

De colleges van burgemeester
en wethouders van de gemeenten
in de provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Prognose bedrijventerreinen en kantoren; actualiseren regionale afspraken

Geacht college,

Hierbij bieden wij u de eindrapportage aan van de '[Prognose bedrijventerreinen en kantoren](#)', in onze opdracht opgesteld door Stec Groep en door ons vastgesteld op 11 december 2018. U kunt het rapport terugvinden op onze website via de link: www.brabant.nl/prognoseswerklocaties. U treft hier ons online magazine over de prognoses werklocaties aan, met daaronder de onderliggende rapporten, waar de prognose bedrijventerreinen en kantoren er één van is.

Het proces van totstandkoming

In het afgelopen jaar is een intensief proces doorlopen om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de te verwachten ontwikkeling van het ruimtegebruik van bedrijven en kantoren in de komende jaren. Zo zijn de feitelijke ontwikkelingen sinds de vorige prognose (uit 2014) nauwgezet in beeld gebracht, o.a. via een inventarisatie bij alle gemeenten van de uitgifte, de transformatieplannen en de leegstand op bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Ook zijn de trends en ontwikkelingen in de verschillende bedrijfstakken in de Brabantse regio's geanalyseerd en is onderzocht welke trends en ontwikkelingen het meeste invloed hebben op het toekomstig ruimtegebruik van bedrijven en kantoren. Deze bouwstenen voor de prognose zijn besproken in een breed samengestelde begeleidingsgroep met daarin vertegenwoordigers van gemeenten uit elke regio, van het bedrijfsleven en kennisinstellingen. Daarnaast hebben ook enkele ambtelijke en bestuurlijke rondes langs de regio's plaatsgevonden waarin de bouwstenen en concept-resultaten gepresenteerd zijn. In deze bijeenkomsten heeft u uw specifieke inbreng kunnen leveren. Tot slot is de concept-rapportage breed rondgestuurd en zijn de daarop ontvangen reacties verwerkt in de definitieve versie van de rapportage die door ons is vastgesteld en gepubliceerd. Een deel van de reacties had betrekking op het vervolgtraject: de opgaven die uit de prognose voortvloeien en het actualiseren van de regionale

Datum

11 december 2018

Ons kenmerk

C2235797/4442361

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

E.D.J. (Manuel) Groot Zevert

Telefoon

(073) 681 27 23

Email

egrootzevert@brabant.nl

Bijlage(n)

1

afspraken. In de bijlage bij deze brief geven wij u voor bedrijventerreinen een handreiking hoe deze afspraken vorm te geven.

Online magazine

In een online magazine hebben wij de belangrijkste uitkomsten en daaruit te destilleren opgaven bijeengebracht en publieksvriendelijk gepresenteerd. Ook een aantal van onze partners komt aan het woord om hun visie op de opgaven te geven. Het online magazine is te vinden via deze link:

www.brabant.nl/prognoseswerklocaties. En via deze link komt u ook bij de onderliggende rapporten.

Datum

11 december 2018

Ons kenmerk

C2235797/4442361

De resultaten en opgaven op hoofdlijnen

De prognose geeft een beeld van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de komende jaren.

- In de afgelopen jaren zijn flinke stappen gezet in de realisatie van het verbeteren van de match tussen vraag en aanbod, de regionale samenwerking bij bedrijfshuisvestingsvraagstukken en het versterken van het werk- en vestigingsklimaat in Brabant.
- Er is nog een uitbreidingsvraag voor bedrijventerrein van ca. 600-1300 ha (5% à 10% van het huidige areaal tot 2030).
- Naast ruimte voor (zeer) grootschalige logistiek is er ook ruimte nodig voor de industrie.
- Er is meer behoefte aan terreinen waar industrie en logistiek gecombineerd kunnen worden.
- Het overaanbod aan bedrijventerreinen is kleiner geworden, de leegstand op bedrijventerreinen is op frictieniveau, hier en daar zien we een tekort aan ruimte ontstaan voor lokale bedrijvigheid.
- 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.
- Aandacht voor de bestaande bedrijventerreinen is noodzakelijk om te zorgen dat deze toekomstbestendig blijven.
- De kantorenmarkt kenmerkt zich door een forse vervangingsopgave (ca. 25% van het areaal). Uitbreidingsvraag is er nauwelijks.
- Bovenlokaal georiënteerde kantoren concentreren zich meer en meer in de stadscentra en OV-knooppunten van de vier grote steden.
- Er ontstaat door de blijvende kantorenleegstand een flinke transformatieopgave in de middelgrote steden van Brabant.
- Het is nodig de randvoorwaarden vanuit andere maatschappelijke opgaven te verbinden met de regionale afspraken over bedrijventerreinen.

Actualiseren van de regionale afspraken

De prognose geeft aanleiding om de huidige regionale afspraken over bedrijventerreinen, zoals u die in het regionaal overleg heeft gemaakt (conform artikel 39.4 lid b onder 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant), opnieuw te bekijken en waar nodig bij te stellen.

Wat vragen wij in dit verband van uw gemeente?

Datum

11 december 2018

Ons kenmerk

C2235797/4442361

Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinenopgave is bij uitstek een opgave die een regionaal karakter heeft. Daarom vragen wij van u een werkwijze waarop u de regionale samenwerking en de samenwerking met ons vormgeeft, zowel in de afstemming van de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen als bij begeleiding van huisvestingsvragen van uit de markt.

Daarnaast vragen wij u in deze regionale afspraken verbindingen te leggen met andere grote maatschappelijke opgaven, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, het terugdringen van de stikstofdepositie op natuurgebieden, mobiliteit en bereikbaarheid, de transitie in de landbouw en de transformatieopgave. Wij zien daarom graag dat de regio's in de regionale afspraken:

- 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 op bedrijventerreinen fysieke en milieuruimte voor energieopwekking en -productie, -conversie en -opslag te creëren;
- locaties vastleggen waar grootschalig mest bewerkt kan worden om zo een bijdrage te leveren aan de transitie in de landbouw;
- 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;
- 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;
- de ontwikkeling van bedrijventerreinen prioriteren en faseren en terreinprofielen aan te passen om de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden te verminderen.

In de bijlage bij deze brief doen wij u een handreiking hoe deze regionale afspraken vorm te geven.

Kantoren

De prognose geeft ook inzicht in de behoefte aan kantoorruimte in de komende jaren. Wij vragen de gemeenten en regio's niet om ook hun regionale kantorenafspraken te actualiseren. Wij gaan er in ieder geval van uit dat de individuele gemeenten, maar zeker de 4 grote steden, de resultaten van de prognose gebruiken bij hun beleid voor ontwikkeling, modernisering en

transformatie van kantoren. 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

Ons kenmerk

C2235797/4442361

Tijdsplanning

Wij gaan ervan uit dat de meeste afspraken op de Regionale Ontwikkeldagen van juni/juli 2019 kunnen worden gemaakt en het restant op de Regionale Ontwikkeldagen aan het eind van 2019.

Onze bijdrage

Vanzelfsprekend zullen onze regioplanologen en regionale accountmanagers werklocaties meewerken aan de totstandkoming van de regionale afspraken via de regionale werkgroepen werken/werklocaties. Wij zullen de bestuurlijke trekkers benaderen voor een eerste overleg om het proces in de (sub)regio's op te starten.

Daarnaast bieden wij aan om het proces van de totstandkoming van de nieuwe afspraken te faciliteren door per regio een bedrag beschikbaar te stellen van maximaal € 20.000, waarmee via een gezamenlijk plan van aanpak en gezamenlijke opdrachtverlening een procesbegeleider kan worden aangetrokken.

Wij vertrouwen erop samen met u op deze manier tot goede regionale afspraken te komen, waarmee het leef-, werk- en vestigingsklimaat in Brabant duurzaam wordt gediend.

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