

Handreiking vormgeving regionale afspraken bedrijventerreinen

Bijlage bij brief 4442361 d.d. 11 december 2018

aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in Noord-Brabant

1. Ambitie: duurzame bedrijventerreinen

De provincie streeft naar vitale en toekomstbestendige bedrijventerreinen, bedrijventerreinen die niet alleen nu maar ook in de toekomst voldoen aan de vraag vanuit de markt. Daarbij gaat het niet alleen om het juiste aanbod qua ligging, kavelgrootte en milieuruimte, maar ook om aspecten als (digitale) bereikbaarheid, arbeidsmarkt, vergroening, spil in de energietransitie, mobility as a service en circulaire economie. De provincie wil graag dat bedrijventerreinen die nieuw aangelegd of uitgebreid worden voldoen aan een hoog duurzaamheidsniveau, maar ook dat bedrijventerreinen die worden geherstructureerd of gerevitaliseerd flink stijgen op de duurzaamheidsladder. Bestaande en nieuwe bedrijventerreinen vervullen een belangrijke functie in het energiesysteem en zijn daarmee onlosmakelijk verbonden met de energietransitie (productie, verbruik, netwerkfunctie en conversie- en opslag). In de Regionale Energie Strategieën (RES) zullen de kansen op (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen voor de energietransitie nader uitgewerkt worden. Realisatie van de RES zal daarmee ook afhankelijk zijn van de planning en fasering van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Omdat er naar verwachting ook extra (schuif)ruimte nodig is om de energietransitie op bedrijventerreinen te realiseren, raakt dit de regionale (programmerings-)afspraken van bedrijventerreinen.

Om ervoor te zorgen dat er een gelijk speelveld ontstaat en behouden blijft, én om ervoor te zorgen dat de voorlopers de achterblijvers motiveren om een paar stapjes extra te zetten, is het goed om in de regionale afspraken vast te leggen hoe de gemeenten invulling gaan geven aan de verduurzaming. Bijvoorbeeld door een gezamenlijke minimale norm te stellen voor nieuwe of op te knappen bedrijventerreinen, bijv. tenminste BREEAM-NL Very Good of gelijkwaardig. Of het uitgangspunt dat nieuwe bedrijventerreinen energieopwekkend zijn, of een vereveningsfonds voor verduurzaming van bedrijventerreinen.

2. Werkwijze

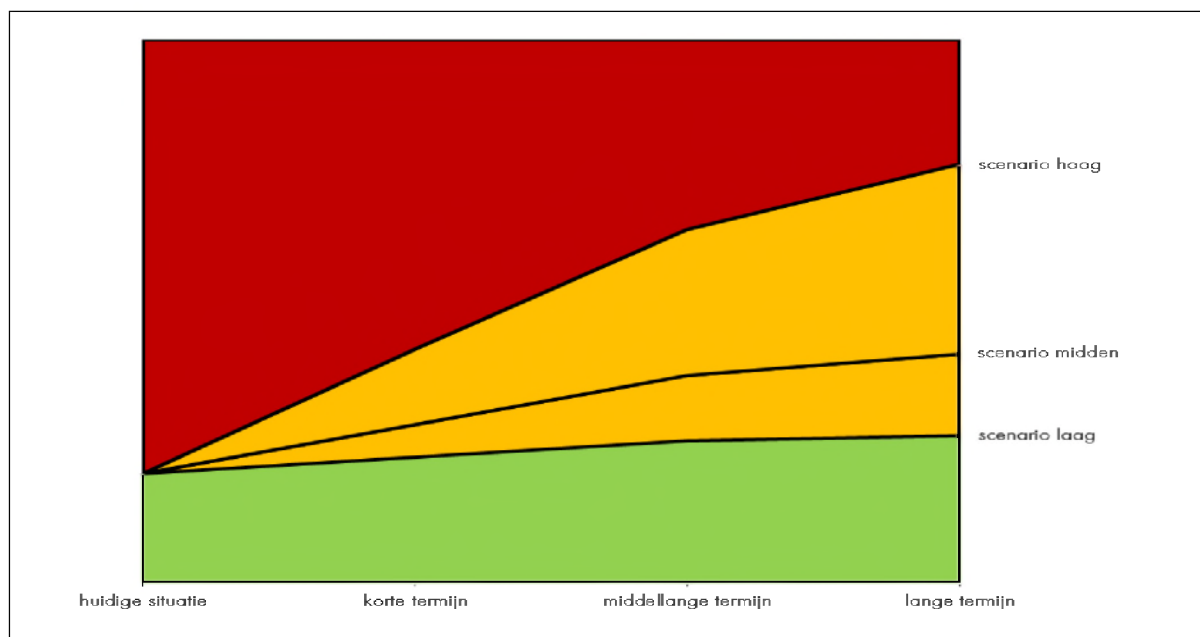
Elke (sub)regio werkt voor elk van de scenario's een handelingsperspectief uit, waarbij het doel is een kwalitatieve match tussen geprognosticeerde vraag en het (plan)aanbod (bestaand en nieuw) te realiseren.

Deze handelingsperspectieven worden vastgelegd in regionale afspraken met de provincie. De regio zorgt ervoor dat het handelingsperspectief voor het scenario 'laag' – voor zover dat al niet het geval is – z.s.m. gereed voor uitgifte is. De handelingsperspectieven voor de scenario's 'midden' en 'hoog' worden voorzien van een werkwijze en besluitvormingsproces over hoe en wanneer (plannen voor) bedrijventerreinen of bedrijventerreinuitbreidingen in voorbereiding dan wel in uitvoering worden genomen, waarbij regionale af- en instemming en de rol van het regionale bedrijvenloket beschreven is.

Het is dus van belang dat elke (sub)regio voorziet in een regionaal bedrijvenloket, waar vraag en aanbod worden samengebracht en bedrijven in overleg verwezen kunnen worden naar de beste plek

voor dat bedrijf in de (sub)regio. Is zo'n locatie niet voorhanden, dan is opschalen naar het regionale of provinciale bedrijvenloket de volgende stap om het betreffende bedrijf verder te kunnen helpen.

De regionale programmeringsafspraken worden vormgegeven via het stoplichtmodel. Deze afspraken gaan over hele terreinen, maar ook over delen van terreinen om op deze manier een fasering te kunnen aanbrengen en/of beter vraaggericht te kunnen ontwikkelen. Onder onderstaande figuur is deze vormgeving nader toegelicht.



Figuur 1: regionale afspraken volgens stoplichtmodel en scenario's

De werkwijze hoe om te gaan met de terreinen op 'oranje' vraagt om een nadere procesuitwerking om voldoende flexibel in te kunnen spelen op de vraag vanuit de markt. Snel het aanbod kunnen opschalen als er veel vraag is, maar ook geplande of in gang gezette ontwikkelingen 'on hold' zetten als de marktvraag tegenvalt. De (soms) weerbarstige en lange procedures vragen om creatieve oplossingen die het gemeenten mogelijk maakt om mee te bewegen met de dynamiek in de markt.

De (sub)regionale afspraken worden voorzien van een planning, waarin voor de komende periode is opgenomen welke acties op welk moment worden opgepakt en welke gemeente(n) trekker zijn van die acties.

De afspraken en tijdsplanning worden gemonitord en waar nodig bijgesteld. In de RRO's wordt tenminste jaarlijks gerapporteerd over de voortgang van de gemaakte afspraken, of bijstelling van de afspraken nodig is en hoe de uitgifte zich ontwikkeld heeft, zowel kwalitatief als kwantitatief.

3. Kwaliteit

In samenhang met de programmeringsafspraken worden regionale afspraken gemaakt gericht op het creëren en behouden van een 'level playing field', oftewel een aantal onderwerpen die op zich lokaal van aard zijn, maar bij grote verschillen in de lokale aanpak kunnen leiden tot ongewenste concurrentie tussen gemeenten.

Daarnaast gaat het om onderwerpen die betrekking hebben op het opvangen van ontwikkelingen die boven de lokale maat en schaal uitstijgen en daarom om een regionale aanpak vragen.

Deze onderwerpen zijn:

- Verduurzaming en vergroening van bedrijventerreinen en hoe dit te borgen, hoe kunnen bedrijventerreinen bijdragen aan energietransitie en klimaatadaptatie?
- Grootschalige mestbewerking is een activiteit die bij voorkeur gesitueerd wordt op een zwaar bedrijventerrein waar nimby-bedrijven welkom zijn. Waar kan dat in de regio?
- Bedrijfskavels met laad- en losmogelijkheden aan het spoor en/of aan het water: de vraag is niet groot, maar kavels aan spoor en/of water zijn zeldzaam en niet zomaar te creëren als de vraag zich aandient. Hoe gaat de regio om met ruimtereserveringen voor dit type bedrijvigheid?
- Nimby-bedrijven in het buitengebied: goed inpassen op de huidige plek of verplaatsen naar een bedrijventerrein? Hoe zien de regiogemeenten dit en wat voor afspraken kunnen daar in regionaal verband over worden gemaakt?
- Aandacht voor het vitaal houden van de bestaande terreinen: 90% van de bedrijventerreinen ligt er al. Welke terreinen hebben revitalisering, herstructurering of herprofilering nodig om interessant te blijven voor de markt? Waar kan herprofilering helpen de mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod te verkleinen? Zien de gemeenten dit als een lokale of regionale aangelegenheid?
- Afspraken over een gemeenschappelijke grondprijsmethodiek in de (sub)regio om onderlinge concurrentie te beperken.

Elke (sub)regio brengt, waar nodig aanvullend op de analyse van de bestaande voorraad en het beschikbare en geplande aanbod in de prognoserapportage, in beeld welke bedrijventerreinen er zijn in de (sub)regio en welke kwaliteit deze hebben:

- Uitgaande van de hoofdingeling functioneel en stedelijk wordt aangegeven welk terrein voor welk soort bedrijvigheid geschikt is, grootschalig of kleinschalig, toegelaten milieucategorieën, met een specifiek profiel, bereikbaarheid, etc.
- Wat is er op elk terrein nog aan vrije ruimte (op onbebouwde kavels en in leegstaande panden)?

Vervolgens wordt aan elk terrein (of terreingedeelte) een stoplichtkleur toegekend. Deze stoplichtkleuren betekenen het volgende:

- Op 'groen' alle terreinen (of terreingedeelten) die kwalitatief én kwantitatief passen in het scenario 'laag'. Deze terreinen zijn volgens de prognose in de komende periode in ieder geval nodig. Voor deze terreinen heeft in de meeste gevallen de afstemming in de regio en met de provincie over locatie, omvang en profiel al plaatsgevonden. Deze terreinen maken al deel uit van het 'harde planaanbod'. Zo niet, dan moet dit zo snel mogelijk geregeld worden. Gemeenten nemen de ontwikkeling en uitgifte van deze terreinen vervolgens ter hand.
- Op 'oranje' alle terreinen (of terreingedeelten) die kwalitatief én kwantitatief boven het scenario 'laag' uitgaan, maar wel onder het scenario 'hoog' van de prognose blijven. Voordat een terrein in deze categorie (verder) wordt ontwikkeld is per geval expliciete instemming van het RRO vereist. Het is waarschijnlijk dat deze terreinen voor een deel nodig zullen zijn, zeker tot aan het scenario 'midden', maar misschien zelfs tot aan het scenario 'hoog', afhankelijk van de vraag vanuit de markt. De voorbereiding van de ontwikkeling van deze terreinen kan ter hand genomen worden, maar het definitief bestemmen gebeurt vraaggericht en in afstemming met het regionaal bedrijvenloket. Het RRO toetst of aan de

voorwaarden is voldaan voordat deze terreinen gereed voor uitgifte worden gemaakt. Deze voorwaarden zijn:

- o Komt de ontwikkeling van het terrein inderdaad tegemoet aan concrete vraag vanuit de markt?
 - o Is/zijn de concrete eindgebruiker(s) in beeld?
 - o Zijn er geen andere geschikte locaties voorhanden? Waarom zijn andere locaties ongeschikt?
 - o Voegt deze ontwikkeling daadwerkelijk iets toe aan de reeds bestaande terreinen?
 - o Worden door deze ontwikkeling bestaande terreinen en ontwikkelingen niet nadelig beïnvloed?
 - o Wordt conform de overige gemaakte regionale afspraken gehandeld?
- Op 'rood' alle terreinen (of terreingedeelten) die boven het scenario 'hoog' uitgaan, waar geen behoefte (meer) aan is en ook op de langere termijn niet verwacht wordt. Mogelijk kunnen deze terreinen nog aangepast worden naar een profiel waar wel behoefte aan is of gaat ontstaan. Als dat ook niet kan, resteert niets anders dan transformatie en deprogrammering. In incidentele gevallen kan een dergelijk terrein als strategische reserve achter de hand gehouden worden, als hier een goede onderbouwing voor te geven is. Het is bij die afweging zinvol te kijken naar de doorkijk die de prognose in de verschillende scenario's geeft voor de periode 2031-2040.
Gemeenten waarvan terreinen op 'rood' komen, zetten binnen een afgesproken tijd concrete stappen in de richting van deprogrammering en transformatie van deze terreinen.

4. Kwantiteit

De prognose laat voor elke (sub)regio de omvang van de uitbreidingsvraag zien per sector en per type terrein in een drietal scenario's. Daarnaast is ook de omvang van de vervangingsvraag in beeld. Door de vraag naast het aanbod te leggen is in elke (sub)regio inzichtelijk waar het per scenario in de (sub)regio nog aan ontbreekt en waar eventuele overschotten liggen (de kwalitatieve mismatch). De werkwijze en kwalitatieve analyse zoals die in de paragrafen 1 en 2 hierboven zijn uitgewerkt leiden dan tot lijsten per terreintype en segment waarop van elk van de bestaande en geplande terreinen (of terreingedeelten) in de (sub)regio is aangegeven of ze op groen, oranje of rood staan.

Elke (sub)regio maakt een overzicht dat er dan uitziet als in figuur 2:

Functionele terreinen				Binnenstedelijke terreinen		Thematische en campusterreinen	
(Zeer) Grootschalig		Middel / Kleinschalig					
Logistiek	ha	HMC	ha		ha		ha
Nodig Laag	85,0	Nodig Laag	70,0	Nodig Laag	56,0	Nodig Laag	22,0
Nodig Midden	125,0	Nodig Midden	82,0	Nodig Midden	62,0	Nodig Midden	50,0
Nodig Hoog	151,0	Nodig Hoog	99,0	Nodig Hoog	76,0	Nodig Hoog	77,0
terrein A	50,0	terrein E	22,0	terrein K	32,0	terrein O	22,0
terrein B	35,0	terrein F	16,0	terrein L	24,0	terrein P	18,0
terrein C	26,0	terrein G	14,0	terrein M	25,0	terrein Q	16,0
terrein D	40,0	terrein H	18,0	terrein N	16,0	terrein R	21,0
		terrein I	12,0			terrein S	12,0
		terrein J	17,0				

Figuur 2: regionale afspraken naar terreintype gespecificeerd (genoemde aantallen ha's zijn voorbeeld)

Voor een aantal terreintypen dient op regionaal niveau de afstemming plaats te vinden, in ieder geval voor de grootschalige en zeer grootschalige logistiek, de grootschalige en zware industrie en de thematische en campusterreinen. De bedrijven die zich op deze terreinen vestigen kijken vaak verder dan de lokale of subregionale grenzen. De binnenstedelijke en kleinschalige en middelgrootschalige functionele terreinen kunnen ook op het subregionale niveau worden afgestemd. In de regionale bedrijvenloketten wordt in overleg met de bedrijven die een vestigingsplaats zoeken gezocht naar de beste plek voor dat bedrijf. Mocht dat niet mogelijk zijn binnen de eigen subregio, dan wordt opgeschaald naar de regio of provincie. Tegelijkertijd worden bedrijven die zich bij de provincie melden zo snel mogelijk in contact gebracht met de regionale loketten van de regio's waar deze bedrijven interesse in hebben, dan wel een goede vestigingsplaats zouden kunnen vinden.