kunnen die bijvoorbeeld lawaai produceren en veel verkeer aantrekken tot reguliere bedrijventerreinen voor ons lokale MKB. En van gemengde werkgebieden voor stadsverzorgende bedrijven tot thematische terreinen en campussen gericht op innovatie en nieuw ondernemerschap in onze speerpuntsectoren. **Want: onze sectoren en speerpuntclusters komen op ieder van deze typen terreinen voor!**

- **Functioneel, grootschalig:** regionaal tot (inter)nationaal bereik, aan hoofdwegenstructuur, dominantie van logistiek en industrie/hogere milieucategorie bedrijven. Beperkt gemixt met bedrijven met een meer lokaal/subregionaal karakter zoals bouw, handel en reparatie. Gemiddelde straal vestigingsdynamiek 20 tot 30 km (ofwel: regio RWB)
- **Functioneel, klein/middelgroot:** lokaal tot (sub)regionaal bereik, vooral MKB vanuit reguliere sectoren als bouw, logistiek, groothandel, productie. Aangevuld met dienstverleners en beperkte mix van andere functies, zoals horeca en sport.
- **Stedelijk:** vooral lokaal bereik, gericht op het (grotere) stedelijk gebied. Mix aan stadsverzorgende bedrijven, zoals loodgieter, meubelmakers, stadsdistributie, productiebedrijven. Broedplaatsen, zzp-ers en microbedrijvigheid. Gecombineerd met

stedelijke functies als leisure, horeca en wonen.

- **Thematisch/campus:** bedrijventerrein gericht op een specifieke, afgebakende doelgroep of specifiek (speerpunt)cluster van bedrijven. Vaak met een reikwijdte die verder strekt dan de regio West-Brabant en daarmee tot doel heeft om additionele vraag te genereren.

VOORBEELD CLUSTER BIOBASED/AGROFOOD

Voor het cluster biobased/agrofood ontwikkelen we bijvoorbeeld de Green Chemistry Campus in Bergen op Zoom. Deze locatie heeft het karakter van een innovatieve campus die als incubator dient voor (startende) ondernemers met vernieuwende biobased ideeën. Door het bieden van kantoor- en vergaderruimtes, laboratorium-faciliteiten, een demo faciliteit, technologische support en coaching bij business development. Maar in dit cluster komen ook grote chemische bedrijven voor die innoveren op het gebied van groene chemie en circulaire economie en daarvoor een grote, multimodale locatie nodig hebben met veel milieuruimte. Daarvoor hebben we bijvoorbeeld het Industriepark Moerdijk beschikbaar. Of het AFC Nieuw Prinsenland in Dinteloord voor bedrijven uit en gelieerd aan de agro- en levensmiddelensector. Toeleveranciers van deze bedrijven zijn dan weer op de kleinere, functionele MKB terreinen in onze regio gevestigd.

Het is de kracht van het totale ecosysteem aan locaties dat de West-Brabantse economie sterk én toekomstbestendig maakt.

Toelichting toekomstbeeld speerpuntsector logistiek

- We zijn als West-Brabant groot in logistiek. Het gaat dan om logistiek gekoppeld aan onze speerpuntsectoren, maar bijvoorbeeld ook logistiek die vanuit West-Brabant een deel van Europa bedient. Komende jaren is er nog veel vraag vanuit logistieke bedrijven, zo is de verwachting. De coronacrisis levert zelfs een extra impuls: er wordt nog meer besteld via internet en bedrijven zijn geneigd om meer te bufferen. Ook de verdere ontwikkeling van de circulaire economie zorgt voor nieuwe (groei)kansen voor de logistieke sector in West-Brabant.
- 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. Dat betekent dat logistieke vestigers van meerwaarde moeten zijn. Dus bijvoorbeeld logistiek gericht op de hoogwaardige productiebedrijven in onze speerpuntsectoren als Agrofood/ Biobased en Maintenance. En logistiek met een duidelijke relatie met het circulaire cluster dat we ontwikkelen op het zeehaven- en industrieterrein Moerdijk.
- We zetten in eerste instantie nadrukkelijker in op betere benutting van onze bestaande bedrijventerreinen voor logistiek. Daarvoor doen we nu een pilotonderzoek met onze buurregio Midden-Brabant en de provincie. Hieruit komen de plekken en kansen voor (logistieke) brownfield-herontwikkeling in beeld. Deze herontwikkelingsplekken nemen we mee in onze programmeringsafspraken.
- Voor aanvullende logistieke ruimtevrage zetten we in op LPM. Hier vestigen en clusteren we grootschalige VAL/VAS-logistiek (> 5 hectare) en havengerelateerde logistiek.
- Eventuele andere, nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen stemmen we op RWB-niveau af, waarbij de focus ligt op kansrijke locaties in de West-Brabantse stedenrij, zoals Roosendaal, Bergen op Zoom en Breda.

Toelichting toekomstbeeld speerpuntsector agrofood/biobased

- Agrofood en biobased bedrijvigheid komt als een rode draad door de regio voor. Op allerlei bedrijventerreinen in de regio zitten nu bedrijven die actief zijn in deze speerpuntsector.
- Het IPM waar met name ruimte is voor nieuwe initiatieven rondom bio based chemie en circulaire economie, passend binnen de havenstrategie.

We ontwikkelen richting 2030 vier thematische locaties als hotspot met ieder met hun eigen signatuur:

- De Green Chemistry Campus zetten we in als incubator voor (startende) ondernemers met vernieuwende bio based ideeën.
- Op het Business Centre Treeport in Zundert ontwikkelen we een locatie gefocust op innovatie en symbiose in de boomteeltsector. De bijdrage die bedrijven leveren aan de biobased economy en aan een duurzame energievoorziening vormt daarbij een van de thematische filters om voor vestiging in aanmerking te komen.
- Het AFC Nieuw Prinsenland als grootschalige locatie voor bedrijven uit en gelieerd aan de agro- en levensmiddelensector. Het gaat dan om productie, maar bijvoorbeeld ook logistiek. Met ruime vestigingsmogelijkheden wat betreft bouwhoogte, kavelomvang en milieucategorie. En de nadruk op symbiose en samenwerking, bijvoorbeeld rondom groene energie en circulaire economie.

Toelichting toekomstbeeld speerpuntsector maintenance

- Maintenance is een belangrijke backbone van onze West-Brabantse economie. Verspreid door de regio komen vele soorten maintenance bedrijven (onderhoud, reparatie, productie) voor, al dan niet gekoppeld aan bepaalde specifieke sectoren. Denk aan het Maritieme Maintenance cluster in Werkendam, en bijvoorbeeld de luchtvaartmaintenance rondom Woensdrecht.

We versterken deze maintenance hotspots richting 2030 doordat we hier ruimte bieden voor verdere groei en ontwikkeling van nieuwe activiteiten. Het gaat daarbij in het bijzonder om:

- Het Maritieme Maintenance cluster in Werkendam: dit is de tweede binnenhaven van Nederland (qua aantal scheepsbewegingen). Het is een industriële haven. Er werken veel mensen aan de afbouw en het onderhoud van schepen. Er is een enorm tekort aan ruimte en kadelengte. Er is vraag naar 7 ha ruimte en opgeteld 2.000 m aan kadelengte. Er loopt een herstructurering om zodoende een insteekhaven te realiseren. Dit is een opmaat naar de ontwikkeling van een derde haven in Werkendam.
- Aviolanda Woensdrecht: hier gaat het bijvoorbeeld om het faciliteren van een verdere integratie van het onderhoud van civiele en militaire vliegtuigen en helikopters. En de verdere uitbouw van het drone testcentrum, in samenwerking met opleidingen zoals Avans.

Toelichting toekomstbeeld lokaal (geworteld) MKB

- Een heel groot deel van de bedrijven in onze speerpuntsectoren (Logistiek, Agrofood/Biobased en Maintenance) is MKB. Ruim 95% van onze West-Brabantse economie bestaat uit MKB. Het MKB is kortom een cruciaal fundament onder onze regionale economie en speerpunten.
- Veel van deze bedrijven zijn qua werkgebied, netwerk van toeleveranciers en afnemers, arbeidsmarkt, maar regelmatig ook historie en woonplaats van de directeur/eigenaar, sterk gebonden aan de vestigingsgemeente of -subregio.
- Op niveau van de hele regio West-Brabant is er voldoende groei-ruimte voor MKB bedrijven beschikbaar op de bedrijventerreinen.
- In sommige regio's zien we echter een duidelijke ontwikkel-gave. Het gaat dan in het bijzonder om Altena en de Brabantse Wal gemeenten.
- In deze gebieden is het wenselijk om te kijken naar aanvullende bedrijventerreinontwikkeling voor het MKB, gekoppeld aan de speerpuntsectoren. Denk voor Altena aan het maritiem cluster in Werkendam en voor Brabantse Wal aan plek(ken) voor hoogwaardige productie passend bij de topsectoren Maintenance/Aerospace en Agrofood/Biobased.

Toelichting toekomstbeeld stedelijk werkmilieu

- Bedrijventerreinen/werkgebieden zijn belangrijk voor de stad. Verstedelijking en verdere groei van het aantal woningen en inwoners in de West-Brabantse steden kan niet zonder ook voldoende ruimte te bieden aan economische activiteiten en werkgelegenheid. Dit is nodig voor inclusieve, vitale en levendige West-Brabantse steden.
- Er is een tekort aan stedelijk werkmilieus in de West-Brabantse stedenrij, en dan in het bijzonder in Breda. Daar zien we een belangrijke opgave om richting 2030 binnenstedelijke bedrijventerreinen zoveel mogelijk behouden als plek om te werken inclusief slimme combinaties met andere functies, zoals (ondersteunende) horeca, leisure en dienstverlening.
- In bijzonder de plekken met een (potentiële) waterontsluiting en/of hogere milieucategorie zijn belangrijk om te koesteren. We moeten oppassen dat we die niet ten prooi laten vallen aan een invulling met lichtere of 'droge' bedrijvigheid. Dit kunnen namelijk belangrijke plekken zijn voor circulaire economische activiteit gericht op het inzamelen, demonteren, verwerken en bewerken van reststromen vanuit het stedelijk gebied.
- Bestaande (binnen)stedelijke locaties die echt geen toekomstperspectief meer hebben en heel aantrekkelijk zijn voor woningbouw compenseren (vervangingsvraag) we om zo aan de ruimtebehoefte van direct aan de stad gebonden bedrijven te voorzien.

Toelichting toekomstbeeld bestaande bedrijventerreinen

- Onze bestaande bedrijventerreinen zijn een belangrijke pijler onder de West-Brabantse economie. Anno 2020 telt onze regio ruim 4.800 ha netto uitgegeven bedrijventerrein (inclusief zeehaven- en industrieterrein Moerdijk). Dat is 3% van het regio-oppervlak. Op dit relatief beperkte oppervlak wordt zo'n 40% van de werkgelegenheid en circa 45% van het bruto regionaal product gerealiseerd.
- Richting 2030 is bovendien nog behoefte aan extra bedrijventerrein; afhankelijk van het scenario circa 194 tot 299 hectare netto.
- We vinden het als regio West-Brabant cruciaal dat kwaliteitsbehoud en herstructurering van bestaande terreinen en nieuwe ontwikkelingen hand in hand gaan. We willen de waarde van onze huidige bedrijventerreinenportefeuille op peil houden en waar mogelijk versterken. Daarbij willen we aanpalende opgaven, zoals de energietransitie, als vliegwiel gebruiken. Hiervoor liggen immers grote kansen op onze bedrijventerreinen en de energietransitie biedt nieuwe kansen voor investeringen vanuit bedrijven en in bedrijventerreinen. Maar denk ook aan opgaven op het vlak van digitalisering, circulaire economie en klimaat.
- We stellen daarom een regionale investeringsagenda op voor onze bestaande bedrijventerreinen. Zo borgen we richting 2030 de bijdrage van onze bedrijventerreinenportefeuille aan de verduurzaming en vernieuwing van onze regionale economie.
- Ook brengen we de plekken en kansen om via brownfield-herontwikkeling ruimte opnieuw uitgeefbaar te maken op onze bedrijventerreinen. De ruimte die door herontwikkeling beschikbaar nemen we mee in de programmeringsafspraken, de afweging welke nieuwe plekken nog nodig zijn en vooral welke bestaande locaties we extra moeten koesteren (logistieke kernportefeuille). Zo gaan herstructurering van bestaande terreinen en nieuwe ontwikkelingen hand in hand. We kijken eerst naar het bestaande aanbod, pas daarna naar wat aanvullend nodig is.

3. Nadere verdieping toekomstbeeld per type werkmilieu

TOELICHTING

- Op de volgende pagina's werken we de ambitie en opgave per type werkmilieu uit.
- Met name het werkmilieu 'Functioneel grootschalig' verdient op het niveau van West-Brabant aandacht en afstemming. Voor dit werkmilieu, dat op is gesplitst in 'grootschalige logistiek' en 'HMC & circulair' hebben we op kaartbeeld ruimtelijke vestigingscriteria in beeld gebracht. Deze criteria zijn niet uitputtend, maar geven op regionaal niveau een beeld van potentieel aantrekkelijkste locaties.
- De programmering van de werkmilieus functioneel en stedelijk klein tot middelgroot is vooral een lokale/subregionale opgave.
- Daarnaast merken we op dat een uitgebreide (kwalitatieve) beoordeling van het aanbod **geen** onderdeel uitmaakt van dit toekomstbeeld. Het in kaart brengen van de potentie is gebaseerd op bestaande onderzoeken en documentatie.
- Voor de weergave van het aanbod is IBIS 2020 gebruikt. Peildatum van het aanbod is daarmee 1-1-2020.
- Voor de weergave van de vraag naar (typen) bedrijventerreinen is de meest recente behoefteraming van de provincie Brabant de basis. Hierin zijn drie vraagscenario's (laag, midden en hoog) uitgewerkt, zo ook voor West-Brabant. Voor een toelichting hierop verwijzen we naar het rapport van de behoefteraming, dat [hier](#) te vinden is.

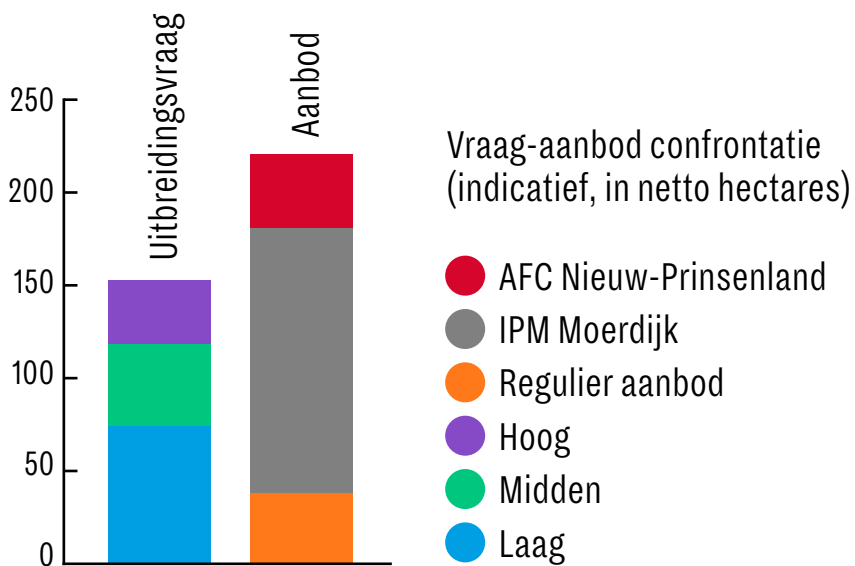
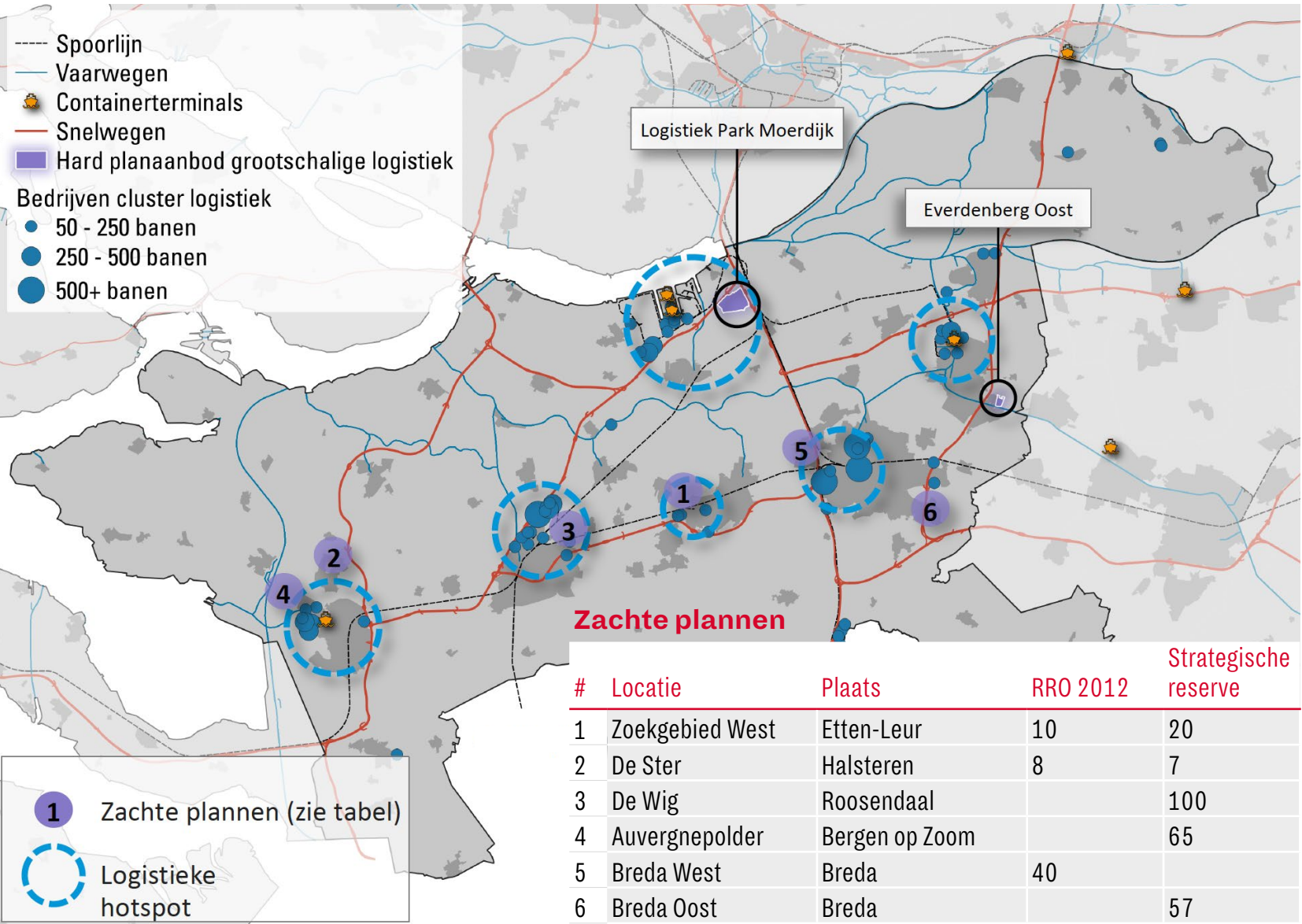
Functioneel grootschalig – Logistiek

WAAR STAAN WE IN 2030 EN WAT HEBBEN WE DAARVOOR GEDAAN?

- We waren in 2020 een sterke logistieke regio en dat zijn we in 2030 nog steeds. De logistiek blijft een van de belangrijkste vragers naar (nieuwe) ruimte op onze bedrijventerreinen. Door de coronacrisis heeft de logistiek zelfs een extra impuls gekregen. Er wordt nog meer besteld via internet en bedrijven zijn meer buffers gaan aanhouden (buffer-economie) om risico's in de supply chain te beheersen. Ook heeft de circulaire economie een impuls gekregen, wat heeft gezorgd voor groei in logistieke activiteiten (als vervoerder van (rest)stromen).
- Als regio hebben we in 2020 dan ook besloten de logistiek verder te blijven faciliteren en onze positie als logistieke hotspot te behouden. We hebben onze focus daarbij verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. We willen niet de grootste, maar vooral de kwalitatief beste logistieke hotspot zijn. Dat betekent dat logistieke vestigers van meerwaarde moeten zijn. Dus niet de zoveelste e-commerce speler die vanuit West-Brabant Noordwest-Europa bedient en verder geen aansluiting heeft met onze regio. Maar bijvoorbeeld wel logistiek voor de hoogwaardige productiebedrijven in onze speerpuntsectoren als Agrofood/Biobased en Maintenance. En logistiek met een duidelijke relatie met het circulaire cluster dat is ontwikkeld op het zeehaven- en industrieterrein Moerdijk (*zie ook hierna*).
- We hebben nadrukkelijker ingezet op betere benutting van onze bestaande bedrijventerreinen voor logistiek. Daarvoor hebben we in 2020 een pilotonderzoek doorlopen met onze buurregio Midden-Brabant en de provincie. Hieruit zijn de plekken en kansen voor logistieke brownfield-herontwikkeling in beeld gekomen. We hebben de ruimte die door herontwikkeling beschikbaar kan komen meegenomen in de programmeringsafspraken, de afweging welke nieuwe plekken nog nodig zijn en vooral welke bestaande locaties we extra moeten koesteren (logistieke kernportefeuille).
- We hebben de afspraken over logistiek vanuit de stuurgroep gehanteerd als randvoorwaarde. We zetten LPM in voor de vestiging en clustering van grootschalige VAL/VAS-logistiek (> 5 hectare). Eventuele andere, nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen stemmen we op RWB-niveau af.
- We hebben flankerend afspraken gemaakt over de inzet en huisvesting van arbeidsmigranten. Logistieke bedrijven, die werknemers niet fatsoenlijk huisvesten, zijn niet welkom.
- Voor dit alles hebben we het format gehanteerd zoals afgesproken in 2019. Alleen logistieke bedrijven die daadwerkelijk en duurzaam willen investeren in West-Brabant en de West-Brabantse economie krijgen medewerking voor vestiging.

Functioneel grootschalig – Logistiek

- We kiezen voor vestiging en clustering van grootschalige VAL/VAS-logistiek (> 5 hectare) op Logistiek Park Moerdijk
- Eventuele andere, nieuwe grootschalige logistieke ontwikkelingen stemmen we op regionaal (RWB) niveau af.



- LPM heeft een bredere reikwijdte dan sec regio West-Brabant en bovendien een langere looptijd dan 2030. De (potentiële) vraag voor de locatie is dus groter dan in de figuur kan worden weergegeven.
- Zo bezien geeft de vraag-aanbodconfrontatie een enigszins vertekend beeld.
- Er lijkt met name een aanvullende ontwikkelopgave voor het segment tot 5 hectare in het scenario 'Hoog'.

Harde plannen

Kenmerk	Logistiek Park Moerdijk	Everdenberg-Oost*
Milieucategorie	3.1 en 3.2	2 t/m 3.2
Bouwhoogte	11 tot 20 meter	12 tot 16 meter
Doelgroep	Kavel > 5 ha, value added	Kavel < ha
Uitgeefbaar	142 ha	15 ha

* Everdenberg Oost wordt niet uitsluitend voor grootschalige logistiek ontwikkeld. Er is bijvoorbeeld ook ruimte voor woon-werkkavels.

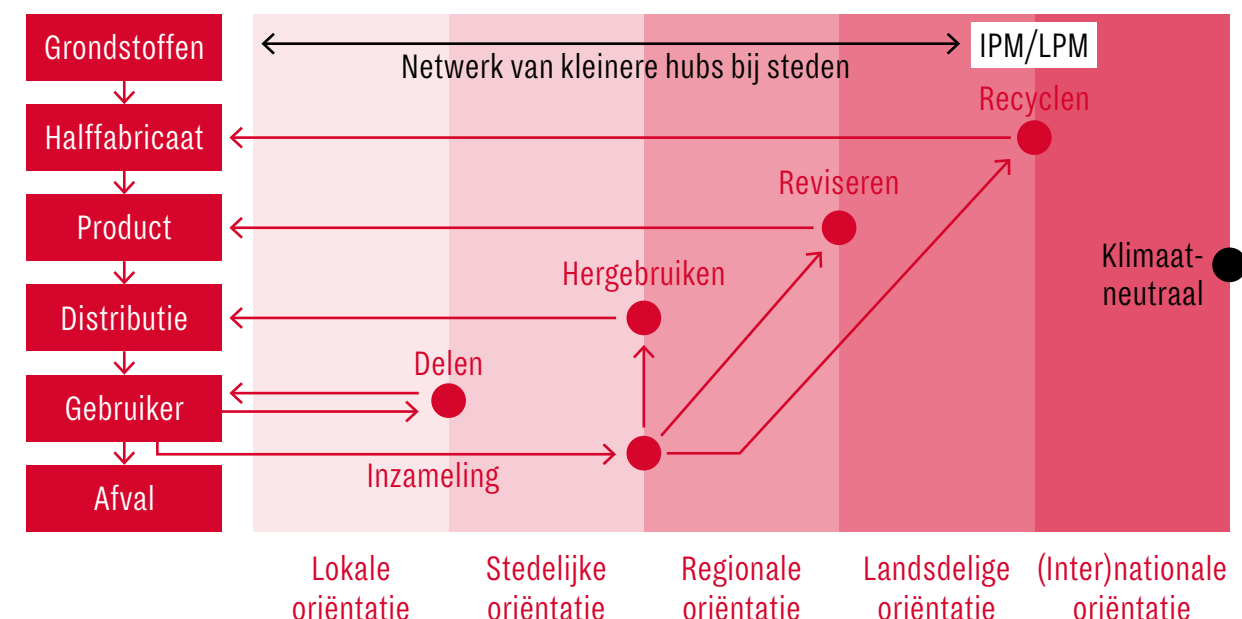
Functioneel grootschalig – HMC/circulair

WAAR STAAN WE IN 2030 EN WAT HEBBEN WE DAARVOOR GEDAAN?

- De West-Brabantse bedrijventerreinen zijn in 2030 belangrijke ruimtelijke hotspots voor de circulaire economie. De circulaire trend die was ingezet heeft in 2020 een boost gekregen door de coronacrisis. Bedrijven zijn hierdoor kritischer gaan kijken naar hun ketens en hebben hun afhankelijkheid van grondstoffen, materialen en halffabricaten in de mondiale keten verlaagd. Dit hebben de bedrijven in West-Brabant aangegrepen om meteen meer circulariteit in te bouwen. Bijvoorbeeld door als bedrijf niet alleen afnemer, maar ook toeleverancier te worden van grondstoffen/reststromen.
- Hierdoor vindt in 2030 veel recycling en demontage van producten plaats op onze bedrijventerreinen. Hiervoor zijn de afgelopen jaren circulaire milieustraten, duurzaamheidspleinen en circulaire ambachtscentra tot ontwikkeling gekomen op onze bedrijventerreinen. Onze afvalcentrales zijn grondstofleveranciers geworden en steeds meer logistieke bedrijven in onze regio houden zich bezig met de logistiek rondom retourstromen.
- De circulaire economie gaat daarbij door alle sectoren van de West-Brabantse economie heen. Het is daarmee niet zozeer een nieuwe sector, maar een omslag binnen onze bestaande (speerpunt)sectoren als Agrofood/Biobased, Maintenance en Logistiek naar een nieuw leidend, duurzaam verdienmodel.

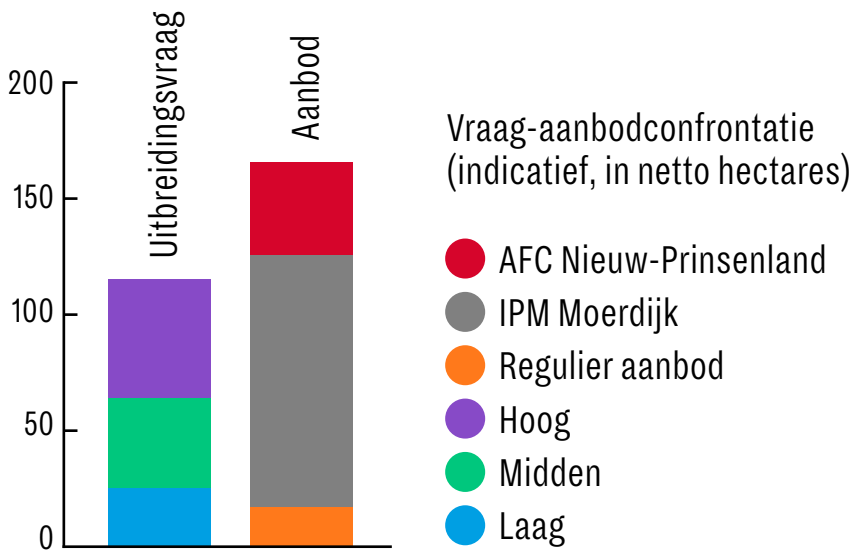
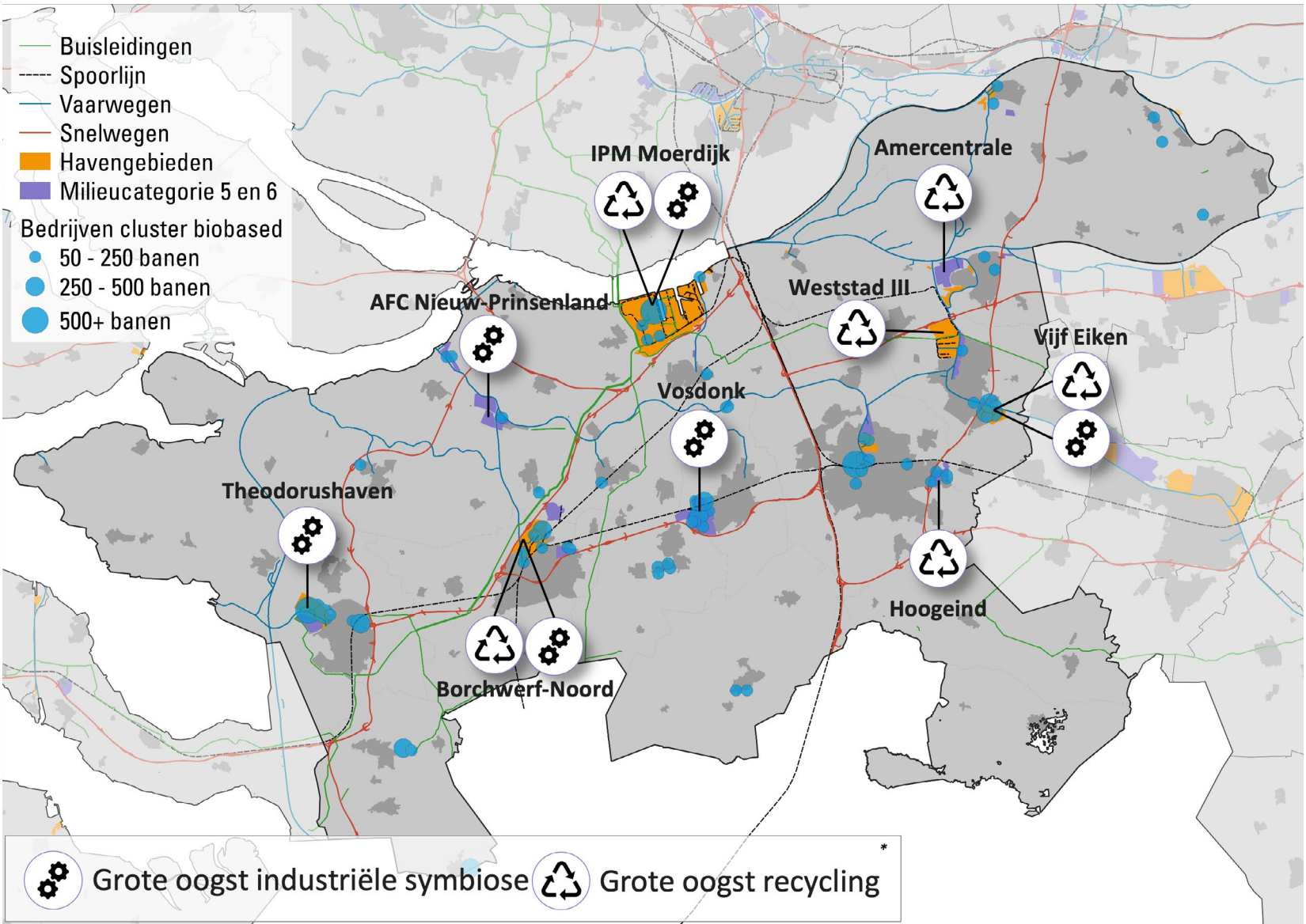
- Daarmee is de circulaire werklocatie het nieuwe normaal geworden voor onze werklocatieportefeuille. Dé circulaire werklocatie bestaat daarbij niet in West-Brabant. Net als nu zal er onderscheid zijn te maken in verschillende typen (circulaire) werklocaties binnen onze regio. Aan de ene kant de grote, functionele locaties voor zware circulaire activiteiten. Hiervoor hebben we IPM/LMP als dé circulaire hotspot ontwikkeld, gelinkt aan de havenstrategie en doelgroepen waarop het Havenbedrijf zich richt. Aan de andere kant de meer kantoorachtige en multi-functionele plekken met dienstverleners, R&D en onderwijs-/kennisinstellingen gericht op de circulaire economie. En diverse smaken daartussen. Daarvoor hebben we diverse specifieke of fijnmazigere circulaire locaties bij de West-Brabantse steden ontwikkeld en bijvoorbeeld ook rondom het AFC Nieuw Prinsenland.

Maximaliseer waardebehoud



Functioneel grootschalig – HMC/circulair

- Industrie/hogere milieucategorie vestigt zich, mits passend binnen de havenstrategie, idealiter op het zeehaven- en industrieterrein. Zo ontstaat een echte circulaire hotspot binnen West-Brabant.
- Grootschalige industrie en HMC kunnen echter ook elders vestigen. Dit geldt ook voor andere grootschalige logistiek dan de LPM-doelgroep. Daarbij stemmen we op regionaal (RWB) niveau af



Locaties 'Grote oogst'

Kenmerk	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar
Bergen op Zoom	Theodorushaven	0
Breda	Hoogeind	0,9
Dinteloord	AFC Nieuw Prinsenland	39,9
Etten-Leur	Vosdonk	4,9
Moerdijk	IPM Moerdijk	107,5
Oosterhout	Vijf Eiken	Hard: 0,4 Zacht: 15,0**
Oosterhout	Weststad III	0
Roosendaal	Borchwerf-Noord	0

** Voorontwerp bestemmingsplan (maart 2020). Gehele terrein voor uitbreiding Rodenburg Biopolymers (Biobased)

Functioneel klein/middelgroot

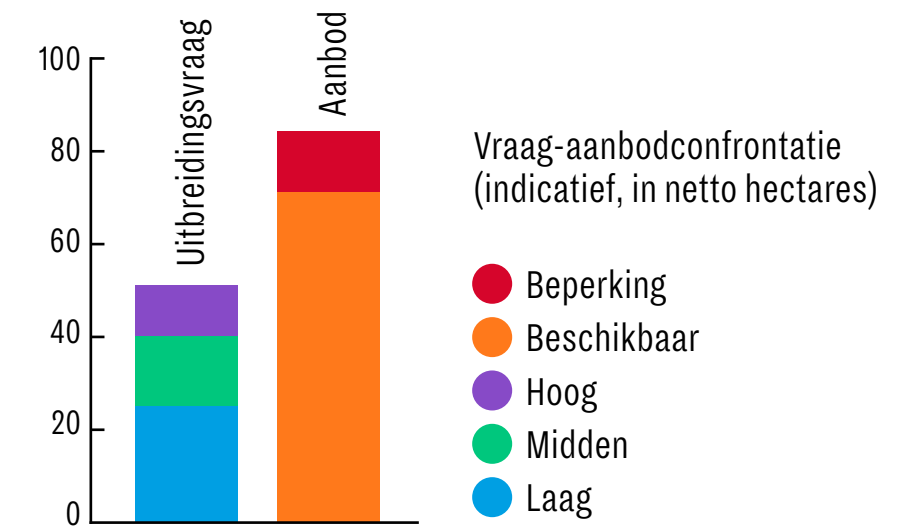
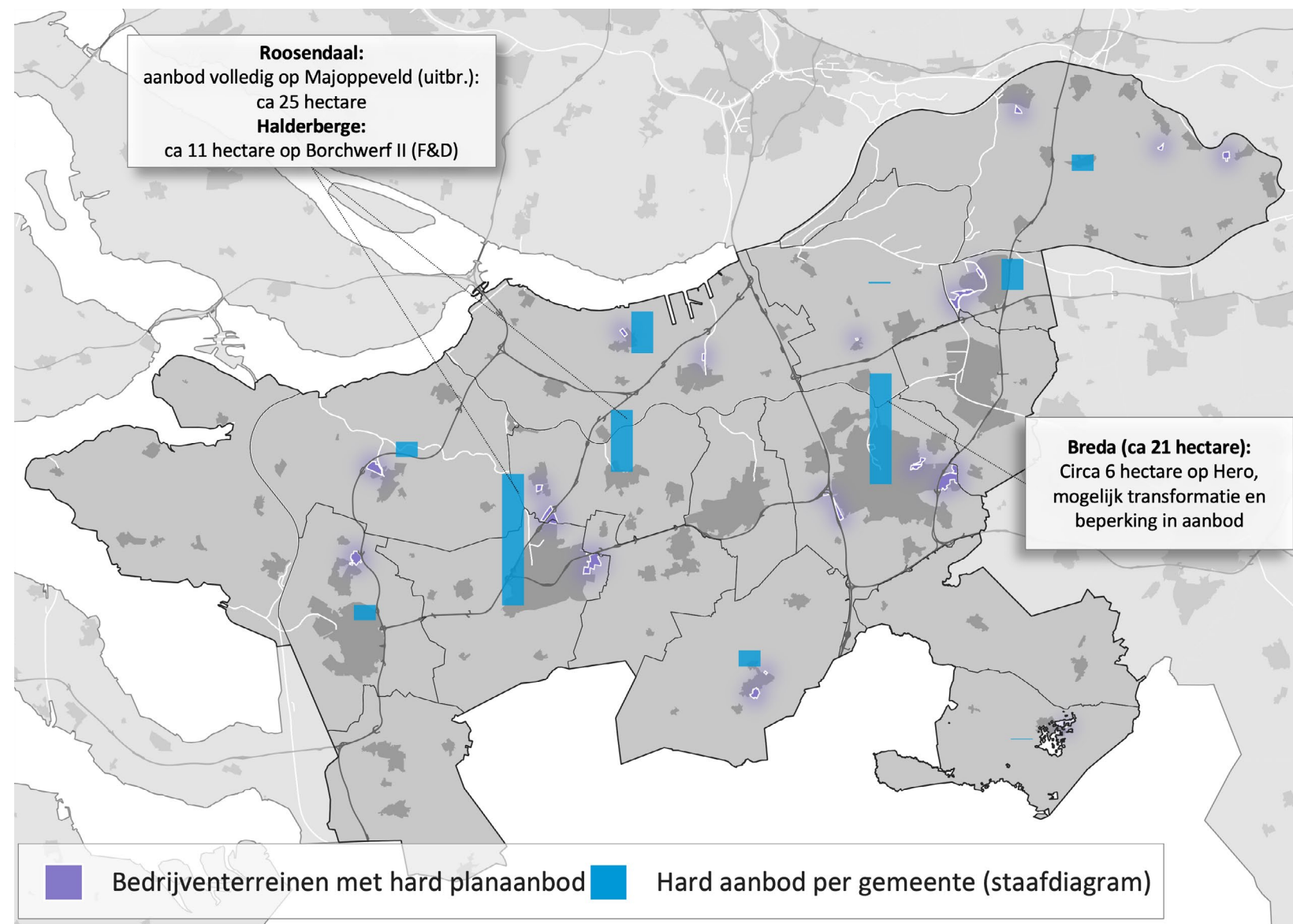
WAAR STAAN WE IN 2030 EN WAT HEBBEN WE DAARVOOR GEDAAN?

- Ruim 95% van onze West-Brabantse economie bestaat uit het MKB. Zij leveren tot wel 70% van de werkgelegenheid en 60% van de toegevoegde waarde in onze regionale economie. Het MKB is kortom een cruciaal fundament onder onze West-Brabantse economie.
- In 2030 hebben we het MKB als motor van onze regionale economie verder verankerd. Veel van deze bedrijven zijn qua werkgebied, hun netwerk van toeleveranciers en afnemers, arbeidsmarkt, maar regelmatig ook historie en woonplaats van de directeur/eigenaar, sterk gebonden aan de vestigingsgemeente of -subregio.
- Daarom hebben we deze bedrijven voldoende (ruimtelijk) groei-perspectief geboden op deze schaalniveaus. Dit betekent niet dat we in iedere gemeente of bij iedere kern bedrijventerreinen hebben uitgebreid. We hebben zorgvuldige keuzes gemaakt over wat de meest toekomstbestendige plekken zijn voor het MKB. Gemeenten hebben dit afgestemd met hun buurgemeente en – bij nieuwe ontwikkelingen – zoveel als mogelijk ingezet op terreinen die niet alleen de eigen gemeente of kern, maar het bedrijfsleven in de subregio bedienen. Daarbij is altijd eerst goed gekeken naar en ingezet op de mogelijkheden voor betere benutting van al bestaande bedrijventerreinen. Verder zijn aspecten als energie, klimaat, ruimtelijke kwaliteit, als uitgangspunt gehanteerd bij de ontwikkeling van deze terreinen.

Functioneel klein/middelgroot

- Ruimtelijke ontwikkelingen voor het MKB moeten in ieder geval met de buurgemeenten zijn afgestemd. En afhankelijk van de precieze reikwijdte/doelgroep eventueel op hoger (regionaal) schaalniveau.
- Hierbij hanteren we een ondergrens van 5.000 m².

Harde plannen per 1-1-2020



- De vraag-aanbodconfrontatie op regionaal niveau laat een overaanbod zien. Echter, lokaal en subregionaal kan dit sterk verschillen. Op de kaart is zichtbaar dat het aanbod zich concentreert in Roosendaal/ Halderberge en Breda.
- Voor dit werkmilieu is een lokale en subregionale verdieping gewenst: hoe ziet de vraagaanbodconfrontatie er op subregionaal niveau uit? Welke resterende behoefte is er op dat niveau? Hoe ziet die behoefte er kwalitatief uit? Welke locaties moeten absoluut behouden worden, en op welke locaties zijn mengvormen en eventueel transformatie kansrijk?
- Deze verdieping hoort thuis in de volgende stap; de kwalitatief gestuurde programmeringsafspraken

Stedelijk werkmilieu

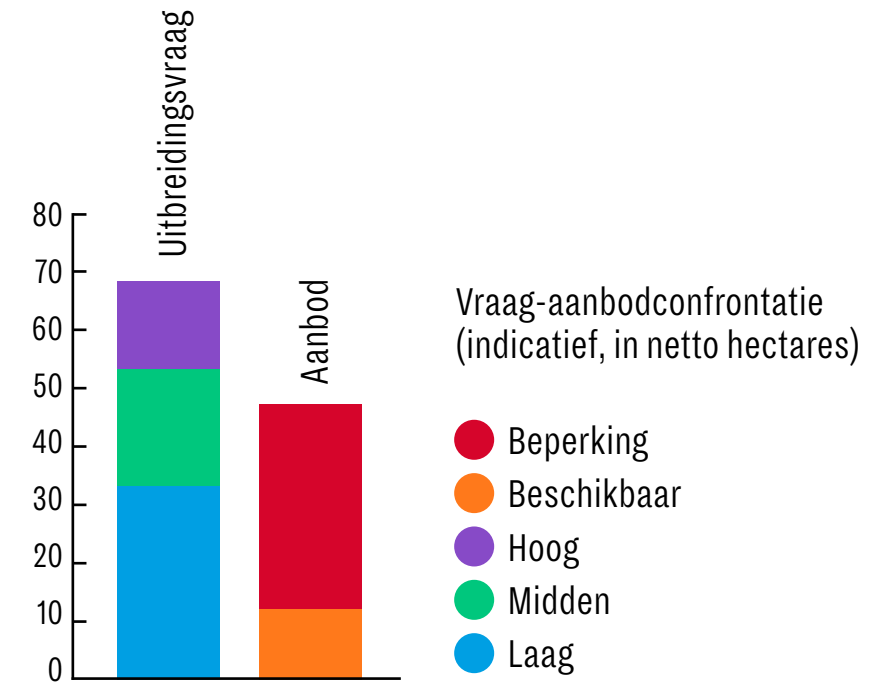
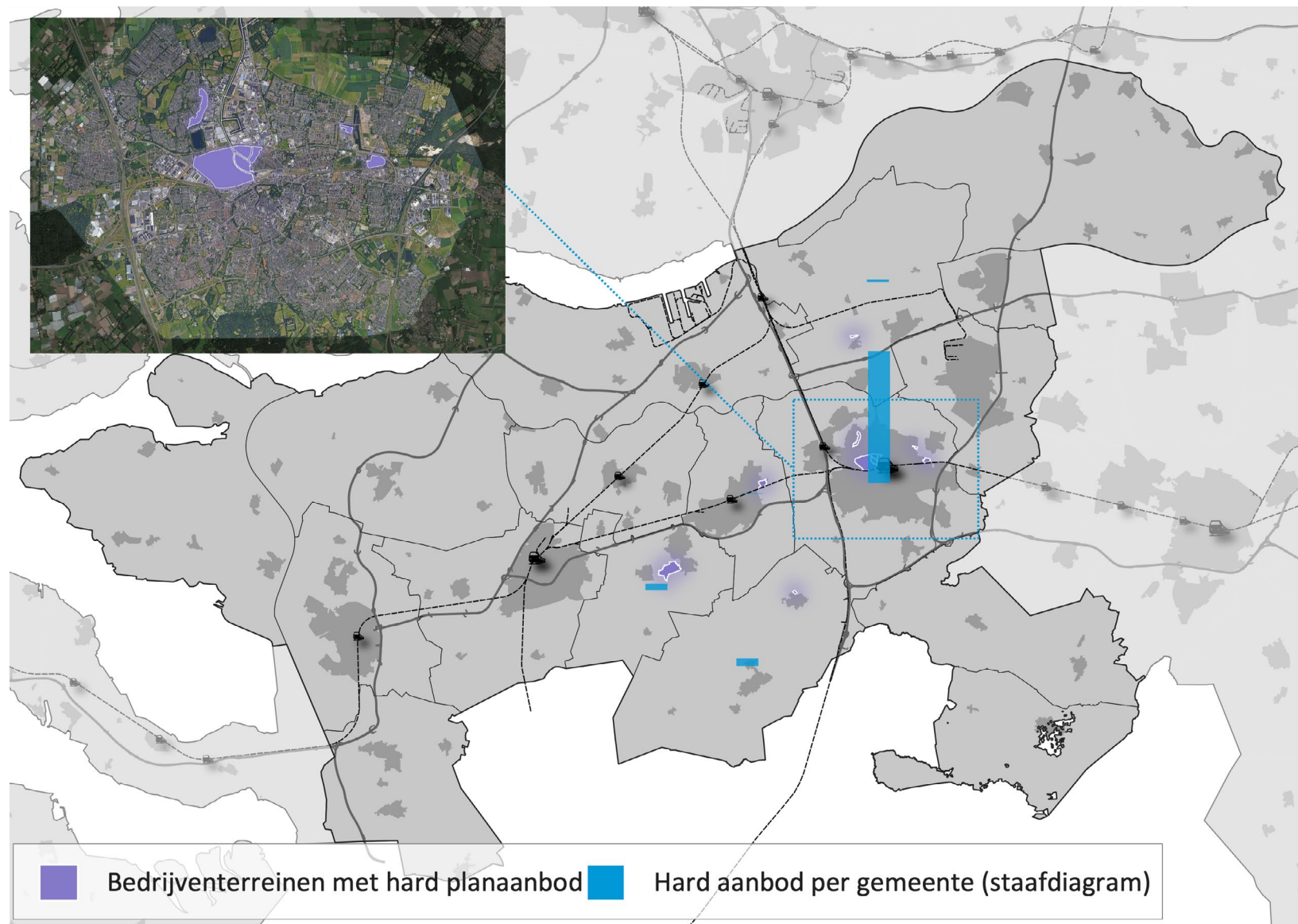
WAAR STAAN WE IN 2030 EN WAT HEBBEN WE DAARVOOR GEDAAN?

- We hebben het belang van bedrijventerreinen/werkgebieden voor de stad erkend. Verstedelijking en verdere groei van het aantal woningen en inwoners in Brabantse steden kan niet zonder ook voldoende ruimte te bieden aan economische activiteiten en werkgelegenheid. Dit is nodig voor inclusieve, vitale en levendige West-Brabantse steden.
- Daarom hebben we werk gemaakt van het stedelijk werkmilieu in de West-Brabantse stedenrij. We hebben binnenstedelijke bedrijventerreinen zoveel mogelijk behouden als plek om te werken en hebben daarbij ingezet op slimme combinaties met andere functies, zoals (ondersteunende) horeca, leisure en dienstverlening. Het zijn levendige gebieden met een mix aan stadsverzorgende bedrijven, zoals loodgieters, meubelmakers, stadsdistributie en productiebedrijven. En broedplaatsen voor nieuw ondernemerschap, zzp-ers en microbedrijvigheid.
- Ook is er plek voor circulaire economische activiteit gericht op het inzamelen, demonteren, verwerken en bewerken van reststromen vanuit het stedelijk gebied. Daarvoor houden we op de grotere binnenstedelijke terreinen zones over waar bedrijven in hogere milieucategorie kunnen opereren. In bijzonder de plekken met een (potentiële) waterontsluiting koesteren we daarbij en laten we niet ten prooi vallen aan een invulling met lichtere of ‘droge’ bedrijvigheid.
- Bestaande (binnen)stedelijke locaties die geen toekomstperspectief meer hebben en heel aantrekkelijk zijn voor woningbouw hebben we binnen de marktregio (stad en directe omgeving) gecompenseerd (vervangingsvraag) om zo aan de behoefte aan dit milieu te voorzien.

Stedelijk werkmilieu

- Ruimtelijke ontwikkelingen voor het MKB moeten in ieder geval met de buurgemeenten zijn afgestemd. En afhankelijk van de precieze reikwijdte/doelgroep eventueel op hoger (regionaal) schaalniveau.
- Hierbij hanteren we een ondergrens van 5.000 m².

Harde plannen per 1-1-2020



- Het stedelijke werkmilieu zien we – zoals het woord al zegt – vooral in de steden van West-Brabant terug; Breda in het bijzonder.
- Het is een locatietype dat sterk onder druk staat van transformatie, o.a. vanuit de woningbouwopgave.
- Tegelijkertijd blijkt dat de vraag-aanbod-verhouding in dit segment krap is.
- Bovendien geldt voor een groot deel van het aanbod dat er beperkingen zijn in de beschikbaarheid, doordat ontwikkelingen niet van de grond komen (Digit Park) of doordat er nog geen duidelijkheid is over toekomstige invulling (Emer-Zuid). Belemmerende factor hierbij is dat de gemeente zelf (vrijwel) geen grondpositie heeft en dus zelf niet zo snel actie kan bespoedigen.

Thematisch/campus

WAAR STAAN WE IN 2030 EN WAT HEBBEN WE DAARVOOR GEDAAN?

- We hebben met succes onze zeven thematische terreinen/campussen ontwikkeld: LPM, IPM, AFC Nieuw Prinsenland, Aviolanda, Green Chemistry Campus, Breda International Airport en Treeport Zundert.
- Deze locaties richten zich op een specifieke, afgebakende doelgroep of specifiek (speerpunt)cluster van bedrijven. We hebben strak aan deze afbakening vastgehouden, want de ontwikkeling van dit soort locaties vergt nu eenmaal een lange adem. Dit betekent dat we ook in economische mindere tijden niet van het profiel zijn afgeweken en zo geen concurrentie hebben georganiseerd met ons overige bedrijventerreinenaanbod.
- De thematische terreinen/campussen hebben onze speerpuntsectoren verder versterkt en West-Brabant nog meer profiel gegeven naar buiten. Dit heeft aantrekkingskracht gehad op bedrijven van buiten en additionele vraag gegenereerd.

Thematisch/campus

- Vraag vanuit dit soort bedrijven kan mogelijk buiten de prognose – en daarmee buiten de reguliere vraag-aanbodconfrontatie – vallen, maar dat hangt geheel af van de doelgroep en de specifieke afbakening (positionering/profiel) van de locatie/ontwikkeling.
- We spreken af dit per voorkomend geval nauwkeurig te taxeren op niveau van de regio (RWB).

AFC NIEUW PRINSENLAND

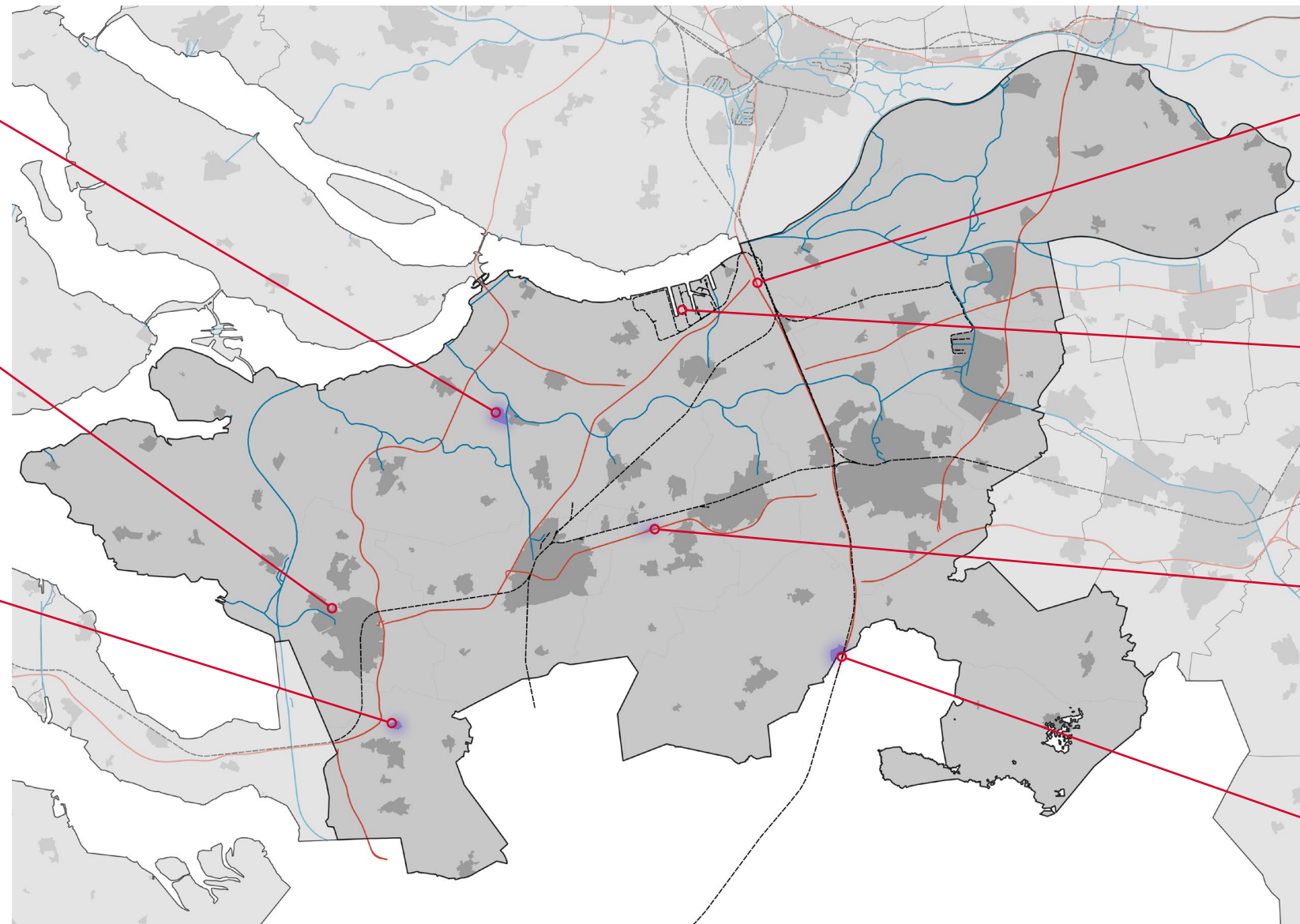
Dinteloord
Agro & Food
40 ha uitgeefbaar

GREEN CHEMISTRY CAMPUS

Bergen op Zoom
Biobased (Agro & Chemie)
volledig uitgegeven

AVIOLANDA

Woensdrecht
Maintenance / Aerospace
4,6 ha uitgeefbaar



LOGISTIEK PARK MOERDIJK

Moerdijk
XL Logistiek (VAL/VAS)
142 hectare uitgeefbaar

IPM MOERDIJK

Moerdijk
Duurzame chemische procesindustrie
108 ha uitgeefbaar

BREDA INT. AIRPORT

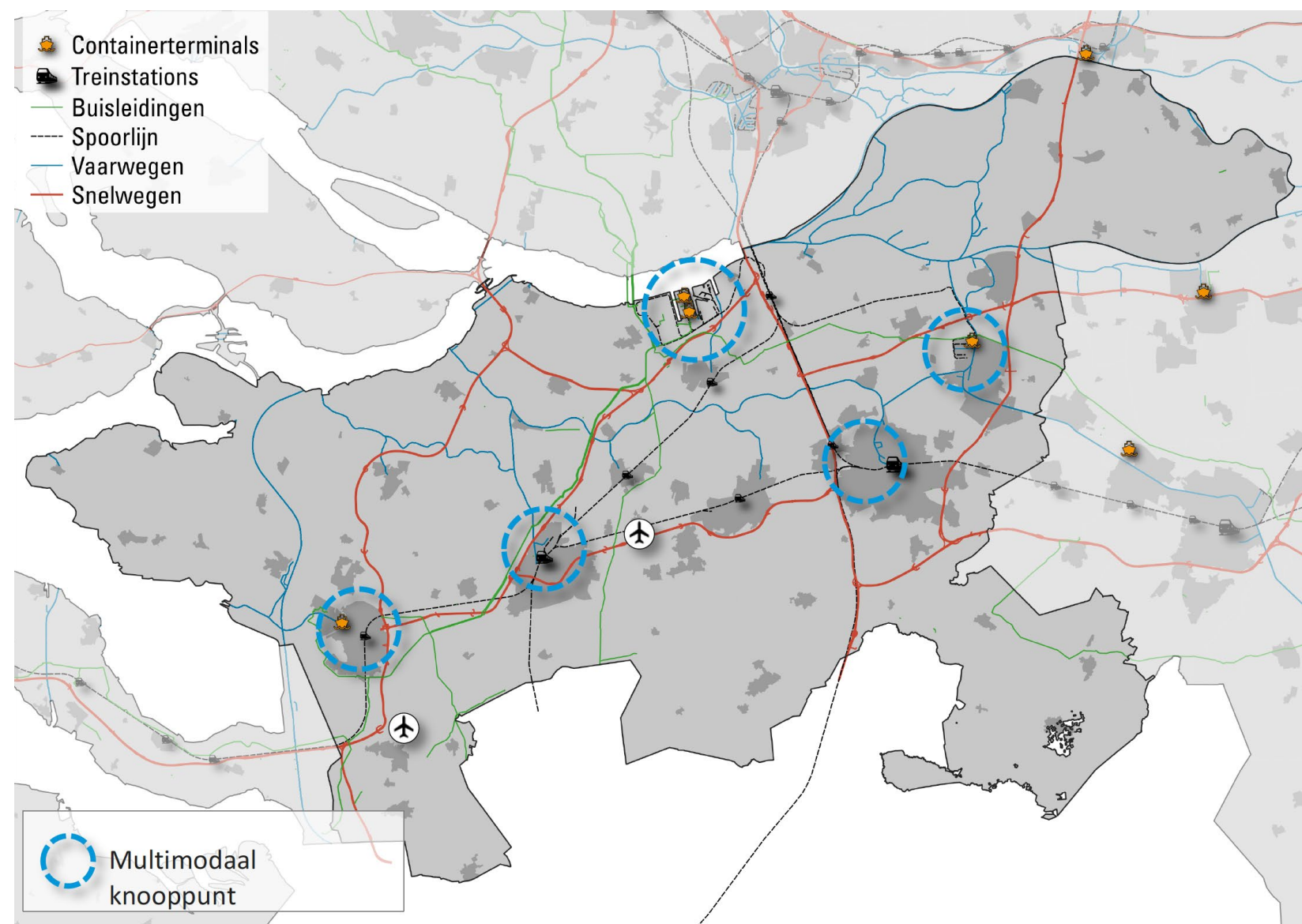
Boschenhoofd
Luchtvaart gerelateerd
1,6 ha uitgeefbaar

BUSINESS CENTRE TREEPORT

Zundert
Agro & Food (boomteelt)
20 ha uitgeefbaar

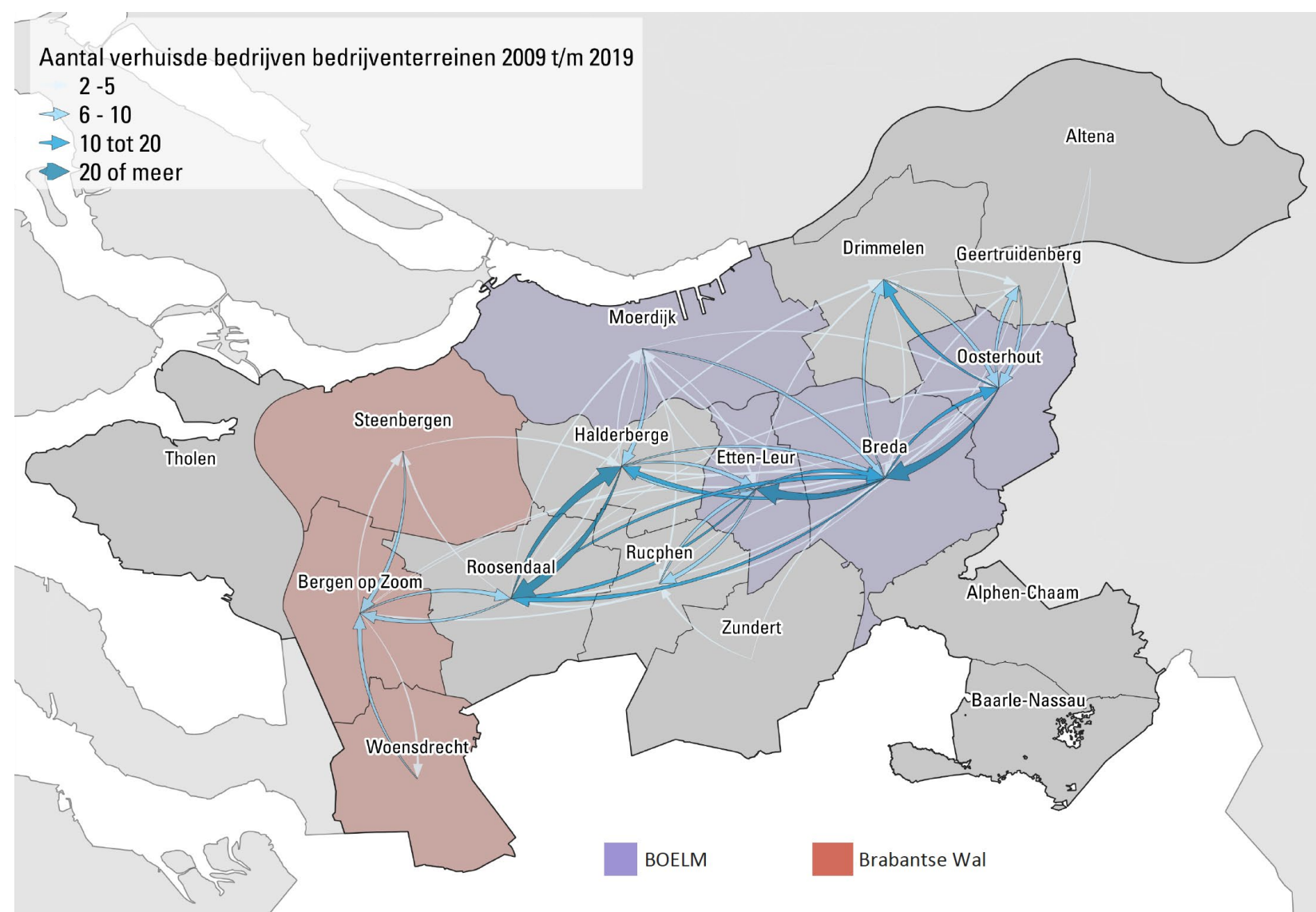
Ondersteunende kaartbeelden

Infrastructuur



Ondersteunende kaartbeelden

Verhuisbewegingen bedrijventerreinen

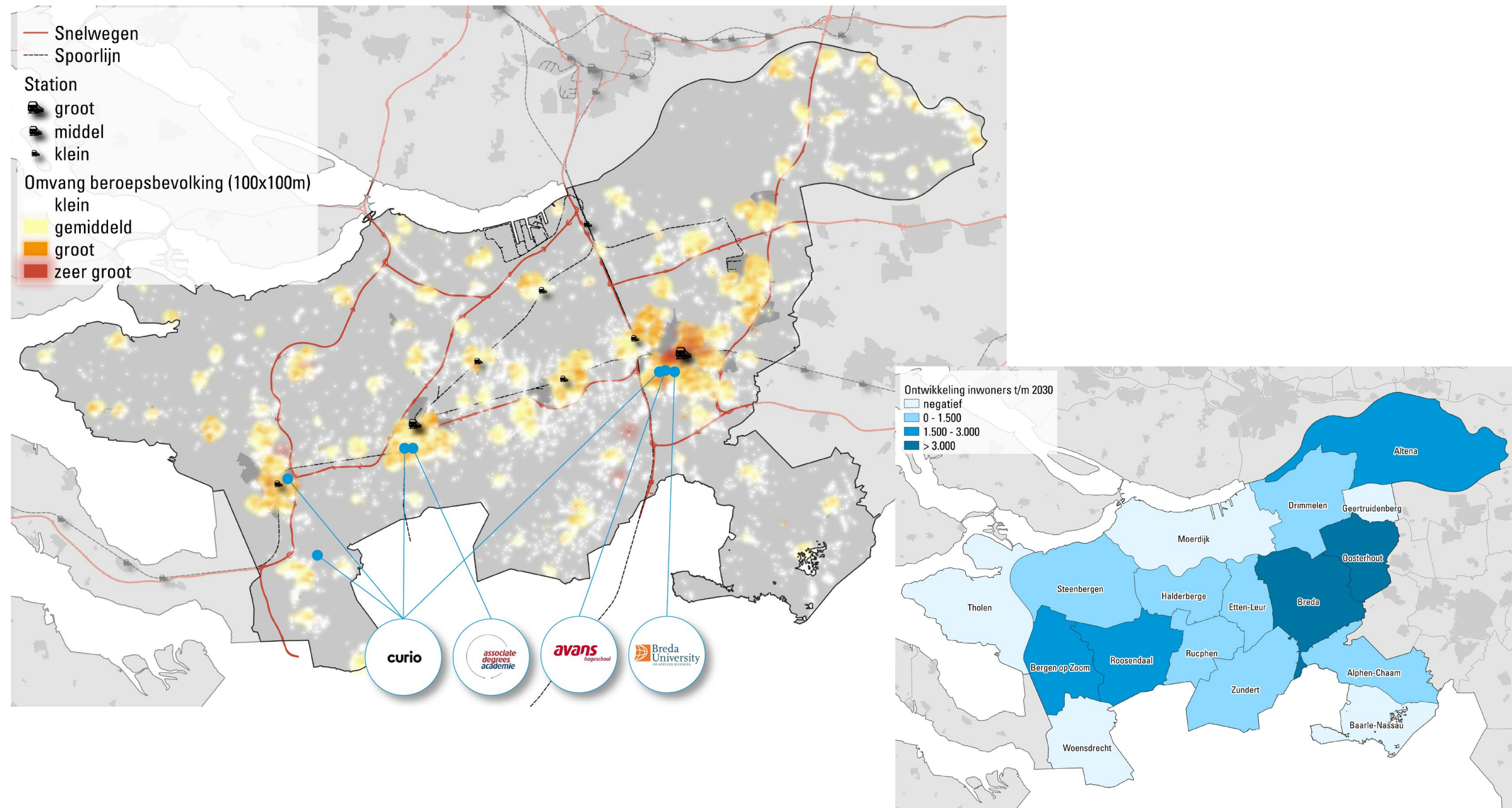


TOELICHTING

- Op de kaart zijn verhuisbewegingen van en naar bedrijventerreinen **tussen gemeenten** weergegeven.
- De kaart laat alleen bewegingen tussen West-Brabantse gemeenten zien, om de onderlinge dynamiek weer te geven.
- Verhuisbewegingen binnen gemeenten en van en naar andere gemeenten buiten de regio zijn buiten beschouwing gelaten.
- In het algemeen zien we in Nederland dat het gros van de verhuisbewegingen (zo'n 75%) binnen de eigen gemeente plaatsvinden. Uit analyse blijkt dat dit getal in West-Brabant op 78% ligt.
- Binnen West-Brabant zijn deelregio's met eigen samenwerkingsverbanden, zoals BOELM en de Brabantse Wal. Uit dit kaartbeeld blijkt dat deze samenwerkingsverbanden ook qua bedrijvendynamiek samenhang vertonen, maar dat tegelijkertijd de meeste dynamiek plaatsvindt tussen de grote steden, langs de vervoerscorridor A58. Voor de regionale (programmerings)afspraken is dit dan ook een schaalniveau om rekening mee te houden.

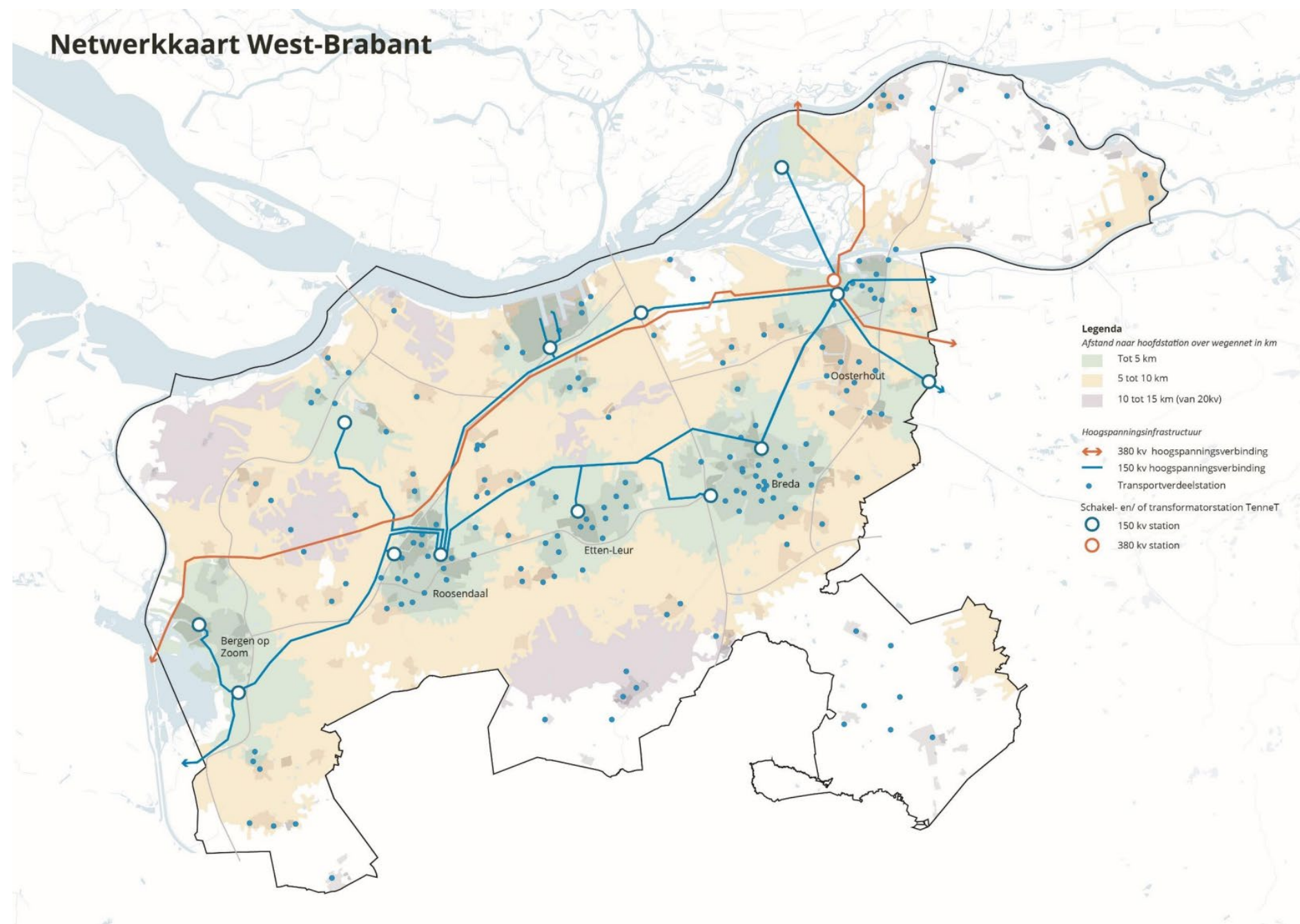
Ondersteunende kaartbeelden

Arbeidsmarkt & mobiliteit



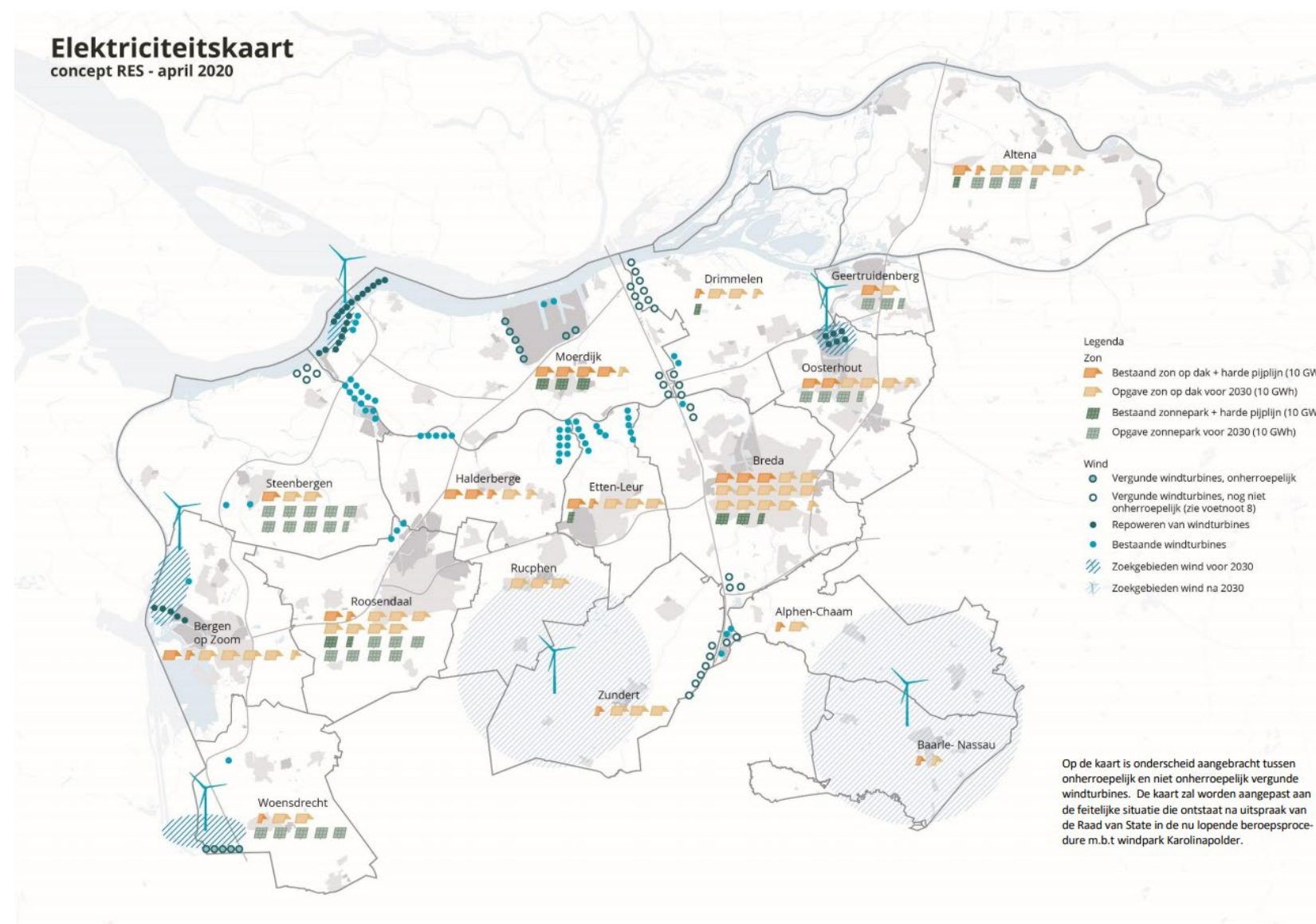
Ondersteunende kaartbeelden

RES - Elektriciteitsnetwerk



Ondersteunende kaartbeelden

RES - Opgaven en zoekgebieden duurzame energie

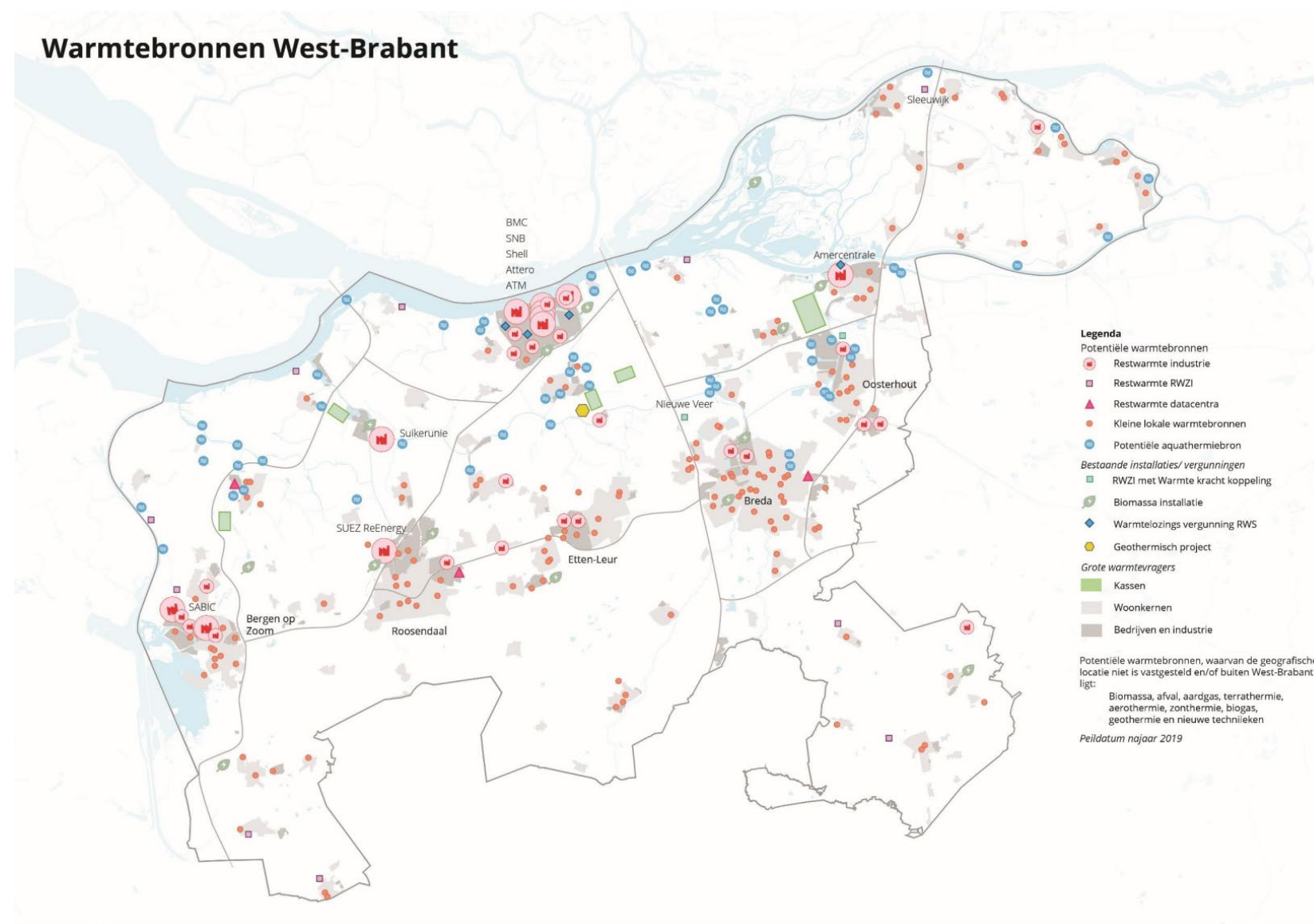


TOELICHTING

- Op bedrijventerreinen in West-Brabant zijn veel mogelijkheden voor duurzame energieopwekking. Vooral de daken van (grote) bedrijven bieden veel potentie.
- Veel van die potentie is nu nog onbenut, maar er is in de regio wel een fors aandeel zon op dak gepland, zoals in Moerdijk. Dat is (nog) niet zichtbaar op de RES-kaart hiernaast.

Ondersteunende kaartbeelden

RES - Warmtebronnen

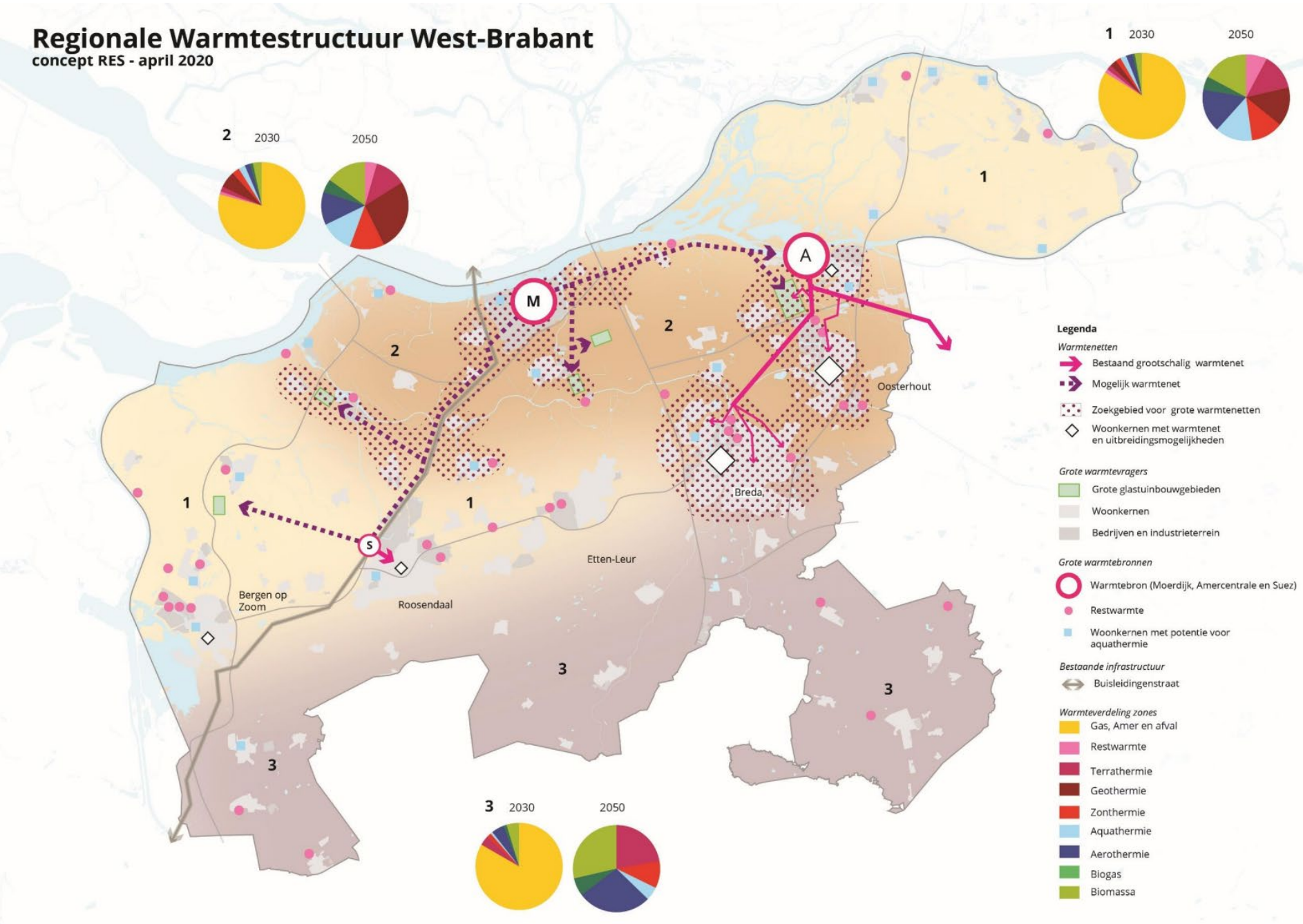


LET OP:

- Dit is de kaart uit de concept RES, zoals die is vastgesteld in juni 2020.
- Deze kaart wordt binnenkort aangepast naar aanleiding van de MKBA die hierover is afgerond.

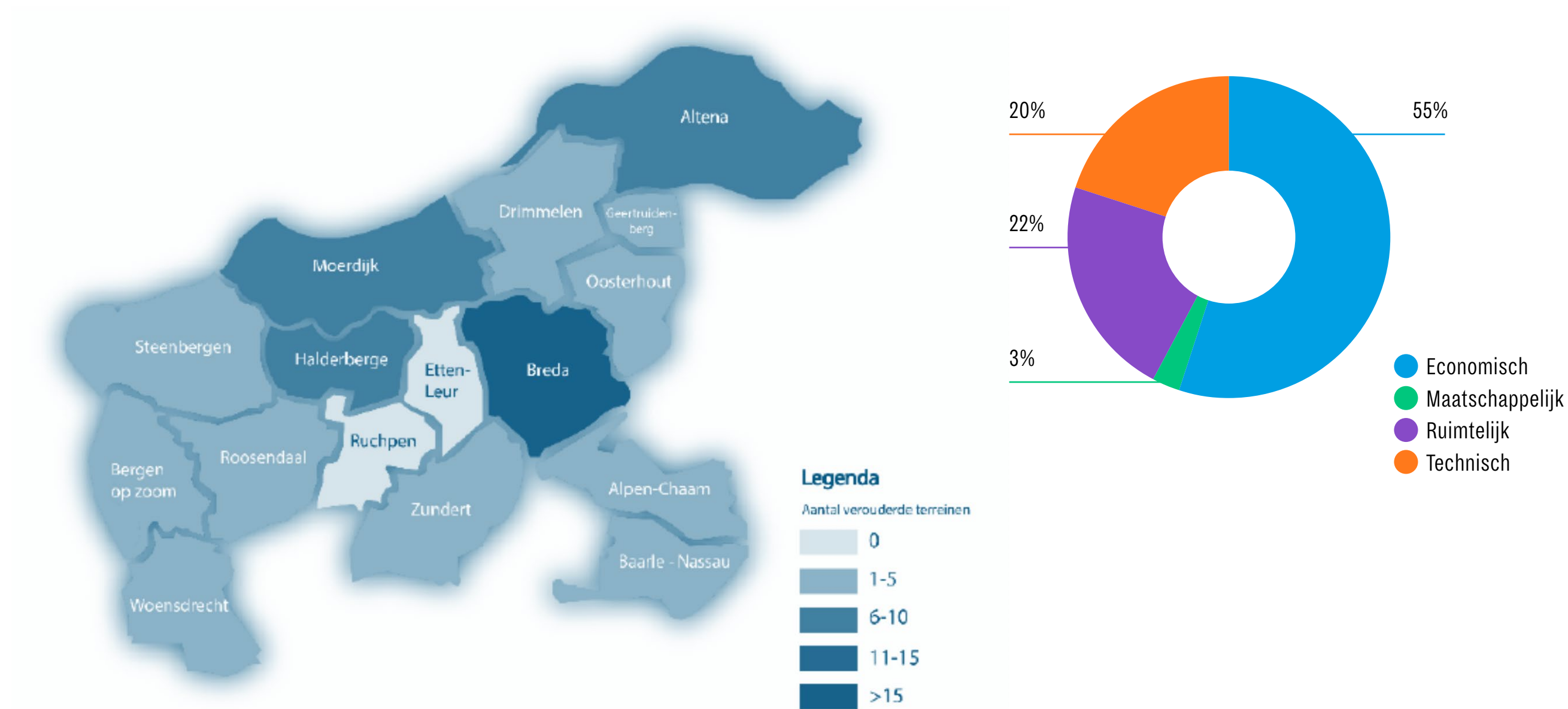
Ondersteunende kaartbeelden

RES - Warmtestructuur



Ondersteunende kaartbeelden

Herstructurering



Bron: Afstudeerscriptie Jacco Crezee, 'Een onderzoek naar herstructurering van bedrijventerreinen in de Regio West-Brabant'; i.o.v. Regio West-Brabant.