

Statenmededeling

Onderwerp

Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4443064

PS: 4454333

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

De prognose van de ruimtebehoefte van bedrijventerreinen en kantoren en de opgaven die daaruit voortvloeien voor provincie, regio's en gemeenten.

Aanleiding

Trends, ontwikkelingen en innovaties maken dat periodiek nieuwe inzichten ontstaan die effect hebben op bedrijventerreinen en kantorenlocaties, zowel in ruimtebeslag, als ook in vestigingseisen en locatiekeuze van bedrijven en kantoren. Voorbeelden hiervan zijn: duurzaamheid en energietransitie, circulaire economie en industriële symbiose, automatisering en robotisering, smart industry en smart logistics, e-commerce, toename van zzp'ers, arbeidsmigranten en expats en tijd- en plaatsonafhankelijk werken.

Daarom stelt de provincie elke bestuursperiode een prognose op van de ruimtebehoefte van bedrijventerreinen en kantoren, die richtinggevend is voor de regionale afspraken die in de Regionale Ruimtelijke Overleggen (RRO's) / Ontwikkeldagen tussen provincie en gemeenten worden gemaakt. Dat is zo vastgelegd in de [Verordening ruimte Noord-Brabant](#) (artikel 39 lid 4 en lid 7).

De prognoses geven belangrijke kwalitatieve en kwantitatieve input voor de programmering en ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Goede regionale bestuurlijke regionale afspraken in (sub)regio's over samenwerking, programmering, kwaliteit en verduurzaming van werklocaties dragen bij aan een aantrekkelijk, duurzaam en hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit jaar is gewerkt aan een nieuwe prognose voor bedrijventerreinen en kantoren. De [eindrapportage](#) (bijlage 1) is nu gereed en door ons vastgesteld.

Bevoegdheid

Wij informeren uw Staten vanuit onze uitvoerende rol. Het opstellen van prognoses voor bedrijventerreinen en kantoren is onderdeel van het [Uitvoeringsprogramma Werklocaties](#) dat op 18 maart 2016 door ons is vastgesteld en waarvoor op 20 mei 2016 door uw Staten een [begrotingswijziging](#) is vastgesteld.

Kernboodschap

1. *In de afgelopen jaren zijn flinke stappen gezet in de realisatie van het programma werklocaties.*

Er zijn in elke regio kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt over bedrijventerreinen- en kantorenontwikkeling, in het Stedelijk Gebied Eindhoven zelfs ondersteund met een regionaal financieel arrangement. Er zijn bovenregionale afspraken gemaakt over de ontwikkeling van grootschalige logistiek en andere kwalitatieve toevoegingen aan het aanbod, rekening houdend met het specifieke karakter van elke regio. Ontwikkelingen worden regionaal afgestemd en er zijn in een aantal regio's regionale bedrijvenloketten opgericht om bedrijven te begeleiden naar de voor hun beste plek in de regio. Verder worden op diverse plekken in Brabant campus- en locatie-ontwikkelingen gestimuleerd, waar bedrijven en onderwijs samenwerken in open innovatie, industriële symbiose en shared facilities. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Brainport Industries Campus (BIC).

2. *Er is nog een uitbreidingsvraag voor bedrijventerrein van ca. 600-1300 ha (5% à 10% van het huidig areaal tot 2030).*

De feitelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren geven in belangrijke mate richting aan de prognose. Daarnaast signaleren we ook trends en ontwikkelingen als open innovatie, samenwerking en clustering, toenemende verwevenheid van logistiek en industrie, schaalvergroting door o.a. internationalisering, maar ook schaalverkleining door toename van het aantal kleine bedrijven en zzp'ers en een toenemende behoefte aan informele werkmilieus en functiemenging. Deze trends beïnvloeden de toekomstige ruimtevrage van bedrijven. Op langere termijn wordt een daling van de ruimtevrage verwacht.

3. *Naast ruimte voor (zeer) grootschalige logistiek is er ook ruimte nodig voor de industrie.*

In deze prognose zien we naast de ruimtevrage voor de (zeer) grootschalige logistiek, in tegenstelling tot de prognose in 2014, nu ook weer een ruimtevrage voor de industrie. Uit de vorige prognose bleek dat trends als robotisering en automatisering zouden leiden tot een daling in ruimtevrage. Het tegenovergestelde blijkt zich voor te doen. Robots vragen om meer ruimte en de productiecapaciteit neemt toe. Ook zou de daling in arbeidsaanbod zorgen voor meer uitstroom van bedrijvigheid naar het buitenland. Ook die verwachte ontwikkeling heeft zich veel minder voorgedaan. De daling van de omvang van de beroepsbevolking gaat minder hard dan verwacht en waar tekorten aan arbeidskrachten ontstaan zijn deze deels opgevangen door een grotere toestroom van expats en arbeidsmigranten.

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4443064

PS: 4454333

4. *Het overaanbod aan (plannen voor) bedrijventerreinen is kleiner geworden, de leegstand op bedrijventerreinen is gedaald naar frictieniveau, hier en daar zien we een tekort aan ruimte ontstaan voor lokale bedrijvigheid.*

Bij de vorige prognose werd een fors overschot aan planaanbod voor bedrijventerreinen geconstateerd. Naast de in de laatste jaren sterk aantrekkende marktvraag is in de meeste regio's het overaanbod ook teruggedrongen door:

- in de regionale afspraken terreinen te schrappen of niet verder te ontwikkelen. Zie ook de [Statenmededeling monitoring bedrijventerreinen 2017](#);
- meer vraaggericht te gaan ontwikkelen, d.w.z. niet op voorraad (aanbodgericht) ontwikkelen, maar pas als een concrete eindgebruiker in beeld is waarvoor op de bestaande terreinen geen ruimte is;
- beter regionaal af te stemmen bij bedrijfshuisvestingsvragen.

5. *De kantorenmarkt kenmerkt zich door een forse vervangingsopgave (ca. 25% van het areaal). Uitbreidingsvraag is er nauwelijks.*

Als gevolg van de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt zien we kantoren snel verouderen. Voorbeelden van deze trends zijn "Het nieuwe werken", een toename van het aantal zzp'ers, meer vraag naar flexibele kantoorconcepten, etc. Een groot deel van de bestaande voorraad is hier niet op ingericht en moet dus ofwel aangepast ofwel vervangen worden.

6. *Bovenlokaal georiënteerde kantoren concentreren zich meer en meer in de stadscentra en OV-knooppunten van de vier grote steden.*

Bijkomend aspect bij de vervangingsvraag is dat ook de locatiekeuze van kantoren aan verandering onderhevig is. Er is een stevige concentratietendens zichtbaar naar de centra van de 4 grote steden in Brabant en dan met name rond het station van Eindhoven. In die centra ontstaat ruimtedruk en concurrentie met andere functies, zoals wonen, winkels, verblijf, bereikbaarheid. Voor de 4 grote steden is dit een flinke opgave waar wij indien nodig en gewenst in participeren.

7. *Er ontstaat door de blijvende kantorenleegstand een flinke transformatieopgave in de middelgrote steden van Brabant.*

Via de transformatietafels worden oplossingen gezocht voor de vrijkomende kantoren. Omschakelen naar wonen lijkt hierbij een voor de hand liggende oplossing te zijn, maar dat is sterk locatieafhankelijk. Soms wringt het vanwege beperkingen die vanuit omliggende activiteiten worden opgelegd. Maatwerk is dus nodig. Onze rol zien wij vooral in een selectieve participatie in de transformatieopgaven, waarbij het accent gericht is op complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen in de middelgrote en grote steden (M7 en B5).

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4443064

PS: 4454333

Consequenties

1. *Er is meer behoefte aan terreinen waar industrie en logistiek gecombineerd kunnen worden.*

Dit vraagt om een aanpassing van de terreinprofielen om industriële symbiose en functiemenging mogelijk te maken. Ook de regionale afspraken daarover zullen moeten worden aangepast. Tegelijkertijd mag die functiemenging niet ten koste gaan van de fysieke en milieuruimte voor bedrijven die hiervan afhankelijk zijn. Maatwerk is dus nodig.

2. *We geven ruimte aan bedrijven die willen doorgroeien in de regio. Met bedrijven van buiten Brabant gaan we in gesprek om duidelijk te krijgen wat zij bijdragen aan de maatschappelijke opgaven in de regio waar ze landen, alvorens ze een vestigingsplaats te bieden.*

We werken hierbij volgens de principes van een goede ruimtelijke ordening, het vraaggericht (met de concrete eindgebruiker in beeld) ontwikkelen en regionale afstemming. En dit betekent dat niet elk 'footloose' bedrijf kan rekenen op een locatie op een Brabants bedrijventerrein.

Om de regionale afstemming goed te laten verlopen is een regionale werkwijze nodig hoe omgegaan wordt met huisvestingsvraagstukken van bedrijven en de fasering en prioritering in de ontwikkeling van uitbreidingen van bestaande of nieuwe bedrijventerreinen.

3. *Aandacht voor de bestaande bedrijventerreinen is noodzakelijk om te zorgen dat deze toekomstbestendig blijven.*

Om hier invulling aan te geven maken we afspraken over verduurzaming, vergroening en toekomstbestendig maken/houden van bedrijventerrein, zoals bijvoorbeeld de Green Deal die we hebben gesloten over de bedrijventerreinen Kraaiven en Vossenbergh in Tilburg. Verder zijn wij betrokken bij een aantal verkenningen en projecten om het economisch vestigingsklimaat te versterken. Een deel hiervan heeft ook betrekking op bestaande bedrijventerreinen, zoals het Pivot Park in Oss en het Science Park Ekkersrijt in Son en Breugel.

4. *Het is nodig de randvoorwaarden vanuit andere maatschappelijke opgaven te verbinden met de regionale afspraken over bedrijventerreinen.*

In de regionale afspraken willen wij naast de plannings- en programmeringsafspraken daarom ook terugzien dat de regio's:

- aangeven hoe de bedrijventerreinen een rol kunnen spelen in de Regionale Energie Strategieën (RES), die in dezelfde periode moeten worden opgesteld. Bedrijventerreinen kunnen hierin van grote betekenis zijn, door fysieke ruimte en milieuruimte op bedrijventerreinen voor energieopwekking en productie, conversie en opslag te creëren. Een concreet voorbeeld hiervan is de [uitwerking van uw motie over zonnepanelen op logistieke daken](#);

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4443064

PS: 4454333

- locaties vastleggen waar grootschalig mest bewerkt kan worden om zo een bijdrage te leveren aan de transitie in de landbouw;
- de ontwikkeling van bedrijventerreinen prioriteren en faseren en terreinprofielen aanpassen om de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden te verminderen;
- een verbinding leggen met de arbeidsmarkt en het onderwijs: de opgaven die voortvloeien uit de komst van arbeidsmigranten en expat en de opgave om onderwijs beter te laten aansluiten op het regionale bedrijfsleven;
- spoor- en/of watergebonden kavels alleen uitgeven aan bedrijven die ook van deze faciliteiten gebruikmaken. De vraag is weliswaar beperkt maar het aantal geschikte locaties ook;
- OV-bereikbaarheid en slimme mobiliteitsoplossingen voor bedrijventerreinen verbeteren (mobility as a service, fysieke én digitale bereikbaarheid);
- leegstand en ondermijning voorkomen door goed te sturen op een kwalitatieve match van vraag en aanbod;
- streven naar een omgevingswet- en participatiegerichte samenwerking, door partners en belanghebbenden te betrekken bij het proces, de procedures en de afstemming.

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4443064

PS: 4454333

Europese en internationale zaken

N.v.t.

Communicatie

In het totstandkomingsproces van de prognose is vanaf de opdrachtformulering en aanbesteding tot en met de eindrapportage een begeleidingsgroep betrokken geweest. In deze begeleidingsgroep zaten vertegenwoordigers van de provincie, de vier regio's, het georganiseerd bedrijfsleven en kennisinstellingen. Daarnaast is in twee bestuurlijke en drie ambtelijke rondes langs de regio's input opgehaald bij gemeenten en reflecties gevraagd en verkregen op de prognosemethodiek, het proces, de gesignaleerde trends en ontwikkelingen. Tot slot zijn de aannames en bevindingen uit de prognose getoetst bij een bedrijvenpanel van ca. 25 ondernemers die in Brabant actief zijn in industrie, logistiek en vastgoed.

Deze uitvoerige communicatie met onze partners heeft ertoe geleid dat er een breed draagvlak is voor de gekozen methodiek, de aannames en uitgangspunten en de uitkomsten van de prognose, hetgeen voor het vervolgtraject van groot belang is, aangezien de cijfers en resultaten dan niet meer ter discussie staan.

Met een brief aan alle gemeenten (bijlage 2 en 3) brengen wij de resultaten van de prognoses en de opgaven die daaruit voortvloeien onder de aandacht. Daarnaast publiceren we een Online Magazine (bijlage 4) waarin op een publieksvriendelijke wijze de prognoseresultaten en opgaven worden geformuleerd. Daarin geven ook enkele van onze partners hun reflectie op die opgaven.

Vervolg

De volgende stap in het proces is dat wij samen met de gemeenten in (sub)regionaal verband aan zet zijn om de regionale afspraken over bedrijventerreinontwikkeling te herijken, actualiseren en te verbinden met andere opgaven die spelen.

Onze ambitie is deze afspraken in de loop van 2019 met de gemeenten en regio's in de RRO's op de Ontwikkeldagen vast te leggen.

Via de P&C-cyclus zullen Provinciale Staten op de hoogte gehouden worden van de bereikte resultaten.

In 2019 wordt het programma werklocaties geëvalueerd. Over de resultaten van de evaluatie worden uw Staten te zijner tijd geïnformeerd.

Datum

11 december 2018

Documentnummer

GS: 4443064

PS: 4454333

Bijlagen

1. Rapportage: "[Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant](#)", opgesteld door Stec Groep, d.d. 30 november 2018, documentnummer 4448509.
2. Brief aan de Brabantse gemeenten: "Prognose bedrijventerreinen en kantoren; actualiseren regionale afspraken", d.d. 11 december 2018, documentnummer 4442361.
3. Bijlage bij brief aan gemeenten: "Handreiking vormgeving regionale afspraken bedrijventerreinen, documentnummer 4446340.
4. Online Magazine: "[Haal meer waarde uit werklocaties](#)".

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager:

de heer M.A. Spanjers, (073) 681 27 76, mspanjers@brabant.nl.

Opdrachtnemer:

de heer E.D.J. Groot Zevert, (073) 681 27 23, egrootzevert@brabant.nl.