stec groep



Programmering bedrijventerreinen

Regio Noordoost-Brabant

3 oktober 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. De rol van bedrijventerreinen in de regio 4

3. Marktsituatie en opgaven 7
   - 3.1 Regionale verdieping prognose 7
   - 3.2 Confrontatie vraag en aanbod naar gemeente 7
   - 3.3 Kwalitatieve vraag-aanbod verhouding in de regio 13
   - 3.4 Voor welke opgaven staat Regio Noordoost-Brabant? 16

4. Strategie & ambitie 18

5. Programmering 19
   - 5.1 Vraag en aanbod in balans op lange termijn 19
   - 5.2 Beter benutten van de ruimte 21
   - 5.3 Toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad 22
   - 5.4 Ruimte voor de circulaire economie 23
   - 5.5 Lokaal en/of regionaal faciliteren van de vraag 24
   - 5.6 Afweegkader regionale meerwaarde 25
   - 5.7 Profilering bestaande en nieuwe bedrijventerreinen 26
   - 5.8 Omgaan met transformatie 26
   - Procesafspraken 28

Bijlage 1 Werkwijze vraaggericht ontwikkelen en programmeren 29

1. Inleiding

De druk op de ruimte in de Regio Noordoost-Brabant is hoog en neemt toe

De ruimteclaim van het lokale en regionale bedrijfsleven die terechtkomt op een bedrijventerrein is er een te midden van andere domeinen met ruimtebehoefte (wonen, energie, klimaat, natuur, recreatie, landbouw, water, groen, etc.). De te actualiseren programmering bedrijventerreinen vormt belangrijke input in de ruimtediscussie(s), denk aan het Regionaal Ruimtelijk voorstel en de gemeentelijke Omgevingsvisies. Hierbij ligt de start bij de invulling van de (ruimtelijk-)economische koers en de keuze welke vraag te bedienen.

Onderzoek van Stec Groep uit 2023 vormt belangrijk vooronderzoek voor de programmering

In de eerste helft van 2023 heeft Stec Groep in opdracht van de regio een analyse gemaakt van de vraag-aanbod situatie op de bedrijventerreinenmarkt van Noordoost-Brabant. Aanleiding voor deze verdiepende analyse was de nieuwe provinciale prognose bedrijventerreinen (2022). Deze prognose doet uitspraken over de bedrijventerreinenbehoefte op regionaal niveau. Via onder meer lokale vraagmetingen is dat beeld verder verfijnd. Dit vormt input naar een vernieuwde programmering met regionale afspraken voor de komende jaren. Deze programmering en afspraken liggen voor u en moeten ervoor zorgen dat de komende jaren voldoende passende ruimte beschikbaar komt voor bedrijven in Noordoost-Brabant.

Tweesporen-aanpak: beter benutten én inzet op extra ruimte als antwoord op ruimtedruk

De urgentie is hoog. De ruimtevraag naar bedrijventerreinen is op (middel)lange termijn hoog. Tegelijk zijn er veel andere ruimteclaims en belemmeringen, zoals netcongestie en tekort aan personeel. Dit vraagt om een tweesporen-aanpak; enerzijds moet er meer inzet komen op het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen en anderzijds is het nodig bedrijventerreinen uit te breiden en plannen te ontwikkelen voor nieuwe terreinen (zoekgebieden). Met voorliggende programmering en afspraken wil de regio Noordoost-Brabant hier concreet uitwerking aan geven.

2. De rol van bedrijventerreinen in de regio

Economisch belang van bedrijventerreinen voor de regio groot: circa 37% van alle banen
Het economisch belang van bedrijventerreinen in Noordoost-Brabant is groot. De regio telt momenteel 149 bedrijventerreinen. In totaal huisvesten deze bedrijventerreinen zo'n 7.600 bedrijven en circa 125.400 banen. Dit is ruim een derde van de totale werkgelegenheid in de regio. Naast deze directe werkgelegenheid zorgen de bedrijven ook voor spin-off en indirecte werkgelegenheid, denk hierbij bijvoorbeeld aan banen bij catering, schoonmaak, accountancy, onderhoud of beveiliging. Inclusief indirecte banen is de impact die (bedrijven op) de bedrijventerreinen in de regio hebben dus nog veel groter. Daarnaast spelen de terreinen een belangrijke rol in het regionale verdienvermogen van Noordoost-Brabant; het bruto regionaal product (BRP). In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen in Noordoost-Brabant circa € 12,5 miljard (excl. indirecte toegevoegde waarde). Dat is naar schatting zo'n 40% van het BRP van de regio.

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Noordoost-Brabant

7.600 bedrijfsvestigingen	125.400 banen	2.680 hectare bruto
Circa **12%** van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa **37%** van het totaal aantal banen	Circa **2,2%** van de totale oppervlakte[1]

Bron: IBIS (2023), LISA (2022), bewerking Stec Groep (2024)

Maar betekenis is meer dan alleen economisch: pijlers onder brede welvaart RNOB
De betekenis van de bedrijventerreinen strekt echter verder dan voorgenoemde. Zo bieden de bedrijven op de bedrijventerreinen stage- en opleidingsplekken, spelen ze via sponsoring van sportclubs en verenigingen een belangrijke rol in de sociale cohesie en voorzien ze inwoners van Noordoost-Brabant in hun behoefte aan voeding, goederen en andere voorzieningen. Bovendien kunnen de bedrijventerreinen een flinke bijdrage leveren aan ambities op het vlak van energietransitie, circulaire economie en klimaatoplossingen. Kortom, bedrijventerreinen zijn een pijler onder de brede welvaart in Noordoost-Brabant en een onlosmakelijk onderdeel van prettig wonen, werken en leven in de regio, zowel nu als in de toekomst (verstedelijkingsopgave).

Vestigingsklimaat en bedrijventerreinen staan hoog op de agenda van de regio
De regio Noordoost-Brabant formuleert in haar Samenwerkingsagenda de vijf belangrijkste opgaven tot 2030. Een daarvan is 'Aantrekkelijk vestigen' (hoofdopgave 3). Binnen deze hoofdopgave werken de RNOB-gemeenten aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en bieden zij ruimte voor de banen van de toekomst. Dit houdt onder meer in het creëren van voldoende ruimte voor innovatie- en experimenteerruimte in de sectoren waar de regio sterk in is

[1] Landelijk gezien maken bedrijventerreinen zo'n 2,6% van het oppervlakte uit. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft de ambitie dit aandeel te laten groeien naar 3%.

en het realiseren van vernieuwende circulaire bedrijventerreinen.

Hoewel de economie van RNOB het goed doet, zijn er ook actuele zorgpunten. Denk aan de (regio-overstijgende) onzekerheden door geopolitieke ontwikkelingen en de afnemende beschikbaarheid van ruimte en knelpunten in de (duurzame) energievoorziening (netcongestie). Verder blijkt uit onderzoeken van onder meer Berenschot (2021) en Rabobank (2021) dat de regio en het bedrijfsleven in RNOB nog onvoldoende investeren in de nieuwe (en verbreding van de) economie: circulariteit, groene energie, inclusief ondernemen, biodiversiteit, inclusieve prijzen en transparante ketens. De regio is op dit moment onvoldoende in staat hiervoor over de gehele linie een stimuleringsbeleid te voeren.

Figuur 1: Vijf opgaven in de samenwerkingsagenda Regio Noordoost-Brabant 2030



Bron: Samenwerkingsagenda Regio Noordoost-Brabant (2030)

Specifiek aandacht in de Samenwerkingsagenda voor aantrekkelijk vestigingsklimaat en ruimte voor banen van de toekomst

De regio stelt in de Samenwerkingsagenda de volgende prioriteiten voor het borgen en realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat:

- Focus op verduurzaming van bedrijventerreinen, kennisdeling en stimuleren van samenwerking om zo de transformatie naar een circulaire economie te realiseren. Concreet gaat de regio aan de slag met de uitrol van de 'De Grote Oogst'-aanpak. Hier doen acht bedrijventerreinen uit de regio aan mee. De ervaringen die hierin worden opgedaan worden vertaald en uitgebreid naar andere terreinen in de regio.
- Verbreding van de regionale economie door het specifiek koppelen (‘cross-over’) van de kracht van Noordoost-Brabant als agrifoodregio aan de (lokale) kracht van de regio in logistiek, ICT/data/hightech en farma.
- De regio maakt XXL-logistiek enkel mogelijk op speciaal daarvoor aangewezen bedrijventerreinen in de regio. Binding met, en waarde toevoegen aan de regionale economie en structuur zijn belangrijke vestigingsvoorwaarden. Op overige bedrijventerreinen ontmoedigen we – waar mogelijk – XXL-logistiek.

- De regio creëert voldoende innovatie- en experimenteerruimte in de sectoren waar de regio sterk in is. Hiervoor zet de regio komende jaren in op een digitaal loket en start de regio een 'Start Up Scale Up' programma op voor startende en doorgroeiende innovatieve bedrijven. Verder blijft beschikbaarheid van bedrijventerreinen voor lokale en regionale bedrijven een continue prioriteit. Hiervoor werkt de regio onder meer aan regelmatige actualisatie van de programmeringsafspraken.

Figuur 2: Uitvoering van de opgave 'aantrekkelijk vestigingsklimaat en ruimte voor banen van de toekomst'



Bron: Samenwerkingsagenda Regio Noordoost-Brabant (2030)

Concrete uitwerking op de (toekomstige) bedrijventerreinenportefeuille moet nog volgen

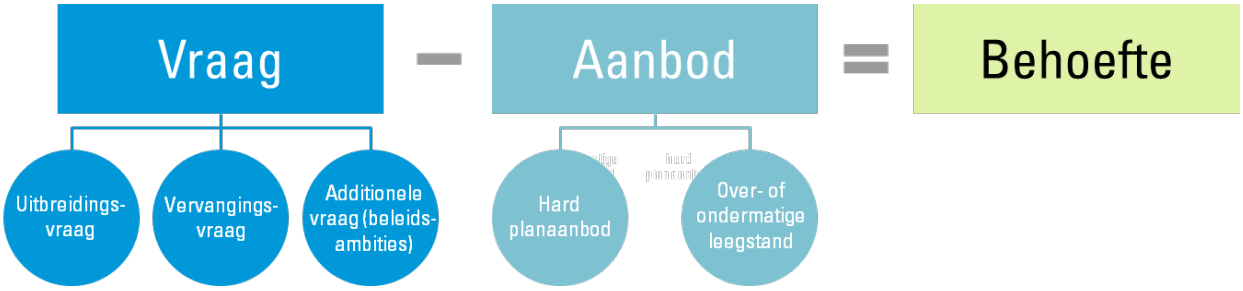
De hiervoor opgesomde prioriteiten hebben invloed op de toekomstige bedrijventerreinen-portefeuille in de regio. Bijvoorbeeld op het type bedrijf dat zich hier vestigt, het ruimtegebruik op de terreinen, de samenwerkingen die er (gaan) spelen, et cetera. Op welke plek er bijvoorbeeld ruimte gecreëerd gaat worden voor bepaalde sterke sectoren is nog niet beklonken. De regio wil onder andere deze afspraken maken in haar programmeringsafspraken.

Naast de regio is ook de provincie actief op de bedrijventerreinen in de regio

Met het project Grote Oogst wil de provincie een impuls geven aan het verduurzamen van bedrijventerreinen. De provincie heeft twaalf bedrijventerreinen geselecteerd om samen te werken met gemeenten, bedrijven en andere partijen om de verduurzaming te versnellen. Drie van deze terreinen liggen in de regio Noordoost-Brabant. Het gaat om de terreinen Moleneind in de gemeente Oss, De Rietvelden in de gemeente 's-Hertogenbosch en De Dubbelen in de gemeente Meierijstad. Deze terreinen zijn door de provincie geselecteerd omdat hier 'grote oogst', oftewel veel winst, kan worden behaald op vlak van verduurzaming.

3. Marktsituatie en opgaven

In dit hoofdstuk schetsen we de opgave waar Noordoost-Brabant voor staat op de bedrijventerreinenmarkt. Dit vormt de opmaat naar het gesprek over hoe de regio deze opgave wil beantwoorden en de bedrijventerreinenprogrammering.



Bron: Stec Groep, 2024

3.1 Regionale verdieping prognose

Verdieping regionale prognose door middel van lokale context

De provinciale prognose[2] bedrijventerreinen werd in 2022 opgesteld op regionaal schaalniveau, in dit geval voor de hele regio Noordoost-Brabant, bestaande uit elf gemeenten. In opdracht van de regio is deze prognose in de eerste helft van 2023 door Stec Groep uitgesplitst naar gemeente. Hiermee ontstond een beeld van de kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod per gemeente. Vervolgens is deze analyse verrijkt met informatie vanuit de lokale context. Dit is gedaan op basis van een checklist van *couleur locale* factoren die invloed kunnen hebben op de modelmatige vraagraming en verdeling naar gemeente. Daarnaast is de marktvraag die bij de verschillende gemeente al in beeld was op basis van de leadslijsten geïnventariseerd. Vervolgens werden de uitkomsten van eventuele lokale verdiepende ruimtebehoefte-onderzoeken op een rij gezet.

Het resultaat van deze combinatie van top-down vraagraming (vertaling van de regionale prognose naar gemeente) en de bottom-up vraagraming (lokale context zoals hiervoor beschreven) geeft een compleet beeld van de marktsituatie in de regio.

3.2 Confrontatie vraag en aanbod naar gemeente

Update van de ruimtevraag in de regio in de periode 2024 t/m 2040

De geraamde vraag naar bedrijventerreinareaal in de regionale verdieping ging over de periode 2023 t/m 2040. Inmiddels zijn we weer een jaar verder. Daarom updaten we deze getallen en zetten hier het meest actuele (harde) planaanbod tegenover, zie onderstaande tabel. Onderstaande tabel geeft de (1) totale vraag in de periode 2024 t/m 2040, (2) het harde planaanbod en (3) de resterende behoefte in de periode 2024 t/m 2040 weer. Eventueel (particulier of gemeentelijk) aanbod dat in het geval van vertrek van een bedrijf ontstaat, wordt niet meegenomen in onderstaande tabel.

[2] De provinciale prognose is opgesteld op basis van onder andere de werkgelegenheids- en toegevoegde waarde prognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (2022), een trend en ontwikkelingsanalyse van het ruimtegebruik per branche op bedrijventerreinen.

De gemeente Heusden verlegt regionale samenwerking van RNOB naar Hart van Brabant
Vanaf 2025 zal de gemeente Heusden onder andere op het gebied van de bedrijventerreinprogrammering alleen nog met de regio Hart van Brabant samenwerken. In de provinciale prognose en de regionale verdieping op deze prognose is de gemeente Heusden meegerekend bij de regio Noordoost-Brabant. Omdat de gemeente Heusden lopende zaken binnen de RNOB nog afrondt, wordt de gemeente wel meegenomen in de cijfers en berekeningen in deze rapportage.

Update van de voorraad hard planaanbod per november 2023

Er is in de regio aan het einde van 2023 nog zo'n 98 hectare aan hard planaanbod. Dit planaanbod is terstond uitgeefbaar. We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie bijlage 2 voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgeefbaar areaal. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, deze zijn in de onderstaande tabel toegelicht. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
✗	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep, of voldoet niet aan tenminste één uitsluitingscriterium.
−	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✓	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
✓	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Noordoost-Brabant weergegeven. In de onderste rij is per werkmilieu aangegeven hoeveel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu.

Peildatum harde planvoorraad is november 2023

De tabel op de volgende pagina geeft de harde planvoorraad weer op peilmoment november 2023. Dit peilmoment is gekozen omdat dit het meest recente beschikbare updatemoment is geweest waarop alle regiogemeenten de aanbodinformatie hebben aangeleverd.

Sinds dit peilmoment hebben zich op verschillende terreinen mutaties voorgedaan. Soms concrete uitgiftes, soms bijvoorbeeld opties en reserveringen, waardoor aanbod niet meer vrij op de markt beschikbaar is. Zo is de stand van het aanbod altijd een momentopname en onderstaande lijst natuurlijk dynamisch. Belangrijk om te beseffen is bovendien dat aanbod en vraag communicerende vaten zijn; als er kavels worden uitgegeven, is dat een realisatie van de geraamde vraag. Ofwel: deze uitgiftes (mutaties aan de aanbodkant) gaan van de vraag af. Dit wel op voorwaarde dat het uitgifte is aan een bedrijf/eindgebruiker en geen additionele ruimtevrager van buitenaf. Om grip te houden op de behoefte en (benodigde) programmering is het dus belangrijk om zowel aanbod als vraag goed te monitoren. Zie ook de box hierna.

Tabel 2: Hard planaanbod in Noordoost-Brabant en beoordeling type werkmilieus per nov. 2023

Gemeente	Bedrijven-terrein	Uitgeef-baar in ha	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Groot-schalige distributie	Groot-schalige productie
Heusden	Groenewoud	0,6	✗	✗	✓	✗	✗
	Metal Valley	3,4	✗	−	✓	✗	✓
	Het Hoog II	1,2	✗	−	✓	✗	✗
	Steenenburg 1	1,5	✓	✗	✗	✗	✗
	Steenenburg 2	3,8	✓	✗	✗	✗	✗
Land van Cuijk	Beijerd En ‘t Riet	7,3	✗	✗	✓	✗	✓
	Haven Cuijk	1,2	✗	✗	✓	✗	✗
	Sterckwijck	9,2	✗	✗	✓	✗	✓
	De Bons	1,5	✗	−	✓	✗	✗
	Regionaal Bedrijvenpark Laarakker	9,1	✗	✗	−	✓	✓
	Sterckwijck Healthcampus	7,8	✓	✗	✗	✗	✗
	Groot Heiligenberg	2,3	✗	✗	✓	✗	✗
	Heeswijkse Kampen	5,8	✗	✗	✓	✗	✗

Maashorst	Loopkant-Liessent	1,5	✗	✗	✓	✗	✗
Meierijstad	De Dubbelen	7,5	✗	✗	✓	✓	✓
	Foodpark / De Kempkens	22*	✗	✗	✓	✓	✓
's-Hertogenbosch	De Rietvelden	0,2	✗	✗	✓	✗	✗
	De Terp (BT Nuland	0,4	✗	✗	✓	✗	✗
	Empel-Zuid	0,6	✗	✗	✓	✗	✗
	Ertveld	0,1	✗	✗	✓	✗	✗
	De Brand	2,8	✗	–	✓	–	✓
	Treurenburg	2,0	✗	✓	✓	✗	✗
	De Groote Vliet Fase I	1,1	✗	✓	✓	✗	✓
	Rosmalense Plas	5,5	✗	✓	✓	✗	✗
Totaal aanbod Noordoost-Brabant		98,2	13,1 ha	8,6 ha	76,1 ha	45,9 ha	62,4 ha

Bron: Regiogemeenten Noordoost-Brabant (peildatum november 2023), Beoordeling: Stec Groep

*Op de peildatum was dit het aanbod op Foodpark. Inmiddels is alles in optie of al uitgegeven aan ruimtevragers die zich eerder in 2023 manifesteerden. Er is op het terrein nu geen aanbod meer vrij op de markt beschikbaar.

Opties beslaan meer dan de helft van het harde planaanbod

Let op: we nemen in dit overzicht geen opties en reserveringen mee. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen. In totaal is ruim de helft van het harde planaanbod in optie vergeven.

Er resteert een behoefte aan zo'n 192 tot 278 hectare t/m 2040 in de regio

In bovenstaande tabel wordt de totale vraag (uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag van in totaal circa 22 hectare) per gemeente in de periode 2024 t/m 2040 geconfronteerd met het harde planaanbod. Het peilmoment van het harde planaanbod is november 2023. In totaal bedraagt de vraag in de periode 2024 t/m 2040 circa 291 tot 377 hectare. Hier staat circa 97 hectare hard planaanbod tegenover. Daarmee komt de resterende behoefte in de regio Noordoost-Brabant voor de periode 2023 t/m 2040 op 192 tot 278 hectare.

Tabel 3: Confrontatie van vraag en aanbod naar gemeente in de periode 2024 t/m 2040*

Gemeente	Totale vraag EIB Laag	Totale vraag EIB Hoog	Hard planaanbod	Resterende behoefte EIB Laag	Resterende behoefte EIB Hoog
Periode	2024 t/m 2040		Nov. 2023	2024 t/m 2040	
Bernheze	5	7	0	5	7
Boekel	1	1	0	1	1
Boxtel	11	14	0	11	14
Heusden	11	13	10,5	0	3
Land van Cuijk	21	29	44,1[3]	-/- 23	-/- 15
Maashorst	24	33	1,5	23	32
Meierijstad	63	77	29,5	33	47
Oss	49	65	0	49	65
's-Hertogenbosch	101	128	12,6	89	115
Sint-Michielsgestel	2	4	0	2	4
Vught	4	6	0	4	6
Totaal	**291**	**377**	**98,2**	**192**	**278**

Bron: Stec Groep (2023), IBIS (2023) *Afgerond op hele getallen

Vanuit lokale verdieping blijkt: in sommige gemeenten kan sprake zijn van onderschatting vraag op korte termijn

In de regionale verdieping van de provinciale prognose werd op basis van bottom-up informatie (checklist couleur locale factoren, informatie over leadslijsten en lokaal onderzoek) een uitspraak gedaan over eventuele over- of onderschatting van de ruimtevraag. Voor de gemeenten Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss en 's-Hertogenbosch wordt geconstateerd dat er op basis van de actuele informatie in hoofdstuk drie sprake kan zijn van een onderschatting van de ruimtevraag die (nu al) in beeld is. Hoe deze (lichte) onderschatting van de ruimtevraag op korte termijn zich verhoudt tot de prognosemethode wordt uitgebreid toegelicht in de regionale verdieping van de prognose (Stec Groep, 2023).

Indicatief zo'n 150 hectare netto aan zacht planaanbod in de regio; daadwerkelijk uitgeefbaar aanbod hangt af van te realiseren bruto/netto verhouding

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Noordoost-Brabant. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden vastgesteld. In onderstaande tabel vindt u alle zachte plannen, uitgesplitst naar de status zoals opgenomen in de planvoorraadtabel van Provincie Noord-Brabant. Voor de eerste fase van Heesch-West is in januari 2022 het bestemmingsplan vastgesteld. Omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld, is dit aanbod strikt genomen nog zacht.

Bij een gangbare bruto/netto verhouding (0,6 à 0,7) zijn de zachte plannen goed voor in totaal zo'n 154 hectare netto bedrijventerrein. Door allerlei opgaven en ambities, zoals extra ruimte voor

[3] Een groot aandeel van het harde planaanbod in de gemeente Land van Cuijk is vergeven in optie of (betaalde) reservering.

waterberging, groen en landschappelijke inpassing, zien we de bruto/netto verhouding dalen (richting 0,5 is geen uitzondering). Het is dus onzeker of deze uitgeefbare hectares ook echt gerealiseerd kunnen worden. Tegelijkertijd is het zo dat de gangbare manier van ruimtegebruik op bedrijfskavels relatief extensief is. Daar ligt een mogelijkheid om deels weer ruimte te winnen. Op nieuw uit te geven kavels is dat bovendien makkelijker dan in de bestaande voorraad.

Tabel 4: Zachte planvoorraad in netto hectare in de regio Noordoost-Brabant (indicatief, want netto omvang hangt af van uiteindelijke bruto/nettoverhouding!)

Gemeente	Bedrijven-terrein	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserve
Bernheze/'s-Hertogenbosch/ Oss	Ceresiaan-West	4		
Bernheze/'s-Hertogenbosch/ Oss	Heesch-West[4]	50	30	
Boekel	Lage Raam	6		
Boxtel	Vorst II	11		
Land van Cuijk	Molenveld Zuid			3
Maashorst	Hoogveld Zuid	12		
Maashorst	Voederheil	1		
Meierijstad	Duin-Vlagheide		24	
Meierijstad	Molenakker II		5	
's-Hertogenbosch	De Brand II	8		
Totaal		**80**	**71**	**3**

Bron: Stec Groep (2024)

Naast zacht planaanbod hebben de meeste gemeenten zoekgebieden in beeld

Naast zachte plannen hebben de meeste gemeenten ook zoekgebieden in beeld, dit worden ook wel boterzachte plannen genoemd. In verband met vertrouwelijkheid nemen we beperkte informatie over deze zoekgebieden in deze rapportage op. We sommen per gemeente op, voor zover bekend, hoeveel zoekgebieden zij hebben, en geven een indicatie van de totale netto omvang van deze zoekgebieden.

Tabel 5: Zoekgebieden in de regio Noordoost-Brabant

Gemeente	Aantal zoekgebieden	Totale omvang
Bernheze	1	Ca. 10 ha
Boekel		-

[4] Heesch-West is, hoewel het bestemmingsplan is vastgesteld, nog geen hard plan. Het plan heeft namelijk nog geen onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan/omgevingsplan.

Boxtel	1	-
Heusden	2	Ca. 6 ha
Land van Cuijk	-	-
Maashorst	3	Ca. 16 ha
Meierijstad	5	Ca. 20 ha
Oss	3	Min. ca. 10 ha
's-Hertogenbosch	3	Ca. 9 ha
Sint-Michielsgestel	-	-
Vught	1	Ca. 10 ha
Totaal		**Ca. 55 tot 65 ha**

Bron: Input gemeenten (Q4 2023)

3.3 Kwalitatieve vraag-aanbod verhouding in de regio

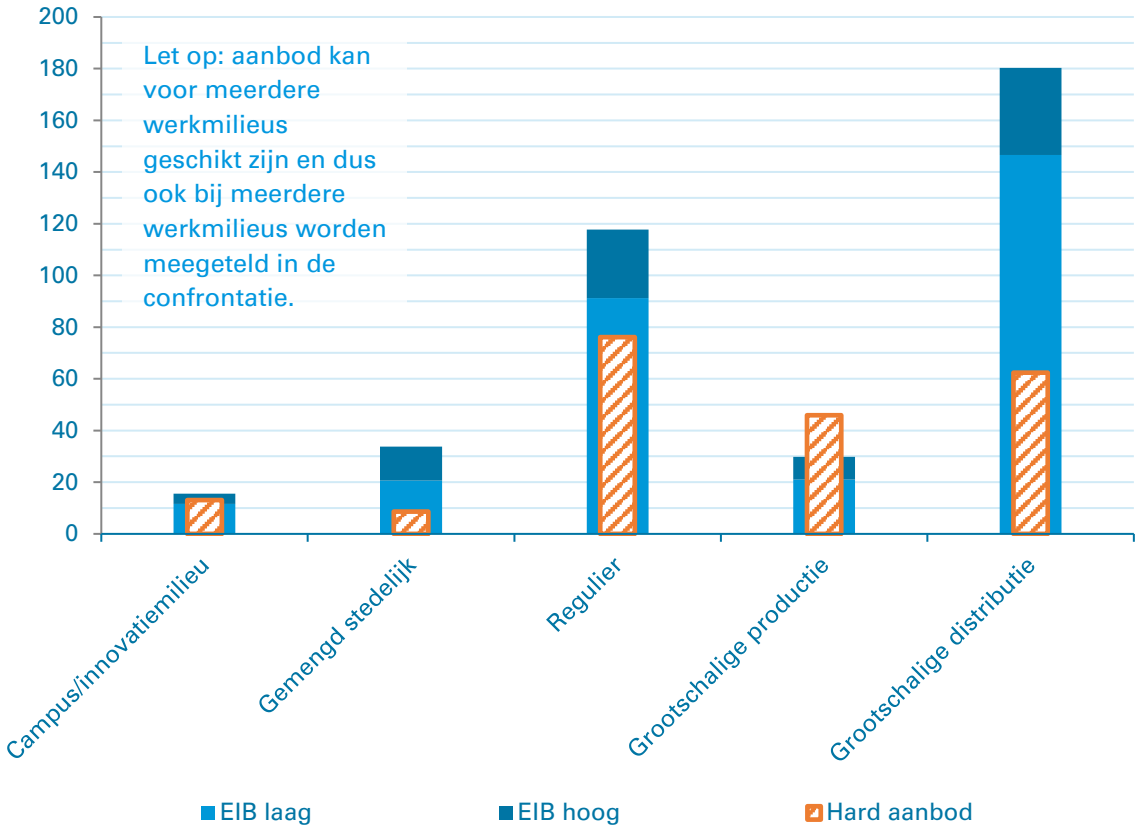
We confronteren de vraag t/m 2040 per type werkmilieu met de kwalitatieve beoordeling van het harde aanbod. In bijlage 1 is een toelichting op de verschillende werkmilieus toegevoegd. Ook van de vervangingsvraag hebben we een inschatting gemaakt van het benodigde type werkmilieu. We zetten de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur en toelichting. Nota bene: hierbij kan dus sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn. Kwalitatief ziet de verdeling van de ruimtevraag t/m 2040 er als volgend uit.

Tabel 6: Kwalitatieve vraagverdeling naar werkmilieu* (in netto hectare t/m 2040)

Werkmilieu	EIB Laag	EIB Hoog
Campus/innovatiemilieu	12	16
Gemengd stedelijk	21	34
Regulier	91	118
Grootschalige productie	21	30
Grootschalige distributie	147	180
Totaal	**291**	**377**

Bron: Stec Groep (2024), IBIS (2023) *Afgerond op hele getallen

Figuur 3: Kwalitatieve vraag-aanbod verhouding 2024 t/m 2040



Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- **Campus/innovatiedistrict**: vraag en aanbod is goed in balans voor dit type werkmilieu, in beide scenario's.
- **Gemengd stedelijk**: er is onvoldoende geschikt aanbod beschikbaar voor dit werkmilieu in de regio.
- **Regulier**: er is in de regio kwantitatief onvoldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien. Dit werkmilieu heeft in hectares de een-na-grootste resterende behoefte. Het is hierbij wel belangrijk om te benoemen dat het in aantallen ondernemers met een toekomstige ruimtevraag om meer ondernemers gaat dan bij de ruimtevraag vanuit de grootschalige productie.
- **Grootschalige productie**: er is kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien.
- **Grootschalige distributie**: voor dit werkmilieu is sprake van een groot tekort aan geschikt aanbod. De ontwikkeling van aanbod voor dit type werkmilieu is, op basis van afspraken tussen de provincie en Brabantse regio's, op dit moment nog maar op een aantal plekken in de regio mogelijk.

Verder inzoomen op de vraag naar een grootschalig distributiewerkmilieu

De ruimtevraag vanuit grootschalige bedrijvigheid in de regio Noordoost-Brabant blijft volgens de laatste prognose aanhouden. Voor een groot deel komt deze vraag voort uit de grootschalige logistiek. Dit type ruimtegebruik wordt op dit moment door de provincie aan banden gelegd, grootschalige logistieke vestigingen worden niet meer op alle bestaande terreinen toegestaan, lees er hier meer over.

Tabel 7: Definitie footloose logistiek en lokaal/regionaal gebonden logistiek

Footloose logistiek:	Lokaal / Regionaal gebonden logistiek:
een logistiek bedrijf • dat afkomstig is uit een ander deel van het land of het buitenland, • met logistiek als losstaande activiteit, • dat geen of beperkt onderdeel uitmaakt van een bedrijfsketen (leveranciers / afnemers) van andere bedrijven uit de regio.	een logistiek bedrijf • met (historische) verbintenis met de regio, • met logistiek als losstaande activiteit of het betreft een samenvoeging met hoofdkantoor / productie, • dat onderdeel uitmaakt van een bedrijfsketen (leveranciers / afnemers) van andere bedrijven uit de regio(gemeente). Denk bijvoorbeeld aan de agrifood-keten, tech, farmaceutische industrie en de maakindustrie.

Ruimtevraag van hooguit 75 hectare vanuit footloose logistiek in de periode t/m 2040

Op hoofdlijnen is de ruimtevraag van het grootschalige distributiewerkmilieu opgesplitst naar lokaal en regionaal gebonden logistiek en footloose logistiek. Deze verdeling is gemaakt op basis van onderstaande definitie. De verdeling resulteert in een ruimtevraag van circa 61 tot 75 hectare vraag in de periode tot en met 2040 vanuit footloose logistiek. De ruimtevraag vanuit lokaal/regionaal gebonden logistiek is in diezelfde periode met 86 tot 105 hectare groter.

Tabel 8: Indicatieve uitsplitsing regionaal gebonden en footloose logistieke vraag* (in netto hectare t/m 2040)

Werkmilieu	EIB Laag	EIB Hoog
Lokaal/regionaal gebonden logistiek	86 ha	105 ha
Footloose logistiek	61 ha	75 ha
Grootschalige distributie werkmilieu	**147 ha**	**180 ha**

Bron: Stec Groep (2024), IBIS (2023) *Afgerond op hele getallen

3.4 Voor welke opgaven staat Regio Noordoost-Brabant?

Op basis van de marktsituatie in de regio, de rol die de regio voor haar bedrijventerreinen ziet en de trends en ontwikkelingen die op de bedrijventerreinen af (zullen) komen zien we de volgende belangrijkste opgaven:

De resterende behoefte aan bedrijventerreinareaal in de regio is groot
Het tekort aan bedrijventerreinen in Regio Noordoost-Brabant is groot. Ook als alle zachte plannen op de markt komen, blijft er in totaal een behoefte van tot wel 278 hectare netto aan extra bedrijventerrein bestaan wanneer de regio ervoor kiest alle ruimtevraag te willen faciliteren. Rekening houdend met de termijn van planontwikkeling van bedrijventerreinen en het feit dat het steeds complexer wordt om tot een bedrijventerreinontwikkeling te komen (vanwege maatschappelijke weerstand, arbeidsaanbod, ecologie, ruimte voor verduurzaming, netcapaciteit, etc.) is het ook aannemelijk dat niet alle zachte plannen voor 2030 op de markt komen.

Bruto is dit benodigde ruimtebeslag nog groter
De geraamde ruimtevraag slaat telkens op netto oppervlakten voor bedrijfskavels. Een bedrijventerrein neemt in totaal (bruto) natuurlijk meer ruimte in beslag; er is ruimte nodig voor wegen, verlichting, waterberging, groen, et cetera. Bovendien is steeds meer ruimte nodig om bedrijventerreinen aan de moderne eisen en opgaven (energietransitie, landschappelijke inpassing, klimaatadaptatie, prettige en gezonde werkomgeving) te laten voldoen. Waar de bruto-netto verhouding eerder gemiddeld rond de 75% lag, zien we dat bij veel nieuwe ontwikkelingen de bruto-netto verhouding rond de 50 à 60% ligt. Hoewel sommige opgaven deels gecombineerd kunnen worden (denk aan groen, water en zonnepanelen op daken, groene parkeerplekken, zonnepanelen boven parkeerplekken), is er meer bruto oppervlak bedrijventerrein nodig om hetzelfde aantal netto uitgeefbare hectares te realiseren.

Meerderheid van de resterende ruimte behoefte gaat uit naar grootschalig distributiewerkmilieu
Indien de regio er voor kiest om alle vraag te willen faciliteren, moet er in het bijzonder inzet gepleegd worden op de planvorming voor grootschalige logistieke kavels. Dit type kavels heeft een grotere omvang en vervult een regionale (opvang)functie. Belangrijk is dat een terrein met dit type kavels dusdanig is gesitueerd dat het de vraag vanuit alle regiogemeenten in potentie kan bedienen, enn dat het terrein voorziet in een ruimtevraag met regionale meerwaarde. Door de toevoeging van zo'n locatie kan er meer lucht ontstaan in de bedrijventerreinenmarkt in de regio Noordoost-Brabant. Er kan doorstroom op gang komen, waarbij de achterblijvende locaties van doorgroeiers weer nieuwe vestigings- en doorgroeimogelijkheden bieden, al dan niet met omgevingsplanwijzigingen, voor (lokaal gebonden) MKB-bedrijven.

Om een deel van de vraag in de bestaande voorraad te faciliteren is er werk aan de winkel
Gezien het tekort moeten de regiogemeenten – samen met de provincie – sowieso alle zeilen bijzetten om op de bestaande terreinen waar mogelijk onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in de regio. Ook hiervoor is echter enige (permanente) schuifruimte en een zekere organisatiegraad nodig. Schuifruimte is nodig bij intensivering, voor bijvoorbeeld (tijdelijke) uit-/verplaatsing. Daarnaast is het belangrijk om bepaalde typen bedrijvigheid – indien passend qua mengbaarheid – zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden (en gebiedsontwikkelingen) buiten bedrijventerreinen, denk bijvoorbeeld aan detailhandelsbedrijven of andere bedrijven die veel zoekers aantrekken die beter in het stads- of dorpscentrum passen.

Keuzes maken in het type vraag dat gefaciliteerd kan worden, lijkt onvermijdelijk
Verder zal de regio selectiever moeten zijn, en keuzes moeten maken in welke bedrijven de regio in de toekomst wel of niet wil faciliteren. De regio zal daarvoor een (ruimtelijk-)economische koers met toekomstperspectief moeten formuleren over het gewenste economische profiel en de

gewenste invulling van de ruimte voor bedrijventerreinen. Denk aan gewenste profilering, type doelgroepen, kavelomvang, milieucategorie, intensief ruimtegebruik, et cetera. Voor de regio Noordoost-Brabant zijn keuzes over het faciliteren van grootschalige distributievraag extra relevant. De vraag vanuit dit werkmilieu is al jaren (zeer) hoog en de provincie heeft het huisvesten van ondernemers uit deze doelgroep beperkt tot een bepaald aantal locaties. Selectiever zijn en/of meer sturen op het type bedrijvigheid is ook relevant geworden vanuit de netcongestieproblematiek en het verwachte toenemende energieverbruik. Andere knoppen zijn bijvoorbeeld het opzetten van smart energy hubs, clusteren van vraag en aanbod van energie, energieopslag (batterijen, omzetting naar andere energiedragers), et cetera. Dit kan een extra ruimtelijke claim betekenen op onze bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor de realisatie van laadinfrastructuur en eventuele investeringen in hoogspannings- en onderstations. Sowieso is het cruciaal dat de bedrijventerreinenopgave in samenhang met al deze andere opgaven wordt bekeken. Integraal programmeren, rekening houdend met de andere maatschappelijke opgaven en knelpunten zoals (ruimtebeslag voor) verduurzamen en verhogen van de circulariteit (wat gepaard kan gaan met hogere milieucategorie en andere goederenstromen), is cruciaal voor een realistische programmering en voor een toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt in RNOB.

Goede profilering en strengere kwalitatieve eisen bij uitgifte creëert een level playing field

Om de voorgaande redenen is het verstandig om de bedrijventerreinen in de regio sterker te profileren en strenge kwalitatieve eisen te stellen bij uitgifte. Het gaat dan om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande terreinen door een duidelijk profiel te geven aan werklocaties, dat goed past bij marktkansen, locatiekenmerken en de (on)mogelijkheden vanuit bijvoorbeeld netcapaciteit. Door hierin als regio gezamenlijk op te trekken en dezelfde eisen te stellen, creëer je een gelijk speelveld (‘level playing field’). Dit zorgt niet alleen voor duidelijkheid bij de ruimtevragende ondernemer, maar ook bij de verschillende regiogemeenten. Een voorbeeld van een maatregel die ook bijdraagt aan een level playing field is het hanteren van dezelfde, marktconforme grondprijsmethodiek. Hierdoor wordt onderlinge prijsconcurrentie tussen de gemeenten voorkomen en wordt de grond verkocht voor wat die waard is. Bovenal is de grondprijs een belangrijk middel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De regio zal hierin keuzes moeten maken, afhankelijk van welke keuzemogelijkheid uit hoofdstuk drie invulling krijgt in de programmering.

4. Strategie & ambitie

Opgaven op de bedrijventerreinenmarkt in de regio heel anders dan vijf jaar geleden

De situatie op de bedrijventerreinenmarkt in de regio is op dit moment heel anders dan tijdens het opstellen van de vorige programmering. Er is op dit moment sprake van een tekort aan zowel harde als zachte) plannen om in de ruimtevraag te kunnen voldoen. De ruimtevraag die op de bedrijventerreinen afkomt is omvangrijk, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. Het is van belang dat de regio gezamenlijk een strategie kiest om op de manier met de opgaven op de bedrijventerrein markt om te gaan die het beste bij de regio past.

Strategie bepalen: welke ambitie streeft de regio na?

De regio zal de vraag moeten beantwoorden: welke uitdaging willen we gezamenlijk aangaan? Oftewel: voor welke (hoeveelheid) ruimtevraag gaan we ons inspannen om deze te faciliteren? Wil de regio de ruimtevraag uit het lage of het hoge scenario zoals berekend in de provinciale bedrijventerreinenprognose faciliteren? Wil de regio binnen deze scenario's alle vraag faciliteren, of zijn er ook bepaalde typen bedrijven/sectoren/etc. die we niet (meer) willen faciliteren?

Discussienota Stec Groep zet vijf keuzemogelijkheden uiteen

Om deze keuze te kunnen maken heeft Stec Groep in februari 2024 een discussienota opgesteld. Hierin worden vijf keuzemogelijkheden uiteengezet. De eerste keuze gaat uit van het niet realiseren van nieuw bedrijventerreinareaal. Vervolgens zijn er vier keuzes die een bepaalde mate van groei realiseren: twee met een accent op ruimte voor MKB (in een laag en hoog scenario) en twee met een accent op ruimte voor zowel MKB als footloose logistieke bedrijven (in een laag en hoog scenario). Voor een verdere uitwerking van wat deze keuzes betekenen voor bijvoorbeeld de economie en het ruimtegebruik in de regio, verwijzen we naar deze notitie.

Voorkeur en ambitie voor keuzemogelijkheid 4 met keuzemogelijkheid 2 als kritieke ondergrens

De discussienota is besproken met de bestuurlijke Kopgroep op 22 februari. De aanwezige wethouders hebben gediscussieerd over de verschillende keuzemogelijkheden en afwegingen gedeeld over de (economische) implicaties van de verschillende keuzemogelijkheden. Uiteindelijk waren de aanwezigen het met elkaar eens: Regio Noordoost-Brabant kiest voor keuzemogelijkheid 2 als kritieke ondergrens en keuzemogelijkheid 4 als ambitie. Bij beide keuzes kiest de regio ervoor om footloose logistiek (zie definitie in tabel 7) niet te willen faciliteren op bedrijventerreinen in de regio, vanwege de grote hoeveelheid benodigde ruimte en lage mate van economische en maatschappelijke verwevenheid met de regio. Het verschil tussen keuzemogelijkheid 2 en 4 zit hem in het scenario uit de bedrijventerreinen-prognose, scenario EIB Laag of EIB Hoog.

Ambitieniveau horende bij keuzemogelijkheid 4 vraagt om commitment en integrale afweging

Het ruimtebeslag dat hoort bij keuzemogelijkheid 4 (een te programmeren toevoeging van ruim 200 netto hectare) vraagt commitment vanuit de regiogemeenten. Er spelen verschillende ruimteclaims; eenvan deze claims die vaak hoog op de politieke agenda staat is de woningbouwopgave. Zo is het bijvoorbeeld van belang om voldoende (politieke) aandacht te vragen voor de toename van ruimtevraag naar bedrijventerreinen als gevolg van die toename van het aantal woningen en dus inwoners. Om de te programmeren ruimte voor keuze-mogelijkheid 4 te kunnen borgen in de ruimtelijke puzzel voor de regio is het van belang dat deze afwegingen aan de juiste bestuurlijke tafels worden besproken. Denk hierbij aan naast de economische tafel aan Ruimte en Duurzaamheid, Buitengebied en Arbeidsmarkt.

5. Programmering

Strategie van de regio heeft effect op kwalitatieve afspraken
Regio Noordoost-Brabant wil zich in gaan zetten om 133 (kritieke ondergrens keuzemogelijkheid 2) tot 205 (ambitie keuzemogelijkheid 4) netto hectare ruimte beschikbaar te maken om te ondernemen op de bedrijventerreinen. Deze doelstelling heeft kwalitatieve gevolgen voor de manier waarop Regio Noordoost-Brabant omgaat met haar toekomstige en bestaande bedrijventerreinareaal. De kwalitatieve gevolgen zijn verdeeld over acht belangrijkste thema's:

§5.1 Vraag en aanbod in balans op lange termijn
§5.2 Beter benutten van de ruimte
§5.3 Toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad
§5.4 Ruimte voor de circulaire economie
§5.5 Lokaal en/of regionaal faciliteren van de vraag
§5.6 Afweegkader regionale meerwaarde
§5.7 Profilering bestaande en nieuwe bedrijventerreinen
§5.8 Omgaan met transformatie

Per thema wordt beschreven waarom er in de regio afspraken gemaakt moeten worden over dit thema, wat met het thema bedoeld wordt en hoe die afspraken gemaakt kunnen worden.

5.1 Vraag en aanbod in balans op lange termijn

Waarom maakt RNOB afspraken over dit thema?
De resterende behoefte in de regio is hoog, het ambitieniveau dat de regio kiest is dat eveneens. We weten dat door bijvoorbeeld de verstedelijkingsopgave en ruimteclaims vanuit andere domeinen (denk aan wonen, energie, mobiliteit, etc.) de behoefte aan (schuif)ruimte nog verder toeneemt. De vraag naar bedrijfskavels is bovendien conjunctuurgevoelig en kan snel veranderen, terwijl het creëren van nieuw uitgeefbaar aanbod een langdurig (vaak vijf tot wel tien jaar) proces nodig is. Het is daarom als regio nodig om zich actief in te zetten om zoveel mogelijk van de ruimtevraag naar bedrijfskavels op langere termijn te accommoderen. Dit kan op nieuwe (greenfield) kavels zijn en/of door intensivering van het ruimtegebruik binnen de bestaande voorraad.

Wat wil RNOB afspreken over dit thema?
Wij willen als regio voldoen aan de behoefte uit het hoge groeiscenario, met uitzondering van de vraag naar een grootschalig distributiewerkmilieu vanuit footloose logistieke bedrijven (zie de definitie tabel 7). Dit is de ruimtevraag in EIB Hoog (met uitzondering van de vraag naar een grootschalig distributiewerkmilieu vanuit footloose logistieke bedrijven) die nog overblijft na de uitgifte van het harde planaanbod. Kwantitatief betekent dit dat we circa 205 netto hectare programmeren bovenop het bestaande harde planaanbod. We realiseren nieuwe terreinen en uitbreidingen van bestaande terreinen voor het lokale segment. Ook benutten we, waar passend, de mogelijkheden om ruimte te creëren voor nieuwe bedrijvigheid (vanuit reguliere bedrijventerreinsectoren) op plekken zoals vrijkomende agrarische bebouwing. Onderstaande definiëring van footloose en lokaal/regionaal gebonden logistiek is niet waterdicht. Het is onverhoopt mogelijk dat een bedrijf dat we liever niet willen huisvesten, omdat we het footloose achten, toch via een geitenpaadje zich kan vestigen. De bijbehorende consequentie dat hierdoor ruimte wordt uitgegeven die we eigenlijk programmeren voor onze lokaal/regionaal gebonden logistiek aanvaarden we. We doen dit omdat het 'risico' dat dit voorkomt, ongeacht de definiëring, zal blijven bestaan en omdat we het leeuwendeel van de footloose logistiek zo wel kunnen ondervangen.

Hoe spreken we dit regionaal af?

1 We stemmen als regiogemeenten de te ontwikkelen zachte plannen met elkaar af. Te beginnen met de zachte plannen die in tabel 4 zijn aangemerkt binnen de categorie ‘extra te ontwikkelen conform regionale afspraken’. Voor verdere afwegingen en afstemming over nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinareaal volgen we de stappen uit onze flowchart ‘Werkwijze vraaggericht ontwikkelen en programmeren’, zie bijlage 1.
2 Een te ontwikkelen zacht plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd, moet zijn voorzien van een goede behoefteonderbouwing (Ladder voor duurzame verstedelijking). Daarnaast wordt het plan voorzien van een toelichting hoe deze bedrijventerreinontwikkeling bijdraagt aan ambities van de regio en hoe hierop wordt gestuurd. Denk hierbij aan regionale meerwaarde (zie afspraak 20) en ambities op gebied van onder meer zorgvuldig ruimtegebruik en duurzaamheid (zie afspraak 6). Wanneer een ambitie, om welke reden dan ook, als niet geheel haalbaar wordt geacht voor het betreffende plan, motiveert de betreffende gemeente waarom dat het geval is.
3 De cijfers uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen vormen in beginsel de kaders voor de behoefteonderbouwing. Aanvullend kan op basis van lokaal of regionaal onderzoek een nader gespecificeerde uitbreidingsvraag, vervangingsvraag of additionele vraag onderbouwd worden. Van zo’n onderzoek wordt verwacht dat expliciet wordt gemaakt hoe de resultaten zich verhouden tot de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.
4 We spreken af onze flowchart ‘Werkwijze vraaggericht ontwikkelen en programmeren’ (zie bijlage 1) in 2025 gezamenlijk te evalueren. We evalueren of de flowchart voldoende doet waar die voor dient en bijdraagt aan onze ambities en opgaven rondom bedrijventerreinen. Op basis hiervan doen we aanscherpingen of maken we eventuele efficiëntieslagen in de flowchart.

Vraag en aanbod in de regio na ontwikkeling van de zachte planvoorraad

In tabel 2 is de verhouding tussen de ruimtevraag (per scenario) en het harde planaanbod naar gemeente weergegeven. Wanneer we naast deze harde plannen ook het zachte planaanbod aftrekken van de ruimtevraag (behorende bij de ruimtevraag uit keuzemogelijkheid 4) zien we dat er ruimtelijk met name een resterende ruimtevraag overblijft in de gemeenten Meierijstad, Maashorst, Oss en ’s-Hertogenbosch. Kwalitatief zien we dat vooral een resterende behoefte bestaat aan regulier/gemengd stedelijke werkmilieus en aan het grootschalig distributiesegment, ondanks de afslag van het niet faciliteren van de footloose vraag.

5 RNOB maakt (algemene) afwegingen over het al dan niet footloose zijn van grootschalige ruimtevragers in het ‘Kopgroep Werklocaties’ overleg. Deze afwegingen vinden plaats in relatie tot het (te herijken) economisch profiel van RNOB. Er blijft ruimte voor de individuele gemeenten om af te wegen of een specifieke vestiging wel/niet als footloose is te beschouwen in de lokale context. Mogelijk leidt dit tot aanscherping van de bestaande definiëring (zie tabel 7).
6 We hebben bij de aanleg van nieuw(e) bedrijventerrein(en) expliciet aandacht voor intensief en meervoudig ruimtegebruik, circulariteit, duurzaamheid, ruimte voor groen, blauw en eventuele gezamenlijke voorzieningen. We zijn ons ervan bewust dat dit kan resulteren in een lager netto te ontwikkelen aantal hectaren per bruto oppervlakte dan we gewend zijn. Concreet spreken we het volgende af en hanteren we als toetsing bij nieuwe plannen (zie afspraak 2):
   - Alle daken op nieuwe bedrijventerreinen worden meervoudig gebruikt, bijvoorbeeld door plaatsing van zonnepanelen, parkeerruimte, een combinatie hiervan, etc.
   - Minimaal 5% van het bruto oppervlakte van een nieuw te ontwikkelen terrein bestaat uit groen (gras, bomen, struiken, oevers, etc.) en/of blauw (wadi’s, sloten, overig water, etc.).

Ter referentie: op dit moment ligt dat aandeel op gemiddeld 1 à 2% op de bestaande bedrijventerreinen in Nederland.
- Er is sprake van een marktconforme grondprijs.

Waar nodig werken we deze criteria in 2025 verder met elkaar uit, zodat we een heldere checklist hebben. In het bijzonder kijken we in hoeverre we hierop de flowchart moeten aanpassen (afspraak 4), zodat deze criteria goed geborgd zijn bij de gemeentelijke uitwerking en regionale toetsing van nieuwe plannen.

7 Uitgifte van een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling faseren we zoveel als mogelijk in de tijd. Dit doen we om gezonde druk op de ruimte te behouden, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven.

5.2 Beter benutten van de ruimte

Waarom maakt RNOB afspraken over dit thema?

Gezien de resterende behoefte moet de regio – samen met de provincie – alle zeilen bijzetten om op de bestaande terreinen waar mogelijk onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in de regio. Ook hiervoor is echter enige (permanente) schuifruimte en een zekere organisatiegraad nodig. Schuifruimte is nodig bij intensivering, voor bijvoorbeeld uit-/verplaatsing. Daarnaast is het belangrijk om bepaalde typen bedrijvigheid – indien passend qua mengbaarheid – zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden (en gebiedsontwikkelingen) buiten bedrijventerreinen, denk bijvoorbeeld aan detailhandelsbedrijven die beter in een stads- of dorpscentrum passen. Doorgaans zien we dat het ruimtegebruik op een bedrijventerrein met gemiddeld 10 tot 15% geïntensiveerd kan worden. Let wel: intensivering op bestaande bedrijventerreinen zijn vaak projecten van een lange adem, onder andere doordat er sprake is van veel verschillende eigenaren en andere belanghebbenden. Ook is intensivering vaak technisch uitdagend; intensivering vraagt vaak een aanpassing van de bedrijfsprocessen, een investering, een verbouwingsperiode, aanpassingen in veiligheidsprocedures, etc. Ondanks deze uitdagingen zien we steeds meer succesvolle voorbeelden op bedrijventerreinen in het hele land terug.

Wat wil RNOB afspreken over dit thema?

Het streven is om zoveel mogelijk passende ruimte voor bedrijvigheid te creëren en te behouden. Het gaat hierbij om kwalitatief goede bedrijvigheid op de juiste plekken, binnen de segmenten die van maatschappelijke en/of economische meerwaarde zijn voor de regio. Op dit moment is er nog onvoldoende inzicht in de mogelijkheden voor het intensiveren van het ruimtegebruik.
De regiogemeenten spreken af actief aan de slag te gaan met beter benutten van bestaande bedrijventerreinen, bijvoorbeeld door hier onderling meer kennis en ervaring in uit te wisselen. Deze gezamenlijke aanpak is in lijn met de wens van de provincie in licht van de brief met betrekking tot de gezamenlijke programmeringsopgave.

Hoe spreken we dit regionaal af?

8 We kijken parallel naar de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad en naar nieuwe ontwikkelingen om in de ruimtevraag te voldoen. De regiogemeenten spreken af actief aan de slag te gaan met beter benutten van bestaande bedrijventerreinen, beginnend met een onderzoek naar de mogelijkheden hiertoe. Dit onderzoek moet in beeld brengen waar de concrete kansen liggen, hoeveel ruimtewinst hiermee te realiseren is en wat ervoor nodig is om die ruimtewinst te verzilveren (instrumenten, acties). De regiogemeenten waarin de twintig grootste bedrijventerreinen liggen (gemeenten 's-Hertogenbosch, Boxtel, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad en Oss) schakelen in 2025 een externe expert in voor dit onderzoek en stellen hiervoor regiobudget beschikbaar. Voor een compleet beeld wordt dit onderzoek idealiter verder uitgerold naar de overige bedrijventerreinen in RNOB.

9 De mogelijkheden die uit het ‘beter benutten onderzoek’ voortkomen worden door de gemeenten altijd afgewogen in de behoefteonderbouwing (Ladder voor duurzame verstedelijking) voor nieuwe (zachte) plannen.
10 We spannen ons actief (o.a. accountmanagement, 1-loket) in voor beter benutten en het juiste bedrijf op de juiste plek. Concreet betekent dit dat als een ondernemer met een nieuwbouwvraag bij ons als gemeente(n) aanklopt, we actief met de ondernemer bespreken in hoeverre de beoogde plannen gerealiseerd kunnen worden via het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het bedrijf. We faciliteren ondernemers hierin zoveel als mogelijk. Verder houden en maken we bedrijventerreinen beschikbaar voor bedrijven die vanwege hun omvang en activiteiten (milieuhinder, verkeersbewegingen) voor vestiging hierop zijn aangewezen. We werken niet mee aan uitbreidingen of verplaatsingen van bedrijven die niet op een bedrijventerrein passen en ook elders gevestigd kunnen zijn.
11 Waar mogelijk, realistisch en haalbaar stellen gemeenten de planologische mogelijkheden op bestaande terreinen bij, zodat hier meer (passende) ruimtevraag opgevangen kan worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om meer bouwhoogte, een groter bebouwingspercentage, maar ook het hanteren van een minimale milieucategorie.
12 Parallel aan afspraak 11 borgen we de ruimte op bestaande terreinen in RNOB die bestemd zijn voor kadegebonden en hindergevende bedrijvigheid. Hiervoor bekijken we samen met de provincie verschillende instrumenten in 2025/2026. Te denken valt bijvoorbeeld aan het opstellen van duidelijke (toekomst)profielen voor bedrijventerreinen, strakkere planregels en creëren van voorzienbaarheid. Maar bijvoorbeeld ook de opzet/inzet van een fonds (voor herstructurering en/of verplaatsing) en realisatie van schuifruimte voor lichte en droge bedrijvigheid die nu op kadegebonden en hoge milieucategorie kavels is gevestigd. Wellicht is het zelfs zinvol om bepaalde terreinen aan te wijzen als ‘bedrijventerrein van provinciaal belang’, met als doel om de schaarse ruimte die er is in te zetten voor kadegebonden en/of hindergevende bedrijvigheid. We willen de (on)mogelijkheden, voor- en nadelen van verschillende opties scherp krijgen en op basis daarvan vervolgacties bepalen.

5.3 Toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad

Waarom maakt RNOB afspraken over dit thema?

Door actuele uitdagingen op het gebied van bijvoorbeeld netcongestie, klimaatadaptie en een krappe arbeidsmark wordt de noodzaak om de toekomstbestendigheid op de bedrijventerreinen op peil te houden extra groot. Men laat bijvoorbeeld de kwaliteit en uitstraling van de werkomgeving steeds zwaarder meewegen in de keuze waar te werken. Door als regio gezamenlijk op te trekken en dezelfde eisen te stellen en inzet te realiseren, creëer je een gelijk speelveld (‘level playing field’). Dit zorgt niet alleen voor duidelijkheid bij de ruimtevragende ondernemers, maar ook bij de verschillende regiogemeenten.

Wat wil RNOB afspreken over dit thema?

Met betrekking tot het toekomstbestendiger maken van de bestaande voorraad wil de regio afspreken om te onderzoeken waar de noodzaak om te vergroenen en te verduurzamen het hoogst is. Die noodzaak uit zich bijvoorbeeld in een groter ziekteverzuim, hogere hittestress, hoger risico op overstromingen, etc. Daarbij heeft de regio aandacht voor de aanwezigheid van energie en draagvlak onder ondernemers/vastgoedeigenaren op de bedrijventerreinen die mogelijk (mee) willen investeren in het toekomstbestendiger maken. Belangrijke randvoorwaarde voor het toekomstbestendiger maken van de bestaande terreinen is een goede organisatiegraad.

Hoe spreken we dit regionaal af?

13 We zetten ons, als gemeenten, samen met ondernemers in voor de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande terreinen, bijvoorbeeld door te herstructureren. Dit doen we door ondernemers, vastgoedeigenaren en andere gebruikers beter bewust te maken van de baten die verduurzaming en een kwaliteitsverbetering van kavel en/of pand kan opleveren.

Hiervoor organiseren we bijvoorbeeld samen met ondernemers informatieavonden, bedrijfsbezoeken bij ondernemers die succesvol hebben geïnvesteerd, etc. We doen deze inspanningen zoveel mogelijk in kader van en aansluiten op lopende trajecten. Denk aan het project Grote Oogst, de provinciale greendeal met het programma Werklandschappen van de Toekomst en de SPUK-subsidie waar we als RNOB gemeenten aanspraak op kunnen doen (zie ook 14). Verder zetten we ons in om de voor herstructurering benodigde schuifruimte binnen de regio te creëren.

14 We spannen ons in voor de verhoging en professionalisering van de organisatiegraad op bestaande terreinen. Het liefst zien we dat wanneer er op een bedrijventerrein nog geen sprake is van onderlinge vereniging of organisatie, dat een groepje ondernemers dit zelfstandig oppakt. Er ligt een rol voor het accountmanagement om dit aan te zwengelen. De accountmanager kan de ondernemers wijzen op de voordelen van een vorm van organisatie (van een ondernemersvereniging, ondernemersfonds tot aan een BIZ) en zo de organisatiegraad verhogen en/of verder professionaliseren. Daarbij maken we gebruik van de SPUK regeling die provincie Noord-Brabant namens het Rijk mag verdelen over de gemeenten in RNOB. Met deze subsidie gaan vanaf 2025 drie aanjagers 2,5 jaar lang aan de slag om de organisatiegraad van bedrijventerreinen te vergroten zodat deze terreinen effectiever aan de slag kunnen met verduurzaming. In Noordoost-Brabant gaat het om dertig bedrijventerreinen, waaronder ook drie Grote Oogst-terreinen.

15 We zetten ons als regio in om ondermijnende activiteiten op bestaande terreinen tegen te gaan. In eerste instantie richten we ons daarbij op preventieve maatregelen (bijvoorbeeld intensivering van het aantal gesprekken of een Bibob-onderzoek). Mocht dit niet toereikend zijn, dan kijken we verder naar repressieve maatregelen.

5.4 Ruimte voor de circulaire economie

Waarom maakt RNOB afspraken over dit thema?

In 2050 moet Nederland een volledig circulaire economie hebben. De circulaire economie is een breed begrip, met verschillende uitwerkingen per type bedrijf. Er is nog veel onduidelijk over het toekomstbeeld van de circulaire economie in 2050. Het is duidelijk dat grondstoffen, apparatuur, machines, materialen en afvalstromen voornamelijk gebruikt en geproduceerd worden in de industrie en dus op bedrijventerreinen. Het is daarom logisch om bedrijventerreinen te zien als een van de startpunten om in te zetten op de transitie naar een circulaire economie. Bedrijventerreinen kunnen met het verminderen van materiaalgebruik en het sluiten van kringlopen een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van een circulaire economie. Er is voldoende hogere milieucategorie (HMC) ruimte nodig, bij voorkeur in combinatie met een multimodale bereikbaarheid.

Wat wil RNOB afspreken over dit thema?

In de provincie maar ook zeker in de regio Noordoost-Brabant is momenteel een tekort aan ruimte voor hogere milieucategorieën (vanaf milieucategorie 4.1) en watergebonden bedrijventerreinen. Juist de terreinen waar deze ruimte wel is en de gebieden waar deze ruimte nog gecreëerd kan worden, zijn vaak aantrekkelijk gelegen voor woningbouw. De regio staat voor de opgave om een juiste balans te vinden tussen voldoende woningen bouwen en voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod van bedrijventerreinen, met name door de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen beter te benutten. De gemeenten zetten zich daarvoor actief in voor het beter benutten van de bestaande voorraad van bedrijventerreinen met ruimte voor hogere milieucategorieën. Belangrijk doel hierbij is dat de ruimte voor HMC in de regio netto niet afneemt.

Hoe spreken we dit regionaal af?

16 We staan gehele of gedeeltelijke transformaties (naar bijvoorbeeld wonen) van bestaande terreinen met een omvang van meer dan drie hectare alleen toe als de ruimte die

getransformeerd wordt elders in de regio gecompenseerd wordt. Extra zuinig zijn we daarbij op bedrijventerreinen die nu – of in potentie (bijvoorbeeld na verplaatsing van huidige activiteiten) – plek bieden aan hindergevende bedrijvigheid en/of een multimodale bereikbaarheid (spoor of water). Deze locaties zijn belangrijk om de circulaire transitie in RNOB te kunnen realiseren. En spelen een sleutelrol in de verdere verduurzaming van transport in de regio.

17 We voorzien dat voor de transitie van een lineaire naar een circulaire economie extra ruimte nodig is op bedrijventerreinen waar hindergevende bedrijvigheid kan vestigen en/of multimodale bereikbaarheid (over spoor of water) te realiseren is. We sturen daarbij enerzijds op behoud van dit soort bestaande locaties (zie afspraak 12). Anderzijds starten we als regio een onderzoek naar mogelijke zoekgebieden met dit profiel. Hierbij benutten we als hulpmiddel het provinciale onderzoek naar meest geschikte zoeklocaties voor grootschalige bedrijventerreinontwikkelingen. Dit onderzoek heeft geen officiële status en biedt vooral een methodologisch handvat om te kijken welke locaties vanuit ruimtelijk-economisch perspectief boven komen drijven. Een integrale afweging is vervolgens nog nodig voor potentiële plekken.

5.5 Lokaal en/of regionaal faciliteren van de vraag

Waarom maakt RNOB afspraken over dit thema?

Een groot deel van de ruimtevraag die de regio wil gaan faciliteren is grootschalig van aard (individuele kavelomvang van meer dan drie hectare netto). Er moet in het bijzonder inzet gepleegd worden op de planvorming voor grootschalige logistieke kavels. Dit type kavels heeft een grotere omvang en vervult een regionale (opvang)functie. Bij ontwikkeling van grootschalige (productie en/of distributie)kavels is het belangrijk dat dit terrein dusdanig is gesitueerd dat het de ruimtevraag vanuit alle regiogemeenten in potentie kan bedienen.

Door de toevoeging van zo'n locatie kan er meer lucht ontstaan in de bedrijventerreinenmarkt in de regio Noordoost-Brabant. Er kan doorstroom op gang komen, waarbij de achterblijvende locaties van doorgroeiers weer nieuwe vestigings- en doorgroeimogelijkheden bieden, al dan niet met omgevingsplanwijzigingen, voor (lokaal gebonden) MKB-bedrijven.

Wat wil RNOB afspreken over dit thema?

Zowel de grootschaligere ruimtevraag, vanuit productie en/of distributie, als de reguliere ruimtevraag vanuit mkb is erg groot. Deze twee doelgroepen hebben een heel ander verzorgingsgebied en reikwijdte. Waar een grootschaliger logistiek bedrijf bereid is gemeentegrenzen te overschrijden voor de juiste vestigingslocatie, is het merendeel van het mkb dat niet. Laatstgenoemde doelgroep zoekt veel lokaler naar een geschikte plek. De regio gaat daarom op zoek naar extra ruimte voor een of meerdere regionale bedrijventerreinen met o.a. een uitstekende bereikbaarheid om aantrekkelijk aanbod te bieden aan de grootschalige ruimtevragers. Voor de kleinschaligere en lokalere ruimtevragers wordt op lager schaalniveau naar geschikte zoekgebieden gezocht.

Hoe spreken we dit regionaal af?

18 We gaan als regiogemeenten op zoek naar een geschikte locatie waar een (intergemeentelijk) bedrijventerrein ontwikkeld kan worden met een regionaal verzorgingsgebied. Deze zoektocht is niet sec gebonden aan onze regio, maar hiervoor kan ook over de regiogrenzen van RNOB worden gekeken (aanpalende regio's). We benutten bij deze zoektocht als hulpmiddel het (onofficiële) provinciale onderzoek naar meest geschikte zoeklocaties voor (grootschalige) bedrijventerreinontwikkelingen. Verder betrekken we hierbij ons economische position paper RNOB, de REV van de provincie, de kwalitatieve ruimtevraag uit de provinciale prognose bedrijventerreinen en het afweegkader regionale meerwaarde (zie 5.6). Op basis van deze bouwstenen bepalen we samen het concrete profiel voor het regionale bedrijventerrein.

5.6 Afweegkader regionale meerwaarde

Waarom maakt RNOB afspraken over dit thema?

Door de schaarse ruimte en grote resterende behoefte naar bedrijfskavels wordt het steeds belangrijker om zuinig om te gaan met de ruimte die de regio heeft. Om ervoor te zorgen dat de bedrijven die het beste passen op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen terechtkomen, kan de regio een afweegkader regionale meerwaarde ontwikkelen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om regionale economische meerwaarde, maar ook maatschappelijke meerwaarde, dit in het licht van versterking van de brede welvaart.

Het Didam-arrest vraagt om prioriterende criteria

Een afweegkader regionale meerwaarde moet voldoen aan het Didam-arrest. In dit arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat gemeenten objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten opstellen voor het selecteren van de kopende partij bij de verkoop van vastgoed en gronden – waaronder ook bedrijfskavels die door de gemeente worden uitgegeven – waarbij zich potentieel meerdere gegadigden melden. Met andere woorden, de Hoge Raad vraagt om een transparanter verkoopproces dan in het verleden vaak gebruikelijk was. De inhoudelijke invulling van het toetsingskader is vrij conform het Didam-arrest. Er zijn enkele juridische beperkingen; zo mag er geen discriminatoir criterium worden opgenomen (bijvoorbeeld herkomst van het bedrijf), maar in de praktijk is er ruimte voor keuze uit beoordelingscriteria. Ook de verkaveling geeft tot op zekere hoogte mogelijkheden om te sturen. Hoe kleiner de kavels, hoe groter de kans dat zich daar een lokale en/of regionale partij vestigt.

Wat wil RNOB afspreken over dit thema?

Als regio hebben we afspraken gemaakt over een set van criteria voor de locatiekeuze (en uitgifte) van kavels op nieuwe bedrijventerreinen, deze zijn opgenomen in de flowchart ‘Werkwijze vraaggericht ontwikkelen en programmeren’ in bijlage 1. Zo kunnen we sturen op de meest optimale inzet van de schaarse ruimte voor bedrijventerreinen en ervoor zorgen dat nieuwe functies en activiteiten maatschappelijke en economische waarde toevoegen aan de regio, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteit. We houden vast aan deze afspraken.

Hoe spreken we dit regionaal af?

19 Voor grotere bedrijventerreinontwikkelingen (vanaf twee hectare netto[5]), zoals een nieuw regionaal terrein, stemmen we regionaal met elkaar af. De flowchart vraaggericht ontwikkelen is daarbij het uitgangspunt. Deze moet op deze omvang grens aangepast worden. Zo nodig nemen we andere aanpassingen mee die uit de evaluatie (afspraak 4) voortvloeien.

20 We spreken een set van regionale criteria af die ervoor zorgen dat de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen regionale meerwaarde heeft. Deze criteria zijn enerzijds van toepassing op programmeringsniveau, zodat een beoordeling kan plaatsvinden van de regionale meerwaarde van nieuwe (zachte) plannen die gemeenten indienen. Anderzijds zijn ze van toepassing op het niveau van concrete gronduitgifte (uitgifteprotocol). Voor het nieuwe regionale terrein gelden de criteria direct, voor lokale ontwikkelingen worden ze afhankelijk van de eigen context op gemeentelijk niveau nader uitgewerkt. Criteria waar we nu aan denken zijn de volgende:

- Type bedrijf, denk aan bedrijfsactiviteit, mate van duurzaamheid
- Huidige locatie, zoals achterlaten van een herontwikkelbare locatie op een bedrijventerrein
- Maatschappelijke binding, bijvoorbeeld sponsoring, werkgeversrol

[5] In meer regio’s wordt gewerkt met een ondergrens. De omvang varieert daarbij enigszins. Zuidoost-Brabant hanteert bijvoorbeeld ook een grens van twee hectare netto. In andere Brabantse regio’s zijn de afspraken nog niet zover. Buiten Brabant zien we bijvoorbeeld in de regio’s Twente en West-Overijssel een ondergrens van drie hectare netto, en in een regio als Midden-Holland een grens van drie hectare bruto (wat ongeveer neerkomt op twee hectare netto).

- Economische binding, zoals samenwerking binnen clusters, ketens, aanwezigheid van klanten/afnemers
- Aansluiting op de arbeidsmarkt, denk aan woonplaatsen werknemers, afhankelijkheid (aandeel) van arbeidsmigranten en effecten van arbeidsmigratie op huisvesting in de gemeente/regio (hierbij benutten we de VNG-handreiking effectrapportage bij nieuwe bedrijvigheid)

In 2025 werken we deze set van criteria definitief uit en nemen deze mee bij evaluatie van de 'Werkwijze vraaggericht ontwikkelen en programmeren' (zie afspraak 4 en bijlage 1). We evalueren of de flowchart de regionale economische en maatschappelijke meerwaarde die we wensen te creëren voldoende borgt. Waar nodig passen we de flowchart hierop aan, zodat deze criteria goed geborgd zijn bij de gemeentelijke uitwerking, regionale toetsing en uitgifte van nieuwe plannen.

5.7 Profilering bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

Waarom maakt RNOB afspraken over dit thema?

Door een duidelijke profilering toe te voegen aan (een deel van) de bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, maakt de regio een stap in het verkleinen van onderlinge concurrentie. Wanneer er voor een bepaalde doelgroep een duidelijk aangewezen plek bestaat, wordt de kans op samenwerking op die locatie groter, kan de branding versterkt worden en ontstaan er mogelijk schaalvoordelen bij bijvoorbeeld gezamenlijke inkoop of gedeelde faciliteiten.

Wat wil RNOB afspreken over dit thema?

De regiogemeenten spreken af bereid te zijn een 'eigen' bedrijf met een ruimtevraag dat goed zou aansluiten bij een campus of bijvoorbeeld een innovatiecluster elders in de regio, hiervan op de hoogte te brengen. De mogelijkheid dat dit bedrijf de gemeente verlaat vormt geen onaanvaardbare drempel om dit te doen, omdat de economische kracht en meerwaarde voor de regio vergroot wordt.

Hoe spreken we dit regionaal af?

21 Binnen de regio stellen we – in afstemming met onder meer AgriFood Capital – een economische position paper op, gericht op de economische profilering van Noordoost-Brabant. Deze position paper vertalen we door naar de profilering van onze bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om het beeld dat we met de bedrijventerreinen willen oproepen, ofwel de economische 'branding'/uitstraling, maar ook om de concrete uitwerking in (her)ontwikkelingsplannen voor bedrijventerreinen (doelgroepen/sectoren, verschijningsvorm, kwaliteitsniveaus, et cetera).

5.8 Omgaan met transformatie

Waarom maakt RNOB afspraken over dit thema?

Op een aantal bedrijventerreinen wordt gekeken naar (vormen van) transformatie naar bijvoorbeeld wonen. Deze locaties hebben vaak een gunstige ligging ten opzichte van het centrum van de stad, het water en het openbaar vervoer. Het is belangrijk dat de verstedelijking bijdraagt aan de economische versterking van de steden, zonder werklocaties te verdringen. Om de toekomstige mobiliteitsopgave, die wordt vergroot door verdere toename van het aantal inwoners, zo veel mogelijk te verkleinen is het belangrijk om ook voldoende aandacht te hebben voor ruimte voor werken (werkgelegenheid). Voor veel praktisch geschoolden, die vaak op een bedrijventerrein werken, is een baan dichtbij huis belangrijk.

Naast (gedeeltelijke) transformatie op de formele bedrijventerreinen zien we dat er steeds meer bedrijfslocaties buiten de formele bedrijventerreinen transformeren naar bijvoorbeeld wonen. Hoewel er vaak voor het vertrekkende (of stoppende) bedrijf al een passende nieuwe locatie in beeld is, gaat er door de functiewijziging vaak wel ruimte voor economie verloren.

Wat wil RNOB afspreken over dit thema?

De regio spreekt af om een 'nee, tenzij' houding te hebben tegenover transformatie van bestaande bedrijventerrein. Zeker wanneer het te transformeren gebied multimodale bereikbaarheid en/of een hoge milieucategorie heeft gaat de regio niet zomaar over tot transformatie. Wanneer er wel een (deel van) een bedrijventerrein getransformeerd wordt met omvang van meer dan drie hectare netto spreken we af dat er elders in de regio ruimte voor economie gecompenseerd wordt.

Hoe spreken we dit regionaal af?

22 We staan gehele of gedeeltelijke transformaties (naar bijvoorbeeld wonen) van bestaande terreinen met een omvang van meer dan drie hectare netto alleen toe als de ruimte die getransformeerd wordt elders in de regio gecompenseerd wordt (zie ook afspraak 16). Deze wijzigingen verwerken we helder en zichtbaar in IBIS (het provinciale bedrijventerreinenregister).

23 Wat betreft de functiewijziging van bedrijfslocaties buiten de bestaande formele bedrijventerreinen spreken we af dat iedere gemeente monitort in hoeverre er sprake is van een aanzienlijke afname van de 'ruimte voor economie' buiten de formele bedrijventerreinen. Wanneer de afname groter is dan drie hectare netto wordt regionaal overlegd of en hoe er ruimte gecompenseerd wordt voor deze afname.

24 Samen met de provincie verkennen we als regiogemeenten graag de mogelijkheden voor aanvullend instrumentarium rondom transformatie en beter benutten van bedrijventerreinen. Denk aan een herstructurerings- en/of transformatiefonds voor bestaande bedrijventerreinen of meer sturing op intensivering via beleid, planregels en capaciteit/middelen. Zie ook afspraak 12.

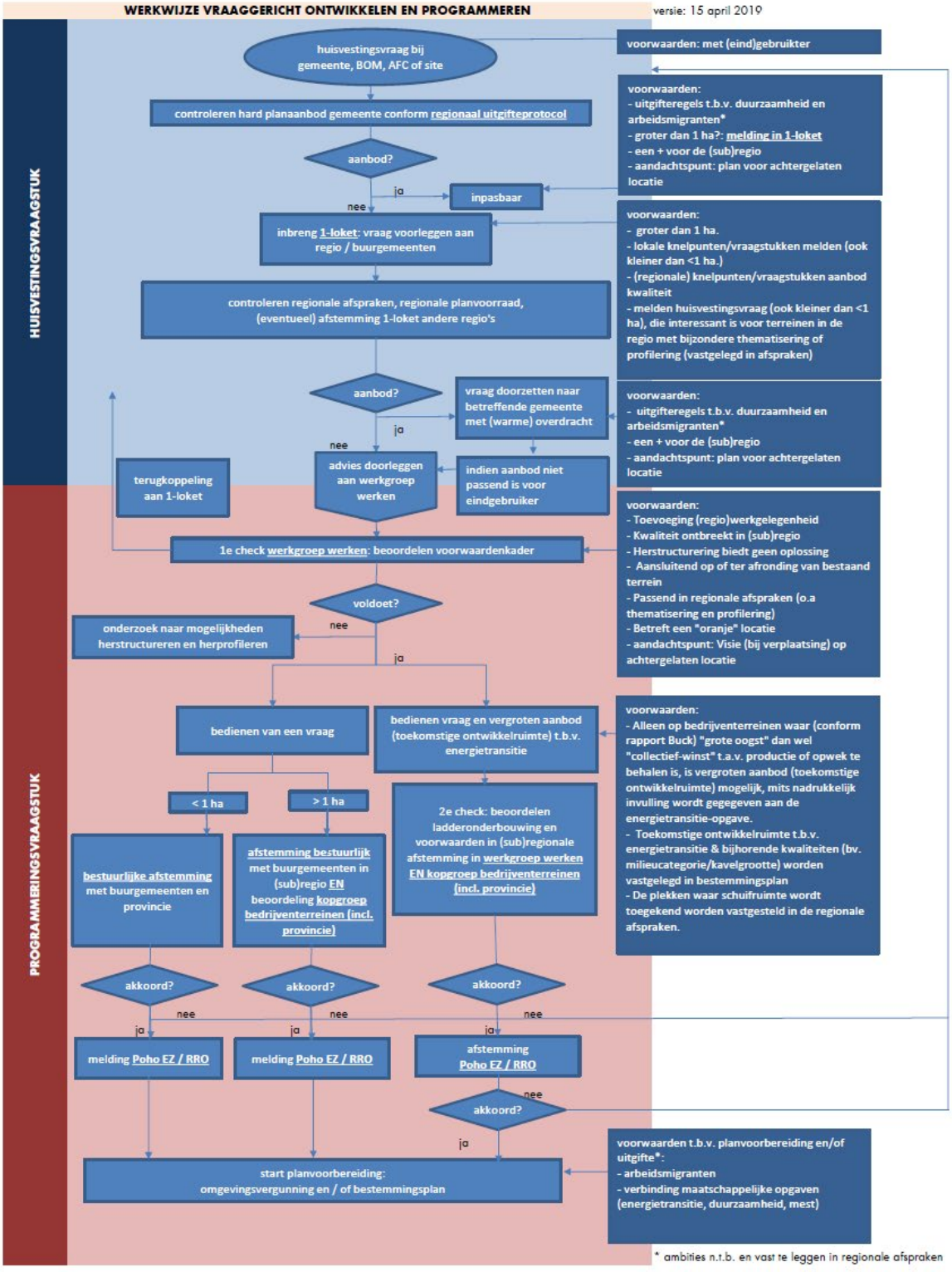
Procesafspraken

Naast een aantal inhoudelijke afspraken wil de regio ook een aantal procesafspraken maken. Hiermee borgen we een efficiënt, snel en duidelijk proces.

25 Na vaststelling van deze regionale afspraken wordt de opgave die in RNOB voorligt geherdefinieerd en worden voorliggende afspraken en de actuele programmeringstabel het uitgangspunt.
26 Uiterlijk een half jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken stellen de gemeenten en de provincie gezamenlijk een sjabloon/format op, dat voor de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt gebruikt voor de (kwantitatieve en kwalitatieve) onderbouwing van plannen voor te ontwikkelen bedrijventerreinen, inclusief een beschrijving van de wijze waarop de gemeenten invulling geven aan de kwaliteitsambities. Dit sjabloon wordt onderdeel van de (te evalueren) flowchart vraaggericht ontwikkelen en programmeren.
27 We hanteren een marktconforme grondprijs voor onze bedrijventerreinen als uitgangspunt, want dit draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. We onderzoeken in 2025/2026 of er optimalisaties nodig en haalbaar zijn in de gehanteerde grondprijsmethodieken in de regio (zie procesafspraken), wanneer er geen sprake is van een tender. Dit om intensiever en beter ruimtegebruik af te dwingen.
28 Voor bedrijventerreinontwikkelingen kleiner dan twee hectare netto[6] hoeft de betreffende gemeente enkel een melding te maken in het ambtelijke en bestuurlijke regionale overleg. Vervolgens kan deze ontwikkeling opgenomen worden in de programmering. Op die manier kunnen we als regio(gemeenten) sneller schakelen bij kleinere plannen en lokale behoeftes. Daarbij mogen we als gemeenten op elkaar vertrouwen dat een dergelijk plan wel voldoet aan alle andere afspraken over kwaliteit uit deze programmeringsafspraken.
29 Onze programmering is adaptief. We monitoren uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. We doen dit het liefst real-time, maar tenminste een keer per jaar wordt de situatie van vraag en aanbod bestuurlijk besproken. We gebruiken daarvoor de output van de provincie die jaarlijks (met input van de gemeenten) de cijfers publiceert over bedrijventerreinen in het magazine ‘Feiten en cijfers Brabantse bedrijventerreinen’. Tussentijds houden de regiogemeenten elkaar op de hoogte over belangrijke ontwikkelingen rondom aanbod/uitgifte en vraag. Op basis van de monitoring wordt besloten of het nodig is om bij te sturen in het aanbod.
30 De programmering wordt minstens een keer (en idealiter twee keer) per jaar – op basis van de monitoring – geactualiseerd en vastgesteld in het regionale bestuurlijke overleg. Op die manier hebben we een doorlopend en actueel overzicht van plannen die in de pijplijn zitten.

[6] In meer regio’s wordt gewerkt met een ondergrens. De omvang varieert daarbij enigszins. Zuidoost-Brabant hanteert bijvoorbeeld ook een grens van twee hectare netto. In andere Brabantse regio’s zijn de afspraken nog niet zover. Buiten Brabant zien we bijvoorbeeld in de regio’s Twente en West-Overijssel een ondergrens van drie hectare netto, en in een regio als Midden-Holland een grens van drie hectare bruto (wat ongeveer neerkomt op twee hectare netto).

Bijlage 1 Werkwijze vraaggericht ontwikkelen en programmeren



Besluitvorming:

RRO Ontwikkeldag	2x/jr.
PoHo EZ	4x/jr.
Bestuurlijke kopgroep bedrijventerreinen	?x/jr.
Werkgroep werken	6x/jr.
1-loket	6x/jr.

Colofon

Datum: 3 oktober 2024
Projectnummer: 23.258
Opdrachtgever: Regio Noordoost-Brabant
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Anneloes Bouma & Evert-Jan de Kort

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl