

Kwalitatieve Afspraken Bedrijventerreinen

Subregio SRWB

In dit document zijn de kwalitatieve afspraken bedrijventerreinen binnen subregio SRWB opgenomen. De afspraken zijn op thema genummerd. In de bijlage is per themanummer (indien nodig) een meer diepgaande onderbouwing van de nut- en noodzaak van het thema opgenomen.

1. Organisatiegraad op de bedrijventerreinen

Te maken afspraken

“op onze nieuwe bedrijventerreinen stimuleren we de opzet van een vorm van organisatiegraad. Vaak is dit al noodzakelijk vanwege de noodzaak tot het opzetten van een energyhub op nieuwe terreinen. Uiteraard is er onderscheid tussen verschillende vormen van nieuwe terreinen (grootschalige nieuwe terreinen versus kleinschalige uitbreiding van lokale terreinen). We streven ernaar om voor alle nieuwe terreinen (geen uitbreiding van bestaand) groter dan 5 hectare netto een vorm van organisatiegraad op te zetten.

“voor onze bestaande terreinen erkennen we het belang van organisatiegraad. We gaan door met het opzetten / professionaliseren van bestaande vormen van organisatiegraad. Als gemeente ondersteunen we de ondernemers bij het opzetten, en gebruiken hier onder meer de provinciale SPUK-regeling verduurzaming bedrijventerreinen voor.”

2. Beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen

Te maken afspraak

“We zien de noodzaak tot beter benutten van onze bestaande bedrijventerreinen. Het gaat hier zowel om de planologische mogelijkheden (bouwhoogte/bouwvlak) als onderbenutting van de milieuruimte, waarbij speciale aandacht nodig is voor waterontsloten kavels en kavels waarop veel milieuhindergevend bedrijvigheid is toegestaan. Omdat hiernaar een onderzoek loopt vanuit de provincie (Vellum, oplevering Q4), benutten we dit als basis. Na oplevering besluiten we of dit voldoende inzicht geeft of dat er nog een gerichte verdiepingsslag nodig is op door gemeenten te selecteren terreinen met een grote potentie (waar aanzienlijke winst is te verwachten en/of die grote economische / maatschappelijke meerwaarde voor de gemeente hebben). Doel: inzicht én concrete handvatten voor verzilvering van beter benutten kansen op onze bestaande bedrijventerreinen. Gebaseerd op deze resultaten maken we vervolgens in 2026 concrete afspraken over de nodige acties en uitvoering. De stedelijke regio is hierbij in de lead.”

3. Intensief en dubbel ruimtegebruik bij nieuwe bedrijventerreinen

Te maken afspraken

“onze nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen moeten zo intensief en effectief mogelijk worden benut. We stellen het daarom verplicht dat het dakoppervlak van onze nieuwe terreinen dubbel worden benut. Dit kan (ter inspiratie, geen sluitende lijst) zijn door het plaatsen van zonnepanelen, een sedumdak of parkeermogelijkheid.

“Voor onze nieuwe bedrijventerreinen stellen we een planologische ondergrens aan het bebouwingspercentage van 50%. Op deze manier sluiten we ruimte-extensieve bedrijvigheid bij voorbaat uit. Ook gaan we uit van ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’ bij nieuwe terreinontwikkeling. Terreinen bedoeld voor bedrijven passend binnen de nieuwe VNG-milieuzonering ‘verruimd’ (vergelijkbaar met de voormalige HMC-terreinen) moeten ruimte bieden aan bedrijven die daadwerkelijk behoefte hebben aan deze milieuruimte. Dit sluit aan bij artikel 5.55 lid 3 uit de provinciale omgevingsverordening met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Uiteraard blijft er via een wijzigingsbevoegdheid bij goede onderbouwing de mogelijkheid om af te wijken van deze planregels.”

4. Mogelijkheden tot het herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen

Te maken afspraak

“De provincie Noord-Brabant onderzoekt de herstructurering van bedrijventerreinen, waaronder de mogelijkheid van een herstructureringsfonds. De uitkomsten daarvan – inclusief de provinciale inzet – zijn richtinggevend voor wat we als regiogemeenten kunnen doen. We doen daarbij ook ons eigen huiswerk door zelf (regionale) best practices, instrumentarium en mogelijkheden voor fondsverwerving te verkennen. Het inzichtelijk maken van de beter-benutten-potentie (afspraak 2) hoort daarbij, gekoppeld aan de monitoring van bedrijventerreinen (afspraak 5) en verduurzaming (afspraak 6). Onze eigen verkenning vullen we uiteraard aan met de bevindingen uit het provinciale onderzoek.”

5. Periodieke monitoring en adaptief zien van de (kwantitatieve) programmering

Te maken afspraak

“De toekomstige (economische) ontwikkeling en hiermee samenhangende ruimtevraag is onzeker. Geopolitieke spanningen en de noodzaak tot meer autonomie hebben impact op de economische situatie. De daadwerkelijke omvang hiervan is momenteel niet in te schatten. We spreken daarom af om de onderliggende (kwantitatieve) programmeringsafspraken niet als een statische lijst te zien. We monitoren periodiek (minimaal jaarlijks) de ontwikkeling van de ruimtevraag en beschikbaar aanbod. Hiervoor gebruiken we onder andere de jaarlijkse provinciale IBIS-inventarisatie. Indien er aanleiding toe is, versnellen we het creëren van nieuw geschikt aanbod of zetten zachte plannen langer in de ijskast.”

6. Duurzaamheid en klimaatadaptatie als onderdeel van de afspraken

Te maken afspraken

“De aanwezigheid van voldoende groen en blauw op zowel onze bestaande als nieuwe bedrijventerreinen draagt bij aan het klimaatbestendig maken van de terreinen en creëert een prettige werk- en verblijfplaats voor werknemers. De provinciale omgevingsverordening (artikel 5.55, lid 2) is de ondergrens; aanvullend verankeren we in het regionaal afweegkader voor programmastatus dat nieuwe bedrijventerreinen expliciet aantonen op welke manier zij een extra bijdrage leveren aan klimaatadaptatie (waaronder het tegengaan van hittestress) en voldoende ruimte voor wateropvang. De gemeenten zijn aan zet om dit te borgen in planvorming en besluitvorming.”

“Voor onze bestaande bedrijventerreinen werken we samen met ondernemers/pandeigenaren aan het vergroenen en verblauwen. Inzet vanuit de ondernemers is hierin noodzakelijk, als gemeente hebben we maar zeggenschap over een zeer beperkt deel van bestaande bedrijventerreinen. We zetten hiervoor onder andere de provinciale SPUK-regeling verduurzaming bedrijventerreinen in.”

7. Multi- of trimodaliteit van goederenvervoer

Te maken afspraak

“Het bevorderen van multi- of trimodaal goederenvervoer is cruciaal om de druk op het West-Brabantse wegennet vanuit goederenvervoer te verlichten. We spreken daarom af om nieuwe (grootschalige) bedrijventerreinen waarvan een grote generatie van goederenstromen (containers, bulk- of stukgoederen) te verwachten is te ontwikkelen in de directe nabijheid (10 kilometer afstand als streefwaarde) van bestaande rail- en/of bargeterminals terminals en/of gelegen zijn aan kwalitatief hoogwaardig vaarwater”.

8. Duurzame (pendel)modaliteit van werknemers

Te maken afspraak

“We zetten ons in op het bevorderen van de duurzame mobiliteit op onze bedrijventerreinen. Nieuwe bedrijventerreinen moeten daarom op fietsafstand van een station of bushalte worden ontwikkeld. Nieuwe terreinen met een minimale omvang van 10 hectare netto moeten minimaal beschikken over een eigen bushalte. Hiervoor gaan we aan de voorkant in gesprek met de lokale vervoerder en provincie. Is dit niet haalbaar, dan wordt een vorm van privaat openbaar vervoer (of de inzet van [Bravoflex](#)) opgezet”.

9. Bedrijfsverzamelgebouwen

Te maken afspraak

“We voeren in 2026 een verkenning uit naar de ruimtevrage en de wenselijke locaties voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen. De verkenning brengt in beeld waar dit type bedrijfsruimte wel of niet gewenst is, en kan dienen als input voor een gedragen regionale afspraak.”

Bijlage

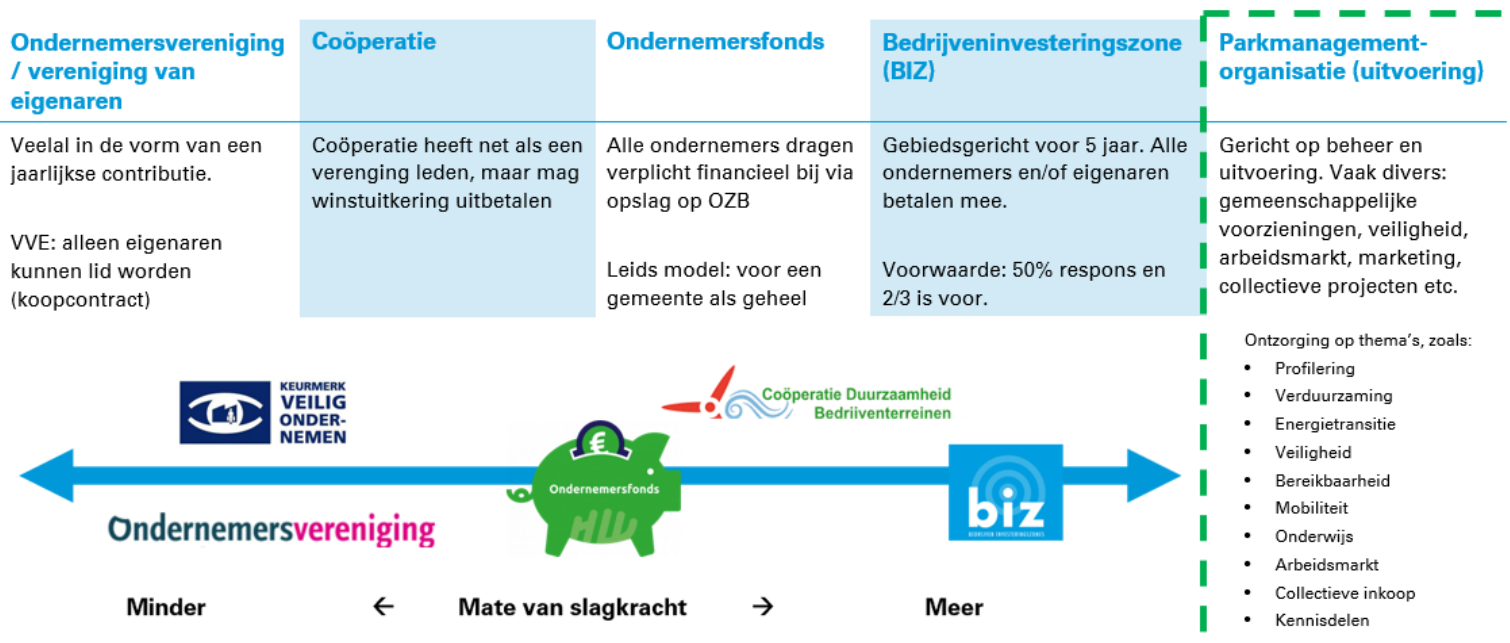
1. Organisatiegraad op de bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen met een goede organisatiegraad zijn toekomstbestendiger. Door samenwerking zijn ondernemers – en het terrein als geheel – beter in staat om stappen te zetten op terreinspecifieke kansen en knelpunten. Organisatiegraad op de bedrijventerreinen is dus geen doel op zich, het is een middel om overkoepelende opgaven op een terrein (denk bijvoorbeeld aan energie, beveiliging, mobiliteit of klimaatadaptatie) makkelijker collectief op te kunnen pakken.

Voor nieuwe terreinen is het opzetten van een vorm van organisatiegraad vaak al noodzakelijk. Dit vanwege de noodzaak tot het opzetten van een energyhub op een nieuw bedrijventerrein. Om deze succesvol op te zetten moet de samenwerking tussen bedrijven gestructureerd worden. Gezamenlijke besluitvorming over investeringen, beheer en verdeling van energie vereist een formele organisatievorm. Ook is een rechtspersoon nodig om subsidies aan te vragen en contracten af te sluiten.

Voor veel (provinciale) subsidiemaatregelen met betrekking tot bedrijventerreinen is een vorm van organisatie vaak verplicht: ook om hierop aanspraak te kunnen maken is het opzetten van een ondernemerscollectief dus noodzakelijk. Hierbij geldt dat niet iedere vorm van organisatiegraad past bij ieder terrein. Een BIZ kan heel interessant zijn voor grotere terreinen, maar is onrealistisch op een klein lokaal bedrijventerrein. Wel geldt, hoe ‘hoger’ de organisatiegraad, hoe hoger de slagkracht. Zie de figuur hieronder.

Figuur 1: Organisatievormen en mate van slagkracht



We spannen ons ook voor bestaande terreinen in voor de verhoging en professionalisering van de organisatiegraad. Het liefst zien we dat wanneer er op een bedrijventerrein nog geen sprake is van onderlinge vereniging of organisatie, dat een groepje ondernemers dit zelfstandig oppakt. Er ligt een rol voor het accountmanagement om dit aan te jagen. De accountmanager kan de ondernemers wijzen op de voordelen van een vorm van organisatie (van een ondernemersvereniging, ondernemersfonds tot aan een BIZ) en zo de organisatiegraad verhogen en/of verder professionaliseren.

2. Beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen

De ruimte in West-Brabant is schaars. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, economie, energie, mobiliteit en natuur strijden allemaal om de nog beperkte beschikbare ruimte binnen de regio. Ook neemt steeds vaker de publieke weerstand toe tegen de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het zo goed mogelijk benutten van de bestaande bedrijventerreinen is in dit opzicht dan ook van groot belang. Vooral terreinen die een goede uitgangspositie hebben om de circulaire economie te kunnen faciliteren (waterontsloten terreinen en terreinen waar veel milieuhinder is toegestaan) zijn een zeldzaam goed binnen de regio.

Met inzet op beter benutten kunnen 'twee vliegen in één klap worden geslagen'. Het verplaatsen van lichte bedrijven (zoals detailhandel, sport- en zorginstellingen) van bestaande bedrijventerreinen naar de kernen en winkelgebieden speelt (1) kostbare ruimte vrij op de bedrijventerreinen en (2) draagt bij aan het versterken van kern(winkel)gebieden.

3. Intensief en dubbel ruimtegebruik bij nieuwe bedrijventerreinen

Het is van groot belang dat de (schaarse) ruimte op de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in de regio zo optimaal en intensief worden benut. Door aan de voorkant hier al afspraken over te maken en een bepaalde mate van intensivering te borgen in de planregels, zorgen we ervoor dat de terreinen ook daadwerkelijk intensief worden benut. Op deze manier wordt ook direct voorkomen dat op deze nieuwe terreinen (over bijvoorbeeld 20 jaar) een intensiveringsopgave speelt, zoals nu op veel oudere terreinen wel speelt.

4. Mogelijkheden tot het herstructureren van de bestaande bedrijventerreinen

Met het verkennen van de mogelijkheden tot herstructurering (en vormen van fondsverwerving) krijgen we inzicht hoe we de intensivering- en herstructureringsambities ook daadwerkelijk tot uitvoering kunnen brengen en op welke wijze deze gefinancierd kan worden. Zonder dit inzicht is het een lastige opgave om ook daadwerkelijk in actie te komen wat betreft het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen.

6. Duurzaamheid en klimaatadaptatie als onderdeel van de afspraken

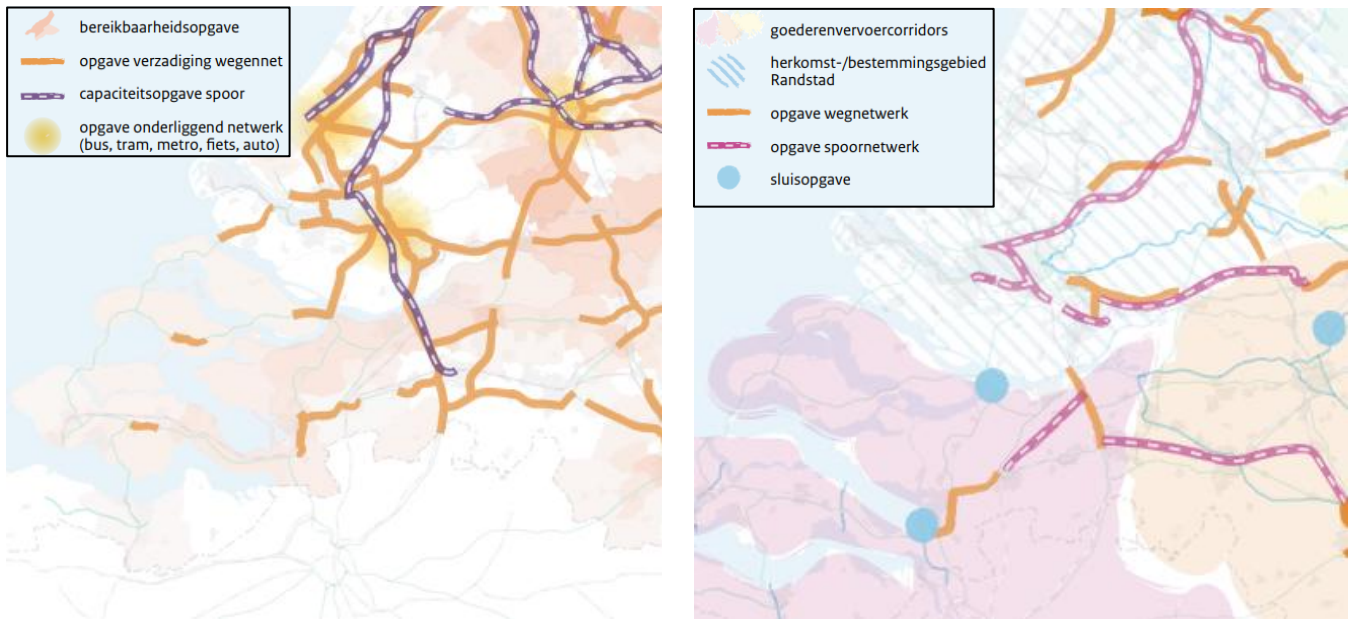
Hittestress en piekbuien komen steeds vaker voor in Nederland met mogelijke grote (economische) gevolgen voor onze bedrijventerreinen. Ook vanuit het oogpunt van een krappe arbeidsmarkt en de 'strijd' om voldoende technisch geschoold personeel wordt de noodzaak om de toekomstbestendigheid op de bedrijventerreinen op peil te houden extra groot. Personeel laat de kwaliteit en uitstraling van de werkomgeving steeds zwaarder meewegen in de keuze waar te werken.

Het vergroenen en verblauwen van de bedrijventerreinen is dan ook een belangrijke opgave. We zetten ons daarom samen met ondernemers in voor de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande terreinen. Dit doen we door ondernemers, vastgoedeigenaren en andere gebruikers beter bewust te maken van de baten die verduurzaming en een kwaliteitsverbetering van kavel en/of pand kan opleveren. We doen deze inspanningen zoveel mogelijk in kader van en aansluiten op lopende trajecten. Denk aan het project Grote Oogst, de provinciale greendeal met het programma Werklandschappen van de Toekomst en de onlangs provinciaal verkregen [€ 3,3 miljoen vanuit het Rijk om bedrijventerreinen duurzaam en klaar voor de toekomst te maken](#). Hiervan is ruim 1 miljoen euro gereserveerd voor West-Brabant.

7. Multi- of trimodaliteit van goederenvervoer

Rijkswaterstaat heeft in 2021 de [Integrale Mobiliteitsanalyse](#) uitgevoerd. In deze analyse is op basis van de capaciteit van het hoofdwegennet, op dat moment geplande investeringen vanuit de MIRT-agenda's en verwachte economische ontwikkeling op basis van WLO-scenario's in beeld gebracht welke mobiliteitsopgaven worden verwacht. Dit is gedaan voor zowel het hoofdwegennet als vaar- en spoorwegen. Hieruit blijkt dat vrijwel heel West-Brabant een verwachte mobiliteitsopgave kent richting 2040.

Figuur 2: Mobiliteitsopgave wegennet (links) en goederenvervoer (rechts)



Bron: Rijkswaterstaat, Integrale Mobiliteitsanalyse 2021

Met betrekking tot het hoofdwegennet verwacht Rijkswaterstaat een grote opgave op de belangrijke West-Brabantse verkeersaders. Met name op de A4/58 tussen Bergen op Zoom en Roosendaal en de gehele A16 wordt een grote toekomstige bottleneck verwacht. Met betrekking tot multimodaal vervoer verwacht Rijkswaterstaat een opgave rondom de Kreekraksluizen bij Bergen op Zoom en de Volkeraksluizen bij Willemstad. Ook wordt een spoorcongestieprobleem verwacht tussen Roosendaal en de aansluiting op de spoorlijn richting Rotterdam ter hoogte van Zevenbergschen Hoek.

Deze opgave is nog exclusief de ontwikkeling van nieuwe (grootschalige) bedrijventerreinen. Het belang en het stimuleren van multimodaal (of trimodaal) vervoer neemt hierdoor toe, helemaal bij nieuwe (grootschalige) bedrijventerreinontwikkelingen. Zo kan de druk op het hoofdwegennet verlicht worden. West-Brabant beschikt over diverse rail- en bargeterminals die multimodaal vervoer mogelijk maken. Ook zijn er plannen voor de ontwikkeling van nieuwe multimodale terminals (zoals de Markiezaat Container Terminal in Bergen op Zoom). Nieuwe planontwikkeling in de directe omgeving van multimodale terminals (of met een directe verbinding zoals de interne baan bij Logistiek Park Moerdijk) is daarom een belangrijk aandachtspunt.

8. Duurzame (pendel)modaliteit van werknemers

Duurzame bereikbaarheid van de bedrijventerreinen is van groot belang, zeker in tijden van een krappe arbeidsmarkt. Goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen per fiets draagt bij aan de algemene gezondheid van de werknemers. Over heel West-Brabant gezien woont circa 40% van alle werknemers op de bedrijventerreinen binnen 10 kilometer van hun werk af. Het gebruik van de fiets is echter veel lager. Een goede OV-bereikbaarheid van bedrijventerreinen draagt verder ook bij aan de aantrekkelijkheid van bedrijven voor stagiairs. Deze maken veel gebruik van het OV om naar hun stageplek te komen.

9. Bedrijfsverzamelgebouwen

Op steeds meer bedrijventerreinen verrijzen kleinschalige bedrijfsunits, zo blijkt uit onderzoek van Stec Groep en recente berichtgeving van de NVM. Kleinschalige units voorzien zeker in een vraag, maar passen vaak prima in gemengde gebieden. Bijvoorbeeld als onderdeel van nieuwe woningbouwontwikkeling of op sommige binnenstedelijke bedrijventerreinen. Zo blijft op (nieuwe)

bedrijventerreinen ruimte voor doorgroeiende (mkb-)bedrijven en (circulaire) bedrijfsactiviteiten die bijvoorbeeld geluid, stof en geur veroorzaken. Meer sturing op behoud van (milieu)ruimte, het juiste bedrijf op de juiste plek en het borgen van (betaalbare) ruimte voor werk in gemengde gebiedsontwikkelingen is hard nodig. Daarbij hoort inzicht in de daadwerkelijke behoefte aan kleinschalige bedrijfsunits in SRWB en inzicht in waar deze units wel/niet wenselijk zijn. Dit als input voor een eventuele regionale afspraak hierover.