Datum

4 november 2024

Onderwerp

Programma ontwikkeling werklocaties regio Noordoost Brabant

Geachte raadsleden,

Eind 2022/begin 2023 is het proces gestart te komen tot een regionaal meerjarig bedrijventerreinprogramma voor Noordoost-Brabant. Dit programma voor ontwikkeling van nieuwe terreinen stelt de regio samen met de provincie op. In onze regio is dit proces begeleid door de Stec Groep. Inmiddels heeft dit proces geleid tot een bedrijventerreinprogramma met regio afspraken ten aanzien van ontwikkeling, uitgifte en onderlinge afstemming. Het definitieve programma is vastgesteld in het RNOB poho Economie van 3 oktober 2024 en door de voorzitter van de bestuurlijke kopgroep werklocaties aangeboden aan de gedeputeerde werklocaties van de Provincie. Via deze brief informeren wij u samenvattend over het bedrijventerreinprogramma. Het programma is als bijlage toegevoegd. Het is aan u om deze afspraken zo goed mogelijk te laten landen in uw lokale beleidsplannen (omgevingsvisie, economische visie, beleid bedrijventerreinen / werklocaties, etc).

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

In tussenstappen is gewerkt aan het nieuwe programma. In het laatste poho Economie van RNOB van 20 juni is een voorlaatste versie besproken van de nieuwe regionale bedrijventerreinprogrammering. Dit programma bedrijventerreinen bevat in de kern een weergave van de (hoge) ruimtevraag in de regio en het daar tegenover staande beschikbare harde en zachte planaanbod aan bedrijventerrein. Locaties verspreid over de regio en in de 11 regio gemeenten. Om ruimtevraag en -aanbod zo goed mogelijk bij elkaar te brengen is Stec

Groep gestart met de een vraagverdieping, om van daaruit naar voldoende en passende locaties te kijken.

Een belangrijk onderdeel binnen de programmering vormen de onderlinge thema-gerelateerde en procesafspraken. In het programma is een 30-tal afspraken rond bedrijfsvestiging en efficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen opgenomen. Dit om het ruimteaanbod goed aan te laten sluiten bij de vraag en vooral ook de duurzaamheidsambities te kunnen vervullen. Dit gaat niet alleen om afspraken voor nieuw te ontwikkelen locaties, maar ook om (waarde)behoud van de bestaande bedrijventerreinenvoorraad. De geformuleerde afspraken (zie hieronder) zijn in de RNOB Kopgroep en RNOB Werkgroep Werklocaties voorbereid, en leggen we nu graag ook breder voor binnen de regiogemeenten. De provincie neemt deel aan beide overlegstructuren.

Rode draad is dat er op dit moment sprake is van schaarste aan ruimte voor bedrijven, en dat het nieuwe aanbod, door de lange ontwikkelingstijd, ook achterblijft bij de huidige hoge ruimtevraag van bedrijven. Dit betekent dat er afspraken moeten worden gemaakt over het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. We streven zoveel mogelijk naar het juiste bedrijf op de juiste plek en toetsen op toegevoegde waarde voor de economische structuur. Aan de andere kant gaat het programma ook uit van duurzaamheidsambities met het oog op het behoud van toekomstwaarde van terreinen als geheel. Hierbij gaat aandacht bijvoorbeeld uit naar (extra) ruimte voor circulariteit, vergroening en wateropvang en een fijne en gezonde werkomgeving voor werknemers. Dit vraagt ook weer ruimte.

Om de toekomstige ruimtelijk-economische vraag-aanbod puzzel ook goed te kunnen leggen op schaal van de regio, start binnen de RNOB parallel een proces om te komen tot een *regionaal economisch position paper*. Een (bredere) visie op het (huidig economisch) Agrifood profiel van de regio, rond het vestigingsklimaat, innovatieklimaat en investeringsklimaat. Deze geeft weer uitgangspunten voor en visie op de aan het bedrijventerreinenbeleid gekoppelde thema's. Deze regioprofiel analyse zal kansen en keuzes opleveren voor eventuele versterking, verbreding of verdieping van de regionale economische profilering.

Ook zal de position paper richting geven aan de vraag aan welke bedrijven, sectoren, clusters e/o ecosystemen we waar ruimte kunnen bieden en hoe onze bedrijventerreinen qua profiel en ligging hierop aansluiten. De basis in het programma ligt op de eerder gemaakte keuze om alleen nog ruimte bieden voor (het met name mogelijk maken van) lokale en regionale groei, en bijvoorbeeld geen ruimte meer te bieden aan niet-regio gebonden (footloose) logistiek.

Deze keuze voor het faciliteren lokale en regionale groei, betekent dat er in onze regio nog altijd tussen de ca 150 en 200 ha geprogrammeerd dient te worden.

Afspraken

De concept inhoudelijke afspraken en aanvullende procesafspraken gaan in op;

<u>> Vraag en aanbod in balans op lange termijn</u>
- Regionale afstemming van het overzicht van te ontwikkelen zachte plannen.
- Aandacht voor behoefteonderbouwing (Ladder van duurzame verstedelijking) en regionale meerwaarde
- De provinciale behoefteraming bedrijventerreinen als kader voor de regionale behoefteraming
- Definiëring en afweging van 'footloose logistiek' in relatie tot geen/beperkte ruimte hiervoor in de regio
- Aandacht voor intensief en meervoudig ruimtegebruik, circulariteit en ruimte voor groen/blauw op nieuwe terreinen. Minimaal 5% van het bruto oppervlak bestaat uit groen e/o blauw
- Fasering binnen het nieuwe bedrijventerreinenprogramma/ bedrijventerrein- ontwikkeling in de tijd

<u>> Beter benutten van de ruimte</u>
- Verkenning en inzet van mogelijkheden voor beter benutten/intensiveren van de ruimte op bestaande terreinen en inhuur van expertise hiervoor.
- Aandacht voor beter benutten van ruimte op de bestaande kavel, vanuit passendheid van bedrijf op locatie
- Aandacht voor niet-passende bedrijvigheid (qua bestemmingsplan of profiel, sector)
- Oriëntatie op inzet van planologische mogelijkheden voor opvang (extra) ruimtevraag
- Borgen van ruimte op bestaande terreinen in de regio, die bestemd zijn voor kade-gebonden en hinder gevende bedrijvigheid

> <u>Toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad</u>
- Aandacht voor en inzet op kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande terreinen en aandacht voor het vinden van schuifruimte
- Inspanning voor verhoging en professionalisering van de organisatiegraad op bestaande terreinen in de regio. Hiervoor zal regionaal ook gebruik worden gemaakt van de

Rijkssubsidieregeling SPUK voor versterking van de organisatiegraad op 30 regionale terreinen in de periode tot 2027
- Tegengaan van ondermijnende activiteiten op bedrijventerreinen, in eerste instantie via preventieve maatregelen

> Ruimte voor circulaire economie

- Aandacht voor transformatie van locaties. Transformatie naar wonen van bestaande bedrijventerreinen (met omvang vanaf 3 ha), alleen toegestaan als de ruimte getransformeerd wordt, elders in de regio gecompenseerd wordt.
- Aandacht voor en onderzoek naar gebieden voor het accommoderen van de extra ruimtevraag voor circulaire economie. Ruimte voor circulaire bedrijvigheid met een hogere milieucategorie, waar hinder gevende bedrijvigheid zich kan vestigen e/o waar multimodale bereikbaarheid te realiseren is.

> Lokaal e.o regionaal faciliteren van de ruimtevraag

- Zoektocht binnen de regio naar een geschikte locatie voor (intergemeentelijk) bedrijventerrein met een regionaal verzorgingsgebied. Zoektocht kan ook over regiogrens heen plaatsvinden. Ruimte is bedoeld voor bedrijven met regionale meerwaarde. Als hulpmiddel bij deze zoektocht benut de regio het provinciale onderzoek naar geschikte locaties voor (grootschalige) bedrijventerreinontwikkeling.

> Afweegkader regionale meerwaarde

- Regionale afstemming ten aanzien van grotere bedrijventerreinontwikkeling (>2 ha netto)
- Hantering van een set van regionale uitgiftecriteria voor een nieuw regionaal terrein. Set van criteria verder ter uitwerking en toepassing binnen lokale context door gemeenten en ter

borging van regionale meerwaarde. Criteria als type bedrijf, bedrijfsactiviteiten, achtergelaten locatie en aansluiting op de arbeidsmarkt

> Profilering bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

- Ontwikkeling/duiding van het regionaal Economisch profiel in afstemming met AFC, het position paper vindt doorvertaling in profilering van werklocaties.

> Omgaan met transformatie

- Aandacht voor transformatie/gebiedsontwikkeling (naar wonen) van werklocaties en compensatie daarvan. Transformatie alleen toegestaan (van bestaande bedrijventerreinen met meer dan 3 ha) als de vervallen ruimte gecompenseerd wordt.
- (regionale) Monitoring van de eventuele afname in de regio van beschikbare 'ruimte voor economie', bijv. in geval van functiewijziging.
- Samen met de provincie verkennen van mogelijkheden voor aanvullend instrumentarium rondom transformatie en het beter benutten van terreinen. Gedacht kan worden aan een herstructurerings- of transformatiefonds.

> Procesafspraken :

- Voorliggende afspraken en actuele programmeringstabel vormen het uitgangspunt
- Tot stand brengen van een regionaal sjabloon/format ter kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van nieuwe plannen voor bedrijventerreinen
- Hantering van markconforme grondprijzen. Inventarisatie van eventuele ruimte voor eventueel benodigde en haalbare optimalisatie van de gemeentelijke grondprijsmethodieken.
- Melding/informeren van de regio in plaats van afstemmen in geval van kleinschalige lokale uitbreidingen (van bestaande bedrijventerreinen) en/of ontwikkeling van nieuwe terreinen tot 2 ha netto.
- Adaptieve programmering. Monitoring van uitgiftes en bedrijvendynamiek om in te kunnen spelen op veranderde omstandigheden. Twee keer per jaar bestuurlijke vraag-aanbod bespreking en tussentijdse uitwisseling.
- De programmering wordt minstens een keer per jaar op basis van monitoring geactualiseerd.

Wat is de kernboodschap?

Ruimte voor onze bedrijven stemmen we regionaal af en baseren we op de ruimtevraag. Ook in de toekomst willen we over voldoende kwantitatief en kwalitatief ruimte-aanbod voor

bedrijven beschikken. Samen met de provincie is in Noordoost-Brabant een meerjarig regionaal bedrijventerreinprogramma uitgewerkt. Hierin staan onder meer afspraken over hoe we met de schaarse ruimte om willen gaan. Deze afspraken tussen regiogemeenten leggen we nu ter informatie voor aan de regiogemeenten. Het programma is begin oktober vastgesteld in het poho Economie van de RNOB, waarna de uitvoering en monitoring start.

Relatie met andere sporen

Binnen de regio is in 2024 het Ruimtelijk Voorstel tot stand gekomen. Hierin vormt ruimte voor bedrijven één van de ruimte-vragende functies, naast bijvoorbeeld wonen, natuur en infrastructuur. Het regionaal ruimtelijk voorstel vormt weer input voor het provinciaal Ruimtelijk Voorstel. En dat is weer een proces geweest dat input oplevert voor de nieuwe landelijke Nota Ruimte. In de toekomst zal dit proces leiden tot afspraken tussen de provincie met het Rijk in de vorm van arrangementen. Op Rijksniveau staat het onderwerp ruimte voor bedrijven ook stevig op de agenda bij EZK via het Programma Ruimte voor Economie /Werklocaties.
De provincie werkt op dit moment ook aan een ruimtelijk-economische verkenning die als bouwsteen dient voor de economische profilering van de Brabantse regio's. Een versterkte of herijkte profielduiding voor de regio’s geeft vervolgens weer richting aan de ontwikkeling, planning en profilering van (nieuwe) regionale en lokale bedrijventerreinen in de provincie.

Wat is het vervolg?

Het meerjarig regionale bedrijventerreinenprogramma is op 3 oktober aangeboden aan de provincie. Gemeenten kunnen op basis hiervan aan de slag met de ontwikkeling en fasering van de in het programma opgenomen locaties en de opname daarvan in de eigen lokale Omgevingsvisies, economische beleidsplannen en / of bedrijventerrein visies. Het gedurende het proces monitoren van afstemming tussen ruimtevraag en aanbod ligt bij de regio’s. Op schaal van de provincie nemen de vier Brabantse regio's ook kennis van de gemaakte keuzes, afspraken en uitgangspunten binnen de andere regionale programma's. Dit kan mogelijk aanleiding geven voor de provincie om regie te voeren over de vestigingsmogelijkheden voor specifieke doelgroepen of sectoren, zoals eerder speelde bij (footloose) XXL-Logistiek. Ook aandacht voor ruimte voor circulariteit en verduurzaming van bestaande werklocaties zijn onderwerpen die op de agenda van de provincie staan, bijvoorbeeld binnen het Grote Oogst Programma.

In het eerste kwartaal van 2025 zullen de gemeentes worden benaderd met de vraag op welke wijze en in hoeverre zij de regionale afspraken willen gaan verwerken.

Samenvatting
Er is ruimte nodig voor het opvangen van de vraag naar bedrijfsvestigingslocaties. De programmering en fasering van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen doen we op schaal van de regio samen met de provincie. In 2024 wordt dit programma opgeleverd met antwoord op de vraag welk aanbod de regiogemeenten gaan ontwikkelen en voor welke ruimtevraag. Hier horen ook onderlinge afspraken bij. Met deze afspraken kunnen gemeenten en regio aan de slag om in gezamenlijkheid zo goed mogelijk met de schaarse ruimte (voor bedrijven) om te gaan en vooral toekomstbestendige en duurzame terreinen te ontwikkelen.