

Reitseplein 1  
Postbus 90154  
5000 LG Tilburg  
Telefoon 013 205 00 00  
E-mail [REDACTED]  
Internet www.vnoncwbrabantzeeland.nl

Aan de raadsleden van de  
21 gemeenten in Brainport

Ref.: rd/ib  
Ond.: Bedrijventerreinplanning  
Bijl.: --

Tilburg, 31 maart 2023

Geacht gemeenteraad,

Via deze brief roept het bedrijfsleven in Brainport VNO-NCW Brabant Zeeland samen met lokale ondernemersverenigingen uw gemeente op snel voldoende nieuwe bedrijventerreinen op de markt te brengen. Door een aantal ontwikkelingen is er een tekort aan bedrijventerrein ontstaan, waar vooral het MKB door wordt belemmerd. In deze brief vragen wij de gemeenten in Brainport samen met de provincie hieraan zo snel mogelijk aandacht te geven. Ook flankerend beleid is nodig, zoals wij hieronder uit de doeken doen.

### **Integrale opgave in samenhang met de schaa sprong**

Tekenend voor Brainport is hoe de regio integraal tot oplossingen komt voor de schaa sprong van de regio. Het bedrijfsleven heeft zich, via diverse overlegtafels, altijd positief uitgelaten over de schaa sprong. Aan de basis staat de groei van het arbeidspotentieel met minimaal 62.000 fte en tot 2040 woningbouwaantallen die oplopen tot 100.000. Samen met de overheden ondersteunt het bedrijfsleven de ambitie om hier een robuust OV-systeem aan te koppelen. Een robuust OV-systeem gekoppeld aan de mobiliteitstransitie zou tot een aanzienlijke afname van het auto gebruik moeten leiden.

Tot slot blijft er een opgave op het hoofd- en onderliggend wegennet, waar we gezamenlijk naar een oplossing zoeken. Echter ontbreekt tot op heden nog altijd een kwantitatieve en kwalitatieve visie op bedrijventerreinbeleid.

Partijen roepen de 21 gemeenten, maar ook provincie en Rijk op om snelheid te maken met het ontwikkelen en uitgeven van nieuwe terreinen. De status van Brainport als economische Mainport is gelieerd aan de economische ontwikkeling die bovenal op de bedrijventerreinen plaatsvindt. Deze komt tot stilstand als er op de korte termijn geen nieuwe terreinen beschikbaar komen.

### **Noodzaak van ruimte en de knoppen aan te draaien**


Het tekort aan ruimte zien we terug op verschillende plekken in Brainport. Een taakstelling voor Brabant en de onderliggende regio's zien wij vooral bij Brabantse bedrijven die willen doorgroeien en bij de bedrijven die een rol spelen bij de verduurzaming van onze economie.

Er zijn twee knoppen om aan te draaien:

1. Het herontwikkelen van bestaande terreinen waardoor er verdichting en/of verhoging kan plaatsvinden. → dit vergt een belangrijkere rol van Parkmanagement, regie van gemeenten én regelruimte in bestemmingsplannen.
2. Versneld ontwikkeling en uitgifte van nieuwe locaties voor bedrijven die een toegevoegde waarde hebben voor de economie en samenleving, maar meer dan enkel binnen het Brainportprofiel passen → dit vergt besluit om oranje gebieden op groen te zetten (zoals Esp-Noord), bewuste keuzes te maken over welke bedrijven de regio verrijken én maatschappelijke eisen te stellen, zoals duurzaamheid, thematisering en bereikbaarheid.

Een nadere uitwerking van deze punten staat in de bijlage.

Concluderend staat Brainport voor een ambitieuze schaa sprong, niet alleen voor de woningbouw en arbeidsmarkt, maar ook voor bedrijventerreinen.

Voor een nadere toelichting: 

Namens onze leden,

Ronald Slaats & Joost Eijsbouts  
VNO-NCW Brainport

Theo Beks  
Ondernemersvereniging Eindhoven

Hans van den Dungen  
KOP (Kempisch Ondernemers Platform)

Erik Jasper Noll  
OCN (Ondernemerscontact Nuenen)

Adri Geerts  
GEMINI (Geldrop-Mierlo Netwerk voor bedrijven)

Joost Eijsbouts  
ICAS (vereniging Industrieel Contact Asten Someren)

Frank Mulders  
VICH (Vereniging Industrieel Contact Helmond e.o.)

**Bijlage: nadere uitwerking visie bedrijventerrein 31.3.2023****Wonen en werken gaan hand in hand**

De druk op de ruimte neemt toe. We zien dat vooral bij de uitwerking van de woningbouwopgave. Brainport zet in op 62.000 nieuwe woningen de komende jaren, waarvan het grootste deel in de grote steden wordt gerealiseerd. Zoveel woningen zijn echter niet mogelijk zonder beleid met aandacht voor wonen en werken: mensen die hier wonen, moeten hier ook werken. De praktijk laat een ander beeld zien: het ontbreekt (of er zijn weinig) plannen voor nieuwe bedrijventerreinen, terwijl er concrete aantallen nieuwe woningen genoemd worden. Dit, terwijl bedrijventerreinen een cruciale rol vervullen op economisch gebied: 45% van de Brabantse economie ontwikkelt zich op een van de bedrijventerreinen, die slechts 2,6% van het Brabantse grondgebied beslaan. In totaal werkt 38% van alle Brabanders op een bedrijventerrein. We ontkomen er dus niet aan om actief beleid te voeren op bedrijventerreinen, net zoals op woningbouw.

**Nieuwe bedrijventerreinen hard nodig**

De forse woningbouwopgave moet ook vertaald worden in meer ruimte voor ondernemen. Zeker tegen de achtergrond van het feit dat er nu al een tekort voelbaar is bij ondernemers.

De signalen die wij ontvangen zijn driedelig:

1. Veel (lokale technische) bedrijven kunnen niet doorgroeien door het gebrek aan ruimte;
2. Bedrijven van buiten de regio kunnen zich niet vestigen in Brainport;
3. Het gebrek aan ruimte zit ook de verduurzaming van bedrijven(terreinen) in de weg.

Uit diverse gesprekken en overlegtafels waar wij bij betrokken zijn, wordt duidelijk dat de gemeenten onvoldoende doen om de hoeveelheid bedrijventerreinen (zowel nieuw: greenfieldontwikkeling als bestaand: brownfield-ontwikkeling) op peil te houden. Daarom roepen we deze gemeenten op om op korte termijn het harde planaanbod in Brainport versneld te vergroten en actiever beleid op herontwikkeling te voeren. Zonder dit kan niet uitgesloten worden geacht, dat bedrijven hun heil elders gaan zoeken met alle gevolgen van dien.

**Twee knoppen om aan te draaien: herontwikkeling en nieuw te ontwikkelen terreinen**

Welke stappen kunnen er gezet worden? Het tekort aan bedrijventerreinen in Brainport is fors. De behoefte wordt door Stec Groep geraamd op tussen de 250 en 400 hectare tot 2030. Dit betekent dat op de korte termijn extra grond beschikbaar moet komen voor Brabantse ondernemers. De oplossing is tweeledig. Bestaande terreinen moeten, in het licht van de schaarse ruimte, herontwikkeld worden, terwijl tegelijkertijd ook nieuwe terreinen uitgegeven moeten worden. Deze nieuw uit te geven terreinen komen boven op de reeds besloten terreinen: Brainport Industries Campus 2 en Brainport-Oost. Door het Hightech-ecosysteem is er relatief veel vraag naar campus en gemengd stedelijk niveau. De vraag is relatief hoog, terwijl het aanbod heel beperkt is. Ook voor het MKB en de grootschalige productie (HTSM) is er een drastisch tekort. De regio heeft nadrukkelijk besloten om geen logistiek te faciliteren. Stec Groep geeft hierbij aan dat dit een keuze is, maar dat ook de bestaande bedrijvigheid ruimte nodig heeft om te voorzien in de logistieke bewegingen. Dit betekent dat de regio ook hiervoor ruimte beschikbaar moet stellen. Er is zelfs een tekort aan kantoorruimte (dit gaat vaak gepaard met campus-ontwikkeling).



### **Herontwikkeling van bestaande terreinen**

Herontwikkeling van bestaande terreinen moet een belangrijkere rol krijgen in de lokale, regionale en provinciale visies op bedrijventerreinen. Door intensivering en herontwikkeling van bestaande terreinen kan veel grond gewonnen worden op bestaande terreinen, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan met gebouwen, of door parkeergarages het ruimtebeslag van geparkeerde auto's te verkleinen. STEC groep verwacht 5 tot 10% extra ruimte te winnen door te intensiveren en te herontwikkelen. VNO-NCW Brabant Zeeland is van mening dat net als met woningbouw, ruimte op bedrijventerreinen daadwerkelijk gebruikt moet worden om te ondernemen. Investeren om bedrijvigheid te stimuleren is wenselijk, maar er moeten strikte eisen gesteld worden aan de uitgiftegronden bij eerste verkoop, maar ook bij de verkoop in de toekomst. Daarbij denken wij aan een soort van Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Het heeft onze voorkeur deze taak bij de provincie te leggen, omdat zij goed zicht heeft op thematisering van terreinen (zie volgend hoofdstuk).

Tegelijkertijd is herontwikkeling beter mogelijk bij terreinen waar collectief meer samengewerkt wordt. Op terreinen waar parkmanagement aanwezig is, is de herontwikkeling en behoud van het terrein vele malen beter dan op terreinen waar dit ontbreekt. VNO-NCW Brabant Zeeland is daarom voorstander van een verplichte vorm van parkmanagement op alle terreinen. Inclusief een PPS als orgaan voor het verenigen van de publieke met de private belangen.

### **Uitgifte van nieuwe terreinen**

Het herontwikkelen van terreinen dient gepaard te gaan met het ontwikkelen van nieuwe terreinen. Het herontwikkelen levert namelijk slechts beperkte ruimte op en om de economische ontwikkeling van de provincie op peil te houden zijn extra hectares noodzakelijk. Uitgifte van nieuwe gronden kan weerstand oproepen vanwege de schaarste ruimte, maar is noodzakelijk. We stellen hier wel voorwaarden aan.

### **Maatschappelijke eisen**

Ook moeten er maatschappelijke eisen gesteld worden aan nieuw uit te geven gronden. Krapte in uitgifte betekent dat grondprijzen meebewegen met de markt en daardoor kunnen eisen gesteld worden aan de te ontwikkelen panden. Denk hierbij aan verplichte duurzaamheidseisen, zichteisen, maar ook andere maatschappelijke eisen, zoals verplichte collectieve truckparking. Interessant zijn ook campusachtige ontwikkelingen, waarbij collectief kansen benut worden, zoals grid-oplossingen en OV-bereikbaarheid.

### **Selectieve uitgifte**

De tijd van het 'zomaar' uitgeven van gronden is voorbij. De beperkte ruimte en maatschappelijke ontwikkelingen als verduurzaming, krappe arbeidsmarkt en toename van verkeer leiden ertoe dat niet alle bedrijvigheid per se wenselijk is in Brainport. Uitgifte van grond aan de logistieke sector, een van de grootste vragers van ruimte, gaan we daarom koppelen aan toegevoegde waarde voor economie en samenleving. Verder vinden wij dat er altijd ruimte moet zijn voor (door)ontwikkeling van het regionale midden- en kleinbedrijf, de kurk waarop onze economie nu drijft. Wij horen nu van veel van deze bedrijven dat zij nu niet aan hun trekken komen en daardoor worden belemmerd in hun doorontwikkeling. Het risico is dat de 'parels' van de lokale economie naar andere regio's of naar het buitenland verhuizen.

### **Brainport bedrijven**

In de publieke opinie gaat er vooral aandacht uit naar de hightechsector. Het zijn deze bedrijven die de kern van de Brainport economie vormen en die onze regio internationaal op de kaart zetten. Terecht gaat er aandacht uit naar het unieke ecosysteem dat deze bedrijven vormen. Maar er zijn ook andere sectoren die op hun eigen manier ook een bijdrage leveren aan de regionale economie. Voor een evenwichtige groei is ook ruimte voor deze bedrijven noodzakelijk. Voor de schaa sprong die ons voor ogen staat is cruciaal dat alle sectoren zich kunnen blijven ontwikkelen. Dit vergt ook ruimte voor bedrijven die niet direct deel

uitmaken van de hightechsector, met inbegrip van bedrijven die onder de Nimby-categorie vallen. Het is zaak dat de gemeenten dergelijke bedrijven ook ruimte geven zich verder te ontplooien.

### **Thematisering**

We pleiten dus voor ruimte voor alle bedrijven in de regio. Clustering op campusachtige terreinen sluit aan bij maatschappelijke ontwikkelingen, biedt meerwaarde en versterkt de economische kracht van Brainport. Echter, er moet ook ruimte voor bedrijven zijn die niet aan het profiel voldoen. Clustering waar dat kan, maar houd ook rekening met de diversiteit van het totale bedrijfsleven en zorg voor een samenhangend beleid in de gehele Brainportregio, waarbij gemeenten het ruimtelijke beleid ten aanzien van bedrijventerreinen zo veel mogelijk onderling afstemmen.