MEMO AAN DE RAAD

ZAAKNUMMER: 2022049990

AAN : Commissie Burgers en Algemene Zaken en Control

VAN : College van B&W
NAMENS DEZE : wethouder L.J.M. van de Moosdijk

DATUM : 4 juli 2022

ONDERWERP : Inventarisatie Brownfield locaties voor grootschalige logistiek

---

Samenvatting
Graag informeren wij u over het proces dat wij met regio en provincie doorlopen over het voorkomen van ongewenste grootschalige logistieke ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen.

De vestiging van grootschalige logistieke bedrijven vraagt veel ruimte
In Brabant werken de regio's en provincie al sinds 2016 nauw samen aan het ruimtelijk-economisch beleid voor (X)XL logistiek. Dit beleid is erop gericht om uitbreiding van (X)XL logistiek mogelijk te maken op een beperkt aantal (nieuwe) terreinen. Dit noemen we selectief clusteringsbeleid. Daarmee versterken we het logistieke systeem en de economie, maar houden we de impact op de (kwaliteit van de) omgeving, het landschap en de mobiliteit beperkt. In Zuidoost-Brabant zijn de terreinen GDC Acht (Eindhoven) en Westfields (Oirschot) aangewezen als mogelijk nieuwe locaties. Als regio hebben we de aanvullende voorwaarde gesteld dat logistieke vestigers/ontwikkelingen Brainport-gerelateerd zijn.

Brownfields zijn nadrukkelijk in beeld bij de markt voor vestiging van (X)XL logistiek
We zien dat marktpartijen verder kijken dan alleen de aangewezen nieuwe terreinen. Ontwikkelaars en ondernemers gaan steeds vaker op zoek naar mogelijkheden om op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen (de zogenaamde brownfields) grootschalige logistieke vestigingen te ontwikkelen.

Recent is in opdracht van de provincie voor alle regio's onderzoek uitgevoerd (door Stec Groep) naar de vestigings- en herontwikkelingsmogelijkheden op brownfields voor (X)XL logistiek (> 3 ha.). Herontwikkeling van brownfields voor logistiek vastgoed komt in Brabant relatief veel voor. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat ongeveer 1/3 van de Brabantse bedrijventerreinen voor de markt interessant is voor vestiging van of herontwikkeling voor grootschalige logistiek.

Vanuit het clusteringsbeleid zitten er risico's aan vestiging van (X)XL logistiek op brownfields
Doordat bestemmingsplannen vestiging van grootschalige logistiek op deze terreinen vaak niet onmogelijk maken, is dit een risico voor het selectieve clusteringsbeleid. Deels liggen de mogelijkheden op ongewenste locaties (niet alle terreinen zijn vanuit ruimtelijk en/of infrastructureel oogpunt geschikt). Andere risico's van logistieke ontwikkelingen op brownfields zijn: verdringing van vestigingsmogelijkheden van het lokaal MKB, verdringing van bedrijven in regionale speerpuntsectoren en blokkering van eventueel wenselijke transformaties (bijvoorbeeld bestemmingswijziging).

Gemeenten en provincie ontwikkelen gezamenlijk beleid
In alle regio's is het Brownfields-onderzoek bestuurlijk besproken. Meer en strakkere regie op de vestigingsmogelijkheden voor (X)XL-logistiek op brownfields wordt noodzakelijk gevonden, liefst ook kwalitatief. Op de Ontwikkeldagen in december 2021 is in alle Brabantse regio's afgesproken om gezamenlijk beleid te voeren om de vestiging voor (X)XL logistiek op ongewenste locaties te beperken c.q. te voorkomen en is gekozen voor een gezamenlijke centrale aanpak.

Concreet betekent dit dat er één centraal gecoördineerde aanpak komt. Juridisch gezien moeten Provinciale Staten daarvoor een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels nemen. De voorbeschermingsregels voorkomen direct ongewenste ontwikkelingen en blijven gelden zolang het gemeentelijke omgevingsplan niet is aangepast. Daarnaast passen Provinciale Staten de omgevingsverordening aan, zodat er instructieregels worden opgenomen voor de vestigings- en ontwikkelmogelijkheden van (X)XL-logistiek op brownfields. Gemeenten vertalen de genoemde instructieregels later in eigen tempo in hun gemeentelijke omgevingsplan.

Het besluit van Provinciale Staten kan pas genomen worden één jaar na een vereiste vooraankondiging. Deze vooraankondiging is nodig om voorzienbaarheid te creëren om planschadeclaims te voorkomen. Bijkomend voordeel van deze gecoördineerde aanpak is dat eventuele planschadeclaims voor rekening van de provincie komen. De vooraankondiging is inmiddels op 3 februari 2022 gedaan. Om begin 2023 het voorbereidingsbesluit te kunnen nemen, is het nodig dat locaties waarop (X)XL logistiek wel en niet kan worden toegestaan, regionaal afgestemd zijn. Daarom zullen we op de Omgevingsdag van december 2022 hierover besluiten nemen met de provincie.

Gemeenten worden gevraagd op de inventarisatie van de Stec Groep te reageren.
In het eerder genoemde onderzoek van de Stec Groep zijn bedrijventerreinen/locaties in Noordoost- en Zuidoost-Brabant afgewogen aan de hand van criteria op het gebied van ligging, bereikbaarheid en multimodaliteit, logistiek/industrieel profiel, clustering grootschalige logistiek en koppelkansen tussen logistiek en andere bedrijven. In het rapport heeft Stec Groep brownfield-locaties aangegeven, die voor (X)XL logistiek in aanmerking zouden kunnen komen.

Gemeenten zijn nu aan zet om de door Stec Groep aangegeven locaties af te wegen op wenselijkheid en haalbaarheid. Daarbij zijn de eigen gemeentelijke visie, mogelijk financiële aspecten en de mogelijkheid tot het aanwijzen van delen van terreinen enkele aspecten om mee te nemen. De colleges van B&W maken deze afwegingen en leveren hiermee input voor het regionale gesprek. In dit regionale gesprek zal afstemming van vraag en aanbod op regionale schaal met elkaar besproken worden. Voor de locaties waar grootschalige logistiek zich kan vestigen gaat het nadrukkelijk niet om exclusiviteit voor vestiging van grootschalige logistiek. De terreinen die hiervoor in beeld komen hebben veelal een gemengd profiel.

Op de Omgevingsdag van december 2022 worden bestuurlijke afspraken gemaakt.
Het regionale gesprek moet leiden tot een gezamenlijk gedragen lijst van locaties die voor (X)XL logistiek in aanmerking komen (en welke dus ook niet). Op 21 december 2022 zal deze lijst worden vastgesteld op de Omgevingsdag Zuidoost-Brabant. Op basis daarvan kan de provincie het genoemde voorbereidingsbesluit nemen. Nadat dit voorbereidingsbesluit is genomen, moeten gemeenten dit (op een zelf te kiezen moment) verwerken in lokale omgevingsplannen. Deze (herzieningen van) omgevingsplannen worden door de gemeenteraad vastgesteld.

Wij vinden het belangrijk om u als raad goed te informeren.
Hoewel de provincie de colleges van B&W in de regio heeft gevraagd input te leveren voor deze afspraken, willen wij u graag meenemen in dit proces. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de afweging die wij als college hebben gemaakt en die wij aan de provincie kenbaar hebben gemaakt. Wij stellen u in de gelegenheid om daar een reactie op te geven zodat wij dat mee kunnen nemen tijdens het regionale gesprek wat de komende periode wordt gevoerd. Wij hebben als college van B&W aangegeven dat de gemeente Asten niet open staat voor de vestiging van grootschalige logistieke ontwikkelingen. Wel moet het mogelijk zijn, als daar zwaarwegende lokale belangen voor zijn, om lokaal maatwerk te leveren.

Bijlagen: -