

Datum: _____ Nr.: _____
Van: het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Hans Verbraak
Aan: de raad van de gemeente Roosendaal
Kopie aan: _____
Onderwerp: Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen en convenant kantorenbeleid West-Brabant
Bijlage: 1. Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen West-Brabant
2. Convenant kantorenbeleid West-Brabant

Kennisnemen van

Bedrijventerreinen en kantoren leveren een belangrijke bijdrage aan de regionale economie. Om economische kansen en ambities waar te maken dient er sprake te zijn van een gezonde markt. Daarom zijn in regionaal verband het 'regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen' en het 'convenant kantorenbeleid' opgesteld. Beide met als doel een kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod te realiseren.

Inleiding

De provincie heeft in haar 'strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties' aangegeven aan de slag te willen met werklocaties en de leegstand op de kantorenmarkt. Dit heeft geleid tot het in regionaal verband opgestelde afsprakenkader bedrijventerreinen (bijlage 1) en het convenant kantorenbeleid (bijlage 2).

Vanuit de Regio West-Brabant (RWB) zijn alle colleges van burgemeester en wethouders om instemming met deze documenten gevraagd.

Informatie/kernboodschap

Via deze weg laten wij uw raad weten dat ons college heeft ingestemd met beide onderwerpen en laten er u graag kennis van nemen.

Het afsprakenkader bedrijventerreinen heeft als primair doel de regionale economische dynamiek te faciliteren, maar wel vanuit een meer evenwichtige vraag-aanbod verhouding en daarmee een gezonde bedrijventerreinenmarkt

De bedrijventerreinen zijn een belangrijke pijler onder de West-Brabantse economie. Circa 40% van de werkgelegenheid is op de bedrijventerreinen te vinden en er wordt jaarlijks zo'n 11 miljard verdiend voor de regionale economie. Een gezonde markt voor bedrijventerreinen is dus van belang om economische kansen en ambities te realiseren.

Recente provinciale prognoses laten zien dat de ruimtevraag naar bedrijventerreinen minder hard groeit dan eerder werd aangenomen. Het is van belang dat het bedrijventerreinenaanbod hierin meebeweegt om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod.

De economie heeft namelijk een steeds snellere 'omloopsnelheid' en wordt steeds moeilijker te voorspellen; trends en ontwikkelingen volgen elkaar in toenemend tempo op.

Dit nieuwe afsprakenkader omvat dan ook een omslag van een aanbodgerichte naar een meer vraaggerichte wijze van bedrijventerreinplanning in de regio. Ofwel, een bedrijventerreinenplanning die flexibel kan inspelen op waar de markt concreet naar vraagt.

In het afsprakenkader wordt het huidige planaanbod in de regio in beeld gebracht. De vraag wordt onderverdeeld naar diverse categorieën ruimtevragers. Het uiteindelijke resultaat hiervan is een overzicht van terreinen die op 'groen' en 'oranje' staan in West-Brabant. Concreet voor Roosendaal betekent dit dat alle nog uitgifbare terreinen op Borchwerf en Majoppeveld op groen zijn gezet.

*Het hoofddoel van het **convenant kantorenbeleid** is een goed functionerende kantorenmarkt in de regio West-Brabant; een kantorenvorraad waar overaanbod/leegstand beperkt is en die beter toegesneden is op de diverse gebruikersvragen qua kwaliteit, locaties, gebouwfunctionaliteit en omvang.*

In totaal komt de werkgelegenheid die te relateren is aan kantoren uit op zo'n 25% van het totaal aantal banen in West-Brabant. Een goed functionerende en gezonde kantorenmarkt is dan ook van groot belang voor de regionale economie.

In regionaal verband wordt geconstateerd dat het overaanbod aan kantoren een groot probleem is, met zowel een kwantitatieve als kwalitatieve mismatch. De kantorenproblematiek blijkt zich voornamelijk te beperken tot de vijf kantoorgemeenten Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Bergen op Zoom en Roosendaal. Deze gemeenten zijn overigens al enkele jaren bezig om lokale overcapaciteit af te bouwen. Voor Roosendaal zijn geslaagde voorbeelden het project de douanier waarin het oude douanekantoor is omgebouwd tot 53 appartementen en de Corneliusflat (omgebouwd tot 33 appartementen). Maar ook de andere gemeenten in de regio kunnen en moeten een bijdrage leveren aan het terugdringen van overcapaciteit en het tegengaan van leegstand.

Daarom hebben de regiogemeenten een kantorenconvenant opgesteld. Strekking van het convenant is:

- Alle gemeenten onderschrijven de noodzaak om overaanbod en leegstand aan te pakken.
- Het beleid in de vijf kantoorgemeenten is erop gericht om kantoorruimtes waar geen vraag naar is waar mogelijk uit de markt te halen.
- De overige gemeenten zijn zeer terughoudend bij het toevoegen van nieuwe kantoorruimte.

Consequenties

Uitwerking en uitvoering worden in RWB verband opgepakt. Daarbij hoort ook de opzet van een monitoring systeem, zowel voor de bedrijventerreinen als de kantoren.

Communicatie

RWB is primair verantwoordelijk voor de communicatie over deze regionale producten. Over de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen en kantoren is eerder al in de media gecommuniceerd vanuit RWB.

Vervolg(procedure)

Vanuit het door RWB op te zetten monitoring systeem zullen wij uw raad in de toekomst informeren.

Bijlagen

1. Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen West-Brabant 2016-2026
2. Convenant kantorenbeleid West-Brabant

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



Afsprakenkader evenwicht bedrijventerreinenmarkt West-Brabant 2016-2026

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| O. Management summary | 3 |
| 1. Inleiding | 5 |
| 1.1 Waarom een nieuw afsprakenkader? | 5 |
| 1.2 Proces en status voorliggend kader | 6 |
| 1.3 Leeswijzer | 6 |
| 2. Regionaal-economisch DNA West-Brabant | 7 |
| 3. De veranderopgave | 10 |
| 3.1 Vraag | 10 |
| 3.2 Aanbod | 12 |
| 4. Wat spreken we af? | 14 |
| 4.1 Uitgangspunten en benaderingswijze | 14 |
| 4.2 Specifieke ruimtevragers | 17 |
| 4.2.1 Zeer grootschalige logistiek | 17 |
| 4.2.2 Grootschalige (> 0,5 ha) en/of zware (categorie 5+6) industrie | 19 |
| 4.2.3 Specials | 20 |
| 4.3 Niet-specifieke ruimtevragers | 22 |
| 4.3.1 Subregio Westhoek | 23 |
| 4.3.2 Subregio Oost | 27 |
| 4.3.3 Subregio Land van Heusden en Altena | 30 |
| 4.3.4 Subregio Zandgemeenten | 31 |
| 5. Hoe gaan we verder? | 33 |
| 5.1 Ruimte inbouwen voor vraaggerichte ontwikkeling en meer flexibiliteit | 33 |
| 5.2 Nieuw plan in procedure brengen | 34 |
| 5.3 Regionaal uitgifteprotocol | 35 |
| 5.4 Herstructurering en monitoring van vraag en aanbod | 35 |
| 5.5 Acquisitie, intake en afstemming leads | 36 |

Colofon

Het Afsprakenkader evenwicht bedrijventerreinenmarkt West-Brabant 2016-2026 is een uitgave van de Regio West-Brabant (Etten-Leur, 2017) en is tot stand gekomen met inhoudelijke ondersteuning van Stec Groep.

0.

Management summary

- Om te komen tot meer balans op de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt hebben wij als West-Brabantse gemeenten een nieuw afsprakenkader opgesteld. Met dit kader willen we werken aan een gezonde markt voor bedrijventerreinen, zodat we onze economische kansen en ambities kunnen realiseren. Immers, onze bedrijventerreinen zijn een belangrijke pijler onder de West-Brabantse economie. Circa 40% van de werkgelegenheid is op onze bedrijventerreinen te vinden en er wordt jaarlijks zo'n 11 miljard verdiend voor onze regionale economie. Daarmee hebben de bedrijventerreinen in West-Brabant ook een belangrijke sociale en maatschappelijke functie. Bijvoorbeeld via sponsoring van het verenigingsleven door bedrijven.
 - Bij dit nieuwe afsprakenkader hoort een (geleidelijke) omslag van een aanbodgerichte naar een meer vraaggerichte wijze van bedrijventerreinplanning in onze regio. Ofwel, een bedrijventerreinenplanning met adaptief vermogen en die flexibel kan inspelen op waar de markt concreet naar vraagt. De economie heeft namelijk een steeds snellere 'omloopsnelheid': trends en ontwikkelingen volgen elkaar in toenemend tempo op en het wordt steeds moeilijker te voorspellen waar we over een aantal jaar met zijn allen staan. De bevolkingsgroei stagneert, maar technologische, sociale, ecologische en politieke invloeden zullen de economie, ook die van West-Brabant, de komende jaren onvermijdelijk beïnvloeden. Dat kan positief of negatief uitpakken voor de vraag naar bedrijventerreinen. De belangrijkste ruimtevragers over vijf jaar bestaan misschien nu nog niet eens. Het is dus belangrijk om als regio West-Brabant voldoende adaptief vermogen te ontwikkelen waar het om de programmering van bedrijventerreinen gaat. Immers, het zijn de regio's die zich het beste weten aan te passen aan veranderingen, die zullen overleven en winnen.
 - We constateren als regio West-Brabant een aanzienlijk overaanbod van bedrijventerreinen. Dit overaanbod doet zich vooral voor bij terreinen voor zogenoemde niet-specifieke ruimtevragers, in het bijzonder de reguliere lokaal gebonden MKB-bedrijvigheid. Voor dit lokale MKB-segment is per saldo regionaal geen uitbreidingsvraag te verwachten, maar natuurlijk kunnen wel kwalitatieve vervangingsvraagstukken spelen. Hetzelfde geldt voor de industrie in West-Brabant. Ook in deze sector zien we over het algemeen geen uitbreidingsvraag, maar wel kwalitatieve vestigingsvraagstukken met regelmatig heel specifieke eisen (hogere milieu categorie, wens tot co-siting en clustering, etc.).
 - Tegelijkertijd zien we een forse uitbreidingsvraag vanuit de logistieke sector in West-Brabant. Deze vraag spitst zich vooral toe op (zeer) groot-schalige kavels van > 5 hectare, oplopend tot 15 à 20 hectare of meer. Vanwege het specifieke karakter van deze vraag, zijn hiervoor bijna geen geschikte locaties (meer) aanwezig in het harde planaanbod in West-Brabant.
 - Al met al is er dus een kwantitatieve en kwalitatieve disbalans op de regionale bedrijventerreinenmarkt van West-Brabant, die we met dit nieuwe afsprakenkader willen opheffen. Een eerste stap hierin is dat we met dit afsprakenkader afspreken tot maximaal 100% te programmeren in harde plancapaciteit in de (sub)regio('s). Een volgende stap die we bij de uitvoering van dit afsprakenkader oppakken is het waar nodig maken van nadere afspraken rondom deprogrammering. Idealiter komen we tot een zekere 'onderprogrammering' tot maximaal 70 tot 90% van de vraag. Op die wijze realiseren we namelijk de flexibiliteit om meer of andere plannen te ontwikkelen, mocht de markt hierom vragen.
- Wat spreken we af? Welke locaties zetten we op groen voor de komende 10 jaar?**
- Voor de opvang van de uitbreidingsvraag naar (zeer) grootschalige logistiek worden in de regio, naast Logistiek Park Moerdijk (LPM) als dé locatie, Noordland en Borchwerf II A/B aangewezen. De regio heeft op dit moment alleen Noordland en Borchwerf II A/B beschikbaar waarmee de regio deels kan voorzien in de aanzienlijke uitbreidingsvraag vanuit de zeer grote logistiek passende bij haar positie en ambities als logistieke hotspot.
 - Voor de (kwalitatieve) behoefte vanuit grootschalige en zware industrie hebben we bij uitstek het Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk beschikbaar in onze regio. In het bijzonder als het daarbij activiteiten betreft die kadegebonden zijn.
 - Daarnaast benoemen we als regio West-Brabant een aantal 'specials'; bedrijventerreinen waarop ruimte wordt geboden aan een specifieke, nauw ingekaderde doelgroep. Daarbij hebben we extra aandacht voor 'conceptbewaking'. Het mag immers niet zo zijn dat deze terreinen uiteindelijk vervallen naar 'regulier' aanbod en zo gaan concurreren met andere terreinen. Ervaringen in het verleden laten zien dat dit niet altijd even eenvoudig is. Als regio zijn we ons hiervan bewust en maken we waar nodig nadere afspraken hierover in de uitvoering van dit afsprakenkader. Goede monitoring is hierbij o.a. van belang (zie verderop).
 - Gezien het overaanbod aan terreinen voor lokale (MKB-)bedrijvigheid worden in principe geen nieuwe terreinen meer toegevoegd aan het bestaande harde areaal van bouwrijpe cq. vastgestelde bestemmingsplannen voor deze doelgroep in de regio. Daar waar nodig worden vraaggericht nog wel extra locaties ingezet voor het faciliteren van de subregionale logistieke vraag. We programmeren in harde capaciteit echter tot maximaal 100% van de vraag, met waar nodig enige schuifruimte die nodig is om ook aan de herontwikkeling en kwaliteit van (vrijvallende) ruimte op bedrijventerreinen te kunnen werken. Dit bijvoorbeeld in gemeenten en regio's waar veel herontwikkelingsplekken zijn en transformatie van sommige (delen van) terreinen aan de orde is en/of op de rol staat.
 - Het resultaat hiervan is een overzicht van terreinen die op 'groen' en 'oranje' staan in West-Brabant en de diverse subregio's/gemeenten.

En hoe gaan we nu verder? Wat pakken we in de uitvoering van het afsprakenkader op?

- We zetten onze aanpak van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen (herstructurering) voort en intensiveren deze waar nodig. Ook gaan we waar nodig verder met transformatie van bestaande verouderde bedrijventerreinen die echt geen toekomstperspectief meer hebben als bedrijventerrein. Dit geldt evenzeer voor het deprogrammeren van (harde) plannen waar geen behoefte meer aan blijkt te zijn. Op die manier realiseren we als regio namelijk de ruimte en flexibiliteit, ofwel het adaptief vermogen, om in te kunnen spelen op eventuele concrete en (onvoorziene) veranderende vraag vanuit de markt.
- In dat kader is meer zicht en grip op leegstand en herontwikkelingsplekken op bedrijventerreinen in West-Brabant noodzakelijk. De bestaande voorraad en de omvang en kwaliteit hiervan is nu nog onvoldoende in beeld, zo is gebleken bij het opstellen van dit afsprakenkader. In de uitvoering van dit afsprakenkader gaan we hier extra aandacht aan schenken.
- Dit geldt eveneens voor de monitoring van vraag en aanbod. Goede monitoring is cruciaal om ook echt adaptief, flexibel en vraaggericht te werk te kunnen gaan. We gaan de komende tijd, in de uitvoering van dit afsprakenkader, werken aan verbetering en verdere professionalisering van monitoring van bedrijventerreinen. Daarbij kijken we goed naar succesvolle initiatieven op dit vlak in de regio (o.a. Breda en Etten-Leur). Naast kwantitatieve aspecten zullen nadrukkelijk ook kwalitatieve aspecten van vraag en aanbod inzichtelijk gemaakt moeten worden.
- Aan de vraagzijde zetten we als regio de werkwijze rondom acquisitie, intake en afstemming leads voort. Waar nodig worden hiertoe de huidige werkwijzen en structureren verder geoptimaliseerd.
- Het afsprakenkader richt zich op de komende 10 jaar, maar wordt voortijdig geactualiseerd als de omstandigheden daarom vragen. Denk aan nieuwe behoefteprognoses of andere dan voorziene ontwikkelingen aan de aanbod- en/of vraagzijde. Bijvoorbeeld groene (nu nog zachte) locaties die uiteindelijk niet gerealiseerd worden. Of een vraag die zich positiever of negatiever ontwikkelt dan verwacht. De regio spreekt een procedure af hoe hiermee om te gaan.

1. Inleiding

1.1 Waarom een nieuw afsprakenkader?

West-Brabant is een economisch sterke regio en logistieke hotspot

West-Brabant is één van de sterkste economische regio's van Nederland. Dit door de gunstige ligging ten opzichte van de Mainports Schiphol en Rijnmond, Brainport en Antwerpen. En door de aanwezige combinatie van meerdere topsectoren: maintenance, logistiek en biobased economy. Al meerdere malen is West-Brabant tot dé logistieke hotspot van Nederland uitgeroepen. Ook in de verkiezing van 2016 eindigde West-Brabant weer op een mooie 2e plaats. Onder de namen Valueport, Maintenance en als onderdeel van de Biobased Delta wordt door de regiogemeenten gewerkt aan verdere regionaal economische versterking. Met focus op de regionale topsectoren.

Bedrijventerreinen vormen hiervan de ruggengraat: 40% werkgelegenheid, 11 miljard verdienenvermogen per jaar

Op de ruim 225 terreinen die de regio telt zijn veel bedrijven en arbeidsplaatsen te vinden of daar rechtstreeks mee verbonden. Het gaat om zowel grote, internationale bedrijven – denk aan Suikerunie, Sabic, Shell en DB Schenker – als (lokale) MKB bedrijven die een belangrijke werkgelegenheidsfunctie hebben in de 18 gemeenten (19 inclusief Tholen). Circa 40% van de West-Brabantse werkgelegenheid is op de bedrijventerreinen te vinden. Ook wordt er veel geld verdiend voor de regionale en nationale economie. Conservatief gerekend leveren de bedrijventerreinen elk jaar zo'n 11 miljard aan toegevoegde waarde op. Kortom, het is in economisch, financieel, sociaal en ruimtelijk opzicht belangrijk dat de regio goed voor de bedrijventerreinen-voorraad zorgt.

¹ Bureau Buiten, Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040, d.d. 14 oktober 2014.

² Zo blijkt o.a. uit Kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijven terreinen Noord-Brabant, Stec Groep, d.d. april 2015.

De uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerreinen neemt echter af en verandert

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen groeit in West-Brabant minder hard dan eerder werd aangenomen, zo laat de meest recente provinciale bedrijventerreinenprognose zien¹. De economische vooruitzichten in de regio zijn post-crisis positief en de markt trekt weer aan. Vooral vanuit de logistieke sector wordt nog een aanzienlijke fysieke uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen verwacht met grootschalige en zeer grootschalige ruimtevragers. Echter, economische groei gaat in veel andere sectoren steeds minder vaak gepaard met fysieke groei. Vooral de industrie valt daarbij op met een – per saldo – krimpende ruimtebehoefte.

De West-Brabantse bedrijventerreinenportefeuille is hier nog niet op aangepast

Het bedrijventerreinenaanbod moet met deze veranderingen meebewegen. Dit betekent dat er voldoende en kwalitatief passend aanbod op het juiste moment moet zijn, zodat bedrijven door kunnen groeien en keuzemogelijkheden hebben. Tegelijkertijd mag het aanbod niet te groot zijn. Significant en structureel overaanbod zet de kwaliteit van bestaande en nieuwe terreinen onder druk, met negatieve gevolgen voor het vestigingsklimaat, het economisch functioneren van bedrijven en daarmee voor economie, werkgelegenheid en leefbaarheid van West-Brabant. Dit geldt uiteraard ook indien sprake is van onderaanbod.

In dat kader heeft West-Brabant stappen te zetten. Het harde planaanbod aan bedrijventerreinen in West-Brabant overstijgt de vraag met zo'n 140 hectare tot 2026 (exclusief 111 ha nat/kadegebonden terrein op Zeehaven- en Industrieterrein Moerdijk; de uitbreidingsvraag naar deze kavels is apart geraamd in de provinciale prognose). Als alle zachte plannen gerealiseerd zouden worden, dan dreigt een overaanbod van zo'n 600 hectare in 2040. Op veel terreinen is bovendien niet het aanbod aanwezig dat nu voornamelijk gevraagd wordt, namelijk grotere logistieke kavels².

Het afsprakenkader is daarbij geen doel op zich, maar juist een belangrijk middel om onze economische kansen en ambities te realiseren en het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat van West-Brabant in de komende jaren verder te versterken.

Het afsprakenkader is bovendien een momentopname. Het geeft aan hoe wij als regio West-Brabant balans gaan realiseren in vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt. Nog belangrijker is echter hoe wij er als regio voor zorgen dat we dit evenwicht behouden en goed blijven voldoen aan de toekomstige marktvrage. Deze toekomst is immers grillig en laat zich steeds moeilijker voorspellen. Flexibiliteit en het vermogen om op deze veranderingen snel, effectief en vraaggericht in te kunnen spelen bepaalt uiteindelijk de kracht van het kader en de regionale samenwerking bij bedrijventerreinen. Het afsprakenkader biedt hier dan ook expliciet handvatten voor.

Daarom is een nieuw regionaal afsprakenkader, als middel naar meer West-Brabants succes, nodig

Vraag en aanbod op de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt moeten kortom meer in balans komen. Het nieuwe afsprakenkader bedrijventerreinen betreft een actualisatie van het afsprakenkader uit 2012. Met dit nieuwe kader willen we de kwaliteit en (economische) waarde van onze bestaande terreinen versterken, investeren in de ontwikkeling van markttechnisch kansrijke nieuwe plekken en afscheid nemen van kansarme locaties.

1.2 Proces en status voorliggend kader

Intensief traject sinds voorjaar 2015

Het traject voor het nieuwe afsprakenkader is in april 2015 gestart. In een position paper is, in samenwerking met een ambtelijke en bestuurlijke kop- en werkgroep, de situatie en veranderopgave op de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt in beeld gebracht.

Voorstel programmering uitgewerkt met (sub)regio's

Vervolgens is gewerkt aan het vormgeven van plannings- en programmeringsafspraken. Twee belangrijke bouwstenen daarbij zijn de meest recente provinciale behoefteprognose (2014) en het kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen (2015). Zowel vanuit de kwantiteit als de kwaliteit is gekeken naar hoe de vraag zich ontwikkelt en welke locaties vanuit die optiek kansrijk zijn (marktgerichte benadering). Telkens is de vraag gesteld in hoeverre de markt in West-Brabant behoefte heeft aan bepaalde terreinen. Dit is daarnaast afgezet tegen financiële afspraken, planologische mogelijkheden en specifieke lokale en/of (sub)regionale bijzonderheden.

Resultaat ligt nu voor en is vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 21 juni 2017.

Het resultaat hiervan staat in voorliggend document. Dit afsprakenkader is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 21 juni jl. vastgesteld.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk schetsen we het economisch DNA van regio West-Brabant. Waar is de regio sterk in, waar liggen de kansen? Welke bedrijventerreinen faciliteren deze kansen het beste? Dit als belangrijke basis voor de keuzes die we maken in onze programmering en die als doel heeft onze regio verder (economisch, ruimtelijk en sociaal) te versterken. In hoofdstuk 3 staat de veranderopgave. We gaan in op de vraag/aanbodconfrontatie en geven aan welke keuzes noodzakelijk zijn. Hoofdstuk 4 geeft hier uitwerking aan. Hierin staat het voorstel voor welke bedrijventerreinen we gaan en welke uitgangspunten en benaderingswijze we hierbij hanteren. Het laatste hoofdstuk gaat in op hoe we komende jaren verder gaan. Kortom, hoe we de samenwerking en afstemming rondom bedrijventerreinen in West-Brabant verder vorm willen geven en dit afsprakenkader tot een succes willen maken. Denk daarbij aan onderwerpen waarop we nader willen verdiepen, maar ook procedureafspraken als afgesproken locaties niet ontwikkeld worden en/of andere locaties meer in trek zouden zijn bij de markt.

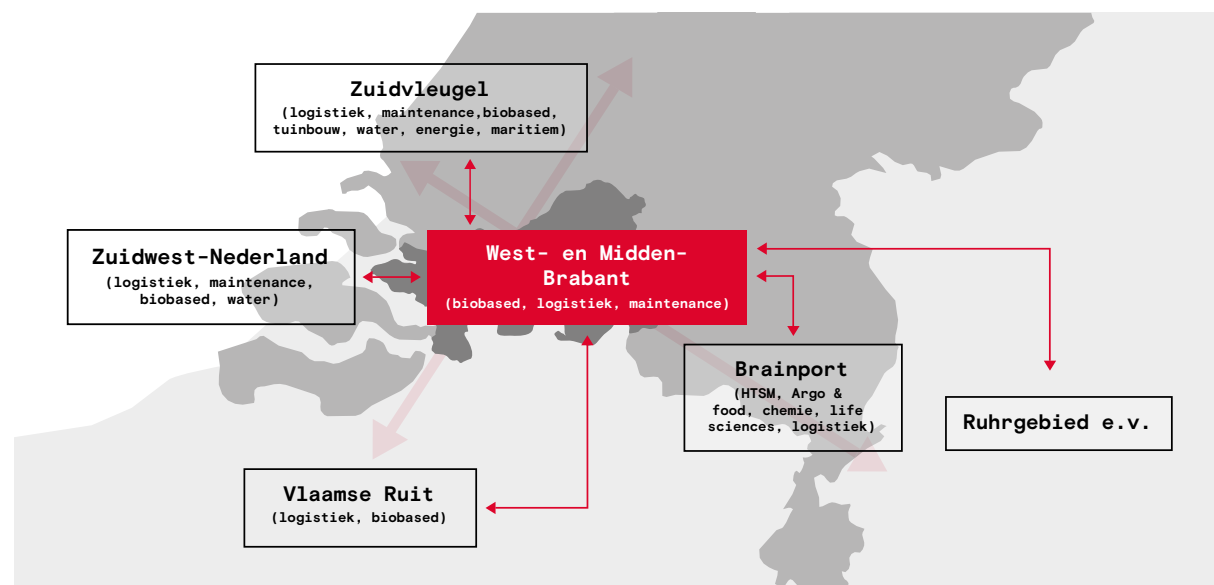
2. Regionaal-economisch DNA West-Brabant

Aan de basis van het regionale afsprakenkader liggen de regionale identiteit en de identiteit van de verschillende subregio's en gemeenten. Deze regionale identiteit is richtinggevend bij het bedienen van de ruimtevrage, en om ervoor te zorgen dat we als regio West-Brabant optimaal onze ambities en doelstellingen na kunnen streven. We houden in dit afsprakenkader rekening met de bovenregionale economische relaties, marktgebieden en de concurrentiepositie van de regio en de verschillende subregio's aangaande de diverse (top)sectoren. In dit hoofdstuk zijn deze relaties en (sub)regionale profilering van West-Brabant beknopt uiteengezet.

Wie zijn we?

Bedrijven opereren in een wereld waarin regionale en gemeentegrenzen nauwelijks gelden. Toeleveranciers en afnemers van producten, diensten en kennis kunnen overal vandaan komen, ook uit het buitenland. Een distributiebedrijf levert niet alleen aan klanten binnen de regio, maar heeft vaak een nationaal of internationaal werkgebied. Ook werknemers zijn niet enkel afkomstig van binnen de eigen regiogrens. Zo zien we interactie tussen gemeenten, maar ook tussen West-Brabant en andere regio's.

West-Brabant staat niet op zichzelf, maar is een regio die actief en direct participeert op een hoger schaalniveau. Zo heeft de regio in het bijzonder actief te maken met de naastgelegen regio Midden-Brabant.



Figuur 1. Strategische ligging, positionering en DNA West-Brabant
Bron: BCI, 2014

Vooraf in combinatie en samenwerking met deze regio is West-Brabant economisch krachtig en van groot belang voor de nationale economie, zo concludeerde het MIRT-onderzoek over de regio al. Vanwege de gunstige ligging maakt de regio optimaal gebruik van de stromen uit de Mainports Rotterdam en Antwerpen en de kennis uit Brainport. West-Brabant werkt dan ook samen met regio's uit alle windrichtingen. De natuurlijke samenwerkingspartners zijn de provincies Noord-Brabant en Zeeland, Drechtsteden, Brabantstad, Stadsregio Rotterdam, Vlaanderen en Midden-Brabant. West-Brabant biedt ruimte, faciliteiten, maakindustrie, expertise en arbeidspotentieel en andere essentiële ingrediënten die de andere 'ports' nodig hebben om nog beter te kunnen presteren en vormt hiermee de verbindende schakel in de ruimere Vlaams-Nederlandse Delta.

Wat betekent dit voor onze bedrijventerreinen en de keuzes hierin?

Om goede keuzes te kunnen maken ten aanzien van het investeren in kansrijke of desinvesteren in kansarme bedrijventerreinen, is het cruciaal om met de bovenregionale economische relaties, marktgebieden en concurrentiepositie van West-Brabant rekening te houden. Zo kunnen we als West-Brabant onze economie optimaal stimuleren, belemmeringen wegnemen en de regionale samenwerking verder versterken. Dit biedt meer mogelijkheden tot het creëren van een aantrekkelijker vestigings- en investeringsklimaat voor het bedrijfsleven in West-Brabant en dat komt de waarde van de bedrijventerreinen voor onze regionale economie ten goede.

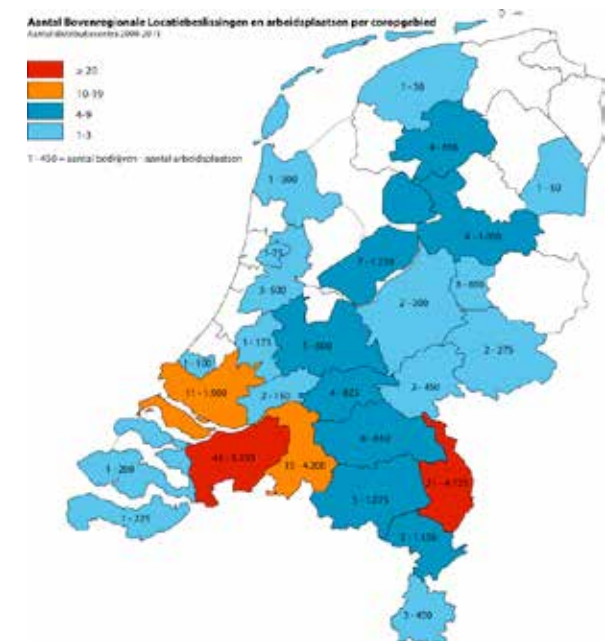
Daarbij focussen we op sterke regionale clusters c.q. speerpuntsectoren die een belangrijke bijdrage leveren aan de welvaart en werkgelegenheid van de regio; clusters die van belang zijn op een bovenregionaal niveau en de identiteit van de regio vormen. Deze speerpuntsectoren zijn Logistiek, Maintenance en Biobased Economy.

West-Brabant als logistieke hotspot

Alle onderzoeken naar logistiek en logistieke hotspots concluderen dat West-Brabant één van de meest aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor de logistieke sector in Nederland is. In de meest recente logistieke

hotspot verkiezing eindigde West-Brabant zelfs op de 1e plaats. De ruimtevrage vanuit de logistieke sector is significant en er is interesse vanuit grotere, Europese distributiecentra om vanaf locaties in de regio de logistiek richting delen van (Noordwest-)Europa te organiseren. West-Brabant heeft een gunstige ligging ten opzichte van de Mainports, de bereikbaarheid via weg, spoor, water en (nabij) lucht is prima, en er is voldoende beschikbare vestigingsruimte. Daarnaast heeft West-Brabant een goede dekkingsgraad van intermodale terminals, de overslagcapaciteit van de regio is groot, en er is veel distributieruimte.

West-Brabant heeft een aantal verschillende sterke logistieke gebieden: de zeehaven van Moerdijk, maar ook Bergen op Zoom, Breda, Etten-Leur en Roosendaal hebben een krachtige en eigen logistieke propositie. Er liggen verschillende terminals op deze locaties. Moerdijk is de enige zeehaven in West-Brabant en fungeert als 'extended gate' voor de havens van Rotterdam en Antwerpen, maar ook voor de op- en overslag van de binnenvaart. Hiermee is de haven één van de belangrijkste logistieke locaties van West-Brabant en heel Zuid-Nederland.



Figuur 2. Bovenregionale locatiebeslissingen en arbeidsplaatsen per COROP gebied 2000-2015
Bron: Database Bovenregionale Locatiebeslissingen, Stec Groep, 2000-2016

Vooral vanwege de significante ruimtevraag die de logistiek nu laat zien en naar verwachting in de komende jaren zal laten zien en het grote schaalniveau waarop de logistieke sector opereert, is het van belang dat ook hier op bovenregionaal niveau afstemming (Brabant-breed) over is.

Maintenance

Onder de naam Maintenance komt West-Brabant tot een clustering van economische activiteit en kennisinstellingen die samenhangen met technologisch hoogwaardig (luchtvaart)onderhoud.

Maintenance is een dwarsdoorsnede van meerdere topsectoren en een cross-over die zich in potentie ontwikkelt tot 'enabler' voor transitie en duurzaamheid in andere (top)sectoren. Maintenance is een allesomvattend begrip voor het complete levensonderhoud van een systeem. Hoewel de kansen voor West-Brabant liggen in meerdere niches van het maintenance-cluster (o.a. aerospace en maritiem), is vooral de aerospace-niche op dit moment zichtbaar. Een sterk bedrijventerrein op dit gebied is bijvoorbeeld Aviolanda. Een belangrijk deel van het aerospace-cluster zal zich concentreren op en rondom Aviolanda, de vliegbasis Woensdrecht en Seppe Airparc, zo is de verwachting. In de gebiedsagenda is al de ambitie geformuleerd om binnen West-Brabant een sterk vestigingsmilieu van internationale betekenis te creëren voor maintenance-bedrijven. Bedrijventerreinen zijn een belangrijk onderdeel van het verwezenlijken van deze ambitie.

West-Brabant als onderdeel van de Biobased Delta

West-Brabant is onderdeel van de Biobased Delta, het focusgebied Zuidwest-Nederland waar, voortbouwend op de agro(food)-, tuinbouw- en chemie-bedrijven, producten en werkwijzen worden vernieuwd rondom groene grondstoffen. Biobased Economy is één van de topsectoren van West-Brabant, gericht op het veld tussen agro(food) en chemie. In de regio is een aantal grote spelers actief in deze sector. Vaak zijn dat bedrijven die een andere, meer bekende, hoofdactiviteit hebben. Denk aan Shell, Sabic en Cosun. Daarnaast zijn er talloze kleinere spelers die samen met de grote(re) partijen werken aan doorbraken en vernieuwing. West-Brabant beschikt over diverse toplocaties in de Biobased Economy-sector. Succesvolle en actuele initiatieven zijn de Green

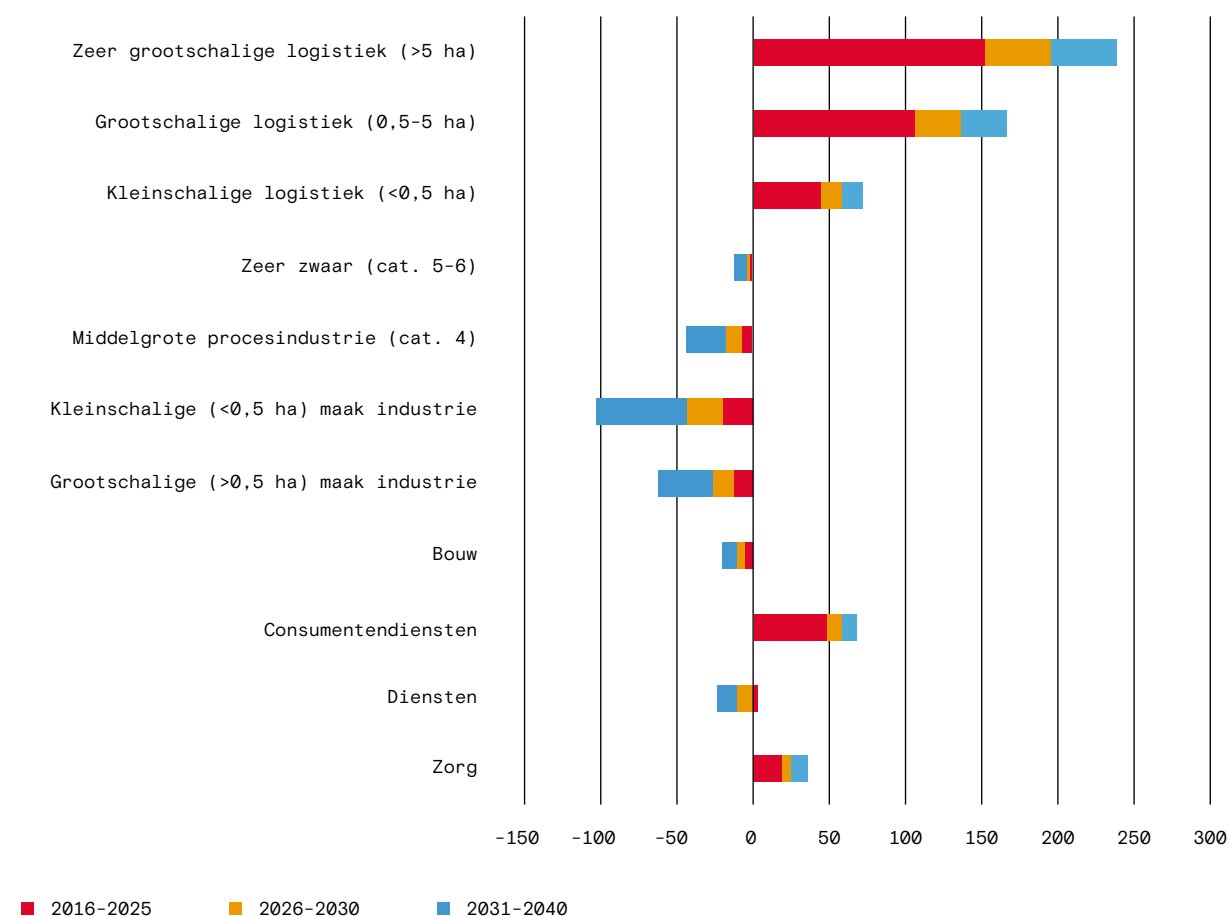
Chemistry Campus in Bergen op Zoom, Nieuw-Prinsenland en de haven van Moerdijk. Zo wordt ook vormgegeven aan de triple helix in de regio: de samenwerking tussen kennisdragers, overheid en bedrijfsleven.

Biobased Economy in West-Brabant richt zich op een aantal kernthema's:

- het ontwikkelen en toepassen van alternatieve grondstoffen ter vervanging van of aanvulling op fossiele grondstoffen;
- de ontwikkeling en toepassing van nieuwe groene bouwstenen om daarmee kunststof materialen, chemicaliën en performance coatings te produceren;
- het koppelen van reststromen en het ontwikkelen van nieuwe (scheidings)technologie, waarbij reststromen gekoppeld worden en wordt gefocust op resource efficiency projecten die bijdragen aan duurzaamheid;
- het aansluiten bij de ontwikkeling en toepassing van bio-energie door cross-over met de energiesector.

Via de overkoepelende noemer Biobased Delta wordt in de biobased economy-sector gewerkt aan een versterking van de relaties met Zeeland en de procesindustrie en kennisinstellingen in Zuid-Holland, vooral via de gezamenlijk stichting Biobased Delta. Daarnaast is er een samenwerkingsverband opgezet met andere Nederlandse regio's, Vlaanderen en Nordrhein Westfalen met als doel een top onderzoeks- en trainingscentrum te bouwen om zo de economische groei, innovatiecapaciteit en duurzame ontwikkeling te versnellen. De locatie van West-Brabant is daarbij (wederom) van cruciaal belang.

3. De veranderopgave



Figuur 3. Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen West-Brabant, naar sectoren en tijdsvakken

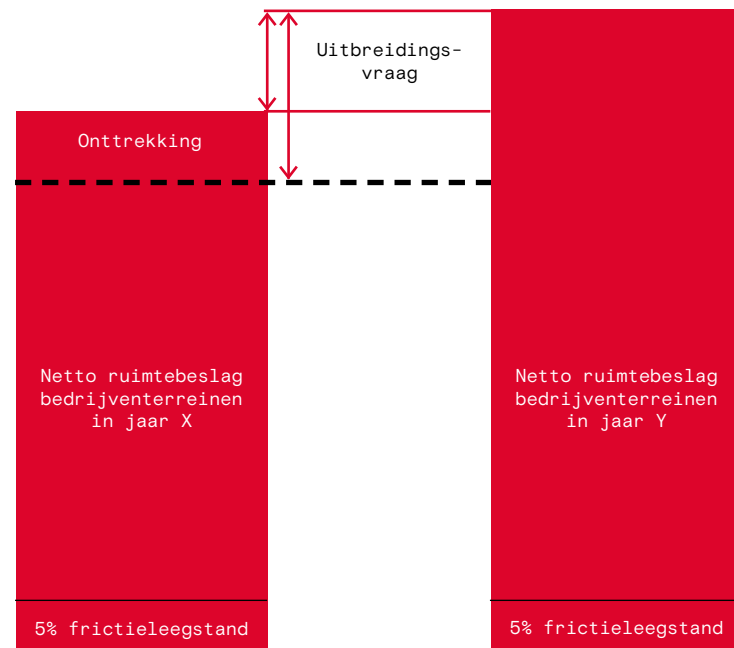
Bron: Behoefteprognose bedrijventerreinen Brabant 2014-2040, Bureau Buiten i.o.v provincie Brabant (2014)

Tot 2026 uitbreidingsvraag van bijna 320 ha netto in West-Brabant

Uit de recente provinciale prognoses (Bureau Buiten, 2014) blijkt tot 2026 een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in West-Brabant van bijna 320 hectare. Na 2026 lijkt de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen af te vlakken en zelfs om te slaan in een negatieve uitbreidingsvraag.

Dit is exclusief de uitbreidingsvraag naar natte kavels op Moerdijk van 20 tot 90 ha netto tot 2026

De raming van de uitbreidingsvraag is overigens exclusief de vraag naar natte/kadegebonden hectares in Brabant. Voor West-Brabant is dit in het bijzonder relevant vanwege het Zeehaven- en Industrieterrein Moerdijk dat in de regio ligt. De ruimtebehoefte naar het kadegebonden (natte) deel van de zeehaven Moerdijk is apart geraamd in de behoefteprognose van de provincie omdat voor zeehavens de werkgelegenheid geen goede verklarende variabele is voor de ontwikkeling van de ruimtebehoefte. Omgerekend naar de periode van dit afsprakenkader (2016-2016) komt de uitbreidingsvraag naar natte kavels op 20 ha tot 90 ha, zo is de verwachting.



WAT RAAMT PROGNOSE PRECIJS EN HOE ZITTEN LEEGSTAND EN ONTTREKKING HIERIN?

In de provinciale prognose wordt de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen geraamd. Kortom: welke extra ruimte is nodig tussen nu en een bepaald moment in de toekomst, en voor welke sectoren? De prognose gaat er daarbij dus vanuit dat de ruimte die nu al als bedrijventerrein is uitgegeven daarvoor ook in de toekomst in gebruik zal blijven.

Dat betekent dat leegstand van bedrijfspanden/-kavels impliciet ook in de prognoses is meegenomen. Tot een frictieleegestand van 5% is dat prima, en zelfs nodig voor een gezonde schuifruimte. Is de leegstand hoger, dan leidt dit tot een hogere prognose van de uitbreidingsvraag. Bij herontwikkeling van lege panden en kavels moet hiervoor dus wel gecorrigeerd worden bij de confrontatie van vraag en aanbod. In kader van de Ladder speelt dit op trede 2. Op basis van leegstandscijfers van DTZ die als basis gebruikt zijn voor de conclusies in de prognose kan worden gesteld dat de leegstand op de totale Brabantse bedrijfsruimtemarkt rond frictieniveau ligt en er dus geen correcties voor leegstand op de geraamde uitbreidingsvraag hoeven plaats te vinden.

De meest recente cijfers (DTZ Nederland Compleet, 2016) tonen aan dat de leegstand nog steeds op/ rond frictieniveau zit.

Dit betekent ook dat de uitbreidingsvraag in principe opwaarts gecorrigeerd moet worden als er sinds 2014 (basisjaar prognose) uitgegeven areaal bedrijventerrein onttrokken is aan de voorraad c.q. komende jaren hieraan onttrokken wordt. Omdat dit niet consequent is gedaan nemen we deze hectaren in dit kader op onder de noemer vervangingsvraag.

Daarnaast is de raming van de uitbreidingsvraag beleidsarm. Dit betekent dat bij het maken van de prognose uit is gegaan van de geldende vraag/aanbodverhoudingen en een voortzetting van het ruimtelijk-economisch beleid tot op heden. Eventuele significante veranderingen in beleid en de vraag/aanbodsituatie kunnen dan ook effect hebben op de prognose. Concreet betekent dit dat eventuele ruimtelijke spin-off en wijziging van ruimtelijke vestigingspatronen door grote ontwikkelingen als bijvoorbeeld LPM, niet in de raming van de uitbreidingsvraag zitten. Monitoring is gewenst om de effecten hiervan in de gaten te houden en het afsprakenkader hier eventueel op te actualiseren de komende jaren.

| | uitgifte 2014 | uitgifte 2015 | totaal | vraag per jaar | | |
|----------------------|---------------|---------------|--------|----------------|-----------|------------|
| | | | | 2014 | 2015 | totaal |
| RRO West | 18,9 | 35,6 | 54,5 | 33 | 33 | 66 |
| RRO Midden | 27,9 | 18,6 | 46,5 | 16 | 16 | 32 |
| RRO Noordoost | 23,2 | 12,2 | 35,4 | 15 | 15 | 30 |
| RRO Zuidoost | 16,6 | 54,1 | 70,8 | 20 | 20 | 40 |
| Noord-Brabant | 86,6 | 120,5 | 207,1 | 84 | 84 | 169 |

Figuur 4. Uitgifte bedrijventerreinen 2014 en 2015 versus prognose
Bron: provincie Brabant, 2016

In perspectief: uitgifte in 2014 en 2015

De gemiddelde vraag per jaar in West-Brabant wordt voor de komende 10 jaar dus geprognosticeerd op zo'n 32 à 33 hectare. In deze prognose zijn golven van hoog- en laagconjunctuur verwerkt. Kortom, in slechte jaren kan de vraag flink onder dit gemiddelde zakken, in goede jaren hier ver bovenuit stijgen. In 2014 (basisjaar prognose) zien we dat de uitgifte met 18,9 ha nog achterloopt, maar in 2015 is deze door de verbeterde economische situatie boven het gemiddelde gekomen. Dit is ook zichtbaar in de meeste andere Brabantse regio's.

Onzekerheidsmarge prognose

We merken op dat de prognoses zijn opgesteld op basis van huidige inzichten en toekomstverwachtingen. Er zijn altijd onzekerheidsmarges waarbinnen de geprognosticeerde uitbreidingsvraag zich bevindt. Dit kan de prognose positief of negatief beïnvloeden. Dit wordt ook expliciet opgemerkt in de provinciale behoefte-raming door Bureau Buiten (2014). De uitkomsten van de gevoeligheidsanalyses in deze behoefte-raming laten zien dat wijzigingen in de verwachte ontwikkeling van werkgelegenheid,

locatievoorkeuren en ruimtegebruik per werknemer van invloed zijn op de ontwikkeling van de ruimtebehoefte. Als bijvoorbeeld het ruimtegebruik per werkzame persoon in de industrie sterker toeneemt, bijvoorbeeld door intensievere robotisering, kan dit leiden tot een minder sterke krimp van het benodigde bedrijventerreinenareaal en dus een minder negatieve uitbreidingsvraag. Maar denk ook aan concurrentie vanuit andere locatietypen (zoals VAB's) die van invloed kan zijn.

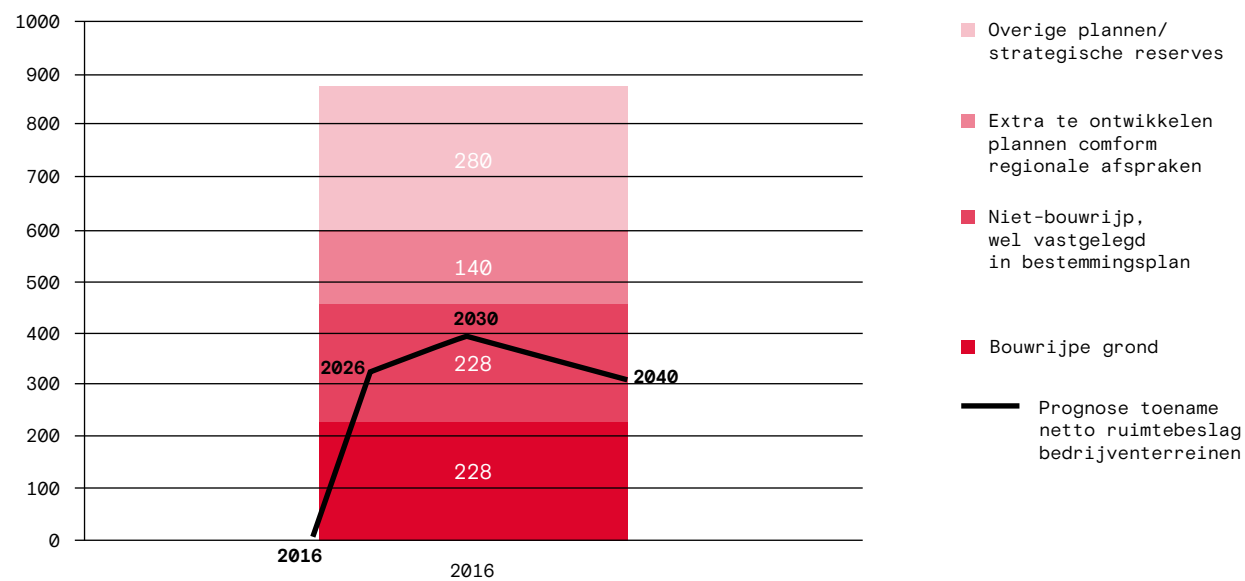
Bovendien zijn de prognoses beleidsarm en gaan ze uit van ongewijzigde vraag/aanbodverhoudingen en ongewijzigd beleid. Significante veranderingen hierin kunnen de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen beïnvloeden. (Regionale) monitoring is dan ook van belang gedurende de uitvoering van dit afsprakenkader. Waar nodig kan bijstelling van de afspraken aan de orde zijn. Meer hierover in hoofdstuk 5.

3.2 Aanbod

Tegenover de vraag staat 875 ha aanbod, waarvan bijna 460 hectare hard

West-Brabant telt op dit moment 4.982 ha netto uitgegeven bedrijventerrein. Zoals hierboven geschetst is er de komende 10 jaar nog behoefte aan bijna 320 ha netto extra ruimte (uitbreidingsvraag). Op dit moment hebben de West-Brabantse gemeenten in harde bestemmingsplannen een aanbod beschikbaar van 456 ha netto terrein. Kwantitatief is er dus sprake van ruim voldoende plannen, en is er geen noodzaak om hier nog extra hectares aan toe te voegen.

Sterker, het is wellicht zelfs verstandig om in de harde plancapaciteit te deprogrammeren om zo ruimte te maken voor zachte plannen die kwalitatief misschien hard nodig zijn. Immers, kijken we naar de aard van vraag en aanbod, dan zien we dat dit regelmatig niet goed op elkaar past. Zo is er vooral vraag vanuit grote tot zeer grootschalige logistiek, terwijl veel aanbod verspreid door de regio ligt op reguliere, relatief kleinschalige terreinen gericht op MKB bedrijvigheid (zie: kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen, Stec Groep, april 2015 & position paper bedrijventerreinen West-Brabant, Stec Groep, november 2015).



Figuur 5. Planaanbod bedrijventerreinen West-Brabant (exclusief kadegebonden/nat bedrijventerrein op Zeehaven en Industrierrein Moerdijk)
Bron: provincie Brabant, 2016

4. Wat spreken we af?

In dit hoofdstuk presenteren we ons nieuwe afsprakenkader bedrijventerreinen. Het betreft een actualisatie van het afsprakenkader uit 2012. Met dit nieuwe kader willen we evenwicht realiseren op de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt en daarmee werken aan het realiseren van onze economische kansen en ambities. Hieronder leest u welke stappen we als West-Brabant willen zetten en welke afspraken we willen maken. Eerst gaan we daarbij in op de uitgangspunten en benaderingswijze die we daarbij hanteren.

4.1 Uitgangspunten en benaderingswijze

Bij dit afsprakenkader hanteren we een aantal uitgangspunten. We sommen ze hieronder op:

'Snoeien om te groeien', met behoud van flexibiliteit

Om ruimte te kunnen bieden aan de kwalitatief goede terreinen in West-Brabant is het uitgangspunt 'snoeien om te groeien'. Hiermee wordt bedoeld dat, gezien het kwantitatieve overaanbod dat er nu is (875 ha. waarvan bijna 460 ha. hard) er een additionele uitbreidingsvraag wordt geraamd van zo'n 320 ha. voor de komende 10 jaar. Om, puur vanuit een kwantitatieve benadering, aan deze uitbreidingsvraag vanuit de markt te kunnen voldoen, is het nodig om kritisch te kijken naar het aanbod aan bedrijventerreinen en als West-Brabantse gemeenten keuzes te maken om bepaalde terreinen voorlopig niet meer of anders te ontwikkelen. Daarbij hoort ook het onttrekken van verouderde terreinen die geen toekomst meer hebben als bedrijventerrein. Zo wordt ruimte gecreëerd voor een vraaggerichte ontwikkeling van bedrijventerreinen die echt nodig zijn in West-Brabant en helpen we de economische kansen van de regio te realiseren. Bovendien is het nodig om wel enige ruimte in de planning en programmering te houden. Bijvoorbeeld voor schuifruimte die nodig is om aan de herontwikkeling en kwaliteit van (vrijvallende) ruimte op bedrijventerreinen te kunnen werken³. Maar ook omdat de ruimtevraag naar de toekomst toe zich lastig exact laat voorspellen en met onzekerheden omgeven is.

³ Beschikbaarheid van ruimte om in de behoefte te voorzien, terwijl ondertussen aan de herontwikkeling van vrijgevallen ruimte (vanuit sectoren met krimpende ruimtebehoefte) wordt gewerkt.

Faciliteren markt vraag staat voorop: vraaggericht ontwikkelen

We hebben als doel de markt vraag optimaal te faciliteren. Dit betekent dat de West-Brabantse gemeenten die terreinen programmeren waar markt vraag naar is. Daarbij hoort een omslag van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen van bedrijven-terreinen in West-Brabant. We ontwikkelen nieuwe terreinen pas bij concrete vragen van concrete bedrijven. Vanzelfsprekend kijken we eerst, samen met de initiatiefnemer, of die vraag niet op een bestaand of bouwrijp bedrijventerrein kan worden geaccommodeerd. Pas als dat aantoonbaar niet kan, gaan we over tot ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Zo hebben we maximaal aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik en het bestaand stedelijk gebied.

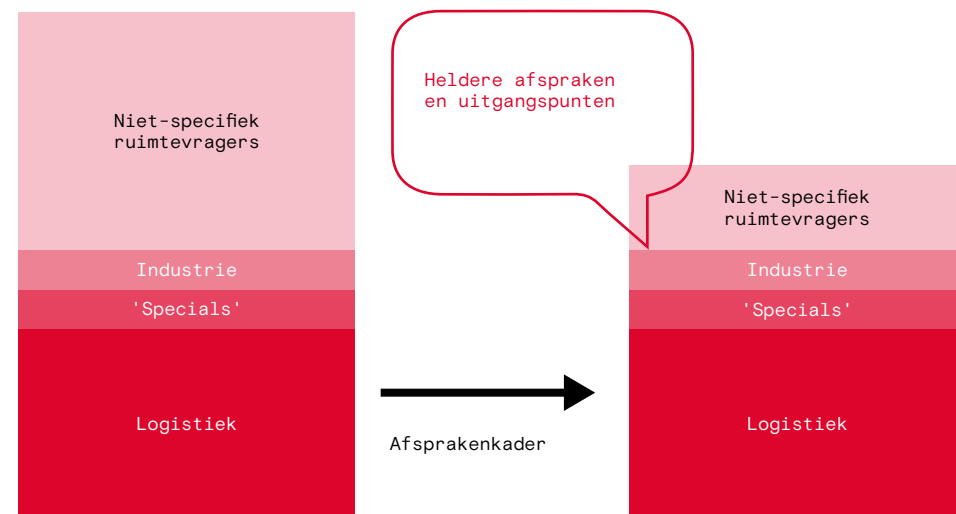
Maximaal 100% programmeren zodat goede plannen vraaggericht door kunnen

Dit betekent dat we op voorhand geen grote oppervlakten bouwrijpe hectares meer ontwikkelen, maar we het wel noodzakelijk vinden dat we snel kunnen leveren aan bedrijven als die concrete vraag er ligt. We onderzoeken, als regiogemeenten en provincie, wat de beste methode is en kijken daarbij ook naar de mogelijkheden die de nieuwe omgevingswet biedt. Het gaat ons niet om het experimenteren zelf maar om het tijdig kunnen inspelen op de vraag van het bedrijfsleven. Daarvoor zoeken we de beste oplossing.

Onderscheid in specifieke, regionaal georiënteerde ruimtevragers...

Binnen de vraag is een aantal doelgroepen te onderscheiden met verschillende wensen en eisen aan de vestigingslocatie, ook qua verhuisradius en markt-oriëntatie. In de eerste plaats onderscheiden we 'specifieke ruimtevragers'. Deze hebben relevante, onderscheidende vestigingseisen, bijvoorbeeld vanwege hun omvang, moeizame menging met andersoortige bedrijvigheid of clustervoordelen. Voor specifieke ruimtevragers komen dus niet alle locaties/plannen in aanmerking en is het belang van een optimale match tussen locatiekwaliteiten en programma van eisen groot. We onderscheiden in West-Brabant drie doelgroepen binnen de categorie specifieke ruimtevragers met een veelal regionale marktorientatie:

- Zeer grootschalige logistiek (> 5 ha);
- Grootschalige en/of zware (milieucategorie 5+6) industrie;
- 'Specials': dit is vraag vanuit specifieke doelgroepen of bedrijvenclusters.



Figuur 6. Abstractie vast te stellen afsprakenkader, niet op schaal
Bron: Stec Groep, 2016

...en niet-specifieke lokaal en subregionaal georiënteerde ruimtevragers

In de tweede plaats onderscheiden we de niet-specifieke ruimtevragers. Dit zijn overwegend kleinschalige tot middelgrote bedrijven die lokaal gebonden/georiënteerd zijn qua werkgebied en vestigingsplaatskeuze. Deze bedrijven hebben minder onderscheidende vestigingseisen en kunnen zodoende op meerdere bedrijventerreinen terecht. Onder deze categorie valt ook de grootschalige logistiek (0,5 ha tot 5 ha), die deels lokaal en deels subregionaal georiënteerd is. Binnen deze categorie bedrijven zien we wel dat terreinen die multimodaal ontsloten zijn of kunnen worden extra aantrekkelijk zijn ten opzichte van regulier aanbod.

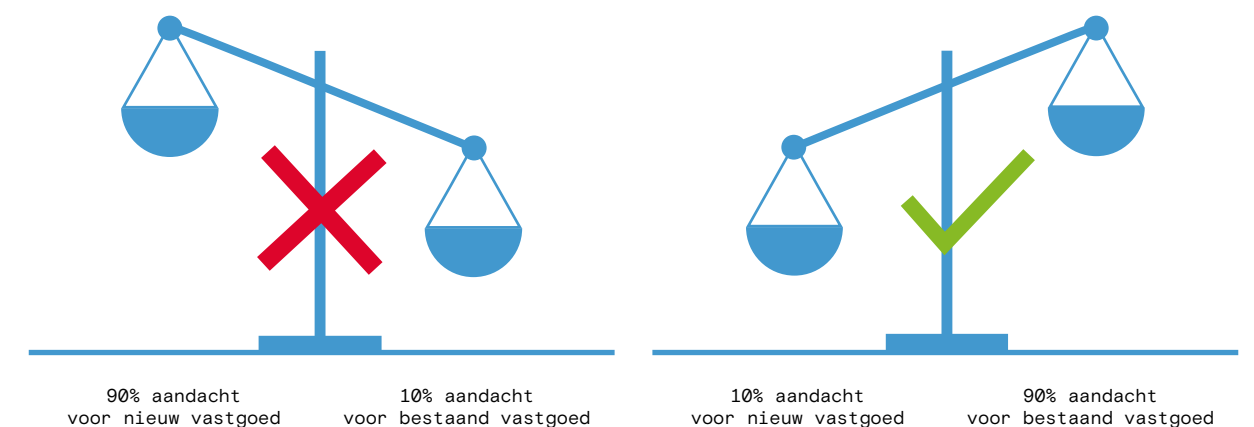
Lokaal en subregionaal wat kan, (boven)regionaal wat moet

Uitgangspunt is dat de niet-specifieke ruimtevraag wordt gefaciliteerd binnen het lokale en subregionale aanbod. Het gaat daarbij dus om de lokale vraag en de subregionale logistieke vraag. Afspraken rondom deze vragers worden kortom gemaakt op sub-regionaal niveau: Westhoek, Oost, Zandgemeenten en Land van Heusden en Altena. Voor de specifieke ruimtevraag worden op West-Brabantse schaal afspraken gemaakt om deze te faciliteren op de

daarvoor meest geschikte plekken. Vooral in de zeer grootschalige logistiek spelen afwegingen zelfs regelmatig op het niveau van de hele provincie of zelfs meerdere provincies.

Bestaande terreinen/plancapaciteit optimaal inzetten: van focus op nieuw naar focus op bestaand

Het huidige aanbod van (bouwrijpe) bedrijventerreinen zetten we optimaal in. Voordat we overwegen een nieuwe bedrijfslocatie te creëren garanderen wij dat deze niet concurreert met bouwrijpe en bestaande bedrijventerreinen. Maar de bouwrijpe bedrijventerreinen mogen ook geen blokade vormen voor het accommoderen van vraag die daar niet past, bijvoorbeeld vanwege de schaal-grootte van een bedrijf, de gevraagde ontsluiting of de sterke lokale binding van een te vestigen of verhuizen bedrijf. Als een gemeente geen oplossing kan vinden in het bestaand aanbod mag deze gemeente ruimte creëren voor lokaal gebonden bedrijven. Het gaat dan primair om al ter plaatse gevestigde bedrijven, of bedrijven die aantoonbaar een belang hebben bij vestiging in de betreffende gemeente. Doet zich een concrete vraag voor uitbreiding/vestiging van zo'n bedrijf voor, dan mag de gemeente ten behoeve van die vraag uitbreiden. Uiteraard moet daarbij wel de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen worden.



Figuur 7. Denken als belegger: van focus op nieuwe uitleg, naar focus op bestaande stad
Bron: Stec Groep, 2016

Monitoring, flexibiliteit en organisatie

In het huidige afsprakenkader is niet expliciet rekening gehouden met zaken als leegstand en de mogelijkheid om bestaande bedrijventerreinen te herstructureren. Uitgangspunt is nu dat de leegstand rondom frictieniveau ligt, zoals ook in de behoefteprognoses is aangenomen op basis van o.a. cijfers van DTZ. Mocht deze op bepaalde plekken en in bepaalde segmenten hoger liggen, dan betekent dit dat de vraag te hoog wordt ingeschat.

Omdat niet iedere gemeente voldoende inzicht heeft in de eigen leegstand wordt voorgesteld in 2017, na vaststelling in het RRO, dit verder op te pakken binnen iedere gemeente. Ook de mogelijkheid om bedrijventerreinen te herstructureren wordt dan verder onderzocht. Door de regio heen zijn namelijk diverse grotere potentiële herontwikkelingsplekken aanwezig. Soms krijgen deze al een invulling, denk aan Majoppeveld-Noord (Campus A58). Het beeld moet gecompliceerd worden, zowel qua aantallen/oppeervlak als mogelijkheden.

Daarnaast is het afsprakenkader een momentopname. Op basis van de huidige vraagprognoses wordt door keuzes te maken evenwicht gebracht in vraag en aanbod. Het is echter naast het verder inzoomen op bovengenoemde verdieping van de bestaande voorraad essentieel marktontwikkelingen te volgen en zo nodig op basis hiervan actie te ondernemen. Over de manier waarop de actie in regionaal verband vorm krijgt, moeten afspraken worden gemaakt. Oftewel onder welke voorwaarden en op welke manier gaan we strategische voorraad (oranje) omzetten in harde plancapaciteit (groen). Daarbij horen dus ook afspraken over het deprogrammeren (van groen naar oranje) van plannen als de vraag anders is – in omvang en/of aard – dan nu verwacht.

Voorgesteld wordt om in 2017 de openstaande zaken verder op te pakken en het afsprakenkader verder uit te voeren. Hierbij gaat het om het opzetten van de monitoring, inzage krijgen in daadwerkelijke leegstand en het verkennen van locaties die in aanmerking komen voor herstructurering. Ook het maken van afspraken hoe in regionaal verband wordt besloten op welke manier – en onder welke voorwaarden – strategische voorraad (oranje) kan worden omgezet in harde plancapaciteit (groen) én andersom (groen naar oranje) wordt dan verder uitgewerkt.

Samenwerking en vertrouwen

Een sterk regionaal bedrijventerreinenbeleid en (de omslag naar) vraaggericht ontwikkelen is een continu proces en betekent dus ook voortdurend met elkaar in gesprek blijven. Dat betekent dat we elkaar bevragen en zo nodig aanspreken vanuit het regionale perspectief. En waar nodig de samenwerking zoeken met andere regio's en de provincie.

In de paragrafen hierna geven we aan wat deze uitgangspunten concreet betekenen voor onze bedrijventerreinen. We geven aan welke terreinen we wel en welke we niet gaan ontwikkelen.

4.2 Specifieke ruimtevragers

4.2.1 Zeer grootschalige logistiek

Binnen Noord-Brabant is vooral de 'zeer grootschalige logistiek' een belangrijkste ruimtevrager, zo ook in West-Brabant. Voor het segment zeer grootschalige logistiek is in de regio een uitbreidingsvraag geprognosticeerd van 150 hectare in de periode 2016 tot 2026. Overigens, ook na deze periode blijft dit segment naar verwachting doorgroeien. De prognoses wijzen op een verdere uitbreidingsvraag van circa 87 ha in de periode 2026-2040.

Vanuit de provincie, maar zeker ook vanuit de regio's, is in de afgelopen periode gekeken naar een meer vraaggerichte aanpak voor de planning en programmering van locaties voor zeer grootschalige logistiek. Kort gezegd komt de meer vraaggerichte programmering er op neer dat niet voor de volle 100% geprogrammeerd wordt. Zo wordt flexibiliteit ingebouwd om die plekken snel te ontwikkelen waar zich daadwerkelijk vraag voordoet. Deze aanpak betekent dat de maximale capaciteit niet voor de volle 100% ingevuld wordt.

| | 2016-2025 | 2026-2030 | 2031-2040 |
|--|--------------|-------------|-------------|
| Totaal logistiek en groothandel | 301,6 | 90,6 | 83,5 |
| Zeer grootschalige logistiek (>5 ha) | 150,8 | 45,3 | 41,7 |
| Grootschalige logistiek (0,5-5 ha) | 105,6 | 31,7 | 29,2 |
| Kleinschalige logistiek (<0,5 ha) | 45,2 | 13,6 | 12,5 |

Figuur 8. Uitbreidingsvraag logistiek

Bron: Provincie Brabant (2014), bewerking Stec Groep (2016)

De regio West-Brabant spreekt af dat Logistiek Park Moerdijk (LPM) de opvanglocatie wordt voor zeer grootschalige logistiek. Dit terrein kan de verwachte vraag tot 2026 in voldoende mate faciliteren. Met het benoemen van een nieuwe grote, dedicated locatie is de regio West-Brabant een schoolvoorbeeld van hoe je als regio tot een goede locatie komt. In veel andere regio's is hier immers nog discussie over.

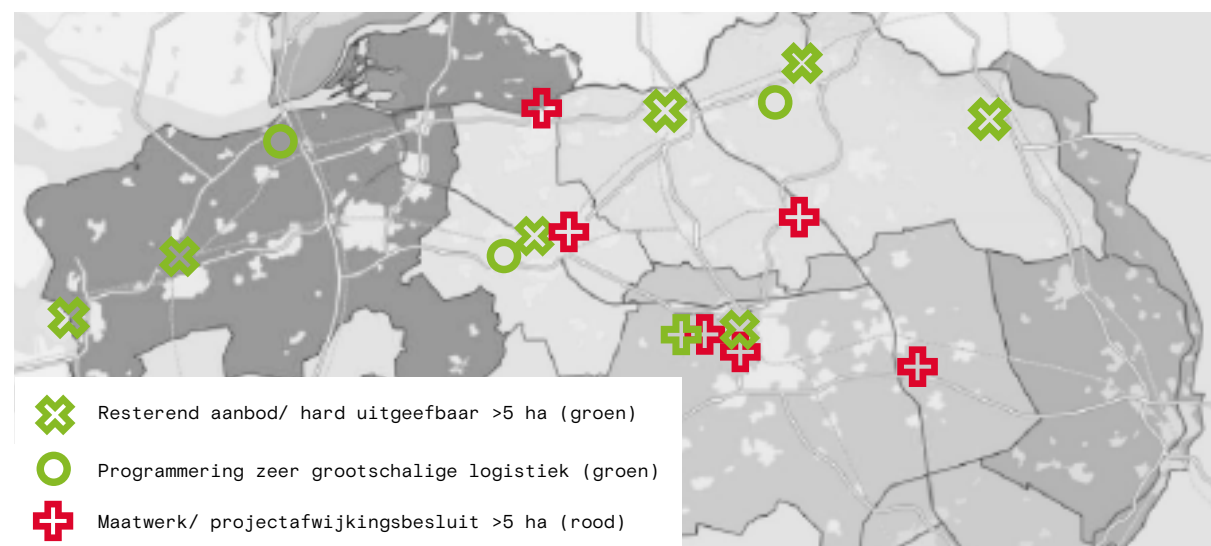
Tot het moment dat LPM op de markt komt, is er nog beperkt ruimte beschikbaar op andere daarvoor

gelabelde plekken. Het gaat om bestaand, onherroepelijk aanbod, dat voor deze doelgroep gereserveerd moet blijven. Concreet betreft het de terreinen Noordland en Borchwerf II. Zo is dit ook afgestemd met de provincie in het kader van de bovenregionale afstemming over zeer grote logistiek.

De regio geeft de volgende locaties de noemer 'specials' en zet deze op **groen**:

| Plannen | Ha netto | Status |
|------------------|--------------|---|
| LPM | 142 | Hard (bestemmingsplan vastgesteld maar nog niet onherroepelijk) |
| Noordland | 10,4 | Hard. 2,4 ha wordt nu opgenomen; 0,7 ha is gereserveerd voor vrachtwagenparkeerplaats; er lopen gesprekken met ontwikkelaar/belegger over 7,3 ha. |
| Borchwerf II A/B | 5 | Hard. Met de vestiging van het DC van Primark (16 ha) op Veld B, het feit dat op Veld A al diverse kavels onder optie zijn en ook ruimtelijk gezien de beschikbare ruimte niet allemaal geschikt is voor het faciliteren van DC's van 5 ha of meer, komen we tot een reële vestigingsruimte van ca. 5 ha. |
| Totaal | 157,4 | |

Figuur 9. Terreinen 'op groen' voor zeer grootschalige logistiek (> 5 hectare)



Figuur 10. Bovenregionale afstemming locaties zeer grote logistiek

Logistieke campus op Philipsterrein Roosendaal

Roosendaal krijgt het grootste distributiecentrum van zuidelijk Nederland. Ontwikkelaar/belegger Logistics Capital Partners (LCP) heeft met Philips een deal gesloten voor aankoop van het 21 hectare grote fabrieksterrein op bedrijventerrein Majoppeveld met zichtlocatie langs de A58. Daar verrijst vanaf 2017 distributiereus 'Campus A58'.

De komst van het megadistributiecentrum is economisch van groot belang voor heel West-Brabant, stelt wethouder Economische Zaken Hans Verbraak. Het nieuwe distributiecentrum zal veel nieuwe banen kunnen gaan opleveren. LCP topman Kristof Verstraeten, ook verantwoordelijk voor de bouw van het nieuwe distributiecentrum van Primark op Borchwerf, geeft aan dat het concept vooral aantrekkelijk is omdat er behoefte is aan steeds grotere percelen voor opslag en distributie. Verder noemt hij de ligging bij een kruispunt van snelwegen tussen Rotterdam en Antwerpen en het beschikbare arbeidspotentieel.

REWIN is betrokken bij de ontwikkeling van Campus A58, in het bijzonder voor de acquisitie van potentiële vestigers.

13 apr. 2016

Met deze locaties heeft de regio (net) voldoende ruimte om de uitbreidingsvraag vanuit dit segment te faciliteren. Daarnaast is er een aantal grootschalige herontwikkelingsplekken die aantrekkelijk (kunnen) zijn voor het segment zeer grootschalige logistiek. Het gaat dan bijvoorbeeld om het Philipsterrein (21 ha) op Majoppeveld Noord – waar nu ook concreet een logistieke ontwikkeling plaatsvindt (zie artikel) – en de locatie van Philip Morris in Bergen op Zoom. Dit geldt eveneens voor leegstaande panden, al lijkt het aanbod van courante panden beperkt, zo tonen eerdere analyses van Stec Groep (2015) en diverse makelaars aan. Bovendien zijn deze plekken onderdeel van de huidige voorraad uitgegeven bedrijventerrein en daarom al meegenomen in de raming van de uitbreidingsvraag.

Voor de verwachte uitbreidingsvraag na 2026 spreekt de regio af dat:

- (1) eerst bekeken wordt welke vrijvallende industriële plekken kansen bieden. Immers, de vrijval van industriële plekken vindt vooral na 2026 plaats, zo is de prognose. Inbreiding moet daarbij bovendien gaan voor uitbreiding (Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Een locatie die de regio daarbij op het oog heeft is de Amercentrale op bedrijventerrein Amerkant. Op termijn bestaat de mogelijkheid dat de centrale uit exploitatie wordt genomen. Herontwikkeling van het gebied kan dan aan de orde zijn.
- (2) als dit onvoldoende soelaas biedt, bekeken wordt welke locaties kansrijk zijn om te herprofilen naar zeer grootschalige logistiek.
- (3) als laatste bekeken wordt welke (zachte) plannen eventueel nog aangesneden moeten worden. Daarover moet overigens wel al tijdig worden nagedacht en niet pas op het moment dat LPM al ver is uitgegeven. Van plan tot uitgifte duurt immers vele jaren. Uitgangspunt bij dit alles is vraaggericht ontwikkelen en zorgen voor het juiste aanbod op het juiste moment.

4.2.2 Grootschalige (> 0,5 ha) en/of zware (milieu categorie 5+6) industrie

Er is op macroniveau geen uitbreidingsvraag vanuit grote en/of zware industrie in West-Brabant te verwachten. Het ruimtegebruik vanuit deze bedrijven neemt de komende jaren zelfs af, zo laten de provinciale prognoses zien. Dit neemt niet weg dat sporadisch (internationale) industriële bedrijven van buiten West-Brabant zich kunnen vestigen en dat sprake kan zijn van kwalitatieve (her)huisvestingsvraagstukken binnen de regio. Ook kan op micro (gemeente) niveau zeker sprake zijn van een enkel uitbreidingsvraagstuk.

Belangrijk is hier ook weer op te merken dat de prognoses met onzekerheidsmarges zijn omgeven. Vooral in de industrie is het nog onzeker hoe de trends als verdergaande robotisering en automatisering effectief gaan uitwerken op het ruimtebeslag. Als deze trends zich sterker doorzetten en het ruimtegebruik per werknemer sterker toeneemt (bijvoorbeeld omdat ook de machines per saldo meer ruimte vragen), dan kan het zo zijn dat de voorziene krimp lager is dan verwacht. Het is belangrijk de vraag vanuit industrie de komende jaren goed te monitoren.

Voor de vraag vanuit grootschalige en/of zware industrie zijn voldoende terreinen in het harde, bouwrijpe aanbod geschikt. De grootste is het Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk. Hier kunnen industriële bedrijven t/m milieu categorie 6 terecht; in het bijzonder op het Industrial Park. Het Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk staat dan ook op groen in dit nieuwe afsprakenkader. Hiermee wijst de regio Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk aan voor het verder faciliteren van de vraag vanuit dit type bedrijven, in het bijzonder als het daarbij activiteiten betreft die kadegebonden zijn. Deze vraag is – zoals eerder aangegeven (3.1) – bovendien apart geraamd in de behoeftebepaling van de provincie. Omgerekend naar de periode van dit afsprakenkader (2016-2016) komt de uitbreidingsvraag naar natte kavels op 20 ha tot 90 ha, zo is de verwachting.

| | 2016-2025 | 2015-2030 | 2031-2040 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Industrie | -43,4 | -51,1 | -131,0 |
| Zeer zwaar (cat. 5-6) | -2,2 | -3,1 | -7,9 |
| Grootschalig (>0,5 ha) maakindustrie | -13,0 | -14,3 | -35,4 |
| Middelgrote procesindustrie (cat. 4) | -8,7 | -10,2 | -26,2 |
| Kleinschalige (<0,5 ha) maakindustrie | -19,5 | -23,5 | -61,6 |

Figuur 11. Uitbreidingsvraag industrie

| Plannen | Ha netto | Status |
|--|------------|-------------|
| Zeehaven en industrierrein Moerdijk | 117 | Hard |
| Totaal | 117 | |

Figuur 12. Terreinen 'op groen' voor zware en grootschalige industrie

4.2.3 Specials

'Specials' zijn bedrijventerreinen waarop ruimte wordt geboden aan een specifieke, nauw ingekaderde doelgroep. Doel van dit type bedrijventerreinen is een economische plus creëren door clustering en bijvoorbeeld het bieden van bepaalde, specifieke faciliteiten. Deze plekken hebben een regionale functie en concurreren niet met een ander op datzelfde segment gespecificeerd bedrijventerrein in de regio. Cruciaal daarvoor is dat (1) de plek voor de hoofdfunctie en eerstelijns bedrijvigheid daarmee echt meerwaarde heeft ten opzichte van andere plekken, dat (2) het concept echt ingekaderd is en andersoortige bedrijvigheid niet is toegestaan (het terrein mag niet of zeer beperkt concurreren met andere bedrijventerreinen) en dat (3) hierover regionale én provinciale overeenstemming is bereikt.

De regio geeft de volgende locaties de noemer 'specials' en zet deze op **groen**.

'Conceptbewaking' is heel belangrijk bij deze specials. Voorkomen moet worden dat – bijvoorbeeld onder druk van tegenvallende uitgifte – allerlei andere bedrijven worden toegelaten, met als gevolg concurrentie met het reguliere aanbod. Juist het

ontwikkelen van specials vraagt om het rekening houden met een langere doorlooptijd van de ontwikkeling/uitgifte in de grondexploitatie van dit type terreinen, om doorzettingsvermogen, om het rug recht houden en vasthouden aan het concept. Hieronder wordt per specifiek per terrein aangegeven hoe de gemeenten het concept bewaken:

Airparc Seppe

Het karakter van het bedrijventerrein Airparc Seppe is luchtvaartgebonden met daarbij ondergeschikte functies.

Dit is zo geborgd in het bestemmingsplan en is daarmee het toetsingskader. Bewaking vindt plaats middels toezicht/handhaving van het bestemmingsplan zoals ook bij reguliere bedrijventerreinen gebeurt. Verder zijn er geen afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij. Het betreft een volledig private ontwikkeling waar de gemeente naast de bestuursrechtelijke taak van vaststelling bestemmingsplan geen rol heeft.

| Plannen | Ha netto | Status |
|------------------------------|-----------|---|
| AFC Nieuw Prinsenland | 46 | Hard |
| BP Aviolanda | 5 | Hard, gaat bovendien om ontwikkeling op bestaande defensierrein. |
| BC Treeport | 20 | Zacht, in totaal 2 fases, 1e fase 20 ha, 2e fase 19 ha. De eerste fase zet de regio op groen. Hiervoor is bestemmingsplan in procedure. |
| Seppe Airparc | 3,3 | Hard, waarvan 1,7 ha bouwrijp en 1,6 ha niet-bouwrijp |
| Green Chemistry Campus | Enkele | Hard, gaat bovendien om ontwikkeling op bestaand terrein (SABIC). |
| Totaal (afgerond) | 74 | |

Figuur 13. Terreinen 'op groen' voor specials

Green Chemistry Campus

De Green Chemistry Campus (GCG) is als special geen apart ontwikkeld bedrijventerrein (geen nieuwe uitleg). Het is een ontwikkeling op het bestaande terrein van Sabic (van beperkte omvang). Er is echter wel sprake van een specifieke doelgroep, clustering en specifieke faciliteiten. Vanwege deze focus en mogelijk toekomstige ruimtebehoefte is deze GCC als special aangewezen. Het is één van de vijf Centres for Open Chemical Innovation. Ondernemers, overheden en kennisinstellingen werken hier aan biobased innovaties op het snijvlak van agro en chemie.

AFC Nieuw Prinsenland

Het concept van het AFC is het clusteren van Agrofood gerelateerde bedrijven waarbij synergie en symbiose wordt nagestreefd. Het wordt bewaakt door het inpassingplan van de provincie. Hierin is ook opgenomen dat aangaande bedrijven waar twijfel over bestaat, of die niet passen binnen het inpassingplan, het college van B&W een wijzigingsbevoegdheid heeft. Hiervoor dient eerst een advies in te worden gewonnen bij de bedrijvenadviescommissie die wordt bemenst door drie externe onafhankelijke specialisten op het gebied van bedrijventerreinen en/of agrofood. Zij adviseren aan B&W.

Business Centre Treeport

Het concept Business Centre Treeport (BCT) is bedoeld voor de vestiging van boomteelt-gerelateerde bedrijvigheid (boomteelt business). Het BCT faciliteert de volgende doelen:

1. "Synergie en symbiose": het BCT is het samenwerkingsmiddel in de boomteelt business.
2. "Grensverleggend en grensoverschrijdend": het BCT is het middel van de nieuwe economie in de boomteelt business.
3. "Duurzaam en schoon": het BCT is het middel van de duurzame economie in de boomteelt business.

Het concept van het BCT wordt geborgd middels een thematische filter. Het thematische filter is een ontwikkeld instrument dat bepaalt of de bedrijfsactiviteiten bijdragen aan de boomteelt business

en/of de bedrijven daadwerkelijk de toegevoegde waarde in de sector inhoud zullen geven. Het omvat een activiteiten- en markttoets om het thematische concept van het BCT te kunnen bewaken. Treeport heeft grote voordelen bij deze toets omdat het de beoogde samenwerking in de ketenbrede sector mogelijk maakt en zal de toets in samenwerking met onafhankelijk deskundigen hanteren. Het thematische filter maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en daarnaast zijn in de regels aspecten van dit thematische filter opgenomen om zo het concept van het BCT te bewaken.

Aviolanda

Het terrein wordt alleen uitgegeven aan luchtvaart-gebonden bedrijven. Dit wordt ook in het huidige bestemmingsplan aangegeven. De in totaal 11 ha. uit te geven bedrijventerrein (5 ha. Aviolanda en 6 ha. defensie) vallen nu volledig op het bestaande defensie terrein. Er is dus buiten deze gronden om geen sprake van uitbreiding/nieuwe uitleg.

4.3 Niet-specifieke ruimtevragers

De doelgroep niet-specifieke ruimtevragers omvat de kleinschalige industrie (<0,5 ha), kleinschalige logistiek (<0,5 ha), de bouw en dienstverlenende bedrijvigheid die zich wil vestigen op bedrijventerreinen. Het gaat veelal om lokaal gebonden bedrijvigheid. Daarnaast omvat deze doelgroep de grootschalige logistiek (0,5 ha tot 5 ha). De vraag vanuit deze doelgroepen zal naar verwachting voornamelijk landen in de werkgelegenheidsgemeenten: Breda, Roosendaal, Bergen op Zoom, Oosterhout, Moerdijk en Etten-Leur. Immers, hier is al de grootste basis van bedrijvigheid, ook in de logistiek, aanwezig. De vraag naar ruimte zal voornamelijk vanuit de bestaande bedrijvigheid komen. Daarnaast zijn de landelijke gemeenten gebonden aan de 5.000 m2 grens, wat vestiging van grootschalige logistiek in deze gemeenten lastig maakt. Daar komt bij dat de werkgelegenheidsgemeenten in zijn algemeenheid ook kwalitatief over gunstigere vestigingsvoorwaarden beschikken voor het faciliteren van de logistiek. Al met al is de vraag vanuit de grootschalige logistiek dus deels lokaal en in belangrijke mate subregionaal georiënteerd.

Voor de vraag-aanbodconfrontatie in het segment niet-specifieke ruimtevragers is dan ook onderscheid gemaakt in lokale vraag en subregionale (logistieke) vraag:

- Lokale vraag: voor iedere gemeente is het aandeel in de werkgelegenheid bepaald. De structuur en omvang van de huidige werkgelegenheid plus de verwachte ontwikkeling ervan is namelijk bepalend voor de toekomstige ruimtevrage in het prognosemodel van de provincie. Bovendien toont de praktijk aan dat tot zo'n 80% van de werkgelegenheids- en vestigingsdynamiek op bedrijventerreinen – en daarmee de (toekomstige) ruimtevrage – gebonden is aan de gemeente. De huidige bedrijvenbasis geeft daarom een goede indicatie van de toekomstige (autonome) ruimtevrage.
- Subregionale (logistieke) vraag: voor de vraag vanuit grootschalige logistiek is het uitgangspunt dat deze vooral terecht zal komen in de werkgelegenheidsgemeenten in het stedelijk gebied van West-Brabant. Hier is immers al de grootste basis van bedrijvigheid, ook in de logistiek, aanwezig. Daarnaast zijn de gemeenten in het landelijk gebied, conform de Verordening Ruimte, bij nieuwvestiging van bedrijven, gebonden aan de 5.000 m2 grens, wat vestiging van grootschalige logistiek in deze gemeenten lastig(er) maakt. Het is echter niet realistisch om te veronderstellen dat alle grootschalige logistieke vraag in de werkgelegenheidsgemeenten landt. Nu al zien we dat bedrijven groter dan 5.000 m2 in gemeenten in het landelijke gebied zijn gevestigd en verplaatsingen naar regionale terreinen of werkgelegenheidsgemeenten in stedelijk gebied niet altijd eenvoudig zijn, o.a. vanwege de eerder genoemde lokale verbondenheid van de bedrijven. Bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in gemeenten in het landelijk gebied bieden vaak afwijkingmogelijkheden voor vestiging van bedrijven > 5.000 m2, mits goed gemotiveerd.

Op basis van deze gegevens en de vestigingsdynamiek uit het verleden (o.a. gebaseerd op de Database Locatiebeslissingen Nederland van Stec Groep, 2000-2015) hanteren we een verdeling 80%-20%. We gaan er dus vanuit dat circa 80% van de totale grootschalige logistieke vraag subregionaal georiënteerd is en 20% lokaal.

VRAAGGERICHT ONTWIKKELEN

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is per subregio gekeken naar de vraag-aanbodconfrontatie en is aangegeven welke terreinen de gemeenten/ (sub)regio belangrijk vinden en waar zij voor gaan. Deze locaties staan op 'groen'.

De overige locaties staan op 'oranje'. Aan deze oranje terreinen is op basis van de huidige marktinzichten de komende 10 jaar geen behoefte. Deze zullen dus ook niet ontwikkeld worden. Het kan natuurlijk wel zo zijn dat de vraag zich positiever of anders ontwikkeld dan nu voorzien. Wellicht blijken andere plekken meer interesse te hebben bij de markt. Gemeenten kunnen alleen tot ontwikkeling overgaan van deze plannen bij gebleken, concrete marktvrage (vraaggerichte ontwikkeling). En dit in combinatie met het waar nodig deprogrammeren en transformeren van de (verouderde) bedrijventerreinen die dus niet aan de marktvrage voldoen. Alleen op die wijze houden we flexibiliteit om op te schalen of andere – dan genoemde/in eerste instantie ontwikkelde – plannen te ontwikkelen, mocht de markt hierom vragen.

In hoofdstuk 5 wordt aangegeven welke afspraken de regiogemeenten maken om komende jaren te komen tot een flexibele en adaptieve programmering.

4.3.1 Subregio Westhoek

Subregio Westhoek bestaat uit de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Steenbergen, Moerdijk, Woensdrecht en Halderberge. De vraag naar bedrijventerreinen in deze regio bedraagt in de periode 2016–2026 78,6 hectare uitbreidingsvraag en 28,1 hectare vervangingsvraag waardoor het totaal uitkomt op 106,7 hectare. Deze vraag is opgebouwd uit:

- 39,9 hectare subregionaal georiënteerde grootschalige logistiek
- 38,7 hectare lokaal gebonden (MKB) vraag
- 28,1 hectare vervangingsvraag (m.n. lokaal gebonden (MKB) vraag)

De gemeenten in subregio Westhoek spreken af dat bij de programmering van de niet-specifieke ruimtevragers alle harde (bouwrijp en niet-bouwrijpe) plannen op groen worden gezet. Het gaat daarbij om circa 55 hectare. Hiermee kan niet aan de lokale vraag in de subregio (38,7 + 28,1 hectare) worden voldaan en kan in de programmering ook geen rekening worden gehouden met enige 'schuifruimte', die bijvoorbeeld nodig is om ook aan de herontwikkeling en kwaliteit van (vrijvallende) ruimte op bedrijventerreinen te kunnen werken⁴.

Tegen deze achtergrond is de situatie voor de gemeenten in de subregio Westhoek als volgt:

Bergen op Zoom

- De lokale vraag is 10 hectare
- Hierin kan worden voorzien door:
 - De huidige harde plancapaciteit van 4,2 ha op Oude Molen
 - (Gefaseerde) ontwikkeling van 10 ha op De Schans

Halderberge

- Lokale vraag is 2,7 ha.
- Deze past op de huidige harde plancapaciteit van bijna 19 ha.
- Het overschot in harde plancapaciteit (ca. 16 ha) in Halderberge is in te vullen met subregionale logistiek. Immers, dit aanbod ligt op het logistiek aantrekkelijke bedrijventerrein Borchwerf.

Moerdijk

- De lokale vraag is 5 ha, plus 10,1 ha vervangingsvraag is totaal 15,1 ha.
- Deze kan slechts gedeeltelijk worden gefaciliteerd binnen de huidige harde plancapaciteit in Zevenbergschen Hoek (2,2 ha.) en op een gedeeltelijke ontwikkeling van Fijnaart-West (3 ha.)

Roosendaal

- De lokale vraag is 17,9 ha, plus 18 ha vervangingsvraag is totaal 35,9 ha.
- Deze kan worden gefaciliteerd binnen de huidige harde plancapaciteit: uitbreiding Majoppeveld (27,6 ha.), Borchwerf II B (4 ha.) en Borchwerf II C (4,6 ha.)
- Een deel van de harde plancapaciteit kan worden ingezet voor subregionale logistiek

Steenbergen

- In de lokale vraag (1,5 ha) kan worden voorzien door de huidige harde plancapaciteit (4,7 ha) op Reinierpolder

Woensdrecht

- In de lokale vraag (1,6 ha) kan worden voorzien door de huidige harde plancapaciteit (3,7 ha) op uitbreiding De Kooi

Daarnaast is een aantal aanvullende locaties nodig om de subregionale logistieke vraag (39,9 ha) te voorzien. Concreet zetten de gemeenten in subregio Westhoek hiervoor de volgende locaties in:

- 15 hectare De Ster (Bergen op Zoom)
- 16 hectare Borchwerf II (Halderberge), zoals hierboven aangegeven
- 7 hectare Noordrand (Moerdijk)
- 3 hectare Borchwerf II (Roosendaal), zoals hierboven aangegeven

We merken overigens wel op dat het op groen zetten van zachte plannen (waarvoor dus nog geen vigerend bestemmingsplan is) nog geen garantie biedt dat het terrein definitief door de Ladder komt. Belangrijk is daarvoor dat er ruimte is/ontstaat op trede 1 (vraag minus hard aanbod). In dat geval, wanneer de (sub) regionale programmering in balans is, heeft deze wel een belangrijke ondersteunende functie bij de Laddermotivering in het bestemmingsplan voor een (groen) plan.

De oranje locaties/plannen (231 ha) worden alleen vraaggericht in ontwikkeling gebracht bij gebleken concrete en aantoonbare (additionele) vraag en na overleg met én instemming van regio en provincie. Dit in combinatie met het waar nodig deprogrammeren en onttrekken/transformereren van (verouderde) bedrijventerreinen die niet meer aan deze marktpraak voldoen. Alleen op die wijze wordt er weer ruimte in de regio gecreëerd voor een vraaggerichte benadering van die plannen die op de juiste locaties liggen en voldoende kwaliteit en flexibiliteit bezitten om te voorzien in de marktpraak voor de komende jaren. In hoofdstuk 5 staan eerste afspraken hierover die komend jaar verder gestalte moeten krijgen. Op basis van de huidige inzichten zijn deze oranje locaties/plannen (mogelijk) de komende 10 jaar niet nodig.

Zoals eerder aangegeven zijn er in de regio verschillende bedrijventerreinen die getransformeerd gaan worden. Voor deze terreinen zijn de gemeenten sinds 2014 een transformatieproces gestart dan wel is men voornemens dit op korte termijn te starten. Realisatie van deze transformaties zijn voorzien in de periode waarvoor dit afsprakenkader geldt, vandaar dat deze terreinen (rood) zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Door deze transformaties wordt areaal onttrokken wat leidt tot vervangingsvraag. Duidelijk is dat de meeste van deze bedrijventerreinen steeds minder aansluiten op de wensen van de bedrijven. Maar juist vaak vanwege de ligging zijn ze voor de gemeenten juist aantrekkelijk om ze op te nemen in een integrale gebiedsaanpak waarin de transformatie van de bedrijventerreinen een grote rol speelt. De nieuwe bedrijventerreinen die zijn voorzien in het afsprakenkader sluiten wat dat betreft natuurlijk veel beter aan op de vestigingswensen van de bedrijven. Er is duidelijk sprake van een kwaliteitsslag: oude, gedateerde binnenstedelijk gelegen terreinen worden getransformeerd en bij de realisatie van de nieuwe terreinen wordt optimaal rekening gehouden met de verschillende doelgroepen en hun (specifieke) wensen.

⁴ Beschikbaarheid van ruimte om in de behoefte te voorzien, terwijl ondertussen aan de herontwikkeling van vrijgevallen ruimte (vanuit sectoren met krimpende ruimtebehoefte) wordt gewerkt.

In totaal wordt de subregio in de periode 2016-2026 geconfronteerd met een vraag van 39,9 + 38,7 + 28,1 = 106,7 ha. Hier staat aanbod tegenover van 69,8 + 23 + 12 = 104,8 ha.

* Deze uitbreidingsvraag is lager dan de ruimtevraag prognose die in de bedrijven-terreinvisie Bergen op Zoom is opgenomen. Deze prognose dateert (2012) echter van voor de nieuwe provinciale prognose (2014) die als basis voor het afsprakenkader geldt en waarin de laatste inzichten rondom vraag en aanbod zijn verwerkt.

** 1,12 ha is onder contract. De resterende 3 ha is grotendeels bestemd voor specifieke categorie bedrijven ('eilanden'). Overigens maakt de ruimtevraag naar deze eilanden wel deel uit van de geprognosticeerde (lokale) ruimtevraag. Dit vormt in die zin dus geen aparte categorie bedrijventerrein/ruimtevrage.

*** Deze lokale vraag betreft de autonome lokale ruimtevrage vanuit gevestigde bedrijven in Moerdijk. Dit is exclusief eventuele spin-off die het gevolg kan zijn van de uitontwikkeling van IPM en de ontwikkeling van LPM. Gemeente Moerdijk heeft deze in beeld gebracht (Stec Groep, 2015) en komt tot de conclusie dat de spin-off vraag zo'n 4-5 ha kan bedragen vanuit IPM en 5-7,5 ha vanuit LPM. Monitoring in komende jaren is nodig om de daadwerkelijke spin-off scherp te krijgen. Het is vanuit die optiek wel belangrijk om hier op voorbereid te zijn en niet te krap te programmeren. Daarnaast speelt mee dat Moerdijk ruimtelijk gezien een heel uitgestrekte gemeente is, waardoor aanbod en bedrijvigheid aan de westzijde (Fijnaart/Dintelmond) niet goed uitwisselt met aanbod aan de oostzijde (Zevenbergen/Lage Zwaluwe).

**** Met de ligging direct naast Logistiek Park Moerdijk in combinatie met de uitstekende bereikbaarheid en de transferiumfunctie heeft Stationsgebied Lage-Zwaluwe een unieke propositie voor bedrijven die de ligging nabij LPM als specifieke vestigingseis hanteren. De ruimtebehoefte van de 'spin off' van LPM is additioneel ten opzichte van de gehanteerde provinciale prognoses. De ontwikkeling van het Stationsgebied Lage-Zwaluwe wordt alleen gefaseerd gestart nadat er een onherroepelijke plan-titel voor LPM is, zodat de locatie tijdig beschikbaar is voor het faciliteren van de spin-offvraag.

***** Op Majoppeveld is nog 27,6 ha uit-geefbaar. In overleg met de provincie is afgesproken dat indien zich een bedrijf in de zeer grootschalige logistiek aandient die niet adequaat gehuisvest kan worden elders in de regio hiervoor op dit terrein ruimte kan worden geboden: maatwerk.

| SUBREGIO WEST | | UITBREIDINGSVRAAG TOT 2026 | | AANBOD | | | | |
|------------------------|--|---------------------------------|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-----------------------|
| Gemeente | Werklocatie | Subregionale (logistieke) vraag | Lokale vraag | HARD | | | ZACHT | |
| | | | | Transformatie | Bouwrijp | Niet-bouwrijp | RRO 2012 | strategische reserves |
| Bergen op Zoom | OUDE MOLEN | | | | 4,2** | | | |
| | DE SCHANS 6 | | | | | | 5,0 | 5,0 |
| | DE STER | | 10,0* | | | | 8,0 | 7,0 |
| | AUVERGNEPOLDER | | | | | | | 65,0 |
| Halderberge | KORENWEIDE II / III | | | | 0,3 | | | |
| | BORCHWERF II D (HALDERBERGE) | | 2,7 | | | 5,8 | | |
| | BORCHWERF II F (HALDERBERGE) | | | | | 12,7 | | |
| Moerdijk | ZEVENBERGSCHE HOEK | | | | | 2,2 | | |
| | FIJNAART-WEST | | | | | | 3,0 | 2,0 |
| | NOORDRAND | | | | | | 7,0 | 10,0 |
| | STATIONSGBIED | 39,9 | 5,0*** | | | | 10,0**** | 10,0**** |
| | SINT JOSEPHPLEIN | | | | | | | 10,0 |
| | SCHANSDIJK | | | -7,1 | | | | |
| | MOLENGORS/HUIZERSDIJK/ GENERAAL ALLENWEG (ZEVENBERGEN) | | | -3,0 | | | | |
| Roosendaal | MAJOPPEVELD UITBR. | | | | | 27,6***** | | |
| | BORCHWERF II B | | | | | 4,0 | | |
| | BORCHWERF II C (ROSENDAL) | | 17,9 | | | 4,6 | | |
| | Omleiding A58/A17 | | | | | | | 100,0 |
| | STADSOEVERS (BORCHWERF WEST/ NOORD) | | | | -18,0 | | | |
| Steenbergen | REINIERPOLDER | | 1,5 | | | 4,7 | | 3,4 |
| Woensdrecht | RESERVERING SPECIAL (DE KOOI 2A/B) | | 1,6 | | | | 15,0 | |
| | UITBREIDING DE KOOI | | | | | 3,7 | | 6,0 |
| Totaal op groen | | 39,9 | 38,7 | -28,1 | 69,8 | 0,0 | 23,0 | 12,0 |

Figuur 14. Programmeringsvoorstel subregio Westhoek

In de gemeente Tholen wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het terrein Welgelegen III. Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijvengebied Welgelegen met 15 ha netto, vooral gericht op grote logistiek. Tholen ligt in de provincie Zeeland en valt niet onder de regionale afspraken in RRO verband met de provincie Brabant. Omdat Tholen – zeker nu de A4 gereed is – wel ruimtelijk-economische samenhang met West-Brabant, en de Westhoek in het bijzonder, vertoont is het wel relevant om de betekenis van Welgelegen III voor de Westhoek/West-Brabant te duiden. We constateren dat het grootste deel van de behoefte aan deze locatie voortkomt uit het eigen bedrijvenbestand in Tholen en omgeving. Verder constateren we dat de ontwikkeling past binnen het actuele – en door de provincie Zeeland op 29 maart 2016 goedgekeurde – bedrijventerreinenprogramma 2016-2025 van Tholen. De vraag voor Welgelegen III komt voor het grootste deel tot stand van buiten de regio West-Brabant/de Westhoek. Dit wordt bijvoorbeeld bevestigd door het bedrijf Alternate dat al (deels) gevestigd is in Tholen en op Welgelegen III verder uitbreidt.

Herontwikkelingsplekken

Binnen de subregio zijn daarnaast nog diverse herontwikkelingsplekken. Grote herontwikkelingsplekken in de regio zijn o.a. de Philip Morris locatie in Bergen op Zoom en de Philipslocatie op Majoppeveld-Zuid in Roosendaal (hier vindt nu overigens herontwikkeling naar grootschalige logistiek plaats).

Zoals eerder aangegeven spelen deze plekken een rol in trede 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ofwel: als blijkt dat er een actuele regionale behoefte is in de regio (vraag minus harde plancapaciteit; trede 1), dan is het vervolgens van belang om te kijken of deze behoefte opgevangen kan worden door herontwikkeling van locaties in bestaand stedelijk gebied, waaronder herontwikkelingsplekken op bedrijventerreinen.

Dit betekent dat het aan te raden is om – voordat er nieuwe plekken op groen worden gezet – eerst wordt gekeken of de resterende behoefte via herontwikkeling opgevangen kan worden. Naast een kwantitatieve, is daarbij ook een kwalitatieve afweging opportuun; past de plek ook goed bij de marktvaart en is herontwikkeling haalbaar?

Belangrijk is dan ook om in de komende jaren het zicht op herontwikkeling en transformatieplekken in de subregio verder te vergroten en de ontwikkelingen hierop te monitoren, zodat hierop vraaggericht kan worden ingespeeld in het regionale en gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid.

4.3.2 Subregio Oost

Subregio Oost bestaat uit de gemeenten Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg en Oosterhout. De vraag naar bedrijventerreinen in Oost bedraagt in de periode 2016-2026 84,5 hectare uitbreidingsvraag en 39,14 hectare vervangingsvraag, waardoor het totaal uitkomt op 123,7 hectare. Deze vraag is opgebouwd uit:

- 29,4 hectare subregionaal georiënteerde grootschalige logistiek
- 55,1 hectare lokaal gebonden (MKB) vraag
- 39,14 hectare vervangingsvraag (m.n. lokaal gebonden (MKB) vraag)

De gemeenten in subregio Oost spreken af dat bij de programmering van de niet-specifieke ruimtevragers alle harde (bouwrijp en niet-bouwrijp) plannen op groen worden gezet. Het gaat daarbij om circa 58 hectare. Hiermee kan niet aan de lokale vraag in de subregio (55,1 + 39,14 hectare) worden voldaan.

Ook in de subregio Oost (gemeente Breda) is een aantal bedrijventerreinen dat getransformeerd gaat worden. Voor deze terreinen is de gemeente sinds 2014 een transformatieproces gestart dan wel is men voornemens dit op korte termijn te starten. Realisatie van deze transformaties zijn voorzien in de periode waarvoor dit afsprakenkader geldt, vandaar dat deze terreinen (rood) zijn opgenomen in de tabel. Door deze transformaties wordt areaal onttrokken wat leidt tot vervangingsvraag.

Tegen deze achtergrond is de situatie voor de gemeenten in de subregio Breda e.o./Oost als volgt:

Breda

- De lokale vraag is 26,8 ha plus 39,14 ha is in totaal 66 ha
- Hierin kan niet worden voorzien door de huidige plancapaciteit van 45,7 ha

Drimmelen

- De gemeente Drimmelen heeft geen hard aanbod meer beschikbaar. De locatie Brieltjenspolder (2 ha.) wordt daarom op groen gezet

Etten-Leur

- De lokale vraag (8,6 ha) past binnen de huidige harde plancapaciteit (10,1 ha)

Geertruidenberg

- De lokale vraag (5,6 ha) past binnen de huidige harde plancapaciteit (5,9 ha)

Oosterhout

- In de lokale vraag (12,9 ha) kan worden voorzien door:
 - De huidige harde plancapaciteit (5,1 ha)
 - Het ontwikkelen van Everdenberg-Oost (totaal 16 ha), waarvan 8 ha. voor de lokale vraag

Daarnaast is een aantal aanvullende locaties nodig om de subregionale logistieke vraag (29,4 ha) te voorzien. Concreet zetten de gemeenten in subregio Oost hiervoor de volgende locaties in:

- De overige 8 ha. op Everdenberg-Oost
- 17 ha. op Rithmeesterpark, 2e fase
- 10 ha. in Etten-Leur bij Zoekgebied West

In totaal dus 35 hectare. Dit is iets boven de verwachte behoefte, maar hiermee wordt ook rekening gehouden met enige 'schuifruimte', die bijvoorbeeld nodig is om ook aan de herontwikkeling en kwaliteit van (vrijvallende) ruimte op bedrijventerreinen in subregio Oost te kunnen werken⁵.

We merken overigens wel op dat het op groen zetten van zachte plannen (waarvoor dus nog geen vigerend bestemmingsplan is) nog geen garantie geeft dat het terrein definitief door de Ladder komt. Belangrijk is daarvoor dat er ruimte is/ontstaat op trede 1 (vraag minus hard aanbod). In dat geval, wanneer de (sub) regionale programmering in balans is, heeft deze wel een belangrijke ondersteunende functie bij de Laddermotivering in het bestemmingsplan voor een (groen) plan.

⁵ Beschikbaarheid van ruimte om in de behoefte te voorzien, terwijl ondertussen aan de herontwikkeling van vrijgevallen ruimte (vanuit sectoren met krimpende ruimtebehoefte) wordt gewerkt.

In totaal wordt de subregio in de periode 2016-2026 geconfronteerd met een vraag van $29,4 + 55,1 + 39,2 = 123,7$ ha. Hier staat aanbod tegenover van $58,5 + 10,3 + 43,0 = 111,8$ ha.

* Initieel gepland 20 ha voor 2020 en 20 ha na 2020.

** Nog 17 ha nader uit te werken harde plancapaciteit (Fase 2/'t Hout), is reeds bestemd in bestemmingsplan. Voor besluitvorming hierover terug naar de Raad (motie bij Structuurvisie 2030). Alleen ontwikkelen als markt het toelaat. Staat nu in de ijskast (zoals opgenomen in MPG 2015 gemeente Breda).

*** Waarvan 8 hectare voor lokale vraag en 8 hectare voor subregionale logistieke vraag. In RRO van 2012 was overigens nog 24 hectare beoogd en op groen gezet voor deze ontwikkeling. Gemeente gaat nu van kleinere ontwikkeling uit.

| Gemeente | Werklocatie | UITBREIDINGSVRAAG TOT 2026 | | AANBOD | | | | |
|------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-----------------------|
| | | Subregionale (logistieke) vraag | Lokale vraag | Transformatie | Bouwrijp | Niet-bouwrijp | RRO 2012 | strategische reserves |
| Breda | ACHTER EMER | | | | 0,3 | | | |
| | HOOGEIND | | | | 0,9 | 0,4 | | |
| | VOET BAVELSE BERG | | | | 11,0 | | | |
| | KIEVITSLLOOP-PAARDE-WEIDE | | | | 0,2 | | | |
| | DRUIVENSTRAAT | | | | 2,6 | | | |
| | STEENAKKER | | | | 0,3 | | | |
| | VAN DER REIJTSTRAAT | | | | 0,1 | | | |
| | DIGIT PARK | | | | 8,0 | | | |
| | WERKDONKEN | | | | 2,1 | 0,7 | | |
| | RITHMEESTERPARK | | | | 11,8 | | | |
| | HEILAAAR NOORD | | | | 4,0 | | | |
| | PRINCEVILLE | | 26,8 | | | 3,3 | | |
| | BREDA WEST | | | | | | 40,0* | |
| | BREDA OOST | | | | | | | 57,0 |
| | BREDA RITHMEESTERPARK FASE 2 | | | | | | 17,0** | |
| | EURETCO/FAAM/CANTRIJK | | | | -7,5 | | | |
| | BELCRUM | 29,4 | | | -22,0 | | | |
| | EMER-ZUID | | | | -8,0 | | | |
| | VAN SCHOOTENSTRAAT | | | | -0,55 | | | |
| MUIZENBERG | | | | -0,1 | | | | |
| ANTILOOPSTRAAT | | | | -0,35 | | | | |
| TETERINGSEDIJK | | | | -0,64 | | | | |
| Drimmelen | BRIELTJENSPOLDER II | | 1,2 | | 2,0 | | | |
| Etten-Leur | VOSDONK | | | | 3,5 | | | |
| | VOSDONK WEST | | | | 2,7 | | | |
| | ATTELAKEN | | 8,6 | | 1,0 | | | |
| | VOSDONK-MUNNIKENHEI | | | | 2,9 | | | |
| | ZOEKGEBIED WEST | | | | | | 10,0 | 20,0 |
| Geertruidenberg | PLAN GASTHUISWAARD | | | | | 4,5 | | |
| | DONGE-OEVER | | 5,6 | | | 1,4 | | |
| | HEULWEG | | | | | | 5,0 | 20,0 |
| Oosterhout | VIJF EIKEN | | | | 2,7 | | | |
| | EVERDENBERG | | 12,9 | | 0,7 | | | |
| | HEIHOEF | | | | 1,7 | | | |
| | EVERDENBERG OOST | | | | | | 16,0*** | |
| Totaal op groen | | 29,4 | 55,1 | -39,2 | 58,5 | 10,3 | 43,0 | 0,0 |

Figuur 15. Programmeringsvoorstel subregio Oost

De oranje locaties/plannen (144 ha) worden alleen vraaggericht in ontwikkeling gebracht bij gebleken concrete en aantoonbare (additionele) vraag en na overleg met én instemming van regio en provincie. Dit in combinatie met het waar nodig deprogrammeren en onttrekken/transformereren van (verouderde) bedrijventerreinen die niet meer aan deze marktvraag voldoen. Alleen op die wijze wordt er weer ruimte in de regio gecreëerd voor een vraaggerichte benadering van die plannen die op de juiste locaties liggen en voldoende kwaliteit en flexibiliteit bezitten om te voorzien in de marktvraag voor de komende jaren. In hoofdstuk 5 staan eerste afspraken hierover die dit jaar verder gestalte moeten krijgen. Op basis van de huidige inzichten zijn deze oranje locaties/plannen de komende 10 jaar in elk geval niet nodig.

Al met al stelt de subregio voor de volgende terreinen op groen te zetten.

Herontwikkelingsplekken

Binnen de subregio zijn daarnaast nog diverse herontwikkelingsplekken. Grote herontwikkelingsplekken in de regio zijn o.a. Emer-Zuid in Breda (30 ha) en de SVZ locatie (11 ha) in Etten-Leur.

Zoals eerder aangegeven spelen deze plekken een rol in trede 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ofwel: als blijkt dat er een actuele regionale behoefte is in de regio (vraag minus harde plancapaciteit; trede 1), dan is het vervolgens van belang om te kijken of deze behoefte opgevangen kan worden door herontwikkeling van locaties in bestaand stedelijk gebied, waaronder herontwikkelingsplekken op bedrijventerreinen.

Dit betekent dat er – voordat er nieuwe plekken op groen worden gezet – eerst wordt gekeken of de resterende behoefte via herontwikkeling opgevangen kan worden. Naast een kwantitatieve, is daarbij ook een kwalitatieve afweging opportuun; past de plek ook goed bij de marktvraag en is herontwikkeling haalbaar?

Belangrijk is om in de komende jaren het zicht op herontwikkeling en transformatieplekken in de subregio verder te vergroten en de ontwikkelingen hierop te monitoren, zodat hierop vraaggericht kan worden ingespeeld in het regionale en gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid.

| SUBREGIO LVHA | UITBREIDINGS-VRAAG TOT 2026 | AANBOD | | | RRO 2012 | strategische reserves | |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|---------------|-------------|-----------------------|------------|
| | | HARD | ZACHT | | | | |
| Gemeente | Werklocatie | Sub-regionale (logistieke) vraag | Lokale vraag | Transformatie | Bouwrijp | Niet-bouwrijp | |
| Aalburg | VEENSESTEEG | | 0,9 | | 0 | | |
| | VEENSESTEEG-NOORD | | | | 3,8 | | |
| Werkendam | IPPELSEWEG | | | | 0,5 | | |
| | BRUINE KILHAVEN V | | 2,8 | | 2,0 | | |
| | REGIONAAL BEDRIJVEN TERREIN | 10,5 | | | 14,0 | | 19,0 |
| Woudrichem | DE RIETDIJK WEST | | | | 2,5 | | |
| | SUBREGIONAAL BEDRIJVENTERREIN GIESSEN | | 1,0 | | | | 7,2 |
| Totaal op groen | | 10,5 | 4,7 | 0,0 | 22,8 | 0,0 | 0,0 |

Figuur 16. Programmeringsvoorstel subregio Land van Heusden en Altena

4.3.3 Subregio Land van Heusden en Altena

Subregio Land van Heusden en Altena bestaat uit de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem. De vraag naar bedrijventerreinen in deze regio bedraagt in de periode 2016-2026 circa 15 hectare. Deze vraag is opgebouwd uit:

- 10,5 hectare subregionaal georiënteerde grootschalige logistiek
- 4,7 hectare lokaal gebonden (MKB) vraag

Tegenover de vraag staat in de regio Land van Heusden en Altena 22,8 hectare hard aanbod voor de niet-specifieke ruimtevraag. Hiervan ligt het grootste deel (14 ha) op het RBT 'Kop van Brabant'. Het zachte aanbod betreft zo'n 26 hectare. Dit aanbod bestaat uit plannen die in de huidige regionale afspraken (uit 2012) op groen zijn gezet, waaronder de 2e fase van het RBT en subregionaal bedrijventerrein Giessen.

Kwantitatief gezien is sprake van een overaanbod (ca. 7,5 ha) in harde plannen in LvHA. Ook kwalitatief is de situatie uit balans. Er is feitelijk teveel lokaal, kleinschalig aanbod. Voor de grotere logistieke vraag is het RBT vooral geschikt. De vraag vanuit deze hoek is redelijk in lijn met het aanbod op de 1e fase van het RBT. Voor de komende 10 jaar is er geen noodzaak om de 2e fase aan te snijden. Ook is er geen noodzaak om op dit moment nog extra lokaal aanbod te programmeren.

De regio heeft overigens al rekening gehouden met de lagere uitbreidingsvraag door hier de fasering en grondexploitaties van de (sub)regionale terreinen op aan te passen. Bovendien heeft de regio sinds het afsprakenkader 2012 ook minder bedrijventerrein in ontwikkeling genomen/afgeschaald. Zo stond het RBT voor 25 ha in het vorige afsprakenkader, terwijl hiervan nu 14 hard plan is gemaakt. Momenteel wordt in overleg met de provincie Noord-Brabant gekeken naar hoe om te gaan met de 2e fase van het RBT, ook in verband met de nominatie/plaatsing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de Werelderfgoedlijst.

Al met al stelt de subregio de volgende programmering voor:

De oranje locaties/plannen (26 ha) worden alleen vraaggericht in ontwikkeling gebracht bij gebleken concrete en aantoonbare (additionele) vraag en na overleg met én instemming van regio en provincie. Dit in combinatie met het waar nodig deprogrammeren en onttrekken/transformereren van (verouderde) bedrijventerreinen die niet meer aan deze markt vraag voldoen. Alleen op die wijze wordt er weer ruimte in de regio gecreëerd voor een vraag-gerichte benadering van die plannen die op de juiste locaties liggen en voldoende kwaliteit en flexibiliteit bezitten om te voorzien in de markt vraag voor de komende jaren. In hoofdstuk 5 staan eerste afspraken hierover die komend jaar verder gestalte moeten krijgen. Op basis van de huidige inzichten zijn deze oranje locaties/plannen de komende 10 jaar in elk geval niet nodig.

Herontwikkelingsplekken

Er zijn binnen deze subregio op dit moment geen (grote) herontwikkelingsplekken bekend. Het is wel belangrijk om de komende jaren het zicht op herontwikkeling en transformatieplekken in de subregio verder te vergroten en de ontwikkelingen hierop te monitoren, zodat hierop vraaggericht kan worden ingespeeld in het regionale en gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. Dit vanwege de invloed van herontwikkeling en onttrekking/transformatie op de vraag/aanbod situatie in de subregio.

| SUBREGIO LVHA | | UITBREIDINGS- VRAAG TOT 2026 | | AANBOD | | | | |
|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|---------------|-------------|---------------|------------|-----------------------|
| | | | | HARD | | ZACHT | | |
| Gemeente | Werklocatie | Sub-regionale (logistieke) vraag | Lokale vraag | Transformatie | Bouwrijp | Niet-bouwrijp | RRO 2012 | strategische reserves |
| Alphen-Chaam | UITBREIDING BT ALPHEN | | 0,3 | | | | 3,0 | |
| | UITBREIDING BAARLESEWEG NOORD | | | | | | 3,0 | |
| Baarle-Nassau | VISWEG-OORDEELSESTRAAT | | 0,7 | | 0,4 | | | |
| | VISWEG-KAPELSTRAAT | | | | 1,3 | | | |
| Rucphen | DE NIJVERHEI | 4,2 | | | 6,0 | | | |
| | ONTSLUITING ZUIDELIJK DEEL OMLEIDING | | 1,1 | | | | | 5,0 |
| | DOORTREKKING VOS-DONKSEWEG | | | | | | | 3,0 |
| Zundert | DE WATERMAN II | | 0,8 | | 2,5 | | | |
| | MOLENZICHT | | | | 1,7 | | | |
| | BEEKZICHT | | | | 3,9 | | | |
| Totaal op groen | | 4,2 | 2,9 | 0,0 | 15,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Figuur 17. Programmeringsvoorstel subregio Zandgemeenten

4.3.4 Subregio Zandgemeenten

Subregio Zandgemeenten bestaat uit de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert. De vraag naar bedrijventerreinen in deze regio bedraagt in de periode 2016-2026 7,1 hectare. Deze vraag is opgebouwd uit:

- 4,2 hectare subregionaal georiënteerde grootschalige logistiek
- 2,9 hectare lokaal gebonden (MKB) vraag

De Zandgemeenten spreken af dat bij de programmering van de niet-specifieke ruimtevragers alle harde (bouwrijp en niet-bouwrijpe) plannen op groen worden gezet. Het gaat daarbij om circa 15 hectare. Hiermee wordt aan de lokale vraag in de

subregio (circa 3 hectare) voldaan en wordt in de programmering ook rekening gehouden met enige 'schuifruimte', die bijvoorbeeld nodig is om ook aan de herontwikkeling en kwaliteit van (vrijvallende) ruimte op bedrijventerreinen te kunnen werken⁶. Verder kan een deel van deze harde plannen voorzien in de subregionale logistieke vraag van circa 4 hectare. Het gaat daarbij in het bijzonder om bedrijventerreinen als Beekzicht in Zundert en De Nijverhei in Rucphen.

⁶ Beschikbaarheid van ruimte om in de behoefte te voorzien, terwijl ondertussen aan de herontwikkeling van vrijgevallen ruimte (vanuit sectoren met krimpende ruimtebehoefte) wordt gewerkt.

De overige locaties/plannen (circa 14 ha in totaal) staan op oranje en worden alleen vraaggericht in ontwikkeling gebracht bij gebleken concrete en aantoonbare (additionele) vraag en na overleg met én instemming van regio en provincie. Dit al dan niet in combinatie met het waar nodig deprogrammeren en onttrekken/transformeren van (verouderde) bedrijventerreinen die niet meer aan deze markt vraag voldoen. Alleen op die wijze wordt er weer ruimte in de regio gecreëerd voor een vraaggerichte benadering van die plannen die op de juiste locaties liggen en voldoende kwaliteit en flexibiliteit bezitten om te voorzien in de markt vraag voor de komende jaren. In hoofdstuk 5 staan eerste afspraken hierover die dit jaar verder gestalte moeten krijgen. Op basis van de huidige inzichten zijn deze oranje locaties/plannen de komende 10 jaar in elk geval niet nodig.

Herontwikkelingsplekken

Er zijn binnen deze subregio op dit moment geen (grote) herontwikkelingsplekken bekend. Het is wel belangrijk om in de komende jaren het zicht op herontwikkeling en transformatieplekken in de subregio verder te vergroten en de ontwikkelingen hierop te monitoren, zodat hierop vraaggericht kan worden ingespeeld in het regionale en gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. Dit vanwege de invloed van herontwikkeling en onttrekking/transformatie op de vraag/aanbodssituatie in de subregio.

5. Hoe gaan we verder?

Hiervoor hebben we onze visie, uitgangspunten en afspraken voor de bedrijventerreinen weergegeven. In dit hoofdstuk geven we aan hoe we de komende jaren hieraan verder gaan werken. We geven aan welke onderwerpen we in de komende RRO's nader uitwerken en hoe we bijvoorbeeld plannen van oranje naar groen zetten als daarvoor een aantoonbare behoefte blijkt (vraaggericht ontwikkelen). Welke procedure spreken we daarvoor af, of hoe gaan we tot deze procedure komen?

5.1 Ruimte inbouwen voor vraaggerichte ontwikkeling en meer flexibiliteit

Streven maximaal 100% programmeren en idealiter onderprogrammering zodat goede plannen doorkunnen

De gemeenten in West-Brabant streven er in dit nieuwe afsprakenkader naar dat maximaal 100% van de eigen vraag naar bedrijventerreinen als harde plancapaciteit beschikbaar is/wordt gemaakt. Dat is in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bij voorkeur wordt zelfs onderprogrammering nagestreefd met een maximum van 70 tot 90%. Door nu in (meer dan) 100% van de verwachte vraag al te voorzien met harde plancapaciteit, kunnen gemeenten immers goede initiatieven niet meer faciliteren, net zo min als plannen voor plekken die in de toekomst vrijkomen – in het bijzonder binnen bestaand stedelijk gebied – zoals herontwikkeling van bedrijvenlocaties. Ofwel: door onderprogrammering behouden gemeenten in West-Brabant meer flexibiliteit voor goede zachte bedrijventerreinplannen die nog in procedure moeten worden gebracht. Zo kan daadwerkelijk invulling worden gegeven aan vraaggericht ontwikkelen en wordt het adaptief vermogen van West-Brabant op de bedrijventerreinenmarkt vergroot.

De meeste gemeenten/subregio's hebben in het afsprakenkader een redelijk evenwicht tussen vraag en harde plancapaciteit. Enige schuifruimte is in sommige gevallen ook acceptabel. Gemeenten/subregio's die nu nog substantieel meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen (directe bouwtitels en uitwerkingsplichten) mochten hebben, spreken af dat zij een plan ontwikkelen gericht op:

- Ideale programmering naar maximaal 100% van de lokale behoefte in harde plannen.
- Stappen zetten richting schrappen door intrekken van bestemmingsplannen.
- Binnen een termijn van maximaal 3 jaar.

Zo wordt er geborgd dat er op korte termijn geen enkele gemeente in West-Brabant overaanbod van harde plancapaciteit heeft. Gemeenten met overcapaciteit informeren periodiek hun subregio c.q. de regio West-Brabant over de voortgang. RWB monitort de voortgang van het uit de markt nemen van overcapaciteit bij deze gemeenten ieder kwartaal.

Verkennen creëren voorzienbaarheid voor onnodige harde bestemmingsplannen

Voor de plannen die mogelijk niet meer voldoen aan de behoefte is het mogelijk slim om samen of in ieder geval op dezelfde manier voorzienbaarheid te creëren. Op deze manier kan aan deprogrmering worden gedaan en het risico op planschade worden geminimaliseerd.

Daarbij verkennen de gemeenten:

- Om welke en hoeveel plannen het gaat.
- In welke mate er eenzelfde problematiek aan de orde is.
- Of een gemeenschappelijke aanpak loont, bijvoorbeeld een gezamenlijke structuurvisie bedrijventerreinen/ deprogrammeren.
- Of een gezamenlijk arrangement – zoals een regionaal planschaderisicofonds – kan werken.

De regio vraagt de provincie om deze aanpak te ondersteunen.

5.2 Nieuw plan in procedure brengen

Gezamenlijke uitgangspunten West-Brabant

Ongetwijfeld zullen zich ook nieuwe plannen voor bedrijventerreinen blijven aandienen in de toekomst. Dit is gedeeltelijk ook goed, omdat er behoefte blijft aan extra – soms heel specifieke – ruimte vanuit sommige sectoren, zoals zeer grootschalige logistiek. De uitbreidingsvraag neemt na 2025 echter wel af, en sommige sectoren krimpen zelfs, waardoor kwantitatief gezien uitbreiding zeker niet voor alle doelgroepen nodig is op de West-Brabantse bedrijfsruimtemarkt. Dit neemt niet weg dat er soms ook kwalitatieve vernieuwing gewenst is, omdat wensen en eisen van bedrijven veranderen.

Voor de Ladder is het van belang dat er sprake is van regionale afstemming over een specifieke nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals een bedrijventerrein. Daarbij is het belangrijk dat we vaststelden dat de bedrijventerreinmarkten in West-Brabant overwegend lokaal tot subregionaal zijn, maar op planniveau wellicht regionale effecten kunnen hebben. Dit laatste geldt in het bijzonder voor de plannen gericht op specifieke ruimtevragers, zoals de zeer grootschalige logistiek.

Gemeenten hebben veel vrijheid hoe deze regionale afstemming wordt vormgegeven. Van belang is dat op het niveau van West-Brabant dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd. De gemeenten in het RRO West-Brabant maken de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen (lokale) vraag naar bedrijventerreinen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt, zie 5.1. Daarbij wordt opgemerkt dat bij plannen met uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheden in het kader van de huidige Ladder nog een afweging en/of toets uitvoerbaarheid/goede ruimtelijke ordening moet plaatsvinden. Deze plannen worden ook afgestemd op onderstaande manier.

Procedure afstemming

Binnen de regio vindt afstemming zo vaak als nodig plaats in een afstemmingsoverleg. Daarbij zijn de bestaande structuren van ambtelijke en bestuurlijke kopgroepen, subregio's, werkgroepen werken, POHO EZ en RRO bruikbaar. Tijdens dit overleg is ook ruimte voor kennisdeling en intervisie.

De gemeenten in West-Brabant maken bij regionale afstemming onderscheid tussen bedrijventerreinplannen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Voor plannen buiten bestaand stedelijk gebied ('weilandplannen') geldt een zware afstemmingsplicht. Dit is in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking waarvoor eerst mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken voordat gronden buiten bestaand stedelijk gebied worden aangesproken.

Naast deze procedureafpraak moeten bedrijventerreinplannen worden afgestemd met de provincie Noord-Brabant. Voorstel is dat de provincie aanschuift bij het afstemmingsoverleg, al dan niet in combinatie met het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

PROCEDURE REGIONALE AFSTEMMING

Gemeenten stemmen bedrijventerreinplannen binnen bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en de mogelijkheid is geboden mee te denken over het bedrijventerreinplan.

Gemeenten stemmen bedrijventerreinplannen buiten bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten (mede afhankelijk van doelgroep en daarmee reikwijdte/marktregio van het plan; dit kan dus ook heel West-Brabant zijn in geval van plannen voor zeer grootschalige logistiek bijvoorbeeld). Er is sprake van een regionaal afgestemd plan, zodra de meerderheid van de subregio en planrelevante gemeenten hebben ingestemd.

Deze procedure wordt te zijner tijd geëvalueerd. Bedoeling is goede afstemming van plannen te realiseren, echter op een efficiënte manier.

5.3 Regionaal uitgifteprotocol

Voortzetten regionaal uitgifteprotocol

Als regio bevestigen en continueren we met dit afsprakenkader het regionaal uitgifteprotocol dat door alle gemeenten in West- (en Midden-)Brabant is ondertekend en ook in het vorige afsprakenkader als belangrijk uitgangspunt is opgenomen. Zuinig ruimtegebruik blijft een belangrijk uitgangspunt, ook vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ongetwijfeld zullen zich in de toekomst ook nieuwe plannen voor bedrijventerreinen blijven aandienen. Wanneer een bedrijf een ruimtewens heeft die zich richt op een nieuw terrein, of wanneer een gemeente een nieuwe locatie op de markt wil brengen, wordt eerst onderzocht of in de gewenste behoefte ook op andere locaties of in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Wanneer dat geen oplossing biedt, kan de nieuwe locatie ontwikkeld worden. In ieder geval vindt er altijd regionale afstemming plaats en zal de Ladder voor Duurzame Verstedelijking afgelopen worden.

Evenals intervisie en werkwijze rondom Ladder

De laatste jaren is veel bereikt in West-Brabant, bestuurders hebben veel gediscussieerd over programmering van plannen bij bedrijventerreinen (maar ook andere vastgoedsegmenten), de relatie tussen uitbreiding en inbreiding, de kwaliteit van hun bedrijventerreinplannen en de problematiek van grondexploitaties (afboeken) en contracten met marktpartijen. De gemeenten willen blijven doorgaan met deze ingezette werkwijze, inclusief het met de gemeenteraden samen maken van strategische keuzes in de bedrijventerreinprogrammering per gemeente.

5.4 Herstructurering en monitoring van vraag en aanbod

Belangrijk bij de uitvoering van dit afsprakenkader is ook dat nadere afspraken gemaakt worden over onderwerpen als herstructurering, leegstand en monitoring. De regio heeft globaal inzicht in de kwaliteit en kwantiteit van het bestaande aanbod, maar moet dit inzicht verder vergroten. Dit is in het belang van de regionale programmering, maar ook in het belang van de Ladderomotivering voor individuele plannen.

Zo moet er meer zicht komen op aard en omvang van leegstaand vastgoed (o.a. courant, niet-courant), het economisch presteren van de (bestaande) bedrijven-terreinen (werkgelegenheid, vestigingen, dynamiek, waardeontwikkeling, investeringen, leegstand) en waar zich grote herontwikkelingsplekken bevinden. Dit inzicht is belangrijk om te kunnen kijken waar kansen liggen in de bestaande voorraad voor bijvoorbeeld het faciliteren van de speerpuntsectoren van West-Brabant. En om een compleet beeld te hebben van aan welke kwaliteit in het aanbod er in de regio eventueel nog een tekort is.

In de regio zijn initiatieven die wat dat betreft het verdienen om te bekijken of het haalbaar en nuttig is deze over de regio uit te rollen. We noemen daarbij in het bijzonder de gemeente Breda die een vastgoedmonitor in ontwikkeling heeft, waarmee het functioneren van bestaande terreinen (kwantitatief en kwalitatief) in beeld komt en in de tijd kan worden gevolgd. Deze monitor heeft een belangrijke signaalfunctie (early warner) en biedt veel input

voor programmering en planvorming rondom herstructurering. Het is aan te bevelen om te onderzoeken of deze tool regiobreed kan worden ingezet. Deze tool kan vervolgens worden betrokken bij de herstructureringsopgave. Hetzelfde kan gesteld worden aangaande de leegstandsmonitor van de gemeente Etten-Leur. RWB neemt hierbij de lead en gaat inventariseren welke tools binnen de regio voorhanden zijn, wat de ervaringen hiermee zijn en welke stappen bijvoorbeeld ook de provincie zet in het verkrijgen van meer inzicht in leegstand en kwaliteit van/ontwikkelingen in het aanbod. Op basis hiervan bepaalt RWB in overleg met gemeenten en provincie hoe informatie en monitoring op dit punt kunnen verbeteren en goed ontsloten kunnen worden. Hierbij legt RWB ook contact met makelaars en initiatieven als Vastgoeddata.nl.

Daarnaast is het interessant om als regio de kansen te onderzoeken van een herstructureringsfonds, waarbij de gedachte is dat de regio middelen reserveert voor de herontwikkeling van potentieel waardevolle locaties. We kijken daarbij vooral met interesse naar het Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties (ROW), zoals dat in samenwerking met de BOM/BHB is opgericht in het Stedelijk Gebied Eindhoven. We stellen voor hierover verkennende gesprekken aan te gaan met BOM/BHB en de mogelijkheden voor West-Brabant te onderzoeken.

REGIONAAL ONTWIKKELFONDS WERKLOCATIES (ROW) STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

Stedelijk gebied Eindhoven (Eindhoven met de 8 randgemeenten) is bezig met de oprichting van een regionaal fonds voor het investeren in kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen. Gemeenten en BOM/BHB investeren in dit fonds. De precieze investeringsbedragen en uitkeringsvoorwaarden vanuit het fonds zijn nog in uitwerking. Ook moet nog verdere besluitvorming langs gemeenteraden plaatsvinden. Algehele teneur is positief. Om het overaanbod aan te pakken wordt daarnaast bekeken of er bestaande of nog te ontwikkelen terreinen mogelijk getransformeerd kunnen worden naar een andere functie, zoals natuur, wonen of velden met zonnepanelen, en de rol die het ROW daarbij kan hebben.

Om in de toekomst flexibel en adaptief te kunnen programmeren, en om het vestigingsklimaat op peil te houden, is het wenselijk om blijvend te monitoren. Is er nog voldoende aanbod, kwantitatief en kwalitatief? Wat is de tendens van uitgifte in de afgelopen periode? We maken dan ook de afspraak om als gemeenten in het RRO West-Brabant vraag en aanbod op de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt structureel bij te houden. Jaarlijks wordt in het RRO West-Brabant bekeken of deprogrammering van het harde aanbod bij locaties met achterblijvende vraag en investeren in locaties met veel vraag/belangstelling nodig is om vraaggericht te kunnen blijven ontwikkelen. Daarnaast maken we samen met de provincie de afspraak om, minimaal om de 4 jaar, een gezamenlijke behoeftebeoordeling vast te stellen. Ieder jaar stellen we samen met de provincie vast – op basis van monitoring – of de behoeftebeoordeling nog actueel is.

5.5 Acquisitie, intake en afstemming leads

De regio West-Brabant wil regionale eenheid uitstralen en op een slagvaardige manier samenwerken. Als regio ben je immers zichtbaarder dan als gemeente alleen. De regio profileert zich dan ook sterk op de speerpuntsectoren logistiek, maintenance en bio based.

Met het REWIN heeft de regio bovendien een sterk marketing- en acquisitieorganisatie met een heldere boodschap en een groot netwerk in binnen- en buitenland. Dat is aantrekkelijk voor zowel de bestaande bedrijven als de nieuwkomers. De regio stemt op regionaal niveau af over leads (in het bijzonder in de speerpuntsectoren) via REWIN. Alle leads die regionaal besproken worden, worden bovendien gemeld bij de BOM, zodat deze een totaaloverzicht heeft van spelers die boven de markt hangen en waarvoor eventuele bovenregionale Brabant-brede afstemming nodig is.

De regio zet deze werkwijze de komende jaren voort als belangrijke succesvoorwaarde voor de uitvoering van dit afsprakenkader, het realiseren van een gezonde bedrijventerreinenmarkt en daarmee het kunnen realiseren van de economische kansen en ambities voor West-Brabant. Waar nodig worden hiertoe de huidige werkwijzen en structureren verder geoptimaliseerd.



Convenant kantorenbeleid West-Brabant

“Naar een gezonde kantorenmarkt
in West-Brabant”

Partijen:

1. De achttien gemeenten binnen het Regionaal Samenwerkingsverband West-Brabant, hierna te noemen: “de regiogemeenten”;
2. De vijf gemeenten met de meeste voorraad kantoorruimte: Breda, Roosendaal, Bergen op Zoom, Oosterhout en Etten-Leur, hierna te noemen: “de kantorgemeenten”;
3. De Regio West-Brabant, hierna te noemen: “de RWB”;

In overweging nemende dat:

- a. In de nota “Naar een gezonde kantorenmarkt in West-Brabant”, die medio 2015 door het Portefeuillehouderoverleg (POHO) Economische Zaken van de RWB is vastgesteld, de ambitie is uitgesproken om door uitvoering van hetgeen in deze nota staat verwoord, te komen tot enerzijds een regionaal kantorenaanbod waarmee de marktvrage op een goede manier wordt gefaciliteerd en anderzijds te komen tot een gezonde kantorenmarkt;
- b. Ook bij kantoren overaanbod een groot probleem is, waarbij het niet alleen gaat over een kwantitatieve, maar vooral ook over een kwalitatieve mismatch;
- c. De kantorenproblematiek zich voornamelijk beperkt tot de kantorgemeenten en de kantorgemeenten primair de verantwoordelijkheid hebben om de overcapaciteit terug te dringen;
- d. De kantorgemeenten nadrukkelijk het uitgangspunt onderschrijven dat gezien de overcapaciteit geschrapt moet worden in plannen wil sprake zijn van een goed functionerende kantorenmarkt;
- e. De kantorgemeenten al enkele jaren bezig zijn om op lokaal niveau overcapaciteit weg te nemen door kantoorruimte te schrappen die weinig toekomstperspectief heeft ten faveure van kansrijke kantoorruimte;

- f. Ook de andere gemeenten (niet zijnde de kantorgemeenten) in de regio een bijdrage kunnen en moeten leveren aan het terugdringen van overcapaciteit en het tegengaan van leegstand;
- g. De problematiek in de kantorenmarkt primair vanuit de vraag benaderd dient te worden;
- h. Naast de aandacht voor plancapaciteit en planontwikkeling ook de aanpak van leegstand om actie vraagt;
- i. Een regionale aanpak op dit moment geen meerwaarde heeft, anders dan dat gezamenlijke monitoring van de voortgang moet uitwijzen of de gemeenten daadwerkelijk stappen zetten om te komen tot een gezonde kantorenmarkt;

Vraag:

- j. De totale vraag (uitbreidingsvraag en vervangingsvraag) naar kantoorruimte in West-Brabant de komende tien jaar (tot 2025) zo'n 200.000 m² bvo (bruto vloeroppervlak)bedraagt. Dat er ook na 2025 behoefte blijft aan kantoorruimte;
- k. Bijna 60% van deze vraag momenteel komt van kantoorgebruikers groter dan 1.000 m² vvo (verhuurbaar vloeroppervlak). Tegelijkertijd het aandeel kleinschalige transacties toeneemt naar zo'n 70% van het totaal aantal transacties in de regio;
- l. Ongeveer de helft van de vraag naar nieuwe kantoorruimte (in m² bvo), locaties betreft in het centrum/stationsmilieu. Ook het snelwegmilieu in de regio goed vertegenwoordigd is met zo'n 25 tot 30% van de vraag;

(Plan)aanbod:

- m. De regio over meer dan voldoende (plan)aanbod in bestaand stedelijk gebied beschikt om in de komende tien jaar (tot 2025) in de regionale behoefte te kunnen voorzien;
 - n. De kans op structurele leegstand bij kantoorruimte op bedrijventerreinen en/of langs uitvalswegen groot is. Dit eveneens geldt voor (monofunctionele) snelweglocaties;
 - o. Breda een aandeel heeft van iets minder dan 70% in de totale planvoorraad;
 - p. In nagenoeg elk locatietype meer plancapaciteit is dan de verwachte behoefte tot 2025;
 - q. Bijna elke gemeente in de regio beschikt over meer planmeters en bestaand aanbod dan de verwachte vraag tot 2025. Dit om nadere keuzes binnen de harde plancapaciteit vraagt;
 - r. Naast het toevoegen van nieuwe kantoorruimte, het belangrijk is om ook bestaande, verouderde kantoren te onttrekken aan de markt. Zo kan worden toegewerkt naar een afname van de kantorenavoorraad, waarbij leegstand op frictieniveau (circa 5%) het streven is;
- Nut en noodzaak van een regionale aanpak:**
- s. Kantoren goed zijn voor circa 25% van de werkgelegenheid in de regio, en de regio derhalve veel belang heeft bij een goed functionerende en gezonde kantorenmarkt;
 - t. Om een gezonde kantorenmarkt te krijgen en investeringen op de goede locaties uit te lokken, de regiogemeenten, en in het bijzonder de kantorgemeenten, overaanbod moeten terugdringen en leegstand moeten aanpakken;
 - u. Overaanbod leidt tot onduidelijkheid in de markt, tot locaties die maar half of niet tot ontwikkeling komen en daardoor kwalitatief mindere locaties voor het bedrijfsleven zijn en de regio een negatief imago als kantorenregio oplevert;

- v. De “Ladder voor duurzame verstedelijking” vraagt om regionale afstemming en deprogrammering ten gunste van kwalitatief goede locaties en plannen;
- w. De inschatting is dat veranderingen wat betreft de vraag naar kantoorruimte structureel zijn;
- x. Te veel nieuwbouwplannen zorgen voor meer economische veroudering van bestaand vastgoed. Het aan de slag gaan met de aanpak van de leegstand geen nut heeft, wanneer nog een veelvoud aan nieuwe kantoorruimte wordt gerealiseerd;
- y. Een gezonde vraag-aanbod balans een absolute voorwaarde is om gebruik van bestaande kantoorruimte aantrekkelijker te maken en derhalve leegstand te voorkomen;
- z. Eigenaren/beleggers slechts in beperkte mate zullen investeren in hun bestaande panden wanneer geen sprake is van enige marktstructurering.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1. Doel

Het hoofddoel van dit convenant is te komen tot een goed functionerende kantorenmarkt in de regio West-Brabant. Er is geconstateerd dat de kantorenmarkt nu niet goed functioneert en de normale marktwerking en het bestaande reguleringsinstrumentarium nog niet tot het gewenste resultaat hebben geleid. Convenantpartners verstaan onder “een goed functionerende kantorenmarkt” een kantorenvorrada waar overaanbod en leegstand beperkt zijn en die zo optimaal mogelijk toegesneden is op de diverse gebruikersvragen qua kwaliteit, locaties, gebouwfunctionaliteit en omvang.

Artikel 2. Inhoudelijke afspraken

1. Ieder van de vijf kantorengemeenten onderschrijft de noodzaak om overaanbod en leegstand op de kantorenmarkt aan te pakken.
2. Hiertoe hebben de kantorengemeenten de actuele vraag en aanbod situatie in hun gemeente in beeld en is het beleid erop gericht om kantorenmeters waar geen vraag naar is zo veel mogelijk uit de markt te halen.
3. De overige gemeenten in de regio (niet zijnde de kantorengemeenten) zullen zeer terughoudend zijn met het toevoegen van nieuwe kantoorruimte. Een enkele kleinschalige toevoeging van kantoorruimte (tot maximaal 750 m² bvo) zal een relatief klein risico bevatten voor de overige gemeenten. Daarbij geldt dat toevoeging van kantoorruimte kleiner dan 750 m² bvo een lokale aangelegenheid is en daarmee een eigen afweging van de gemeente. Ieder initiatief dient in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wel te worden onderbouwd.
4. Iedere gemeente (zowel de vijf kantoorgemeenten als de overige gemeenten) hanteert de volgende uitgangspunten bij uitvoering van haar kantorenbeleid:

- Strikte en directe handhaving van illegaal kantoorgebruik, zoals op bedrijventerreinen;
 - Realisatie van solitaire kantoren op bedrijventerreinen planologisch niet mogelijk maken;
 - Transformatie van langdurig leegstaande kantoren;
 - Geen kantoren enkel als opvuller van gebiedsontwikkeling of waardemaker in een grondexploitatie;
 - Strikte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij kantoorontwikkelingen.
5. Voor de (inter)nationale vraag naar kantoorruimte in de regio wordt de gemeente Breda, als belangrijkste kantorengemeente, nadrukkelijk naar voren geschoven als meest aantrekkelijke vestigingsplaats voor het accommoderen van deze vraag.

Artikel 3. Monitoring, overleg, evaluatie en wijziging

1. Partijen maken in 2017 gezamenlijke afspraken over de wijze van monitoring en evaluatie en de daarbij te hanteren referentiesituatie.
2. Partijen zullen ten minste eenmaal per jaar gezamenlijk overleg voeren om de voortgang en de effectiviteit van de gezamenlijke maatregelen en de individuele maatregelen te bespreken.
3. Jaarlijks bespreken Partijen in hoeverre bijstelling of wijziging van aard of wijze van uitvoering van maatregelen nodig en/of wenselijk is.

Artikel 4. Naleving

Daar waar in dit convenant wordt gesproken over verplichtingen van gemeenten, wordt bedoeld dat de RWB, als collectieve belangenbehartiger van de gemeenten, zich zal inspannen dat deze verplichtingen ook daadwerkelijk door gemeenten zullen worden nagekomen. Daarnaast spreken gemeenten elkaar aan op hun verantwoordelijkheid.

Artikel 5. Looptijd

1. Dit convenant treedt in werking op de dag volgend op die waarop het door alle Partijen is ondertekend en heeft een looptijd tot 2025.
2. Wanneer Partijen bij de jaarlijkse evaluatie vaststellen dat de doelstellingen van het convenant al eerder bereikt zijn, kunnen zij voortijdige beëindiging van het convenant voor alle Partijen overeenkomen.
3. Wanneer Partijen bij de jaarlijkse evaluatie vaststellen dat sprake is van gewijzigde beleidsinzichten, treden Partijen met elkaar in overleg over de vraag of het convenant aanpassing behoeft dan wel kunnen zij voortijdige beëindiging van het convenant voor alle Partijen overeenkomen.
4. Uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de looptijd, als bedoeld in het eerste lid, treden Partijen met elkaar in overleg over de vraag of zij het convenant na het verstrijken van de looptijd willen voortzetten en zo ja, voor welke periode.

Artikel 6. Bijlagen

1. Het convenant bevat de volgende bijlagen
 - a. Lijst van gemeenten;
 - b. Nota: “Naar een gezonde kantorenmarkt in West-Brabant”, d.d. 8 juli 2015).
2. Indien het convenant strijdt met bijlage b, gaat het convenant voor.
3. Bijlagen bij dit convenant maken integraal deel uit van het convenant.

Aldus opgemaakt en in achttienvoud ondertekend

op _____ te _____