

REGIO | HART VAN BRABANT

Bedrijventerreinafspraken
Regio Hart van Brabant
2020-2024



Inhoudsopgave

1. Inleiding, aanleiding en vertrekpunt.....	3
2. Trends en ontwikkelingen	7
3. Vraaggericht ontwikkelen	11
4. Werkwijze en afspraken.....	15
5. Overzicht terreinen / Overzichtskaart, stand 1-1-2020	19

1. Inleiding, aanleiding en vertrekpunt

In de Verordening Ruimte staat dat de regionale afspraken periodiek - op basis van nieuwe behoefteprognoses - moeten worden bijgesteld. De provincie heeft aangegeven dat deze afspraken in 2019 geactualiseerd dienen te worden. Daarvoor heeft zij nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve behoefteprognose laten opstellen op basis waarvan de regio met een nieuwe voorstel voor een set afspraken kan komen. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte-onderzoeken zijn in 2018 door STEC Groep uitgevoerd en in december 2018 door GS vastgesteld.

a. Afspraken 2016-2020

De regio heeft in september 2016 met elkaar afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In september 2017 zijn deze afspraken aangepast met name op het gebied van grootschalige logistiek. De afspraken 2016/2017 gaan uit van vraaggerichte ontwikkeling en worden breed gedragen in de regio. Dit afsprakenkader vormt het vertrekpunt voor het nieuwe afsprakenkader.

b. Afsprakenkader 2020 en verder

De provincie heeft alle colleges een brief gestuurd met het verzoek het regionale afsprakenkader bedrijventerreinen te actualiseren. Zij vraagt daarin om een werkwijze met betrekking tot regionale samenwerking, zowel in de afstemming van de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen als bij begeleiding van huisvestingsvraagstukken uit de markt. Daarnaast ziet de provincie graag een link met maatschappelijke opgaven. Concreet worden daarbij genoemd:

- | Regionale Energie en Klimaatstrategie
- | Locaties voor grootschalige mestbewerking
- | Werkwijze met betrekking tot spoor- en watergebonden kavels
- | Prioritering van terreinen op basis van stikstofdepositie en Natura2000 gebieden

Aanvullend heeft de regio aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van MKB-terreinen en een voorstel te doen voor de ontwikkeling van een MKB-bedrijvenloket.

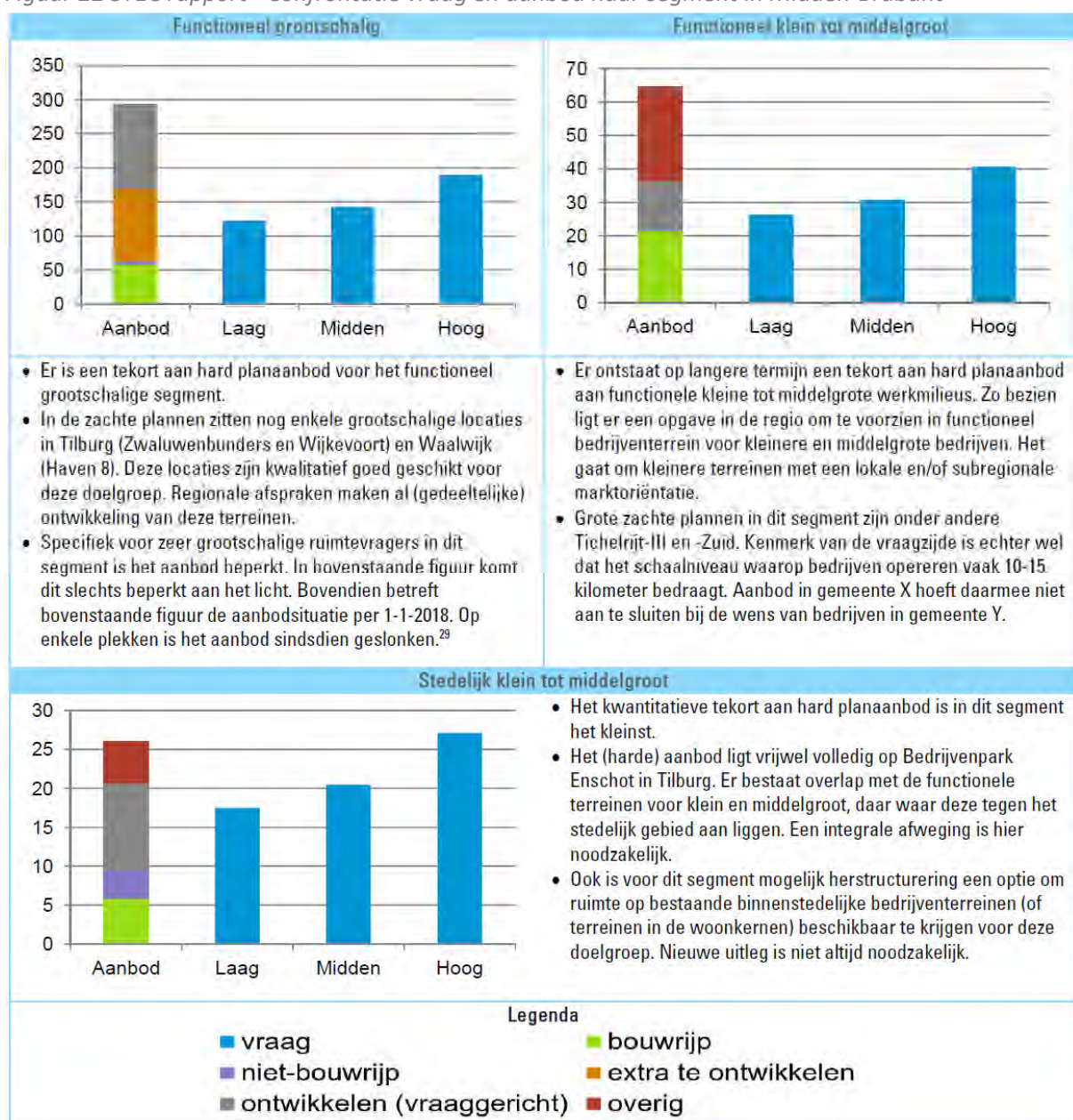
Dit afsprakenkader is tot stand gekomen door een tweetal bestuurlijke rondes langs de acht regiogemeenten, de gemeenten Haaren en Heusden en de provincie Noord-Brabant.

c. Prognose en vraag-aanbod analyse

In de prognose c.q. vraag-aanbod analyse onderscheidt de STEC Groep een drietal terreintypen: Functioneel grootschalig, functioneel klein tot middelgroot en stedelijk klein tot middelgroot. Waarbij bij de laatste categorie wordt opgemerkt dat hiervoor niet altijd aanvullend bedrijventerreinontwikkeling noodzakelijk is. Aanvullend constateert de STEC Groep in onze regio een thematisch bedrijventerrein in de vorm van Aeroparc/Haansberg. De regio hanteert in haar afsprakenkader een drietal type bedrijventerreinen:

1. Functioneel grootschalig
2. Functioneel klein tot middelgroot inclusief stedelijk klein tot middelgroot
3. Thematische terreinen

Figuur 22 STEC rapport - Confrontatie vraag en aanbod naar segment in Midden-Brabant



Uit figuur 22 van het STEC rapport blijkt dat er in onze regio zowel op het gebied van functioneel grootschalig als functioneel klein tot middelgroot een tekort is aan hard planaanbod. De vraag is hoe de regio dit geprognosticeerde tekort de komende jaren gaat invullen. Aanvullende vraaggerichte ontwikkeling van terreinen lijkt noodzakelijk.

Specifiek voor de ontwikkeling functioneel klein tot middelgroot wordt opgemerkt dat het schaalniveau waarbinnen bedrijven opereren 10 tot 15 kilometer is. Waardoor vraag in de ene gemeente niet kan worden geacommodeerd in het aanbod van een andere gemeente.

Tevens constateert STEC dat er een tekort is aan (zeer) grootschalige kavels, dat er op microniveau een mismatch is tussen vraag en aanbod en er voldoende aandacht moet zijn voor bestaande terreinen. STEC doet hiervoor de volgende aanbevelingen:

- | Zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod;
- | Hanteren van marktconforme grondprijzen voor nieuwe locaties;
- | Goede kwalitatieve afbakening voor nieuwe locaties;
- | Voldoende (regionaal) accountmanagement;
- | Benutten van energie en klimaatdoelstellingen.



2. Trends en ontwikkelingen

a. Regionale Energie en Klimaatstrategie (REKS)

De energietransitie is een cruciaal onderdeel van de klimaatopgave en komt momenteel in een versnelling. Hierbij is om drie redenen een belangrijke rol weggelegd voor bedrijventerreinen als gevolg van drie redenen¹:

- | Naar schatting 60% van het energieverbruik in de Nederlandse economie vindt plaats op bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn daarmee grootverbruiker van energie en bieden kansen voor besparing en verduurzaming van gebruik.
- | Bedrijventerreinen bieden fysieke ruimte en planologische (milieu)ruimte om hernieuwbare energie op te wekken op daarvoor geschikte locaties. Aan de slag gaan met duurzame energieproductie betekent dus aan de slag gaan met bedrijventerreinen.
- | Bedrijventerreinen fungeren als schakels in nieuwe energienetwerken waar opslag en distributie van hernieuwbare energie plaatsvindt. Het energienetwerk van de toekomst wordt gefaciliteerd door bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen en energietransitie zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarnaast vindt ook de transitie naar een circulaire economie op bedrijventerreinen plaats. Logistiek en bewerking (recycling) van materialen vragen om (milieu)ruimte op bedrijventerreinen en om duurzame energie voor verwerkingsprocessen (symbiose). Kortom, de thema's bedrijventerreinen, energietransitie en circulaire economie vormen een samenhangende drie-eenheid in de route naar een duurzame toekomst van Noord-Brabant.

De bedrijventerreinenopgave is bij uitstek een opgave met een regionaal karakter. Bij het vormgeven van de regionale afspraken voor bedrijventerreinen kunnen verbindingen gelegd worden met grote maatschappelijke opgaven, zoals de energietransitie en circulaire economie.

In opdracht van de provincie Noord-Brabant is in dit kader in februari 2019 een rapport opgesteld door Buck consultants met een aantal aanbevelingen om bedrijventerreinen in Brabant een grotere rol te laten spelen in de energietransitie in Brabant.

Uit dit rapport zijn een aantal uitgangspunten gedestilleerd die we opnemen in dit afsprakenkader bedrijventerreinen in de regio Hart van Brabant:

1. Belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe bedrijventerreinen energieneutraal moeten zijn. Energieneutraliteit op bedrijfsniveau is hierbij sowieso vereist. Uitzonderingen op deze regel kunnen bv terreinen zijn met veel procesindustrie (energieintensieve bedrijvigheid). Dus geen (aard)gas aansluitingen meer bij nieuwe bedrijventerreinen, tenzij dit nodig is voor het productieproces.

¹ Bron: "Brabantse bedrijventerreinen en regionale energietransitie: onlosmakelijk verbonden in de route naar een duurzame toekomst" Buck Consultants International Nijmegen, februari 2019

2. Als bedrijventerreinen een bijdrage willen leveren aan de energietransitie dan moeten ze daarvoor ook de ruimte krijgen - zowel in fysieke zin (aantal ha) en qua regelruimte (bestemmingsplan). Voorbeelden zijn voldoende opslagcapaciteit (batterijen, waterstoftanks) en verdeelstations.
3. Neem energie mee in de criteria voor de locatiekeuze van nieuwe terreinen. Nu wordt daarbij vooral gekeken naar aspecten als mobiliteit (bereikbaarheid), impact op de natuur, ruimtelijke inpassing etc. Wat daarnaast van belang is om te bezien of de locatiekeuze vanuit de energieopgave logisch of niet. Als er bijvoorbeeld een bedrijventerrein een plek in de regio moet krijgen met een grote potentie voor warmtelevering aan een warmtenet, is het logisch om dit terrein nabij woongebied(en) te lokaliseren.
4. Zorgen voor voldoende differentiatie van bedrijventerreinen gerelateerd aan de energieopgave. Het BUCK-rapport onderscheidt hierin verschillende soorten nieuwe bedrijventerreinen. Bv logistieke bedrijventerreinen hebben veel potentie voor opwek van hernieuwbare elektriciteit (veel dakoppervlak) , terwijl andere terreinen juist veel potentie kunnen hebben in het kader van levering van duurzame warmte (bv datacenters). Zorg ervoor dat deze type bedrijventerreinen elkaar aanvullen.
5. Praktisch: stel lidmaatschap van een parkmanagementorganisatie verplicht. Dit vormt de basis voor allerlei collectieve aankopen (zoals een lokaal warmtenet of huurcontracten in het kader van zon-op-dak). Bijkomend voordeel voor de gemeente is één aanspreekpunt per terrein.

Binnen de regionale bedrijventerreinafspraken kiezen we er voor om twee voorwaarden toe te voegen:

- | Energieneutraliteit op bedrijfsniveau is uitgangspunt.
- | Het dakoppervlak van bedrijfsgebouw wordt, waar mogelijk, beschikbaar gesteld voor de opwek van energie.

b. Mestbewerking

De provincie Noord-Brabant heeft, in overeenstemming met het bestuursakkoord 'Beweging in Brabant' begin 2016 het initiatief genomen voor de 'Mestdialoog' om zo te komen tot een nieuw Brabants mestbeleid. Provinciale Staten hebben mede op basis van de uitkomsten van de mestdialoog in juli 2017 het Brabantse mestbeleid vastgesteld.

Agrifood Capital en de regio Zuidoost Brabant (ODZOB/MRE) willen vanuit het gemeentelijk perspectief verdere invulling geven aan dit beleid om zo samen met de provincie te komen tot een effectieve aanpak. Dit initiatief komt dus uit de twee regio's met het grootste mestoverschot. Om tot een provinciebrede aanpak te komen zijn de regio's West- en Midden-Brabant in het najaar van 2018 aangehaakt.

Uitgangspunt is een gedeeld belang van bedrijven en overheden waar het gaat om mestbewerking. Het gaat erom via meer circulariteit verbeteren van bodemkwaliteit, verminderen emissies en risico's en het verbeteren van het verdienmodel van veehouders. Dat vergt andere mest en een andere bemestingspraktijk en bewerking van mest is daar, zeker de eerstkomende 10-20 jaar een cruciaal onderdeel in.

Net als in iedere andere economische sector zijn de bedrijven verantwoordelijk voor het opzetten en realiseren van de mestbewerkingsinstallaties. Goede plannen, goede vergunningsaanvragen en goede bedrijfsvoering op geschikte locaties. Ook hebben de bedrijven de verantwoordelijkheid via een dialoog het benodigde draagvlak voor mestbewerking te verwerven en te behouden via regionale dialogen.

De rol van gemeenten en provincie is dit te ondersteunen en te faciliteren, binnen de kaders van de relevante wetten en beleidsnota's. Het zorg dragen van voldoende geschikte locaties is hiervan een belangrijk onderdeel. In 2019 wordt er op provinciaal niveau een plan MER uitgewerkt om te komen tot een gezamenlijk (gemeenten en provincie) locatiebeleid waarover in een van de volgende ontwikkeldagen bestuurlijk afspraken worden gemaakt.

Op bedrijventerreinen waar nu al mestbewerking bestemmingsplan-technisch mogelijk is, houden we de mogelijkheid in stand.

c. PAS

De uitspraken van de Raad van State waarmee het PAS is komen te vervallen hebben in beginsel effect op alle ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken in Natura 2000 gebieden. Ook bij bedrijventerreinen is stikstofemissie aan de orde; als gevolg van de realisatie van gebouwen en terreinen, bedrijfsprocessen en/of door de verkeersaantrekkende werking.

In en rond de regio Hart van Brabant zijn diverse Natura 2000-gebieden aanwezig waarop de gewenste bedrijventerreinenontwikkelingen effect kunnen hebben. Enkele bedrijventerreinen waren onder het PAS aangemerkt als prioritair project. Van deze status kan nu geen gebruik meer worden gemaakt.

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de regio is onzeker als gevolg van stikstofproblematiek. Het is van belang om hier in het kader van de bedrijventerreinenafspraken rekening mee te houden.

Gelet op de huidige status van wet- en regelgeving zal per te ontwikkelen bedrijventerrein beoordeeld moeten worden in hoeverre er sprake is van negatieve effecten op Natura 2000 gebieden en, indien daarvan sprake is, of er mogelijkheden zijn om deze te mitigeren. Daarbij kan nu o.a. worden gedacht aan salderen (in- of extern), het treffen van planmaatregelen of het doorlopen van een ADC-toets.

d. Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten dragen onmiskenbaar bij aan de (groeierende) economie in de regio Hart van Brabant. Zij zijn daarvoor inmiddels onmisbaar geworden. Dat vergt een voortdurende afstemming tussen werkgelegenheid en wonen (kwantiteit en kwaliteit van de huisvesting). De regio heeft daarom september 2017 afspraken gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten. In de tabel op volgende pagina staat weergegeven wat de huisvestingsopgave is voor de periode 2016-2020 en de verwachte opgave voor de periode 2020-2025.

Besluit POHO Fysiek 28 juni 2018 o.b.v. vastgesteld rapport Companen in POHO ROV 21-9-2017					
	%MOE- landers t.o.v. regio	Periode 2016-2020		Periode 2020-2025	
		Kort verblijf	Tijdelijk Verblijf	Kort verblijf	Tijdelijk Verblijf
Dongen	4%	84-116	64-92	52-72	40-52
Gilze en Rijen	2%	42-58	32-46	26-36	20-26
Goirle	2%	42-58	32-46	26-36	20-26
Heusden	10%	210-290	160-230	130-180	100-130
Hilvarenbeek	1%	21-28	16-23	13-18	10-13
Loon op Zand	4%	84-116	64-92	52-72	40-52
Oisterwijk	2%	42-58	32-46	26-36	20-26
Tilburg	61%	1281-1769	976-1403	793-1098	610-793
Waalwijk	15%	315-435	240-345	195-270	150-195

Uitgangspunt is hierbij dat gemeenten niet zelf verantwoordelijk zijn voor de huisvesting, maar wel de voorwaarden creëren waaronder werkgevers en huisvesters hun rol kunnen oppakken. Tevens is geconstateerd dat het vestigen van nieuwe bedrijven die veel arbeidsmigranten inzetten niet langer wenselijk is zonder dat daarvoor ook de bijbehorende kwalitatieve huisvesting gerealiseerd wordt. Om vraag te accommoderen waarbij de inzet van veel arbeidsmigranten noodzakelijk is, dient ook de bijbehorende huisvesting gerealiseerd te worden.

e. Strategische Meerjarenagenda en Regiodeal Makes & Moves

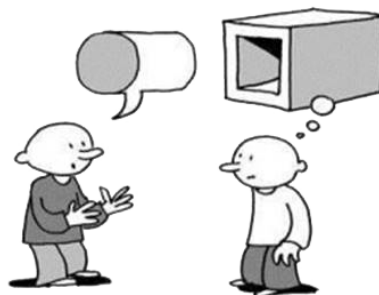
De regio Hart van Brabant heeft in 2019 haar Strategische Meerjarenagenda vastgesteld. Hart van Brabant wil daarbij uitblinken in duurzame ontwikkeling. Onze missie is dat wij economische, ecologische en sociale groei combineren. In het kloppend hart van Brabant is duurzame groei door innovatie en ondernemen de standaard. Een van de manieren om invulling te geven aan onze missie is de Regiodeal Makes en Moves (samen met West-Brabant). Onze gezamenlijke ambitie is een belangrijke speler te worden in verantwoorde productie en distributie, gedragen door het brede midden-en kleinbedrijf. De Regiodeal doet daarbij geen specifiek beroep op het beschikbaar stellen van bedrijventerreinen.

3. Vraaggericht ontwikkelen

a. Vraaggericht ontwikkelen

De regio Hart van Brabant ontwikkelt sinds 2016 zijn bedrijventerreinen vraaggericht. Vraaggericht ontwikkelen houdt in dat er alleen wordt ontwikkeld bij een concrete vraag van een bedrijf. Dit vereist een andere manier van werken en denken dan aanbodgericht ontwikkelen van zowel de overheden als ondernemers. Aanbodgericht ontwikkelen van bedrijventerrein gaat uit van de ontwikkelingen van een bedrijventerreinen op basis van een toekomstige uitbreidingsvraag van bedrijven voor 10 jaar. Deze uitbreidingsvraag wordt aan de hand van prognoses bepaald. Deze manier van ontwikkelen heeft geleid tot een programmatische overaanbod aan bedrijventerreinen in de regio. Door bedrijventerreinen vraaggericht te ontwikkelen kan er geen programmatische overaanbod meer ontstaan. De regio Hart van Brabant zit in een overgangsfase. Een groot aantal bedrijventerreinen zijn voor 2016 aanbodgericht ontwikkeld en hebben nog een harde planvoorraad voor het huisvesten van meerdere bedrijven. Als een bedrijf met een concrete vraag niet gehuisvest kan worden in de bestaande harde planvoorraad dan wordt deze vraaggericht ontwikkeld.

Het vraaggericht ontwikkelen vergt een grotere inspanning van gemeente in tijd en geld dan aanbodgerichte ontwikkelen. Bij vraaggericht ontwikkelingen wordt er per vraag of gebundelde vragen een ruimtelijke procedure doorlopen, waardoor er geen rechtszekerheid aan bedrijven geboden kan worden. Voor gemeenten vinden investeringen in plannen en onderzoeken verspreid in de tijd plaats, maar zijn eventuele inkomsten uit grondverkoop minder ongewis. Dit, in tegenstelling tot aanbodgericht ontwikkelen. Hiervoor geldt dat gemeenten alle onderzoeken en investeringen voor het gehele te ontwikkelen plangebied gedaan moeten worden bij het opstellen van het ruimtelijke plan, waarbij de eventuele inkomsten uit uitgifte nog ongewis zijn. Bij een vastgesteld bestemmingsplan is de rechtszekerheid voor bedrijven geborgd.



b. Vraaggericht ontwikkelen in relatie tot de bestaande voorraad

We ontwikkelen pas bij concrete vragen van concrete bedrijven. Vanzelfsprekend kijken we eerst, samen met de initiatiefnemer, of die vraag niet net zo goed op een bestaand of bouwrijp bedrijventerrein kan worden geacommodeerd. Dit is conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Pas als dat niet kan gaan we over tot ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, maar alleen voor die bedrijven die ook echt gaan bouwen.

Het huidige aanbod van (bouwrijpe) bedrijventerreinen zetten we optimaal in. Dit houdt dus ook in dat we bestaande bedrijventerreinen herstructureren om de concrete vraag te laten landen. De ontwikkeling van nieuwe terreinen kan bijdragen aan de herstructurering van bestaande terreinen. Voordat we overwegen een nieuwe bedrijfslocatie te creëren garanderen wij dat deze niet concurreert met bouwrijpe en bestaande bedrijventerreinen. Maar de bouwrijpe bedrijventerreinen mogen ook geen blokkade vormen voor het accommoderen van vraag die daar niet past, bijvoorbeeld vanwege de schaalgrootte van een bedrijf, de verwachte milieubelasting, de gevraagde ontsluiting of de sterke lokale binding van een te vestigen of verhuizen bedrijf. Als een gemeente geen oplossing kan vinden in het bestaande lokale en regionale aanbod mag deze gemeente ruimte creëren voor lokaal gevestigde bedrijven: Het gaat dan primair om reeds ter plaatse gevestigde bedrijven, of bedrijven die aantoonbaar een belang hebben bij vestiging in de betreffende gemeente. Doet zich een concrete vraag voor uitbreiding/vestiging van zo'n bedrijf voor, dan mag de gemeente ten behoeve van die vraag haar bedrijventerreinareaal uitbreiden.

c. Vraaggericht ontwikkelen en tijdig leveren

Tijdig leveren met een minimum aan bouwrijpe gronden/harde plancapaciteit: Ondanks het feit dat we op voorhand geen grote oppervlakten bouwrijpe hectares meer ontwikkelen vinden we het noodzakelijk dat we snel kunnen leveren aan bedrijven als die concrete vraag er ligt. Het gaat ons om het tijdig kunnen inspelen op de vraag van het bedrijfsleven. Dit vraagt om anders organiseren. Hoewel het met de huidige wet- en regelgeving moeilijk haalbaar is blijft ons streven om binnen een jaar na het tekenen van de intentieovereenkomst een omgevingsvergunning te verstrekken. We vinden het daarbij belangrijk om diep, rond en breed te kijken en zo mogelijk verbinding te zoeken met maatschappelijke opgaven. Via maatwerk kunnen gemeenten en provincie gezamenlijk bepalen of de ontwikkeling aanleiding kan zijn om aansluitend (kwaliteits)oplossingen voor gebleken behoeften of kansen te realiseren.

d. Vraaggericht ontwikkelen en grootschalige logistiek

In haar handreiking geeft de provincie aan dat "alle terreinen op 'groen'² mogen die kwalitatief en kwantitatief passen in het scenario 'laag' (Bron: Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant, STEC-rapport, 30 november 2018). Deze terreinen maken al deel uit van het 'harde planaanbod' en zo niet, dient dit zo snel mogelijk geregeld te worden". Als regio kiezen we voor de grootschalige functionele (logistieke) vraag voor een andere werkwijze. We kiezen ervoor om de set afspraken uit september 2017 te continueren.

² Groene terreinen zijn terreinen waarvoor reeds een bestemmingsplan is opgesteld of waarvoor een bestemmingsplan, gebaseerd op onderbouwde vraag, mag worden opgesteld.

Volgens het lage scenario is er in het segment vraag naar 139 ha. De terreinen die hiervoor in beeld zijn (Haven, Wijkevoort en mogelijk Zwaluwenbunders) zijn bekend. Met uitzondering van 30 ha Wijkevoort, waarvoor eerder al is afgesproken dat een bestemmingsplan mag worden opgesteld zonder concrete initiatiefnemer, worden deze terreinen specifiek voor een bekende eindgebruiker ontwikkeld. Als regio kiezen we bewust voor specifieke locaties voor grootschalige functionele bedrijven om clustering te bevorderen en om versnipperde verdozing van het landschap tegen te gaan. Wijkevoort is een nieuw te realiseren “werklandschap”, waarbij inpassing in het landschap een belangrijke randvoorwaarde is.

De gemeenten Tilburg en Waalwijk continueren het afstemmingsoverleg voor grootschalige logistieke vragen. Dit doen we zowel regionaal als bovenregionaal. Om terrein voor een eindgebruiker van ‘oranje’ naar ‘groen’ te zetten is afstemming in het POHO Fysiek van de regio noodzakelijk.

e. Vraaggericht ontwikkelen en MKB-terreinen

Als het gaat om de MKB-terreinen (functioneel klein tot middelgroot) blijven de terreinen waar reeds een vastgesteld bestemmingsplan voor is opgesteld op groen staan. Zoals al eerder opgemerkt geldt voor de ontwikkeling functioneel klein tot middelgroot dat het schaalniveau waarbinnen bedrijven opereren 10 tot 15 kilometer is. Waardoor vraag in de ene gemeente niet kan worden geacommodeerd in het aanbod van een andere gemeente. Lokaal maatwerk blijft daarom mogelijk. Hiermee komt het totale aanbod beschikbaar voor MKB-terreinen of functioneel klein tot middelgroot uit boven het lage scenario (35 ha), maar blijft dit onder het middenscenario (75 ha).



4. Werkwijze en afspraken

Net als in het afsprakenkader 2016-2020 wordt gewerkt met het ‘stoplichtenmodel’. In deze afspraken werken we met terreinen die op ‘groen’ staan (vraaggericht nu) en ‘oranje’ (vraaggericht toekomst). Groene terreinen zijn terreinen waarvoor reeds een bestemmingsplan is opgesteld of waarvoor een bestemmingsplan, gebaseerd op onderbouwde vraag, mag worden opgesteld. Oranje terreinen zijn terreinen die in beeld zijn om toekomstige vraag te accommoderen. Hieraan kunnen geen planologische-juridische consequenties worden ontleend.

Een overzicht van zowel de groene als oranje terreinen is terug te vinden in hoofdstuk 5. Hieronder beschrijven we de stappen bij de verschillende soorten vragen, een overzicht van het stappenplan is toegevoegd op pagina 11.

a. Concrete vraag, accommodatie in bestaande voorraad

Op het moment dat een eindgebruiker met een concrete vraag zich meldt bij een gemeente zijn er een aantal stappen te nemen en een aantal opties voor de vervolgprocedure. Allereerst wordt bekeken of de vraag geacommodeerd kan worden in de bestaande voorraad (bestaand of bouwrijp bedrijventerrein). Hierbij vinden we het belangrijk dat lokale bedrijven die willen uitbreiden en/of lokaal willen verplaatsen, lokaal gevestigd blijven. Als dit leidt tot uitgifte van een kavel met een vastgesteld of vast te stellen bestemmingsplan (groene terreinen in het overzicht) wordt deze uitgifte gemeld in de werkgroep werken.

Als de vraag in desbetreffende gemeente niet geacommodeerd kan worden in de bestaande voorraad dan wordt de vraag gedeeld in het regio-loket. Het regio-loket bestaat uit alle bedrijfscontactfunctionarissen uit de regio. De procesmanager werklocaties van de provincie Noord-Brabant wordt hierbij geïnformeerd. Het regio-loket informeert periodiek de werkgroep werken over de laatste stand van zaken.

Als dit leidt tot huisvesting van desbetreffende vraag in de bestaande voorraad van een andere gemeente vindt er warme overdracht plaats en indien er sprake is van uitgifte van een kavel wordt dit door de ontvangende gemeente gemeld in de werkgroep werken. Jaarlijks worden de mutaties verwerkt in IBIS.

b. Concrete vraag, accommodatie op oranje terrein

Als er voor de eindgebruiker met een concrete vraag geen mogelijkheden zijn om zich te huisvesten in de bestaande voorraad in de regio wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om de huisvesting mogelijk te maken op zogenoemde oranje terreinen. Oranje terreinen zijn terreinen die gemeenten in beeld hebben om toekomstige vraag te accommoderen.

Deze concrete vraag wordt besproken in de combi werkgroep werken en RO in de regio.

Indien het voorstel op de algehele instemming kan rekenen van beide werkgroepen en daarmee alle regiogemeenten en provincie wordt deze voorgelegd aan het POHO Fysiek ter instemming. Als POHO Fysiek unaniem instemt met het voorstel, dan kan de bestemmingsplanprocedure voor het realiseren van het voorstel worden opgestart.

Indien er binnen de werkgroep werken en RO geen algehele instemming is of deze concrete vraag passend is wordt voor deze casus een projectgroep ingericht bestaande uit een mix van leden uit de verschillende werkgroepen. Zij bekijken vervolgens wat nodig is om tot een beoordeling te komen die kan worden voorgelegd aan het POHO Fysiek. Hierbij valt te denken aan het organiseren van omgevingstafels, inhuren van externe expertise, inzetten van een bemiddelaar. We accepteren hierbij dat complexe vraagstukken meer tijd kosten dan aanvragen die direct passend zijn binnen het kader.

Het voorstel inclusief het advies wordt ter instemming voorgelegd aan het POHO Fysiek. Indien dit leidt tot een unanieme instemming kan voor desbetreffend (deel van het) bedrijventerrein een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Indien dit niet leidt tot unanieme instemming in het POHO Fysiek dient de gemeente waar de eindgebruiker zich gemeld heeft met een aangepast voorstel te komen. Dit voorstel volgt dan de gebruikelijke procedure en wordt beschouwd als een nieuwe concrete vraag.

c. Concrete vraag, accommodatie op nieuw terrein

Als een eindgebruiker een concrete vraag heeft en daarbij niet kan worden gehuisvest op één van de terreinen die in onze regio in beeld zijn voor bedrijventerreinontwikkelingen geldt dat voor desbetreffende locatie allereerst desbetreffende gemeente een uitspraak doet over de wenselijkheid van de ontwikkeling van bedrijventerrein op deze locatie. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een structuurvisie, gebiedsvisie of omgevingsvisie. Indien een gemeente concludeert dat deze locatie geschikt (te maken) is voor de ontwikkeling van bedrijventerrein dan kan deze locatie worden toegevoegd aan de oranje terreinen. Voor de concrete vraag van de eindgebruiker geldt dan het proces zoals beschreven onder b.

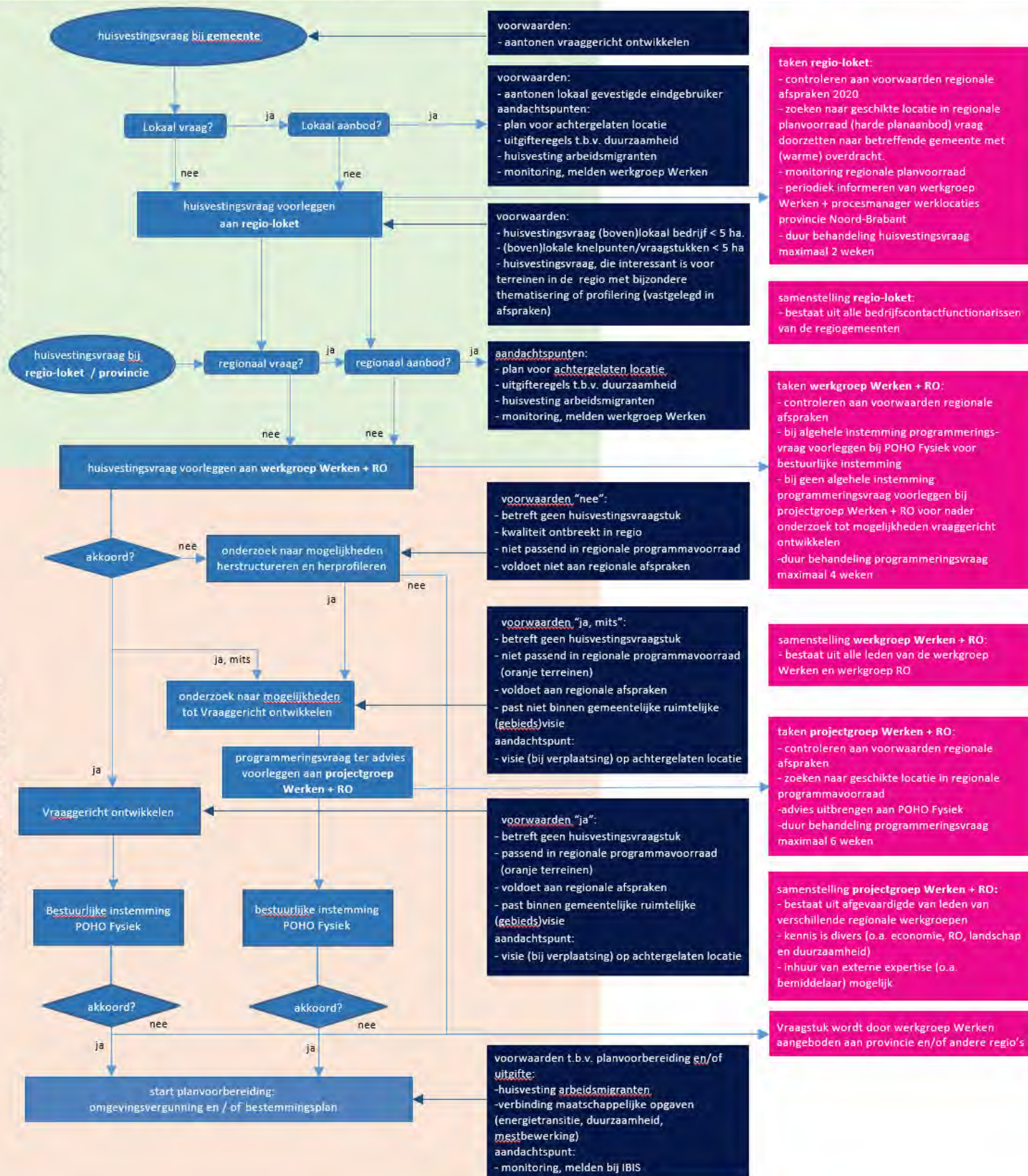
d. Voorwaarden vraaggericht ontwikkelen

Indien er geen oplossing gevonden kan worden in de bestaande voorraad, dient aangetoond te worden dat er wordt voldaan aan een vraaggerichte ontwikkeling. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. Een bekende eindgebruiker of een intermediair met een bekende eindgebruiker;
2. Die bereid is om een intentieovereenkomst te tekenen voor een locatie tegen de daar geldende marktprijzen;
3. Aantoonbaar kan maken dat hij voor de aankoop van de grond en voor het te realiseren bedrijfsgebouw de benodigde financiering heeft of kan krijgen;
4. Waarbij als enige ontbindende voorwaarde geldt het binnen het vooraf afgesproken tijdpad beschikbaar komen van de locatie (op basis van proceduretijden zoals gebruikelijk voor de planningsfase van de locatie);
5. En waarvoor bij aanvang duidelijk is dat redelijkerwijs niet op bestaande bedrijventerreinen of bouwrijpe gronden ruimte geschikt is;
6. Bij de grondaankoop (of wijziging bestemmingsplan als ruimtevragerende partij in eigen beheer en op eigen risico ontwikkelt) borgen bedrijf en gemeente aan de voorkant dat na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning binnen een vooraf te bepalen periode de ontwikkeling is gerealiseerd. Indien dat niet gebeurt is, dan heeft de gemeente een recht van terugkoop of wordt de bedrijfsbestemming weer omgezet naar de oorspronkelijke bestemming, waarbij het recht op planschade komt te vervallen.

Daarnaast vraagt de regio een extra inspanning op het gebied van duurzaamheid en indien de inzet van arbeidsmigranten benodigd is dat eindgebruiker aantoonbaar kan voorzien in de huisvesting van deze arbeidsmigranten.

7. Energieneutraliteit op bedrijfsniveau is uitgangspunt.
8. Het dakoppervlak van bedrijfsgebouw wordt, waar mogelijk, beschikbaar gesteld voor de opwek van energie.
9. In het geval van inzet van arbeidsmigranten is aantoonbaar voorzien in adequate huisvesting.



5. Overzicht terreinen / Overzichtsk kaart, stand 1-1-2020 gebaseerd op IBIS 1-1-2019

Groene terreinen zijn terreinen waarvoor reeds een bestemmingsplan is opgesteld of waarvoor een bestemmingsplan, gebaseerd op onderbouwde vraag, mag worden opgesteld

Oranje terreinen zijn terreinen die gemeenten in beeld hebben om toekomstige vraag te accommoderen. Hieraan kunnen geen planologische-juridische consequenties worden ontleend.

Grootschalige functioneel in beeld voor vraaggerichte ontwikkeling		
<i>Gemeente</i>	<i>Werklocatie</i>	<i>Nog uitgeefbaar</i>
Tilburg	Wijkevoort fase 1	30
Waalwijk	Afbouw Haven 1 t/m 6	8,3
	Haven 8 Oost	10
Tilburg	Wijkevoort fase 2	50
	Zwaluwenbunders	25
Waalwijk	Haven 8 Oost	25
	Haven 8 Oost fase 2	35

Kleinschalig functionele en stedelijke terreinen in beeld voor vraaggerichte ontwikkeling

Gemeente	Werklocatie	Nog uitgeefbaar
Dongen	Tichelrijt Zuid	0,8
	Tichelrijt II	2,7
	Tichelrijt III	12
Goirle	Tijvoort Uitbreiding	2,3
Gilze en Rijen	Paarse strook	1,4
	Midden-Brabant Poort	7,9
	Midden-Brabant Poort	7
	Nerhoven	4
	Haansberg uitbreiding	4
Hilvarenbeek	Mierbeek	0,5
	Mierbeek-noord	2,4
	Slibbroek-Noord	2,7
Loon op Zand	Bedrijvenpark Kaatsheuvel deel 2	4
	Bedrijvenpark Kaatsheuvel fase 3	6
Oisterwijk	Kerkhoven	1,9
	Uitbreiding de Sonman	4
	Bedrijfsweg	6
Tilburg	Bedrijvenpark Enschoot	4,8
	Katsbogten	2,5
	Loven	2,5
	Rhijnkant Uitbreiding	0,4
	Tradepark 58	6,8
	Uitbreiding Kreitenmolen	2,5
	Vossenbergh	2,8
	Vossenbergh West I	3,3
	Dalem Stadsrand Zuid	2,4
Waalwijk	Eerste Zeine	1,4
	Laag Einde	0,4
	Haven 7	5,2
	Maasoevers-Scharlo	8

Themagerelateerde terreinen

Dongen	De Wildert uitbreiding (C2C)	12
Gilze en Rijen	Haansberg (Aeroparc)	4,1
Hilvarenbeek	Ambrosiusweg (circulaire economie)	12
Waalwijk	Insteekehaven (water)	12
	Kerkvaartsche Haven (water)	11

Een overzicht van alle terreinen is te vinden op:

<https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/MonitorWerklocatiesEconomie>

ADVIESNOTA

Regio Hart van Brabant

Poho Fysiek

Adviesnota behorend bij **agendapunt: ...**, voor de vergadering van 03-12-2020, te **...**

Onderwerp: Regionale afstemming Wijkevoort

Advies:

1. Akkoord gaan met het ontwikkelen van fase 1 Wijkevoort voor maximaal 38,3 hectare, exclusief 6,3 hectare retentiegebied.
2. Akkoord gaan met de opgenomen mogelijkheid om in het zuidwestelijke veld (veld 2) bedrijven te faciliteren die aan het profiel van Wijkevoort voldoen en passen binnen het functioneel grootschalige segment van 2-5 hectare.

Inleiding

In de bedrijventerreinafspraken regio Hart van Brabant 2020 - 2024 is herbevestigd dat voor grootschalige logistiek de set van afspraken uit september 2017 worden gecontinueerd. Volgens het lage scenario volgens de kwantitatieve en kwalitatieve prognoses die door GS in december 2018 zijn vastgesteld is er in dat segment vraag naar 139 ha. De terreinen die daarvoor in beeld waren zijn Haven, Wijkevoort en Zwaluwenbunders.

De volgende besluiten zijn er genomen door de gemeenteraad van Tilburg:

- **6 juli 2020:** motie aangenomen om bij de ontwikkeling van Wijkevoort niet de sprong over de Leij te maken.
- **21 september 2020:** Zwaluwenbunders wordt niet langer ontwikkeld en er wordt prioriteit toegekend aan de ontwikkeling van Wijkevoort tot modern industrieel en logistiek werklandschap waarbij voorwaardelijk is dat het werklandschap een meerwaarde heeft voor het (regionaal) economisch ecosysteem en landschappelijk goed is ingepast. Tevens heeft de raad een motie aangenomen om binnen een deel van Wijkevoort de vraag naar functioneel grootschalige kavels tussen de 2,5 en 5 hectare, binnen het profiel voor Wijkevoort en de eisen vanuit de ontwikkelleidraad, mogelijk te maken.

Wijkevoort staat in de regionale afspraken voor 30 ha op “groen”, wat betekent dat voor deze 30 hectare een bestemmingsplan mag worden opgesteld zonder concrete initiatiefnemer. Omdat door bovenstaande besluiten in deze eerste fase noodzakelijk is om meer hectares uit te geven dan de opgenomen 30 hectare is, conform het afsprakenkader, unanieme instemming vanuit het POHO Fysiek van de regio noodzakelijk.

Argumenten

1.1 Beperkte toevoeging van ruimte aan de eerste fase van Wijkevoort is noodzakelijk voor een sluitende exploitatie en optimale ruimtelijke inpassing.

Om een effectieve uitgifte van gronden mogelijk te maken en tot een sluitende exploitatie te komen willen we fase 1 uitbreiden tot maximaal 38,3 ha. (exclusief 6,3 hectare retentiegebied) uitgeefbaar bedrijventerrein. Met de aanvullende wensen van de raad (en omgeving) voor wat betreft de ruimtelijke inpassing van Wijkevoort en sprong over de Leij, is er geen sluitende exploitatie mogelijk met de ontwikkeling van 30 ha. in fase 1.

1.2 Er blijkt uit de prognoses significant meer vraag dan dat er nu op grond van het afsprakenkader op groen is gezet.

Volgens het lage scenario in de kwantitatieve en kwalitatieve prognoses die door GS in december 2018 zijn vastgesteld is er in het grootschalige segment vraag naar 139 ha. De recent geactualiseerde monitor bedrijventerreinen bevestigt de ruimtevraag. In de regionale bedrijventerreinafspraken is afgesproken dat voor dit segment Haven 8, Wijkevoort en Zwaluwenbunders in beeld zijn. De raad van Tilburg heeft bovendien definitief besloten om Zwaluwenbunders niet te ontwikkelen, terwijl een deel van de concrete vraag die op dit terrein geacommodeerd zou worden nog steeds actueel is.

1.3 De totale programmering van werklocaties neemt met 15 hectare af.

Op 26 juni 2017 is besloten 23 ha. Zwaluwenbunders op “groen” te zetten. Op 2 april 2019 heeft het college van Tilburg besloten met de ontwikkeling van Zwaluwenbunders een pas op de plaats te maken en op 21 september 2020 heeft de raad van Tilburg besloten Zwaluwenbunders niet te ontwikkelen. Door op Zwaluwenbunders geen bedrijfskavels te ontwikkelen nemen per saldo de hectares beoogd voor bedrijventerrein (status: oranje) met 23 ha. af. De toevoeging aan fase 1 van Wijkevoort is geen toevoeging van extra beoogd terrein, enkel een andere verdeling van fasering. Op termijn is hierdoor minder risico op overaanbod.

1.4 Dit betreft een maatwerkoplossing om de ontwikkeling van Wijkevoort mogelijk te kunnen maken.

In de bedrijventerreinafspraken 2016-2019 is opgenomen dat er op het moment dat de omvang van 30 hectare financieel economisch gezien niet toereikend is om een uitvoerbaar bestemmingsplan op stellen hier verder samen in wordt opgetrokken. Voorgestelde oplossing betreft daarmee een maatwerkoplossing om de regionaal gewenste ontwikkeling van Wijkevoort mogelijk te maken.

2.1 Uit de prognoses van Stec blijkt een tekort aan hard planaanbod voor het middensegment van 2-5 hectare.

Uit de vraag-aanbod confrontatie die in het Stec-rapport is opgenomen blijkt dat er een tekort aan hard planaanbod is voor het functioneel grootschalige segment voor zowel de XXL-locaties als de grotere locaties in het middensegment (2-5 hectare). Wanneer gekeken wordt naar beschikbaar aanbod in de regio voor deze middensegmentkavels, valt te concluderen dat daar op dit moment op andere terreinen niet in wordt voorzien.

2.2 Wijkevoort kent een specifiek profiel en concurreert naar verwachting niet met andere terreinen.

Wijkevoort wordt ontwikkeld voor bedrijven met een specifiek profiel op het gebied van smart industry en smart logistics. Dit betekent dat er specifieke eisen worden gesteld aan de vestigende partijen. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Wijkevoort en verder uitgewerkt in de bijbehorende ontwikkelleidraad. Slimme logistiek en industrie staat hierbij centraal, waarbij met name de vestiging van industrie in dit gebied juist van toegevoegde waarde moet zijn voor de andere te vestigen partijen en bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. Hierdoor is het niet de verwachting dat er concurrentie optreedt met andere terreinen.

Kanttekeningen

Door het combi-overleg Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie is ambtelijk aangegeven dat er behoefte is om een verder gesprek te voeren over andere initiatieven waar mogelijk maatwerk voor nodig is. Dit betreft echter wel andersoortige casuïstiek aangezien dit geen functioneel grootschalige terreinen betreft en is dus voor de huidige vraag buiten beschouwing gelaten. Dergelijke casuïstiek kan, indien daar behoefte aan is, worden geagendeerd in het combi-overleg.

Financiën

nvt

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

Bij akkoord vanuit het POHO Fysiek wordt dit opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Wijkevoort. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt, wanneer het ter inzage wordt gelegd, ook ter afstemming gedeeld in de regio.

Bijlage(n)

1. Notitie regionale en provinciale afstemming Wijkevoort