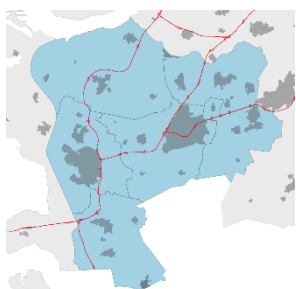


Onderwerp en inleiding voor de kwantitatieve programmering

In dit document is de kwantitatieve programmering van het reguliere werkmilieu binnen de subregio SRWB en de programmering van de strategische regionale bedrijventerreinen op het niveau van heel West-Brabant (SRWB + Baronie samen) uitgewerkt. In hoofdstuk één is de reguliere programmering op het niveau van de SRWB uitgewerkt. In hoofdstuk twee is vervolgens de programmering van de strategische regionale bedrijventerreinen opgenomen.

Onderstaande bullets geven beknopt eerdere (bestuurlijke) besluiten weer die onderliggend zijn aan de beide programmeringen:

- Het **economisch toekomstbeeld West-Brabant** is begin 2025 vastgesteld. Hierin kenmerkt de regio zich als de 'innovatieve, circulaire en plantbased regio'. Binnen het toekomstbeeld is nadrukkelijk aandacht en ruimte voor de plantbased economie, circulaire transitie, ruimte voor het reguliere mkb, logistiek met regionale meerwaarde én wordt er rekening gehouden met de mogelijke (extra) ruimtevraag als gevolg van de veranderende geopolitieke situatie en de Powerport Moerdijk.
- Tijdens het BO regionale programmeringsafspraken (25 september 2025) is **gekozen om te programmeren op het economisch groeiscenario laag (in de periode 2025 t/m 2030) en hoog (periode 2031 t/m 2040)**. Door deze keuze wil de regio meer ruimte voor groei en innovatie kunnen bieden na 2030, een grotere stimulans voor circulaire en plantbased clusters geven en ook meer werkgelegenheid aan zich binden. Ook wordt op deze manier beter ingespeeld op de nog onzekere extra ruimtevraag als gevolg van de geopolitieke situatie. Er wordt verder uitgegaan van een **adaptieve programmering**. Via jaarlijkse monitoring wordt regionaal afgewogen of het gekozen groeiscenario moet worden bijgesteld en indien nodig de fasering van de ontwikkeling van zachte plannen moet worden herzien.



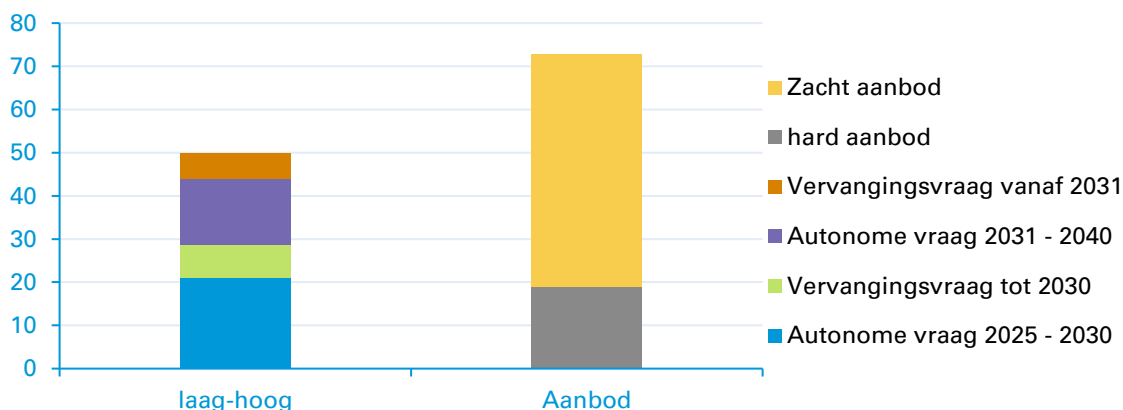
1. Reguliere programmering binnen de SRWB

Uitgangspunt ruimtevraag

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zal er binnen de subregio SRWB voor circa 50 hectare aan ruimtevraag vanuit het reguliere- en gemengd stedelijke werkmilieu worden geprogrammeerd in de periode 2025 t/m 2040. Deze vraag bestaat uit zowel autonome ruimtevraag als vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen.

In huidige situatie staat tegenover deze vraag een relevant hard planaanbod (geschikt om in deze vraag te kunnen voorzien) van circa 19 hectare binnen de SRWB. Er is dus een aanzienlijke behoefte om zachte plannen de komende jaren in ontwikkeling en uitgifte te gaan brengen. Binnen de SRWB is echter een aanzienlijke hoeveelheid aan zachte planvoorraad aanwezig. Niet alle plannen kunnen in deze programmeringsperiode (2025 t/m 2040) in ontwikkeling komen. Zie onderstaand figuur. Er is daarom gekozen om een fasering aan te brengen binnen de zachte planvoorraad op basis van concreetheid van deze plannen. Zie volgende pagina.

Vraag- aanbodconfrontatie incl. volledig zacht planaanbod reguliere programmering binnen de SRWB



Vier verschillende fasen van zachte plancapaciteit binnen planontwikkeling

De zachte planvoorraad binnen heel West-Brabant is ingedeeld in onderstaande fasen van concreetheid en planstatus. De vier fasen en de indeling van deze zachte plannen naar een bepaalde status is ambtelijk op zowel SRWB als Baronie-niveau besproken en akkoord bevonden.



1. **Initiatiefase.** Een plan of zoekgebied is bijvoorbeeld opgenomen in de Omgevings- of gebiedsvisie. Nog geen verdere concreetheid van het plan omtrent invulling, beoogde doelgroep of ontwikkeltermijn.



2. **Onderzoeksfase.** In deze fase worden de zoekopdrachten uitgevoerd in de vorm van locatiestudies. Het plan moet aansluiten bij de (provinciale) prognose en daarbij horende werkmilieus. Dit resulteert in locatiekeuzes en keuze voor de te realiseren werkmilieu(s). Fase wordt afgerond via besluitvorming door college en/of gemeenteraad. Hierna kan plan aangeboden worden aan het BO Werklocaties binnen de SRWB. Deze locatie kan via de eerstvolgende Ontwikkeldag SRWB de status 'geprogrammeerd' krijgen.



3. **Planvormingsfase.** Indien akkoord in BO wordt plan als geprogrammeerd gezien. De gemaakte keuzes uit stap twee m.b.t. gekozen werkmilieu staan nu vast. Nu begint de planvormingsfase. Behalve het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het maken van ruimtelijke plannen, worden in deze fase ook de uitvoeringsinstrumenten (zoals uitgifteprotocollen) en nadere voorwaarden uitgewerkt. Indien plan beschikt over een uitgifteprotocol en aanvullende kwalitatieve eisen in lijn met regionale kwalitatieve afspraken(kader) wordt het terrein regionaal afgestemd. De fase wordt afgerond via besluitvorming door college, gemeenteraad, aanbidding aan regio(tafel) SRWB, aanbidding aan de provincie en het daaropvolgend onherroepelijk worden van het omgevingsplan.



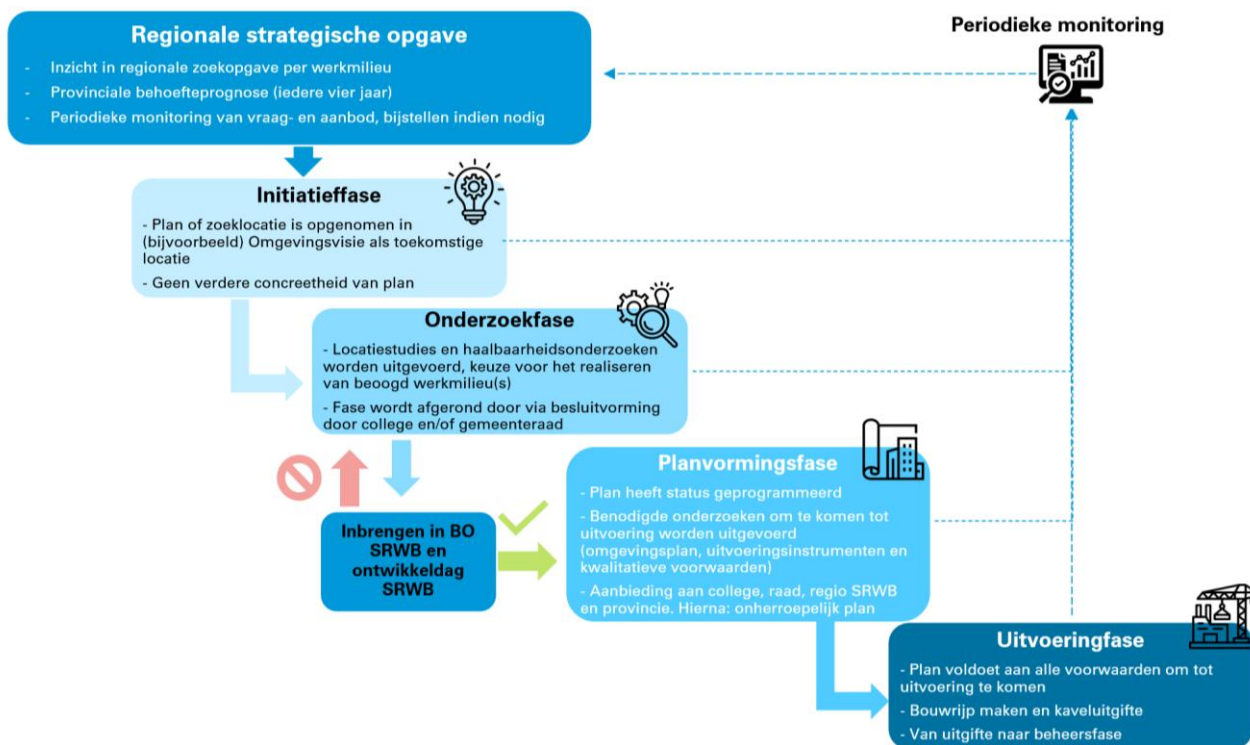
4. **Uitvoeringsfase.** Als in de planvormingsfase aan alle benodigde voorwaarden is voldaan kan plan een plan in uitvoering worden genomen. Dat start met bouwrijp maken en uitgifte van gronden. In deze fase vindt de allocatie van bedrijven plaats. Na de uitvoeringsfase start de beheerfase van een werklocatie volgens de afspraken die in de planvormingsfase zijn gemaakt. Het plan verschuift in deze fase naar de harde plancapaciteit.

Grafische weergave van planfasering

In het figuur op de volgende pagina is een grafische weergave opgenomen van de samenhang en volgorde van de vier verschillende fasen.

Van groot belang bij deze fasering is dat deze een momentopname is. Het periodiek monitoren van de vraag- en aanbodssituatie binnen de SRWB is dan ook essentieel. Dit in lijn met de kwalitatieve afspraken. Ligt de ruimtevraag aanzienlijk hoger- of lager dan als uitgangspunt meegenomen voor deze programmering of kan een bepaald zacht plan toch niet tot ontwikkeling komen, dan zullen andere zachte plannen sneller of juist langzamer in ontwikkeling moeten komen.

Schematische weergave stroomschema fasering zachte planvoorraad binnen de SRWB



Indeling zachte reguliere planvoorraad naar fasering

In onderstaande tabel is de fasering van de relevante zachte planvoorraad (geschikt voor het reguliere en gemengd-stedelijke werkmilieu) binnen de SRWB weergegeven.

Gemeente	Terrein	Verwacht aantal netto ha.	Verwacht werkmilieu	Zacht aanbod regulier	Zacht aanbod grt. Productie	Zacht aanbod grt. Distributie	Termijn van realisatie	Planfase
B.o.Z.	Auvergnepolder	65	Gemengd profiel met ecosysteem gericht op 'plant based'	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	Binnen 15 jaar en langer	Onderzoeksfase
B.o.Z.	De Schans 6	10	Regulier	10	0	0	Binnen 5 jaar	Planvormingsfase
B.o.Z.	De Ster	15	Grootschalige distributie	0	0	15	Binnen 10 jaar	Onderzoeksfase
Roosendaal	De Wig	50	Regulier, grootschalige productie	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	Binnen 15 jaar en langer	Initiatiefase
Rucphen	De Nijverhei	3,8	Regulier, gemengd-stedelijk	3,8	0	0	Binnen 5 jaar	Planvormingsfase
Steenbergen	Reinierpolder III	30	Regulier, grootschalige productie	10	20	0	Binnen 10 jaar	Planvormingsfase
Steenbergen	Reinierpolder	4	Regulier / thematisch	4	0	0	Binnen 10 jaar	Planvormingsfase
Woensdrecht	Driehoeven III	3	Regulier	3	0	0	Binnen 5 jaar	Planvormingsfase

Bron: Stec Groep, 2025

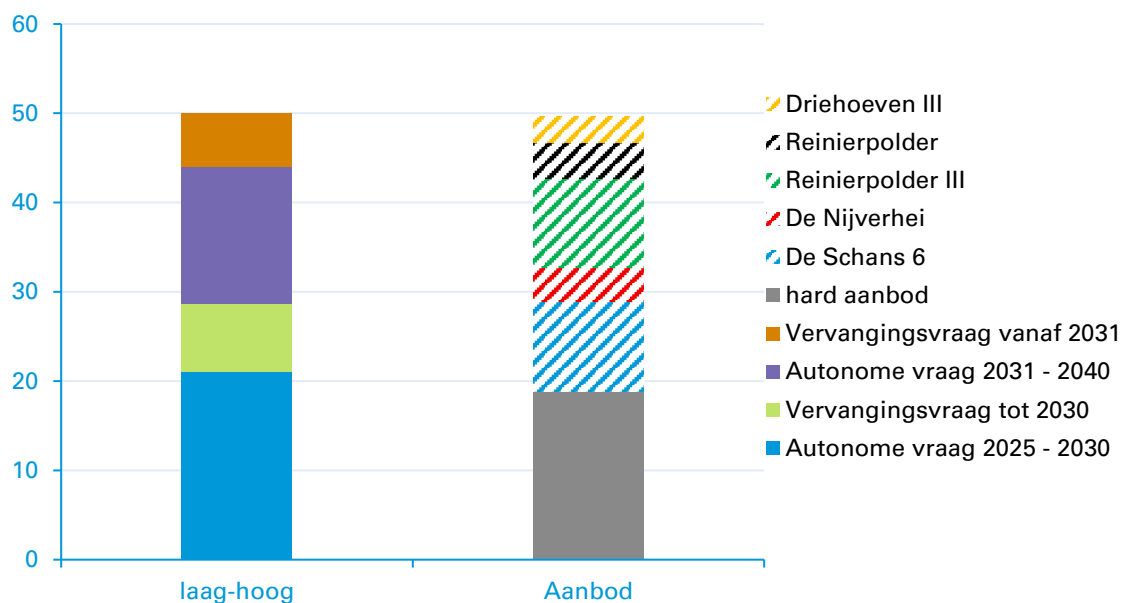
Confrontatie reguliere ruimtevraag t/m 2040 inclusief zacht planaanbod in de ‘planvormingsfase’

Conform de uitgangspunten en de bovenstaande verdeling van de zachte planvoorraad naar de verschillende fases, is de vraag- en aanbodssituatie binnen de programmering van het reguliere werkmilieu binnen de SRWB grotendeels in balans. In de tabel en figuur hieronder is de uiteindelijke confrontatie beknopt opgenomen (zachte plannen zijn gearceerd).

Hierbij zijn alleen de plannen die in de planvormingsfase staan (plannen die op ‘groen staan’) meegenomen in de confrontatie. Dit zijn de terreinen die in deze programmeringsperiode periode t/m 2040 tot ontwikkeling kunnen komen.

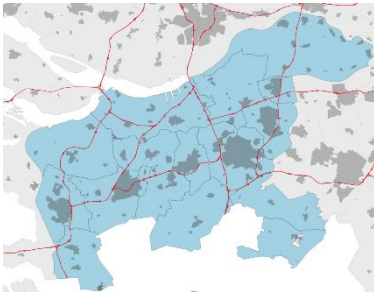
Vraag-aanbodconfrontatie regulier werkmilieu binnen de SRWB

Indicator	Aantal hectare
Totale ruimtevraag periode 2025 t/m 2040	50 hectare
Hard planaanbod binnen de SRWB	18,9 hectare
Zacht planaanbod in planvormingsfase t/m 2040	30,8 hectare +
Confrontatie 2025 t/m 2040	-0,3 hectare



Bron: Stec Groep, 2025

2. programmering strategische regionale bedrijventerreinen



In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve programmering van de strategische regionale bedrijventerreinen uitgewerkt op het schaalniveau van heel West-Brabant. Het uiteindelijke doel de programmering van de strategische regionale bedrijventerreinen is het vinden van de meest geschikte locaties binnen West-Brabant om in de strategische regionale ruimtevraag te kunnen voorzien. Een ruimtevraag die voortvloeit vanuit het gekozen economische toekomstbeeld binnen West-Brabant, met een focus op West-Brabant als innovatieve, circulaire en plantbased regio waarbij er rekening gehouden wordt met de mogelijke extra ruimtevraag als gevolg van de veranderende geopolitieke situatie.

Onder de strategische regionale programmering vallen alle zachte plannen met een netto oppervlakte groter dan 15 hectare. Er is gekozen voor deze ondergrens omdat terreinen van deze omvang een veel grotere (regionale) marktregio bedienen dan alleen de (boven)lokale ruimtebehoefte. Dit betreft de volgende terreinen: Bavel, Auvergnepolder, De Wig en Bedrijventerrein Poort van West-Brabant. Het merendeel van de zachte plannen voor strategische regionale bedrijventerreinen zijn beoogd voor de grootschalige werkmilieus (grootschalige productie- en distributie), maar ook is voor enkele terreinen nog geen concreet werkmilieu afgekaderd.

Binnen West-Brabant is te veel zacht planaanbod voor het werkmilieu grootschalige productie. Tegelijkertijd is er een tekort aan plannen die aangewezen zijn om in de behoefte vanuit grootschalige distributie te voorzien. Eerst wordt ingezoomd op deze twee regionale strategische werkmilieus.

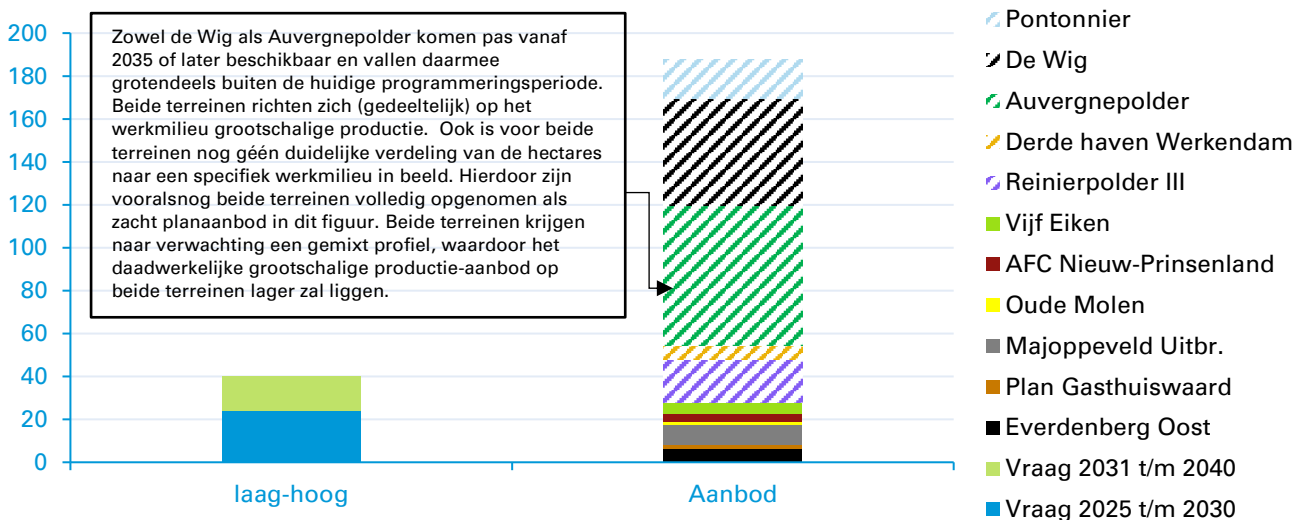
Binnen West-Brabant is te veel zacht planaanbod voor het werkmilieu grootschalige productie. Tegelijkertijd is er een tekort aan plannen die aangewezen zijn om in de behoefte vanuit grootschalige distributie te voorzien. Eerst wordt ingezoomd op deze twee regionale strategische werkmilieus.

2.1 Uitgangspunt ruimtevraag – grootschalige productie

Op basis van de genoemde uitgangspunten op pagina 1 zal er binnen West-Brabant voor circa 40 hectare aan ruimtevraag vanuit het grootschalige productie werkmilieu moeten worden geprogrammeerd in de periode 2025 t/m 2040. In de huidige situatie staat tegenover deze vraag een relevant hard planaanbod van circa 25 hectare binnen West-Brabant.

Er is dus een behoefte (circa 15 hectare tekort) om zachte plannen de komende jaren in ontwikkeling en uitgifte te gaan brengen. Binnen West-Brabant is een aanzienlijke hoeveelheid (circa 155 hectare) aan zachte planvoorraad aanwezig. Niet alle plannen kunnen in deze programmeringsperiode (2025 t/m 2040) in ontwikkeling komen. Zie het figuur en tabel op de volgende pagina (zachte plannen zijn gearceerd).

Vraag- aanbodconfrontatie grootschalige productie binnen West-Brabant



Tabel 1: Zacht planaanbod grootschalige productie

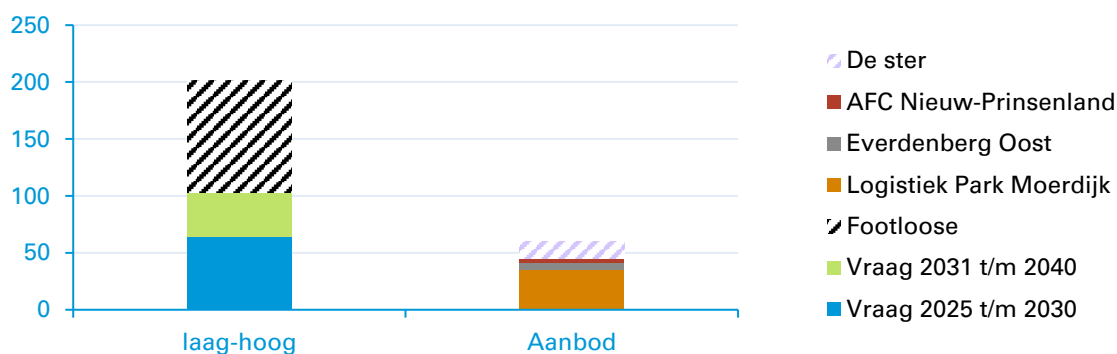
Plannaam	Gemeente	Netto hectare	Termijn van realisatie	Huidige planfase
De Wig	Roosendaal	50 * <i>indicatieve verdeling. Daadwerkelijke omvang voor grootschalige productie n.n.b.</i>	Binnen 15 jaar	Initiatieffase
Auvernepolder	Bergen op Zoom	65 * <i>indicatieve verdeling. Daadwerkelijke omvang voor grootschalige productie n.n.b.</i>	Binnen 15 jaar	Onderzoeksfase
Reinierpolder III	Steenbergen	20	Binnen 10 jaar	Planvormingsfase
Pontonnier	Geertruidenberg	18	Binnen 15 jaar	Initiatieffase

2.2 Uitgangspunt ruimtevraag – grootschalige distributie

Binnen West-Brabant zal er voor circa 100 hectare aan ruimtevraag (exclusief footloose-bedrijvigheid) vanuit het grootschalige distributie werkmilieu moeten worden geprogrammeerd in de periode 2025 t/m 2040. In de huidige situatie staat tegenover deze vraag een relevant hard planaanbod (geschikt om in deze vraag te kunnen voorzien) van circa 45 hectare binnen West-Brabant.

Er is dus een aanzienlijke behoefte (tekort van 55 hectare) om zachte plannen de komende jaren in ontwikkeling en uitgifte te gaan brengen. Binnen West-Brabant is er echter niet voldoende zacht planaanbod (slechts 15 hectare op de Ster) geschikt voor dit werkmilieu om in de behoefte te kunnen voorzien. Zie onderstaand figuur en tabel.

Vraag- aanbodconfrontatie grootschalige distributie binnen West-Brabant



Tabel 2: Zacht planaanbod grootschalige distributie werkmilieu

Plannaam	Gemeente	Netto hectare	Termijn van realisatie	Huidige planfase
De Ster	Bergen op Zoom	15	Binnen 10 jaar	Onderzoeksfase

2.3 Uitzetten verdieping regionale strategische terreinen

Binnen West-Brabant is er dus sprake van:

- Een overaanbod (aan zachte planvoorraad) voor het werkmilieu grootschalige productie van circa 140 hectare.
- Een tekort voor grootschalige distributie van circa 55 hectare.

Er is daarom gekozen om in 2026 een verdiepende verkenning uit te voeren naar de zachte strategische terreinen. Deze verdieping omvat de volgende terreinen:

Tabel 3: verdieping regionale strategische terreinen

Gemeente	Terrein	Netto ha	Verwacht werkmilieu	Termijn	Huidige status
Bergen op Zoom	Auvergnepolder	65	Gemengd gericht op plantbased	Binnen 15 jaar en langer	Onderzoeksfase
Breda	Bavel	33	Gemengd (nog geen definitief besluit)	Binnen 15 jaar	Onderzoeksfase
Geertruidenberg	Pontonnier	n.n.b.	Watergebonden productie	Binnen 15 jaar	Initiatiefase
Moerdijk	Poort van West-Brabant	18	Thematisch / Powerport	Binnen 15 jaar	Initiatiefase
Roosendaal	De Wig	50	Productie en regulier	Binnen 15 jaar en langer	Initiatiefase

Doel van deze verdieping

Doormiddel van de verdiepende verkenning wordt helder op welke manier deze vijf terreinen het best in de regionale strategische ruimtevraag kunnen voorzien. Welke strategische ruimtevraag is het best passend bij ieder terrein en welk economisch profiel sluit het beste aan?

Het doel is om met bovenstaande vijf terreinen de toekomstige strategische regionale ruimtevraag te faciliteren, zowel binnen deze programmeringsperiode als toekomstige periode(s). We kijken daarom expliciet welke fasering over de tijd het best passend is om goed aan te sluiten bij de West-Brabantse toekomstige strategische regionale ruimtevraag. Hiermee kan er zekerheid worden geboden aan de individuele gemeenten over de toekomstige ontwikkeltermijn en fasering van de (zachte) strategische terreinen.

De verkenning zal worden uitgevoerd via nog regionaal af te stemmen kwanti- en kwalitatieve eisen en criteria. Afspraken gemaakt in het kwalitatieve afsprakenkader binnen deze programmering (zoals eisen aan multimodaliteit) worden daarin meegenomen. Ook wordt aansluiting gemaakt met het eerder vastgestelde West-Brabantse economische toekomstbeeld.

Belangrijk aandachtspunt vanuit de provincie Noord-Brabant is dat er géén solitair grootschalig bedrijventerrein meer ontwikkeld mag worden dat zich uitsluitend richt op het werkmilieu grootschalige distributie. Er zal altijd een koppeling moeten zijn met het reguliere werkmilieu of grootschalige productie. Hiermee wordt geborgd dat nieuwe terreinen worden ontwikkeld met een werkend ecosysteem.