



Afsprakenkader Bedrijventerreinen Hart van Brabant 2025-2030



BUREAU BUITEN
economie & omgeving

Inhoud

Afsprakenkader bedrijventerreinen Hart van Brabant 2025-2030	3
1. Economisch toekomstbeeld regio Hart van Brabant	5
2. Beter benutten bestaande bedrijventerreinen en programmering nieuwe terreinen	6
3. Toekomstbestendige bedrijventerreinen en bijdrage aan brede welvaart	11
4. Uitvoering, governance en monitoring	13
Bijlage 1: Verdiepend rapport toekomstbeeld, opgaven en programmering	16
Bijlage 2: Definities en bronnen	34
Bijlage 3: Programmeringstabel planaanbod en transformatieplannen (per 1-7-2024)	36
Bijlage 4: Vraaggericht ontwikkelen (versie 2024)	42

Datum: 3 december 2024
Status: Versie voor behandeling in Ontwikkeldag SRBT
Auteurs: Maarten Kruger, Miles Copping & Nanne van der Struijs (Bureau BUITEN) onder begeleiding van projectgroep Afsprakenkader Bedrijventerreinen in opdracht van de regio Hart van Brabant

Afsprakenkader bedrijventerreinen Hart van Brabant 2025-2030

Inleiding, leeswijzer en uitgangspunten

Voor u ligt het afsprakenkader bedrijventerreinen Hart van Brabant 2025-2030 (kort: 'afsprakenkader'). De gemeenten in de regio Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant leggen hierin de afspraken vast over:

1. Het **gezamenlijke economische toekomstbeeld** van de regio dat mede als basis dient voor de afspraken over de bedrijventerreinen:
Het economisch toekomstbeeld van Hart van Brabant gaat uit van een kwaliteitsimpuls voor de prominente sectoren in de regio (logistiek & groothandel, maak- & voedingsindustrie en leisure). De regio vergroot en benut haar kennis en kunde op het snijvlak van technologie & gedrag ('Human Centered Innovation') om innovatie en verduurzaming in deze sectoren te bevorderen en de bijdrage aan de brede welvaart te vergroten. Dit bevordert ook de groei van kennisintensieve sectoren als High Tech Systems & Materials en ICT & data, waarmee de regionale economie diverser en weerbaarder wordt. Het economisch toekomstbeeld vraagt om regionale samenwerking, een vestigingsklimaat dat talent en bedrijven aan de regio bindt (dankzij goed onderwijs, multimodale bereikbaarheid, leisure- en cultuuraanbod, een aantrekkelijk buitengebied en meer) én voldoende ruimte voor bedrijven, op toekomstbestendige werklocaties.
2. Het **efficiënt en effectief benutten** van bestaande bedrijventerreinen (onder meer door ruimte-intensivering) en het uitvoeren van een procesafpraak over de herijking van de **programmering van nieuwe bedrijventerreinen**, in de periode tussen december 2024 en juni 2025. Doel hiervan is om het planaanbod van bedrijventerreinen kwalitatief meer in lijn te brengen met het economisch toekomstbeeld. Voldoende ruimte voor werken op locaties met de juiste kwaliteiten is immers een belangrijke randvoorwaarde voor het economisch toekomstbeeld.
3. De **toekomstbestendigheid** van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen, en het vergroten van de bijdrage van bedrijventerreinen en hun gebruikers aan de **brede welvaart** in de regio. Immers is ook de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen een belangrijke randvoorwaarde voor het aantrekken en vasthouden van bedrijven die passen binnen het economisch toekomstbeeld.
4. De **uitvoering, governance en monitoring** van de afspraken. Uitgangspunten zijn **adaptief beleid**, dat de regio wendbaar maakt en in staat stelt snel op veranderingen in de werklocatiemarkt in te spelen, en een **zorgvuldige borging** van de uitvoering van de afspraken.

De belangrijkste uitgangspunten voor dit afsprakenkader op een rij:

Deelnemers van het afsprakenkader:

- Gemeenten in de regio Hart van Brabant, bestaande uit de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden*, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk
- Provincie Noord-Brabant

Scope van afsprakenkader

- De afspraken betreffen de bedrijventerreinen die gemeenten bij IBIS Bedrijventerreinen hebben geregistreerd en die vallen binnen de scope van de provinciale behoefteteraming bedrijventerreinen van 2022 (voor een overzicht van de terreinen, zie [bijlage 3](#)).

- Definitie van een bedrijventerrein: *“een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte”* (IBIS Bedrijventerreinen, 2019).
- Voor dit afsprakenkader vormt de Behoefteraming Bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022, Stec Groep in opdracht van de provincie Noord-Brabant) het kwantitatieve uitgangspunt. Dit rapport raamt de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio (totaal en per werkmilieu) in twee scenario's (hoog en laag) tot aan 2030 en 2040. De provincie stelt als kwantitatieve eis dat iedere regio minimaal in de vraag naar bedrijventerreinen in het lage scenario voorziet.
- In de provinciale behoefteraming wordt onderscheid gemaakt naar de werkmilieus: Gemengd stedelijk, campus/innovatiedistrict, regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie. De voorraad aan bedrijventerreinen (uitgeefbaar, hard en zacht planaanbod) in de diverse werkmilieus is door de deelnemende gemeenten aangeleverd.

Looptijd:

- Voorliggend afsprakenkader vervangt de “Bedrijventerreinafspraken Regio Hart van Brabant 2020-2024” dat in 2020 is opgesteld.
- Dit afsprakenkader geldt vanaf 2025 t/m 2030, en bevat een doorkijk in economisch toekomstbeeld & kwantitatieve opgaven t/m 2040.
- Dit afsprakenkader is te actualiseren vóór eind 2030.

**Voor Heusden zijn enkel afspraken op het niveau van kwalitatieve ambities gemaakt. Kwantitatieve afspraken (programmering van bedrijventerreinen) heeft Heusden gemaakt in het verband van de regio Noordoost-Noord-Brabant*

Per afspraak worden steeds eerst de belangrijkste constatering en onderbouwingen voor de afspraak op een rij gezet, waarna de feitelijke afspraken volgen.

Bij dit afsprakenkader horen ook 4 bijlagen, die integraal onderdeel vormen van het afsprakenkader zelf:

- **Bijlage 1: Verdiepend rapport toekomstbeeld, opgaven en programmering.** Dit rapport dient als nadere onderbouwing voor en uitwerking van de afspraken. Hoofdstuk 1 van het verdiepend rapport beschrijft en onderbouwt het economisch toekomstbeeld in meer detail. Hoofdstuk 2 van het verdiepende rapport zet – vertrekkend vanuit het economisch toekomstbeeld - de kwantitatieve opgave (vraag-aanbodconfrontatie) en kwalitatieve opgaven voor de bedrijventerreinen in Hart van Brabant uiteen. De vraag en aanbod tabellen op pagina 22 en 23 zijn indicatief en worden niet ter vaststelling aangeboden op de Ontwikkeldag SRBT van 4 december 2024. Bestuurders wordt gevraagd enkel kennis te nemen van deze tabellen.
- **Bijlage 2: Definities en bronnen** zoals deze zijn gehanteerd in het afsprakenkader en het verdiepend rapport.
- **Bijlage 3: Programmeringstabel met planaanbod en transformatieplannen per bedrijventerrein.** Deze bijlage bevat een actueel overzicht van alle bedrijventerreinen met – per terrein – het kwalitatieve werkmilieu, het harde en het zachte planaanbod en eventuele transformatieplannen weergegeven.
- **Bijlage 4: Werkwijze vraaggericht ontwikkelen (versie 2024):** een toelichting op de werkwijze voor vraaggericht ontwikkelen uit het afsprakenkader 2020. De werkwijze wordt voor een beperkt aantal terreinen gehandhaafd in het afsprakenkader 2025-2030.

1. Economisch toekomstbeeld regio Hart van Brabant

De deelnemers constateren het volgende:

- De regio Hart van Brabant kent een sterk en breed economisch profiel, waarin de verschillende steden, kernen en het buitengebied elk een belangrijke rol hebben. Belangrijke sectoren zijn onder meer de sterke logistiek & groothandel, de maak- en voedingsindustrie en de leisure.
- De regionale economie groeit hard, maar loopt tegelijkertijd tegen de ‘grenzen van de groei’ aan. De productiefactoren ruimte voor werken, arbeid, energie en grondstoffen worden steeds schaarser. Daarbij wordt van bedrijven steeds meer verlangd dat zij niet enkel een economische maar ook een maatschappelijke bijdrage aan de regio leveren.
- Het behouden en versterken van het economisch toekomstbeeld (logistiek, maak en leisure) vraagt om een kwaliteitsimpuls voor de regionale economie. Er is in de regio Hart van Brabant en in de bredere Stedelijke Regio Breda-Tilburg veel kennis en kunde beschikbaar op het raakvlak van technologie (denk aan artificial intelligence, ‘immersive technologies’ zoals virtual & augmented reality, robotica) en mens & gedrag. Dit vatten we samen onder de noemer ‘Human Centered Innovation’. De ambitie is om deze kennis en kunde – over de hele breedte van de regionale economie – in te zetten om de innovatiekracht, de arbeidsproductiviteit, duurzaamheid en de bijdrage van bedrijven aan brede welvaart te verhogen. In bijlage 1 (paragraaf 1.2) is het economisch toekomstbeeld verder toegelicht.
- Dit economische toekomstbeeld stelt verschillende randvoorwaarden. Allereerst is een consequent en gedragen economische inzet in de regio nodig. Er is een breed vestigingsklimaat nodig dat talent aantrekt en aan de regio bindt. Een hoogwaardig leisure-aanbod, een bruisende culturele en creatieve sector, goede bereikbaarheid en een sterk onderwijs- en innovatie-ecosysteem zijn belangrijke componenten hiervan. Ook regionale samenwerking is onontbeerlijk, zowel binnen Hart van Brabant en binnen de SRBT (Stedelijke Regio Breda Tilburg), als met andere regio’s binnen en buiten Noord-Brabant, waaronder de Brainport.
- Tot slot zijn er voldoende werklocaties en -milieus in Hart van Brabant nodig; hoofdstuk 2 van het afsprakenkader gaat hierop in. Deze werklocaties moeten bovendien toekomstbestendig zijn en kwalitatief aansluiten op de behoefte van bedrijven die passen binnen het economisch toekomstbeeld; hoofdstuk 3 van het afsprakenkader gaat hierop in.

De deelnemers spreken af:

1. *het gezamenlijke economische toekomstbeeld te omarmen, waarbij de regio haar kennis en kunde van ‘Human Centered Innovation’ benut voor een kwaliteitsimpuls van de economie. Doel is om hiermee:*
 - *bestaande sterke sectoren in de economie – logistiek, maakindustrie, agrifood, leisure en meer – voor de regio te behouden en bij te dragen aan hun toekomstbestendigheid.*
 - *opkomende, innovatieve bedrijven en sectoren actief op het gebied van ‘Human Centered Innovation’ te stimuleren en die bijdragen aan een diverse en innovatieve economie;*
2. *met voorliggend afsprakenkader bedrijventerreinen bij te dragen aan de realisatie van het gewenste economische toekomstbeeld;*
3. *het economisch toekomstbeeld te benutten als input voor de uitvoering en toekomstige herzieningen van lokaal en regionaal beleid. Het gaat lokaal onder meer om economisch beleid, werklocatiebeleid, en acquisitie- en uitgiftebeleid voor nieuwe bedrijventerreinen. Regionaal gaat het onder meer om aanpalend beleid op het gebied van ruimte (Regionale Omgevingsagenda), klimaat en energie (Regionale Energie- en Klimaatstrategie), circulariteit (Plan van Aanpak Circulariteit), mobiliteit (Regionale Beleidsagenda Mobiliteit), de Kernagenda 2023-2027.*

2. Beter benutten bestaande bedrijventerreinen en programmering nieuwe terreinen

2.1 Effectief en efficiënt ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen

De deelnemers constateren het volgende:

- De regio Hart van Brabant kampt, net als veel andere regio's in Nederland, met een groeiende druk op de ruimte door de toenemende ruimte vraag vanuit wonen, werken, recreatie, natuur, klimaatadaptatie, energietransitie en meer. Het is daarom belangrijk om de ruimte op de vele bestaande bedrijventerreinen in de regio nog efficiënter en effectiever te benutten.
- Intensivering van de bestaande bedrijventerreinen kan substantiële ruimtewinst opleveren. De analyse laat zien (bijlage 1, paragraaf 2.2) hoe groot deze potentie is. Als de regio erin slaagt om tussen 2025 en 2040 het bestaande areaal aan bedrijventerreinen 5% efficiënter te gebruiken (en vrij te spelen door ruimte-intensivering), kan dit in de volledige markt vraag tot aan 2040 in het scenario 'hoog' voorzien.
- Daarbij komt dat niet in alle gevallen de ruimte effectief benut wordt. Milieuruimte is schaars, evenals het aanbod aan watergebonden bedrijfskavels. Op dit moment zijn er echter soms bedrijven in een lage milieucategorie gevestigd op kavels met een hoge milieucategorie, of zijn niet-watergebonden bedrijven gevestigd op watergebonden kavels.
- Het intensiveren en effectiever benutten van bedrijventerreinen is niet eenvoudig. Het vergt een consistente, langjarige inzet, een aanpak op maat met bijpassend instrumentarium én voldoende schuifruimte. Bovendien verschillen de kansen sterk per bedrijventerrein.

De deelnemers spreken af:

4. *gezamenlijk werk te maken van intensivering en effectief ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen, parallel aan de ontwikkeling van nieuwe terreinen om schuifruimte te creëren. Het streven is om tot 2040 5% van de totale bestaande voorraad (2.260 netto ha) 'vrij te spelen' door intensivering (inspanningsverplichting).¹ Dit komt neer op 113 hectare in totaal tussen 2025 en 2040, oftewel ca. 7,5 ha per jaar. De inzet op intensivering moet hand in hand gaan met andere opgaven op bedrijventerreinen zoals energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie (zie afspraken onder 3. Toekomstbestendige bedrijventerreinen en bijdrage aan brede welvaart);*
5. *een concrete aanpak inclusief instrumenten en doelstellingen voor intensivering nader uit te werken voor 2026. Elke gemeente analyseert zelf de kansen voor efficiënt en effectief ruimtegebruik op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Op basis hiervan komt de regio tot een gezamenlijke aanpak. Eerder onderzoek naar "Beter Benutten" (2022) dient hierbij als basis;*
6. *de inzet op ruimte-intensivering en 'beter benutten' (afpraak 4), de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen (afpraak 8), en de verkenning naar aanvullende planlocaties (afpraak 10) parallel aan elkaar te laten lopen en elkaar te laten versterken.*

2.2 Programmering van nieuwe bedrijventerreinen voor een toekomstbestendige economie

De deelnemers constateren het volgende:

- De beleidsneutrale Behoefteraming Bedrijventerreinen Noord-Brabant, die als kwantitatieve basis dient voor het afsprakenkader, houdt nog geen rekening met het economisch toekomstbeeld van de regio. De beleidsinzet van de regio op het economisch toekomstbeeld (zie afspraken 1 t/m 3) kan leiden tot een veranderende ruimte vraag; in sommige sectoren kan bijvoorbeeld de ruimte vraag afnemen door efficiënter ruimtegebruik, terwijl in andere sectoren (bv. ICT en data, HTSM) de ruimte vraag kan toenemen. Het is wenselijk om eerst de

¹ 5% intensiveren wordt beschouwd als 'winst op laaghangend fruit'; 50% is als ander uiterste een 'verrijkte leefomgeving met gemengde functies' (Bron: [INTENS - Bedrijventerreinen nieuwe stijl, 2021-2031](#)).

kwantitatieve effecten van het economisch toekomstbeeld op de ruimtevraag van bedrijven (toe- en afname van de ruimtevraag per werkmilieu) in beeld te brengen, alvorens kwantitatieve programmeringsafspraken te maken voor de komende jaren.

- Het is vervolgens ook van belang het planaanbod te herijken zodat dit beter aansluit op de marktvraag binnen het economische toekomstbeeld van de regio.² Aspecten die bij deze herijking moeten worden meegewogen zijn:
 - De regio kent relatief veel planaanbod in het werkmilieu ‘grootschalige distributie’. Hoewel dit een belangrijk onderdeel is van de regionale economie, heeft uitbreiding ervan ook een grote ruimtelijke en maatschappelijke impact. Juist in dit segment is het daarom belangrijk niet alleen nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen, maar ook het bestaande aanbod beter te benutten. Bovendien passen niet álle ruimtevragers in de logistiek en groothandel zonder meer in het economisch toekomstbeeld van de regio; zo is er geen ruimte voor logistieke partijen die ‘footloose’ zijn en weinig binding hebben met de regionale economie.
 - De regio heeft op dit moment nog weinig planaanbod voorzien in het werkmilieu ‘campus/innovatiedistrict’. Dit milieu is juist belangrijk is voor de innovatie- en clusterkracht in de regio en voor het verder ontwikkelen en uitbouwen van de kennis en kunde op het gebied van ‘human centered innovation’.
 - De milieus ‘gemengd-stedelijk’ en ‘regulier’ zijn van belang voor het economisch toekomstbeeld, terwijl ook hier op termijn een tekort in kan ontstaan.
- Bovenstaande leidt tot de constatering dat de vraag-aanbod-confrontatie zoals opgenomen in bijlage 1 nog niet het ‘beleidsrijke’ economische toekomstbeeld van de regio reflecteert. Wel bevat de programmeringstabel (bijlage 3) het geactualiseerde beeld van planaanbod (met als peildatum 1 juli 2024). Ten opzichte van het vorige afsprakenkader (2020) zijn nieuwe planlocaties in beeld gekomen, zijn nieuwe transformatieplannen voor bedrijventerreinen ontstaan en zijn de planvolumes danig gewijzigd.

De deelnemers spreken af:

7. *direct na vaststelling van het afsprakenkader te starten met en vóór juli 2025 te komen tot:*
 - *een onderzoek om te komen tot een nieuwe beleidsrijke prognose die aansluit bij het beoogde economische toekomstbeeld (zie afspraak 1). En binnen dit onderzoek de ruimte te krijgen om verschuiving van het planaanbod binnen en tussen werkmilieus mogelijk te maken, met als doel het planaanbod kwalitatief beter te laten aansluiten bij het beoogde economische toekomstbeeld. Specifiek wordt een verschuiving van zacht planaanbod in het werkmilieu ‘grootschalige distributie’ naar andere werkmilieus, waaronder ‘campus/innovatiedistrict’, ‘gemengd-stedelijk’ en ‘regulier’ onderzocht. Doel is het planaanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de ruimtevraag die volgt uit het economische toekomstbeeld.³*
De nieuwe beleidsrijke prognose die aansluit bij het beoogde economische toekomstbeeld wordt ter vaststelling voorgelegd op de Ontwikkeldag SRBT in juni/juli 2025, samen met een herijking van de programmeringstabel ten opzichte van de versie die is opgenomen in bijlage 3.
 - *bestuurlijke behandeling van de herijkte vraagraming en programmeringstabel zoals hierboven genoemd, volgens de wijze van vaststelling zoals opgenomen in afspraak 26.*
8. *zich, totdat er een nieuwe beleidsrijke prognose is die aansluit bij het beoogde economische toekomstbeeld, in te spannen voor het ontwikkelen van het gehele harde én zachte*

² Er is overigens geen sprake van een hard onderscheid tussen kwalitatieve werkmilieus; het gaat om deels overlappende en in elkaar overlopende deelmarkten. Een definitie van de kwalitatieve werkmilieus gehanteerd in dit afsprakenkader is opgenomen in paragraaf 2.1 van het verdiepende rapport.

³ In lijn met deze afspraak onderzoekt de gemeente Tilburg hoe zij het bedrijventerrein Wijkevoort – bestemd voor grootschalige ‘smart industries’ en ‘smart logistics’ – deels als campus/innovatiedistrict kan ontwikkelen, passend bij en van toegevoegde waarde voor het regionale ruimtelijk-economisch toekomstbeeld.

planaanbod aan bedrijventerreinen zoals opgenomen in de programmeringstabel (bijlage 3), waarbij de aangegeven netto arealen per terrein in de tabel als bovengrens worden gehanteerd. Hiermee programmeert de regio de volledige vraag in het scenario 'laag' uit de provinciale behoefte­raming tot aan 2030 én 2040.

2.3 Effectief en efficiënt ruimtegebruik bij ontwikkeling van nieuwe terreinen

De deelnemers constateren het volgende:

- Naast de intensivering van bestaande bedrijventerreinen (afpraak 4) is ook het efficiënt en effectief ruimtegebruik van nieuwe bedrijventerreinen van belang.
- Efficiënt ruimtegebruik gaat over het zo intensief mogelijk benutten van de ruimte op nieuwe bedrijventerreinen (bv. door meervoudig of meerlaags ruimtegebruik). Effectief ruimtegebruik gaat over 'het juiste bedrijf op de juiste plek' en het voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik. Doel is om bijzondere en schaarse kwaliteiten van bedrijventerreinen (bv. een hoge milieucategorie, waterontsloten kavels) te benutten voor bedrijven die hier ook echt gebruik van maken en die passen binnen het economisch toekomstbeeld.

De deelnemers spreken af:

9. *in de gemeentelijke uitgifte- en selectiecriteria van nieuwe bedrijventerreinen te sturen op efficiënt en effectief ruimtegebruik. Dit vergt per bedrijventerrein een op maat uit te werken aanpak en instrumentarium. Instrumenten zijn onder andere het toestaan van het stapelen van bedrijfsruimte, sturen op optimaal gebruik van bouwvlakken, intensivering van parkeerruimte (bv. stapelen) en mogelijk maken van meervoudig ruimtegebruik (bv. functies op daken).*

2.4 Zoeklocaties voor nieuw zacht planaanbod (strategische reserves)

De deelnemers constateren het volgende:

- De regio zet met dit afsprakenkader in op twee parallelle sporen: ontwikkeling van planlocaties én ruimte-intensivering (beter benutten) op bestaande bedrijventerreinen. Deze twee parallelle sporen stellen de regio in theorie in staat om de geraamde ruimte­vraag tot aan 2040 in beide scenario's te accommoderen. Echter, de ervaring leert dat zowel de ontwikkeling van zachte planlocaties als ruimte-intensivering door allerlei factoren trager of minder succesvol kan verlopen dan gehoopt. Bovendien kan transformatie van bedrijventerreinen voor een aanvullende vervangingsvraag zorgen van bedrijven die moeten verhuizen. Er is daardoor – in de periode tussen 2030 en 2040 – een risico op een tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen.
- Dit mogelijke ruimtetekort kan in alle werkmilieus ontstaan; dit risico is echter het grootst in de werkmilieus 'campus/innovatiedistrict', 'gemengd stedelijk' en 'regulier'. Bedrijventerreinen in deze werkmilieus liggen – vaker dan grootschalige productie en grootschalige distributie – in steden of kernen en nabij woongebieden. Dit maakt de kans op transformatie van bedrijventerrein naar wonen groter, en vergroot bovendien het risico op vertraging bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen.
- Om voorbereid te zijn op een mogelijk ruimtetekort in de genoemde werkmilieus in de periode na 2030, is het wenselijk om als regio nu al op zoek te gaan naar aanvullende geschikte planlocaties. Of en in hoeverre hier daadwerkelijk behoefte aan is, hangt van de marktontwikkeling (vraagkant) en de mate waarin de regio erin slaagt planlocaties tijdig te ontwikkelen en bestaande terreinen beter te benutten (aanbodkant).

De deelnemers spreken af:

10. *een regionale verkenning uit te voeren naar mogelijke aanvullende planlocaties (strategische reserves) voor bedrijventerreinen voor de periode na 2030 (bovenop bestaande harde en zachte plannen) die passen binnen het economisch toekomstbeeld. Specifiek wordt er gezocht naar*



geschikte locaties binnen de werkmilieus ‘campus/innovatiedistricten’, ‘gemengd stedelijk’ en ‘regulier’. Daarbij worden ook de kansen onderzocht om Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en verspreide bebouwing in het buitengebied als toekomstige locaties voor bedrijven te benutten;

- 11. kansrijke nieuwe planlocaties volgend uit deze verkenning in het volgende afsprakenkader (in 2030 op te stellen) toe te voegen aan de programmeringstabel, indien de actuele marktsituatie en een actuele vraagraming daar op dat moment aanleiding toe geven. Indien de marktsituatie aanleiding geeft om nieuwe planlocaties al vóór 2030 te ontwikkelen, kan dit alleen volgens de methode van ‘vraaggericht ontwikkelen’ (zie afspraak 13);*
- 12. deze verkenning hand in hand te laten gaan met de inzet op ruimte-intensivering op bestaande bedrijventerreinen (afpraak 4).*

2.5 Vraaggericht ontwikkelen voor grootschalige distributie en nieuwe planlocaties

De deelnemers constateren het volgende:

- Om een overaanbod aan bedrijventerreinen te voorkomen is in het afsprakenkader in 2020 het principe ‘vraaggericht ontwikkelen’ opgenomen om zacht planaanbod in alle werkmilieus in ontwikkeling te brengen. Vraaggericht ontwikkelen houdt in dat er alleen wordt ontwikkeld bij concrete vragen van bedrijven (eindgebruikers); zie bijlage 4 voor een volledige procesbeschrijving).
- Inmiddels is marktsituatie voor bedrijfsvastgoed de afgelopen jaren omgeslagen van een mogelijk overschot aan bedrijventerreinen naar een dreigend tekort. De provinciale vraagraming laat zien dat de ontwikkeling van zowel het harde als het zachte planaanbod aan bedrijventerreinen in de regio Hart van Brabant nodig is om tekorten aan bedrijventerreinen te voorkomen in de periode tot en met 2040. In totaal heeft de regio 73 ha aan hard planaanbod en 188 ha aan zacht planaanbod tot aan 2040. De aanleiding om het instrument ‘vraaggericht ontwikkelen’ in te zetten, is daarmee grotendeels weggevallen.
- Voor het werkmilieu ‘grootschalige distributie’ is de onzekerheid over de marktontwikkeling relatief groot. In het lage scenario van de vraagraming is er voldoende ruimte, in het hoge scenario een fors tekort. De ontwikkeling van bedrijventerreinen in dit werkmilieu heeft bovendien grote ruimtelijke en maatschappelijke impact, gezien de volumes en schaal waarop dit gebeurt. Het voorkomen van een overschot is daarom specifiek in deze deelmarkt van groot belang.

De deelnemers spreken af:

- 13. vraaggericht ontwikkelen, volgens de bestaande werkwijze zoals opgenomen in het afsprakenkader 2020-2024 (zie bijlage 4), enkel nog in te zetten bij:*
 - *de ontwikkeling van zacht planaanbod van bedrijventerreinen in het werkmilieu ‘grootschalige distributie’;*
 - *de ontwikkeling van nieuwe planlocaties volgend uit de verkenning genoemd in afspraak 10. Het gaat hierbij enkel om planlocaties die nog niet zijn opgenomen in de programmeringstabel in bijlage 3 of uitbreidingen van planlocaties ten opzichte van de programmeringstabel in bijlage 3. Vraaggericht ontwikkelen is niet van toepassing op nieuwe planlocaties die dienen als ‘vervangingslocatie’ voor te transformeren bedrijventerreinen (zie afspraak 16);*
- 14. voor de ontwikkeling van planaanbod in de overige werkmilieus vraaggericht ontwikkelen niet langer te hanteren, gezien de veranderde marktsituatie en de noodzaak om de zachte planvoorraad tot 2040 volledig te ontwikkelen. Wel stemmen gemeenten die willen overgaan tot ontwikkeling van zachte planlocaties dit regionaal af in het Poho Fysiek, waarbij aandacht is voor ruimtelijke inpassing, segmentering en kwalitatieve uitwerking van plannen.*

2.6 Omgaan met vervangingsvraag door transformatie van bedrijventerreinen

De deelnemers constateren het volgende:

- Steden en woonkernen zijn constant in ontwikkeling. Lokaal kan de transformatie van een bedrijventerrein op een goed bereikbare plek in de stad naar bijvoorbeeld wonen wenselijk zijn. Op basis van bekende transformatieplannen in de regio is de vervangingsvraag geraamd en meegenomen in de provinciale behoefteraming (zie ook bijlage 3). Het gaat hierbij om de ruimtevraag van bedrijven die nu al op bedrijventerreinen in de regio gevestigd zitten maar die verplaatsen als gevolg van de transformatie van bedrijventerreinen.
- Het is denkbaar dat er – bovenop de bekende plannen – nog aanvullende transformatieplannen voor bedrijventerreinen in de regio ontstaan in de periode tot aan 2040. Dit kan leiden tot een extra vervangingsvraag. Het zijn vaak binnenstedelijke terreinen die transformeren, deze zitten veelal in de werkmilieus ‘gemengd stedelijk’ en ‘regulier’. Het verwachte tekort in deze werkmilieus tot aan 2040 kan als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen verder oplopen (de ‘ruimte voor werken in de stad’ wordt immers minder).
- Gezien het belang van gemengde stedelijke terreinen – en van ‘werken in de stad’ in het algemeen – in het economisch toekomstbeeld, is het van belang om als regio voldoende ‘ruimte voor werken’ te behouden.

De deelnemers spreken af:

15. *nieuwe transformatieplannen van bedrijventerreinen (voor zover niet opgenomen in bijlage 3 van het afsprakenkader) regionaal af te stemmen binnen het Poho Fysiek, vóór deze onherroepelijk worden vastgesteld;*
16. *zich in te spannen om de vervangingsvraag die ontstaat door nieuwe transformatieplannen regionaal te accommoderen. De gemeente waarbinnen de transformatie plaatsvindt doorloopt daarbij de volgende stappen, waarbij het gaat om een inspanningsverplichting en niet om een resultaatverplichting:*
 - *de lokale vervangingsvraag die ontstaat door de transformatie wordt geraamd;*
 - *binnen de eigen gemeente en – indien nodig – elders in de regio via het regioloket wordt gezocht naar alternatieve huisvestingslocaties voor bedrijven die moeten uitplaatsen als gevolg van transformatie;*
 - *bij een geraamde vervangingsvraag van 1 ha of meer, spant de regio zich in om het te transformeren areaal elders terug te brengen op de markt, door uitbreiding van een bestaande terrein of door ontwikkeling van een nieuw terrein. Daarbij is de inzet minimaal dezelfde milieutechnische mogelijkheden te bieden als op het te transformeren terrein. De ‘vervangingslocatie’ kan zowel binnen de eigen gemeente als in een andere gemeente in de regio Hart van Brabant of in een buurgemeente buiten de regio landen. Het is aan de gemeente waar transformatie plaatsvindt om met een voorstel te komen en dit binnen het Poho Fysiek af te stemmen. Op de ontwikkeling van ‘vervangingslocaties’ die vervangingsvraag als gevolg van nieuwe transformatieplannen is de procedure van ‘vraaggericht ontwikkelen’ (zie afspraken onder 4.5) niet van toepassing;*
17. *indien veranderende marktomstandigheden hierom vragen (bv. als de marktvraag structureel en substantieel lager uitvalt dan geraamd) de afspraken 15 en 16 tussentijds te herzien.*

2.7 Verkenning van marktconforme grondprijsmethodiek bij de uitgifte van nieuwe terreinen

De deelnemers constateren het volgende:

- Marktconforme grondprijsmethodieken hebben als doel om in een regio grondprijzen vast te stellen op basis van actuele marktwaarde, volgens een vaste methodiek. Een dergelijke

methodiek kan bijdragen aan een vergelijkbare prijsbepaling en daarmee het risico op oneerlijke concurrentie kunnen verkleinen.

- In voorgaande afsprakenkaders waren geen afspraken opgenomen, maar was een marktconforme grondprijsmethodiek wel één van de aanbevelingen. De provincie moedigt een dergelijke methodiek aan.
- Voordat de regio kan beslissen al dan niet over te gaan tot een gezamenlijke, marktconforme grondprijsmethodiek, is aanvullend onderzoek nodig naar de noodzaak en de consequenties ervan, en is een afweging tussen verschillende varianten nodig.

De deelnemers spreken af:

18. onderzoek te doen naar de wenselijkheid en mogelijkheden om in de regio marktconforme grondprijzen te hanteren. Daarbij wordt onderzocht:

- *of een gemeenschappelijke definitie kan worden vastgesteld voor marktconformiteit;*
- *of een maximaal percentage kan worden afgesproken dat van de marktprijs mag worden afgeweken en onder welke voorwaarden dit percentage wel/niet geldt;*
- *hoe grondprijsmethodiek kan worden ingezet om duurzaamheidsdoelen, strategische sectoren en/of lokaal MKB te ondersteunen.*

3. Toekomstbestendige bedrijventerreinen en bijdrage aan brede welvaart

3.1 Toekomstbestendigheid en bijdrage aan brede welvaart van bestaande bedrijventerreinen

De deelnemers constateren het volgende:

- De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande bedrijventerreinen in Hart van Brabant vragen constant om aandacht. Uit de analyse blijkt dat er kwalitatieve uitdagingen zijn op het gebied van sociaaleconomische vitaliteit (o.a. de organisatiegraad op bedrijventerreinen, het tegengaan van onderminning), de fysiek-ruimtelijke kwaliteit (schone, hele en veilige bedrijventerreinen), duurzaamheid (o.a. bijdrage aan energietransitie, circulaire transitie, klimaatadaptatie) en gezondheid (o.a. vergroening, mogelijkheden voor wandelen en fietsen). De kwalitatieve opgaven op de bedrijventerreinen in Hart van Brabant verschillen per terrein (zie ook bijlage 1, paragraaf 2.4 voor een nadere toelichting).
- Het toekomstbestendig maken en houden van bedrijventerreinen is primair de gedeelde verantwoordelijkheid van ondernemers, pandeigenaren en gemeenten. De regio kan dit ondersteunen en versterken door middel van samenwerking, kennisdeling, en ontwikkeling van gezamenlijke instrumenten. Zo verkent de gemeente Tilburg momenteel de oprichting van een revoluerend fonds voor de revitalisering van bedrijventerreinen, en onderzoekt de mogelijkheden om hierin samen op te trekken met andere regiogemeenten en de provincie.

De deelnemers spreken af:

- 19. zich in te zetten voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande bedrijventerreinen in de regio. Gemeenten investeren – samen met bedrijven en vastgoedeigenaren – in de bestaande terreinen, delen kennis en ervaringen regionaal, maken optimaal gebruik van beschikbare subsidiegelden en onderzoeken nieuwe instrumenten zoals een revoluerend fonds;*
- 20. zich in te spannen voor een voldoende organisatiegraad op alle bedrijventerreinen in de regio, als randvoorwaarden om samen met ondernemers te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen.*

3.2 Toekomstbestendigheid en bijdrage aan brede welvaart van nieuwe bedrijventerreinen

De deelnemers constateren het volgende:

- In het afsprakenkader bedrijventerreinen 2020-2024 zijn enkele kwalitatieve voorwaarden benoemd waar nieuwe bedrijventerreinen aan moeten voldoen. Het betreft afspraken over duurzame energieopwekking en over de huisvesting van arbeidsmigranten.
- De regio zet met haar economisch toekomstbeeld in op het verder vergroten van de bijdrage van het bedrijfsleven aan de ‘brede welvaart’.⁴ De ambitie is om bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen te sturen op een positieve bijdrage aan de brede welvaart in de regio. Het is daarbij van belang om breder te kijken dan enkel naar duurzame energieopwek en huisvesting voor arbeidsmigranten. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen kan op allerlei manieren bijdragen aan brede welvaart. Denk aan het ontwikkelen van een duurzaam energiesysteem met collectieve energieoplossingen (dus breder dan enkel duurzame opwek), aan een bijdrage aan de circulaire transitie (bv. door het circulair bouwen van bedrijfspanden, uitwisseling van reststromen tussen bedrijven, of door opslag en verwerking van reststromen), aan natuurinclusief en klimaatadaptief ontwikkelen, aan het bieden van recreatiemogelijkheden op bedrijventerreinen, aan collectieve bereikbaarheidsoplossingen en meer.
- Inzet op een bijdrage aan brede welvaart vraagt om keuzes in de planning en inrichting van bedrijventerreinen aan de voorkant, en om selectiecriteria bij de uitgifte van bedrijventerreinen. De prioritering – op welke aspecten van brede welvaart wordt daarbij vooral gestuurd – verschilt per locatie en is maatwerk.
- Voor alle nieuwe bedrijventerreinen geldt dat een goede organisatiegraad op het terrein een randvoorwaarde is om brede welvaartsopgaven gezamenlijk op te pakken.

De deelnemers spreken af:

21. *bij de ontwikkeling van alle nieuwe bedrijventerreinen de inzet op energieneutraliteit en huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten voort te zetten, en te sturen op voldoende organisatiegraad. Bij de ontwikkeling van alle nieuwe bedrijventerreinen geldt dat:*
 - *energieneutraliteit het uitgangspunt is, waarbij zowel aandacht uitgaat naar lokale opwek van duurzame energie als naar een duurzaam energiesysteem (opslag, uitwisseling en gebruik van duurzame energie);*
 - *wordt voorzien in adequate huisvestingsoplossingen indien gebruikers van het terrein naar verwachting arbeidsmigranten inzetten;*
 - *de organisatiegraad wordt geborgd, bijvoorbeeld door lidmaatschap van parkmanagementorganisaties verplicht te stellen;*
22. *ervaring op te doen met het sturen op een positieve bijdrage aan brede welvaart door brede welvaartsriteria in uitgiftebeleid te verankeren (zoals de bijdrage aan circulariteit, efficiënt ruimtegebruik, bereikbaarheid en SROI⁵). De regio voert tot aan 2030 één of meerdere pilots uit (waaronder voor bedrijventerrein Haven 8 in Waalwijk) om kennis te vergaren en praktijkervaring op te doen over sturen op brede welvaart, en spant zich in voor het regionaal delen van de geleerde lessen.*

⁴ Volgens de definitie van het PBL, 2024: “Brede welvaart omvat alles wat mensen van waarde vinden. Naast materiële welvaart gaat het ook om zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid. Bovendien betreft het niet alleen de kwaliteit van leven in het ‘hier en nu’, maar ook de effecten van onze manier van leven op het welzijn van mensen ‘elders’ (buiten de regio) en ‘later’ (toekomstige generaties).”

⁵ Social Return On Investment (SROI) is een aanpak om meer werkgelegenheid te creëren voor mensen met een grote(re) afstand tot de arbeidsmarkt.

3.3 Regionaal belang van sleutellocaties voor circulaire economie en energietransitie

De deelnemers constateren het volgende:

- In Hart van Brabant vraagt – net als elders in Nederland en daarbuiten – de overgang naar een circulaire en energieneutrale economie om ruimte. Ook de groei van bestaande bedrijven en het aantrekken van nieuwe bedrijven die passen binnen het economisch toekomstbeeld en die de inzet op ‘Human Centered Innovation’ van de regio versterken, vraagt om ruimte.
- De regio kent meerdere planlocaties voor bedrijventerreinen die deze ruimte kunnen bieden, zoals Haven VIII, Midden-Brabant Poort en Wijkevoort. De ontwikkeling van deze terreinen dient daarmee een regionaal, nationaal en zelfs internationaal belang.
- De ontwikkeling van deze terreinen kan gepaard gaan met negatieve effecten op de brede welvaart. Denk aan een verhoogde druk op het mobiliteitssysteem, op de woningmarkt als gevolg van het aantrekken van nieuwe medewerkers, en op de leefomgeving (bv. milieuhinder).

De deelnemers spreken af:

23. te erkennen dat de (door)ontwikkeling van sleutellocaties van (boven)regionaal belang ook tot (negatieve) effecten op de brede welvaart kan leiden. Deze effecten worden als (boven)regionale opgaven gezien en in regionaal verband opgepakt. Doel is om lokaal de ‘lusten en lasten’ van de ontwikkeling van bedrijventerreinen in balans te houden.

Hypothetisch voorbeeld van negatief effect van ontwikkeling sleutellocatie en regionaal oppakken van opgave

Gemeente A ontwikkelt een deelregionaal bedrijventerrein t.b.v. bulkoverslag voor de circulaire economie. De ontwikkeling van het terrein leidt tot extra verkeersbewegingen en daarmee staat de brede welvaart van de gemeente onder druk. De regio pakt de opgave om de verkeersoverlast te verkleinen (of zo laag mogelijk te houden) regionaal op.

4. Uitvoering, governance en monitoring

4.1 Vaststelling en actualisatie van de afspraken

De deelnemers constateren het volgende:

- De Colleges van Burgemeester & Wethouders (B&W) van de deelnemende regiogemeenten en in Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Brabant vormen samen het bevoegd gezag voor het vaststellen van het afsprakenkader.
- Vaststelling van het afsprakenkader in de Colleges en in GS gebeurt ná behandeling en bekrachtiging van dit afsprakenkader in – achtereenvolgens – het regionale Portefeuillehoudersoverleg (Poho) Economie, het Poho Fysiek en de Ontwikkeldag Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SBRT).⁶

De deelnemers spreken af:

24. het afsprakenkader bedrijventerreinen ter vaststelling te behandelen in de Colleges van Burgemeester & Wethouders (B&W) van de deelnemende gemeenten en in Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Brabant, waarna respectievelijk de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten en Provinciale Staten (PS) van Noord-Brabant worden geïnformeerd over dit afsprakenkader;

⁶ Voor een toelichting op de functie en samenstelling van de Poho's, zie <https://www.regio-hartvanbrabant.nl/over-regio-hart-van-brabant/bestuur-en-organisatie/portefeuillehoudersoverleggen/>.

25. *het afsprakenkader in elk geval vóór eind 2030 te actualiseren en hiervoor in het Poho Fysiek regionaal af te stemmen. Daartoe worden de actuele marktomstandigheden, een actuele vraagaming, en geleerde lessen uit de periode 2025-2030 benut.*

4.2 Adaptief beleid

De deelnemers constateren het volgende:

- Toegenomen geopolitieke spanningen, grote maatschappelijke veranderingen, de Brexit en de coronacrisis illustreren de hoge mate van onzekerheid in de economie. Daarbij laat de markt voor bedrijfsruimte zich lastig voorspellen en lijken veranderingen zich sneller en nadrukkelijker voor te doen dan voorheen. Het is daarom van groot belang dat de regio wendbaar en adaptief beleid voert, om zo op veranderende omstandigheden te kunnen reageren.
- Daarnaast is het belangrijk om ruimte te bieden voor lokaal maatwerk binnen de gemeenten in de uitvoering van dit afsprakenkader. Elke gemeente heeft unieke lokale kwaliteiten en uitdagingen die mede het lokale werklocatiebeleid inkleuren. Ook is het bij de uitvoering van werklocatiebeleid om gebiedsgericht te werken en een integrale blik – dus breder dan enkel vanuit economie – te hanteren.

De deelnemers spreken af:

26. *ook tussentijdse aanpassing van het afsprakenkader vóór de genoemde actualisatie mogelijk te maken. Het Poho Fysiek is het gremium waarin dit regionaal wordt afgestemd. Hierbij kunnen monitoringgegevens (zie afspraak 31) en signalen vanuit het regioloket (zie afspraak 33) benut worden;*
27. *in het kader van adaptief beleid en lokaal maatwerk ook het ‘verschuiven’ van planvoorraden tussen bedrijventerreinen in de regio toe te staan, zolang het totale planaanbod in de regio per werkmilieu gelijk blijft. Dit kan zowel binnen één gemeente als middels een ‘uitruil’ tussen meerdere gemeenten plaatsvinden. Het is aan de betreffende gemeente(n) om hier bilateraal met andere gemeenten en vervolgen regiobreed in het Poho Fysiek over af te stemmen;*
28. *daarnaast invulling te geven aan adaptief beleid via afspraak 7 (onderzoek naar verschuiving van planaanbod tussen werkmilieus), 10 & 11 (verkenning en voorbereiding van mogelijke aanvullende planlocaties ná 2030), 14 (ontwikkeling van aanvullende planlocaties mogelijk maken) en 15 & 16 (inspanning om ‘vervangingslocaties’ voor nieuwe transformatieplannen te vinden).*

4.3 Uitvoering van de afspraken

De deelnemers constateren het volgende:

- In het afsprakenkader zijn diverse afspraken opgenomen waar gemeenten primair zelf uitvoering aan moeten geven. Andere afspraken die zijn opgenomen voeren deelnemers gezamenlijk, in regioverband uit.

De deelnemers spreken af:

29. *dat gemeenten individueel uitvoering geven aan afspraak 3 (economisch toekomstbeeld benutten voor lokaal beleid), 5 (intensiveringsaanpak per gemeente), 9 (sturen op efficiënt en effectief ruimtegebruik bij planlocaties), 15 & 16 (afstemming transformatieplannen en accommoderen vervangingsvraag), 19 & 20 (toekomstbestendigheid en organisatiegraad van bestaande bedrijventerreinen) en 21 (toekomstbestendigheid van nieuwe bedrijventerreinen);*
30. *om gezamenlijke acties en verkenningen die in regionaal verband worden uitgevoerd, op te nemen in het werkprogramma economie Hart van Brabant en deze voor eind 2026 uit te voeren. Het gaat om afspraak 3 (economisch toekomstbeeld benutten voor regionaal beleid), 5 (regionale aanpak intensivering o.b.v. lokale plannen), 10 (verkenning aanvullende*

planlocaties), 18 (onderzoek marktconforme grondprijsmethodiek), 22 (pilots uitgiftecriteria brede welvaart), 31 & 32 (monitoring) en 34 (evaluatie regioloket).⁷

4.4 Monitoring

De deelnemers constateren het volgende:

- Bij adaptief beleid hoort goede monitoring om tijdig zicht te krijgen op economische of andere ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de marktsituatie en daaruit volgende ruimtevraag. Het is en blijft zaak om hier als regio gezamenlijk in op te trekken en over af te stemmen tijdens de daarvoor ingerichte overlegstructuren.

De deelnemers spreken af:

31. *de marktontwikkelingen op de regionale bedrijventerreinenmarkt jaarlijks te analyseren op basis van de provinciale [Monitor Bedrijventerreinen](#);*
32. *de stand van zaken van de uitvoering van het afsprakenkader te monitoren en jaarlijks te bespreken in het Poho Fysiek.*

4.5 Regioloket

De deelnemers constateren het volgende:

- Het regio-loket bestaat uit alle bedrijfscontactfunctionarissen uit de regio en heeft als belangrijkste taak om regionale huisvestingsvragen onderling te delen en in regionaal verband naar geschikte locaties te zoeken. Het regioloket monitort bovendien ambtelijk de afspraken gemaakt in het kader van 'vraaggericht ontwikkelen', monitort de planvoorraad in de regio, en informeert periodiek de werkgroep economie en de procesmanager werklocaties van de provincie Noord-Brabant over de stand van zaken op de werklocatiemarkt.
- Het is van belang om als regio gezamenlijk in te zetten op acquisitie van bedrijven die bijdragen aan de realisatie van het economisch toekomstbeeld.

De deelnemers spreken af:

33. *het regioloket voort te zetten als regionale platform voor de afstemming van regionale huisvestingsvraagstukken, het monitoren van de planvoorraad, en het informeren van de werkgroep economie en de provincie;*
34. *daarbij in 2025 de vorm en werkwijze van het regioloket te evalueren en op basis hiervan tot aanbevelingen te komen voor de periode 2026-2030.*

⁷ N.B. afspraak 7 (herijking ruimtevraag en planaanbod in lijn met toekomstbeeld) wordt al in de eerste helft van 2025 uitgevoerd.

Bijlage 1: Verdiepend rapport toekomstbeeld, opgaven en programmering

Het verdiepend rapport gaat in op de economische structuur van de regio nu, opgaven voor de toekomst, het gezamenlijke economische toekomstbeeld en voorwaarden om daartoe te komen (hoofdstuk 1). Vervolgens zoomt hoofdstuk 2 van het rapport in op de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven voor de bedrijventerreinen die daaruit volgen, inclusief een concept-‘programmeringstabel’ met – op terreinniveau – de plannen voor de ontwikkeling en transformatie van bedrijventerreinen waar dit afsprakenkader uitvoering aan geeft.

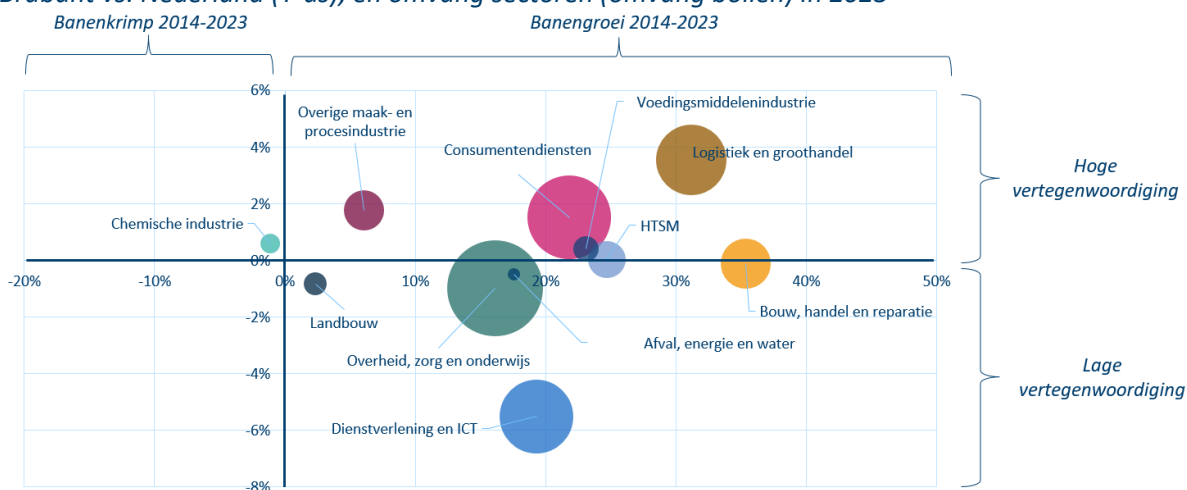
1. Economisch toekomstbeeld Hart van Brabant

1.1 Economie Hart van Brabant nu en urgentie tot vernieuwing en brede welvaart

Hart van Brabant kent krachtige en diverse economie

De regio Hart van Brabant kent een breed economisch profiel, variërend van een sterke logistiek & groothandel en maak- en procesindustrie tot de agrifood- of voedingsmiddelenindustrie en de zich steeds verder ontwikkelende leisuresector (onderdeel van consumentendiensten). De afgelopen jaren heeft de regionale economie een stevige groei laten zien. Het aantal banen groeide in de afgelopen 10 jaar aanzienlijk sterker dan het Nederlandse gemiddelde. Onder de sterk gegroeide sectoren behoren onder meer logistiek en groothandel, bouw, handel en reparatie en HTSM (High Tech Systemen en Materialen).

Figuur 1: Sectorale banengroei (2014-2023; X-as), relatieve specialisatie per sector van Hart van Brabant vs. Nederland (Y-as), en omvang sectoren (omvang bollen) in 2023



Bolgrootte: aantal banen in Hart van Brabant in 2023 o.b.v. LISA

De bollenfiguur laat zien hoe de sectorale structuur en ontwikkeling per sector zich verhoudt tot het nationale beeld. Sectoren in het kwadrant rechtsboven (bv. logistiek en groothandel) zijn dus oververtegenwoordigd in Hart van Brabant én groeien. Sectoren in het kwadrant rechtsonder (bv. dienstverlening en ICT) zijn kleiner dan gemiddeld in Nederland, maar groeien wel. Sectoren linksonder (niet aanwezig in de regio) krimpen in banen én zijn kleiner; sectoren linksboven zijn groter dan landelijk gemiddeld maar krimpen wel (bv. chemie).

Grenzen aan groei door schaarste en veranderende maatschappelijke perceptie

Hoewel de economie sterk is gegroeid, loopt de regionale economie in het huidige economische systeem steeds meer tegen de ‘grenzen van de groei’ aan. De toenemende schaarste aan productiefactoren (ruimte, arbeid, grondstoffen, energie, (koel)water) in combinatie met de noodzaak tot verduurzaming (energietransitie, transitie naar circulair) leidt ertoe ‘dat niet alles meer kan’ en er keuzes gemaakt moeten worden.

Dit wordt nog verder onderstreept door veranderende maatschappelijke opvattingen waarbij van bedrijven gevraagd wordt hun bijdrage aan de brede welvaart te vergroten om daarmee hun ‘*license to operate*’ te rechtvaardigen. Dit geldt juist in sectoren waar de regio sterk in is (logistiek, maakindustrie, voedingsindustrie). De *footprint* van deze, vaak ruimte-extensieve, sectoren is immers vaak fors, zowel qua energie- en grondstoffenverbruik, ruimtebeslag als impact op het landschap. Ook leggen deze voor een deel arbeidsintensieve sectoren een druk op de arbeidsmarkt en (maatschappelijke) functies en voorzieningen als zorg en woningen, door de inzet en aanwezigheid van internationale medewerkers (arbeidsmigranten).

Uitdaging om bedrijven te behouden en verstreken

Het aanwezige bedrijfsleven in Hart van Brabant kenmerkt zich door zowel een sterk MKB als ook door grotere toonaangevende en internationaal opererende bedrijven. Bedrijven uit de eerder genoemde sterke sectoren (logistiek en groothandel, maak- en procesindustrie, voedingsindustrie en leisure) vormen herkenbare elementen in het huidige economische profiel van de regio en zijn onderdeel van clusters binnen en buiten de regio. Het is dus van belang deze bedrijven te behouden én versterken, ook al zijn er uitdagingen en ook al is er een inspanning nodig om de druk op schaarse middelen en de omgeving (en daarmee de negatieve perceptie) te verminderen.

De inzet dient dus niet gericht te zijn op het ‘uitfaseren’ van deze sectoren, maar juist op een transitie ervan, zodat ze toekomstbestendig worden en/of blijven. De aanwezige sterke sectoren lenen zich hier vaak ook voor. Denk bijvoorbeeld aan de in de regio aanwezige logistieke sector: de *handling* van goederen en materiaalstromen biedt aanknopingspunten voor een transitie richting circulariteit. Robotisering en automatisering bieden kansen voor zowel een reductie van de vraag naar internationale medewerkers als de behoefte aan fysieke ruimte (immers, robotisering en automatisering maken intensivering van het grondgebruik mogelijk).

Kwaliteitsimpuls nodig om economisch sterke positie te behouden én brede welvaart te vergroten

Er is werk aan de winkel, wil de regio ook in de toekomst haar sterke positie behouden en verder uitbouwen. Om de uitdagingen van de toekomst aan te kunnen is er een grote urgentie om binnen deze economische sectoren tot een forse kwaliteitsimpuls te komen. Deze kwaliteitsimpuls is niet eenduidig maar juist breed en kent verschillende aspecten. Belangrijke speerpunten hierbij zijn het vergroten van het innovatief vermogen van bedrijven, het streven naar een toename van de arbeidsproductiviteit (bijvoorbeeld door robotisering en verdere digitalisering), een forse verduurzaming (zowel qua energie- als grondstoffengebruik) en het vergroten van de bijdrage van de regionale economie aan de brede welvaart. Om de regionale concurrentiepositie te kunnen behouden, maar ook om het draagvlak onder de eigen bevolking te kunnen behouden moeten deze opgaven - samen met het bedrijfsleven - voortvarend aangepakt worden.

1.2 Economisch toekomstbeeld: ‘Human Centered Innovation’ voor kwaliteitsimpuls bestaande sectoren en groei nieuwe economie

Human centered innovation is kracht van regio en kans voor benodigde kwaliteitsimpuls

Om de benodigde kwaliteitsimpuls tot stand te brengen, kan de regio haar kennis en expertise op het vlak van menselijk gedrag en innovatie benutten: de zogenaamde *Human Centered Innovation* (HCI). De grotere stedelijke regio Breda – Tilburg (SRBT), waar Hart van Brabant deel van uitmaakt,

heeft een unieke combinatie van kennis en kunde op het gebied van (digitale) technologie en menselijk gedrag. Binnen kennis- en onderwijsinstellingen in de regio wordt kennis ontwikkeld en ervaring opgedaan met bijvoorbeeld AI, data science, gaming, AR/VR en robotica. Ook heeft de regio toonaangevende initiatieven als Mindlabs, Breda Robotics en The Tailors die gericht zijn op deze technologie-gebieden. Op het vlak van menselijk gedrag heeft de SRBT specifieke expertise op het gebied van creatieve industrie (bv. Creative Business Foundation), ethiek en gedragswetenschap (o.a. Tilburg University en Fontys) en onderwijs en human capital (o.a. Urban Living Lab Breda). Innovatie komt bovendien al volop in de regio tot stand in allerlei bedrijven en sectoren – van logistiek en industrie tot landbouw en recreatie – in de steden, kernen en het buitengebied.

Het economisch toekomstbeeld van Hart van Brabant gaat uit van het verder versterken, uitbouwen en benutten van de regionale kennis van *Human Centered Innovation* om een kwaliteitsimpuls van de economie te bereiken. Dit gebeurt via twee parallelle sporen:

1. Ten eerste door een **kwaliteitsimpuls te realiseren in het bestaande bedrijfsleven** – de logistiek, maakindustrie, agrifood, leisure en meer. De regionale kennis op het snijvlak van technologie en gedrag is een belangrijke kracht van de regio. Door deze kennis in te zetten en te koppelen aan de verschillende economische sectoren, kunnen de benodigde transitieën gerealiseerd worden in de regionale economie van Hart van Brabant. *Human Centered Innovation* kan bijvoorbeeld gebruikt worden in de industrie. Hier vergen onderhoudsprocessen technische kennis maar ook van interactie met mensen op de werkvloer. Ook zijn er bijvoorbeeld kansen om met *serieuze gaming* de arbeidsproductiviteit in de logistiek te vergroten door werknemers te laten oefenen (spelen) met specifieke werkzaamheden.
2. Ten tweede beoogt de regio ook een groei van kennisintensieve sectoren als HTSM, ICT en data-economie in de regio, zowel door de groei van 'HCI'-bedrijven, instellingen en initiatieven die nu al in de regio aanwezig zijn door het aantrekken van nieuwe bedrijven en talent van buitenaf. Hiermee wordt **diversificatie van de regionale economie** bereikt, hetgeen de nu relatief sterk van logistiek en industrie afhankelijke economie sterker en weerbaarder maakt.

Figuur 2: Schematische weergave van economische toekomstbeeld Hart van Brabant



Economische betekenis Human Centered Innovation

Met de inzet op *Human Centered Innovation* sluit Hart van Brabant aan op het gezamenlijke economische profiel van de SRBT. Voor de gehele SRBT (inclusief de Baronie van Breda) is de mogelijke economische impact van het HCI-concept in een verkennende studie⁸ berekend door Ecorys. Het gaat om de gevolgen voor werkgelegenheid, toegevoegde waarde en innovatief vermogen. In onderstaande tabel is weergegeven wat de impact zou kunnen zijn van een toepassing van het HCI-concept op enkele clusters die sterk ontwikkeld zijn in de bredere SRBT-regio. Het gaat hierbij om extra banen en toegevoegde waarde t.o.v. de autonome economische ontwikkeling. Hierbij past de kanttekening dat het slechts om een gedeeltelijke kwantificering van de economische effecten gaat, en dat de studie ook positieve effecten op verschillende aspecten van brede welvaart verwacht.

Cluster	Extra banen in 2030	Extra toegevoegde waarde in 2030
Kennis & Creatieve industrie	2.550 extra banen in 2030	9,5 miljoen euro
Smart industry & logistics	4.570 banen behouden in 2030	4,2 miljoen euro
Agrifood & Leisure	Niet gekwantificeerd	1,2 miljoen euro

1.3 Regionaal economisch ecosysteem en samenwerking met andere regio's

Kwaliteitsimpuls door inzet op 'Human Centered Innovation' stelt diverse randvoorwaarden

Het economisch toekomstbeeld van Hart van Brabant - realisatie van een kwaliteitsimpuls in de regionale economie en diversificatie van de economie door 'Human Centered Innovation' – kan alleen slagen als er aan verschillende randvoorwaarden wordt voldaan. Allereerst is een consequent en gedragen economisch beleid in de regio nodig, dat aansluit bij het toekomstbeeld. Het beleid dient een beleid 'van de lange adem' te zijn: het moet zich richten op een aantal langere termijn-doelen en die consequent nastreven en voor ogen houden.

Daarnaast is een intensieve regionale samenwerking onontbeerlijk. Allereerst gaat het om samenwerking binnen Hart van Brabant en met de provincie. De regiogemeenten dienen op één lijn te zitten en zich te houden aan de samen gemaakte afspraken. In de regio is dit beleid vastgelegd in de Kernagenda Hart van Brabant en de Regionale Omgevingsagenda. Ten tweede gaat het om de relatie met regio's om Hart van Brabant heen, waaronder de Baronie van Breda en de Brainportregio (zie tekstkader).

Een wervend vestigingsklimaat is eveneens een vereiste, waarbij leisure, naast een adequaat woningaanbod plus een hoogwaardige voorzieningenniveau (onderwijs en scholing, continue bijscholing, talentontwikkeling), een belangrijke rol speelt. De leisuresector speelt hierin een belangrijke rol. Niet alleen is de sector an sich van groeiende economische betekenis, ook is een hoogwaardig aanbod aan recreatieplekken, leisurevoorzieningen en een aantrekkelijk en toegankelijk buitengebied van cruciaal belang voor de aantrekkingskracht van de regio op talent en bedrijven. Ook een bruisende cultuursector – zowel in de steden als in de kleinere kernen - met voldoende reuring is een niet te onderschatten randvoorwaarde voor het beoogde economische toekomstbeeld. Een actieve creatieve industrie is tot slot ook een belangrijke vestigingsvoorwaarde, en bovendien een versneller van innovatie.

⁸ "Economisch perspectief SRBT - Impact van investeringen in de brede welvaart in de SRBT", Ecorys, 2022

Economie Hart van Brabant kent sterke relatie met andere regio's

De economie van Hart van Brabant is een zeer open economie met een belangrijke rol in (Noordwest-)Europa. Denk hierbij aan de positie van de regio qua logistiek en maakindustrie, maar ook bv. in leisure. Om deze positie te kunnen vasthouden en uitbouwen, is een heldere positionering t.o.v. andere regio's en in (inter)nationaal perspectief van groot belang.

Met de regio **Baronie van Breda** wordt in toenemende mate samengewerkt in **SRBT verband**, waarbij wordt toegewerkt naar een regionale economie op het niveau van de metropolitane regio Breda-Tilburg. Hierbinnen vormt *Human Centered Innovation* (HCI), waarin de beide regio's Hart van Brabant en Baronie elkaar aanvullen, versterken en bevruchten een belangrijk thema. Voor een sterke uitbouw van dit thema zijn, naast de aanwezige basis in Hart van Brabant ook specifieke kwaliteiten, expertises en spelers uit de Baronie nodig.

Ook met de goed presterende **Brainport Eindhoven** (Zuid-Oost-Brabant) worden de relaties steeds nauwer. De sterke groei die in die regio optreedt leidt niet alleen tot toenemende toeleveranciers-relaties, maar ook de door de groei ontstane ruimtevraag op het gebied van wonen, werken, en recreëren landt deels in omliggende regio's, waaronder Hart van Brabant. Insteek voor Hart van Brabant hierbij zou moeten zijn een bijdrage te leveren aan de Brainport-economie. Immers, HCI is óók voor hightech en medtech relevant. Maar ook de specialistische logistiek en maakindustrie uit Hart van Brabant kunnen bijdragen aan het Brainport-ecosysteem en daarmee het verdienvermogen van Hart van Brabant vergroten. Anderzijds dient de regio ook kritisch te zijn op 'spillovers' (wat kunnen we wel accommoderen en wat niet) en beducht te zijn voor het 'leegtrekken' van de regionale arbeidsmarkt door de hightechbedrijven in Brainport.

Ook met regio's als **Noordoost-Brabant**, o.a. sterk in de agrifood, is het van belang op economisch terrein samen te werken. Denk hierbij bv. aan het belang van data als belangrijk overlappend thema. De intensieve relaties die er van oudsher bestaan met de regio Noordoost-Brabant en de sterk samenhangende regionale economie vraagt om afstemming.

Ten slotte moet ook worden gewezen op het belang van grensoverschrijdende samenwerking. Dit geldt niet enkel voor Hart van Brabant, maar is eerder een Brabant-brede opgave. Vooral met **Vlaanderen** dient afstemming over het economisch toekomstbeeld, regionale werklocaties en onderlinge relaties plaats te vinden.

Gevarieerde economie van Hart van Brabant met unieke kwaliteiten van elke gemeente benutten

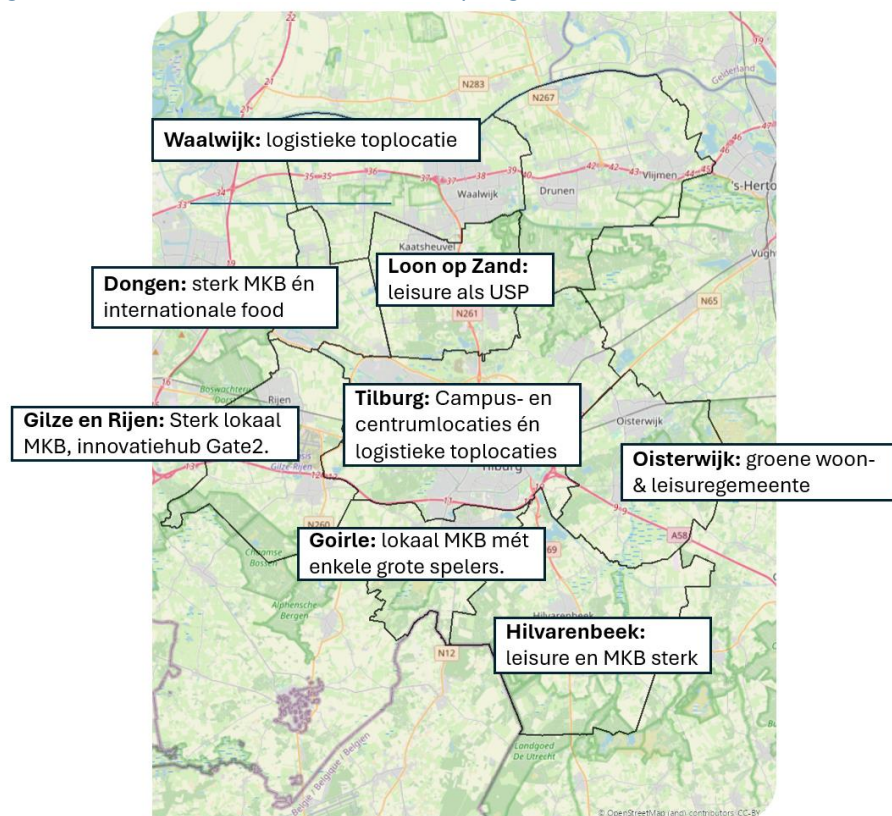
De kracht van de regio zit in de diversiteit. De regio heeft een combinatie van grote stad (Tilburg), middelgrote steden als Waalwijk en Dongen, kleine kernen en een aantrekkelijk buitengebied. Er is zowel rust als reuring waarbij stedelijke voorzieningen en ontspanning nooit ver weg zijn.

De verschillende gemeenten binnen de regio Hart van Brabant kennen elk eigen kwaliteiten. Tilburg kent stedelijke veel stedelijke voorzieningen zoals hoger onderwijs. Waalwijk is groot in logistiek en heeft een haven. In Dingen is de voedingsindustrie groot. De innovatiehub Gate2 is eigen aan Gilze en Rijen. Loon op Zand is (inter)nationaal bekend om het leisureaanbod. Oisterwijk heeft een sterk groenprofiel en Goirle en Hilvarenbeek zijn gemeenten met een sterk MKB. Voor het beoogde economische toekomstbeeld zijn alle gemeenten nodig. Van bijzonder belang is daarbij een hoogwaardig leisure-en cultuuraanbod en een aantrekkelijk buitengebied.

Human Centered Innovation biedt kansen om de economie in de volledige breedte van de regio kwalitatief te versterken. Kennis van HCI zit namelijk niet alleen bij de onderwijsinstellingen, maar juist ook bij bedrijven zelf (onder meer bij oud studenten en door regionale uitwisseling van kennis en ideeën). HCI is daarom niet enkel een Tilburgse aangelegenheid. Innovatie kan even goed

afkomstig zijn van een MKB'ers in Hilvarenbeek of van een logistiek grootbedrijf in Waalwijk. De toepassingsmogelijkheden van innovatie zitten bovendien vaak verspreid door de hele regio (en zelfs daarbuiten). Innovatie in de leisure in Hilvarenbeek biedt waarschijnlijk ook kansen in de leisure in Loon op Zand. Bovendien is innovatie vaak niet gebonden aan één sector maar kan die vaak breder worden ingezet. Denk aan innovatie in de dienstverlening met toepassingsmogelijkheden in zowel de zorg als de leisure.

Figuur 3: Enkele economische 'sterkten' per gemeente



1.4 Van toekomstbeeld naar werklocatiebeleid

Kwantiteit en kwaliteit van werklocaties zijn cruciaal

Last but not least dienen er voldoende en geschikte werklocaties en -milieus in Hart van Brabant aanwezig te zijn om het economisch toekomstbeeld te behalen. Deze moeten ruimte bieden aan de ontwikkeling van de huidige sterke sectoren, aan het brede regionale MKB maar ook de aan te trekken nieuwe bedrijvigheid. Zowel de beschikbaarheid van voldoende ruimte is daarbij van belang, maar ook om ligging en ontsluiting (waar), de kwaliteit en het soort werkmilieu (wat).

Daarbij kunnen ook nog aanvullende criteria meegenomen worden in het beleid (welke soort bedrijvigheid wel, welke niet en op welke gronden wel/niet). Daarnaast zal de blik ook gericht moeten worden op de huidige voorraad: hoe kan deze toekomstbestendig worden gemaakt en hoe kan hier extra ruimte worden gecreëerd (bijvoorbeeld door verdichting en intensivering)? Ook zal de transitie naar duurzaamheid en circulariteit ruimtelijk gefaciliteerd moeten worden. De zoektocht naar voldoende en voldoende geschikte locaties raakt ook breder aan enkele belangrijke ruimtelijke afwegingen. Niet alle economische activiteiten zullen op 'traditionele' bedrijventerreinen en in kantoorgebieden landen. Er zijn ook bedrijven actief buiten deze terreinen, in woonwijken maar ook in landelijk gebied. Vrijkomende agrarische bebouwing (VABs) kan mogelijk ruimte bieden aan dergelijke en andere economische activiteiten. Waar en hoe dit kan plaatsvinden moet verder worden uitgewerkt maar valt buiten de scope van dit afsprakenkader.

2. Kwalitatieve en kwantitatieve opgaven voor bedrijventerreinen

2.1 Kwantitatieve opgave bedrijventerreinen tot aan 2030 en 2040

Het aanbieden van kwantitatief voldoende bedrijventerreinen die aansluiten op de kwalitatieve behoefte is een randvoorwaarde om tot het gewenste toekomstbeeld uit hoofdstuk 2 te komen. Dit hoofdstuk schetst de opgave die de regio op dit vlak heeft, te beginnen bij de kwantitatieve opgave. Met andere woorden: hoeveel ruimte aan bedrijventerrein – totaal en per werkmilieu – moet de regio tot aan 2030 en 2040 accommoderen om in de geraamde marktvraag te voorzien?

Verantwoording

- De gemeente Heusden is niet meegenomen in de kwantitatieve opgave, omdat deze gemeente de afspraken over de kwantitatieve opgaven vastlegt in het afsprakenkader van Regio Noordoost Brabant
- De ruimtebehoefte (vraag) is gebaseerd op de prognose van de provincie Noord-Brabant, uitgevoerd door Stec Groep (2022) en zijn geactualiseerd door Bureau BUITEN met peildatum 1-1-2024.
- De planvoorraad (aanbod) is gebaseerd op een inventarisatie onder alle gemeenten met als peildatum 1-7-2024. Voor een totaaloverzicht van de programmering van alle bedrijventerreinen in de regio (hard en zacht planaanbod): zie bijlage 3.
- Bijlage 2 bevat een nadere toelichting op gebruikte definities en bronnen.
- In alle gevallen gaat het om de ruimtebehoefte en het planaanbod in netto hectaren.

Tot en met 2030 markt kwantitatief in evenwicht bij ontwikkeling volledig zacht planaanbod

Voor de periode t/m 2030 wordt voor Hart van Brabant een uitbreidingsvraag aan bedrijventerreinen voorzien van minimaal 133 ha en maximaal 187 ha netto. Tegenover deze vraag staat een hard planaanbod tegenover van 73 ha netto. Daarnaast kent de regio nog voor nog voor 188 ha netto aan zachte plannen.⁹

Tabel 1: Beleidsneutrale vraag-aanbodconfrontatie t/m 2030 (netto ha) in scenario laag en hoog, inclusief zacht planaanbod (rood vak betekent een tekort aan ruimte)

T/m 2030 laag	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Hard planaanbod	Zacht planaanbod	Ruimtebehoefte
	A	B	C	D	E=C+D-A-B
Campus/innovatiedistrict	5	0	0	0	-5
Gemengd stedelijk	8	0	4	12	8
Regulier	30	0	9	72	51
Grootschalige productie	15	0	3	8	-4
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)	75	0	57	95	77
Totaal	133	0	73	188	128

T/m 2030 hoog	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Hard planaanbod	Zacht planaanbod	Ruimtebehoefte
	A	B	C	D	E=C+D-A-B
Campus/innovatiedistrict	8	0	0	0	-8
Gemengd stedelijk	13	0	4	12	3
Regulier	44	0	9	72	38
Grootschalige productie	21	0	3	8	-10
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)	102	0	57	95	50
Totaal	187	0	73	188	73

N.B. conform afspraak 7 wordt bovenstaand kwantitatief beeld herijkt voor medio 2025. Zie verder bijlage 3 voor de programmeringstabel met hard en zacht planaanbod per terrein

⁹ Het terrein Uitbreiding De Sonman in Oisterwijk is als zoeklocatie benoemd in het koersdocument Oostflank en de economische visie Oisterwijk. Het areaal van de uitbreiding (voorlopig geschat op 4 ha) is nog nader definitief te bepalen en is voornamelijk niet in de plantotaal meegenomen in dit rapport.

Zonder de ontwikkeling van het zachte planaanbod van 188 ha zou de regio afstevenen op een groot tekort aan bedrijventerreinen van minimaal 60 ha netto in scenario laag oplopend tot 114 ha netto in scenario hoog tot aan 2030.

Bij de ontwikkeling van het volledige volume zacht planaanbod ontstaan op korte termijn (tot en met 2030) mogelijk overschotten. Het is echter onwaarschijnlijk dat het volledige planaanbod in een tijdsbestek van 5 jaar kan worden ontwikkeld. Op lange termijn zijn de zachte planvolumes bovendien nodig om in de vraag in scenario hoog te voorzien (zie volgende paragraaf). Een eventueel overaanbod is dus onwaarschijnlijk en zou zich slechts tijdelijk of in beperkte mate in scenario laag voordoen.

Mogelijke grote tekorten t/m 2040

Voor de periode 2031 t/m 2040 verwacht STEC een aanvullende uitbreidingsruimte vraag voor Hart van Brabant van minimaal 100 ha netto en maximaal 167 ha netto. Boven op de uitbreidingsvraag wordt er tussen 2030 en 2040 ook een vervangingsvraag voorzien van 14 ha netto door de transformatie van bestaande bedrijventerreinen.

De regio heeft in scenario hoog onvoldoende planaanbod om in deze ruimte vraag te voorzien, waarbij het tekort kan oplopen tot 108 ha netto. In scenario laag is er bij volledige ontwikkeling van het zachte planaanbod een overaanbod van 13 ha netto. Zonder de ontwikkeling van het volledige zachte planaanbod vallen de kwantitatieve tekorten tot aan 2040 nog 188 ha hoger uit.

Tabel 2: Beleidsneutrale vraag-aanbodconfrontatie t/m 2040 (in netto ha) in scenario laag en hoog, bij ontwikkeling zachte planaanbod (rood vak betekent een tekort)

T/m 2040 laag	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Hard planaanbod	Zacht planaanbod	Ruimtebehoefte
	A	B	C	D	E=C+D-A-B
Campus/innovatiedistrict	10	0	0	0	-10
Gemengd stedelijk	14	0	4	12	2
Regulier	53	11	9	72	17
Grootschalige productie	26	3	3	8	-18
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)	131	0	57	95	21
Totaal	233	14	73	188	13

T/m 2040 hoog	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Hard planaanbod	Zacht planaanbod	Ruimtebehoefte
	A	B	C	D	E=C+D-A-B
Campus/innovatiedistrict	15	0	0	0	-15
Gemengd stedelijk	25	0	4	12	-9
Regulier	82	11	9	72	-12
Grootschalige productie	40	3	3	8	-32
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)	193	0	57	95	-41
Totaal	354	14	73	188	-108

N.B. conform afspraak 7 wordt bovenstaand kwantitatief beeld herijkt voor medio 2025. Zie verder bijlage 3 voor de concept-programmeringstabel met hard en zacht planaanbod per terrein

In de tabellen 1 en 2 is de ruimtebehoefte tot slot ook steeds uitgesplitst naar kwalitatieve werkmilieus. Hieruit blijkt dat het beeld verschilt per werkmilieu; tot aan 2030 treedt er enkel in de werkmilieus 'campus/innovatiedistrict' en 'grootschalige productie' een tekort aan ruimte op. Tot aan 2040 ontstaat er – in het scenario 'hoog' in alle werkmilieus een tekort. Een definitie van de werkmilieus is opgenomen in onderstaande kadertekst. We merken daarbij op dat de werkmilieus geenszins volledig gescheiden deelmarkten zijn; er is per definitie overlap tussen de verschillende markten, en ruimtevragers kunnen vaak op meerdere soorten werkmilieus landen. Paragraaf 2.1.2

gaat verder in op de kwalitatieve vereisten die het economisch toekomstbeeld aan elk van de werkmilieus vergt.

Definitie werkmilieus op basis van doelgroep (bron: Stec groep, bewerking Bureau BUITEN)

Definitie werkmilieus Hart van Brabant:

- **Gemengd stedelijk:** lichte bedrijvigheid, stadsverzorgend, klein tot middelgroot.
- **Campus/innovatiedistrict:** locaties primair gericht op onderzoeks, innovatie-, onderwijs- en ontwikkelingsactiviteiten.
- **Regulier:** reguliere bedrijventerrein voor activiteiten als handel, bouw, productie, logistiek en transport (denk aan stadsdistributie, PostNL en DHL hubs). Overwegend (boven)lokale bedrijvigheid van kleine tot middelgrote omvang.
- **Grootschalige distributie (> 3 ha 22):** grootschalige distributie en warehousing, (boven)regionaal.
- **Grootschalige productie:** grootschalige (overwegend vanaf 1 ha) productie, assemblage, recycling, et cetera. In toenemende mate circulair, veelal regionaal georiënteerd, maar gaat ook om hoogwaardige bedrijven die internationale oriëntatie hebben. Deze ruimtevraag bestaat voor een groot deel uit Hoge Milieucategorie (HMC) bedrijven

2.1.2 Opgaven per werkmilieu

De markt voor bedrijventerreinen is geen homogene markt maar kent verschillende werkmilieus (segmenten) met eigen vraag en ruimtelijk aanbod. In provincie Noord-Brabant wordt – zoals in 2.1.1. al kort beschreven – bij de vraag naar het en aanbod van bedrijventerreinen onderscheid gemaakt in campus/innovatiedistrict, gemengd stedelijk, regulier, grootschalige distributie en grootschalige productie. Ook in de ruimtebehoefteraming van Stec is dit onderscheid gehanteerd¹⁰.

De ruimtevraag per werkmilieu is afhankelijk van de autonome ontwikkeling van de economie én beleidsinzet om te sturen op de wenselijke ontwikkelingen. De ruimtebehoefteraming van Stec is echter beleidsneutraal opgesteld, hetgeen betekent dat er geen rekening is gehouden met (regionale economische) ambities en daarop gericht beleidsinzet. De ruimtelijke consequenties van de inzet op *Human Centered Innovation* komt dus niet op voorhand terug in de in de raming van de ruimtevraag.

De geformuleerde ambitie voor de economie van Hart van Brabant heeft als randvoorwaarde dat er voldoende en geschikte werkmilieus zijn, zoals in paragraaf 1.4 toegelicht. Inzoomend op de bedrijventerreinen, heeft elk werkmilieu hierin een eigen rol. Hierna wordt per werkmilieu uitgelegd welke eisen het economisch toekomstbeeld van Hart van Brabant aan het milieu stelt, en welke rol het betreffende werkmilieu heeft in het totale palet aan werklocaties.

¹⁰ In de ruimtebehoefteraming van Stec Groep is enkel voor de periode t/m 2030 is de ruimtevraag per werkmilieus kwantificeert. Bureau BUITEN heeft de additionele uitbreidingsvraag voor de periode 2031 t/m 2040 gelijk verdeeld over de werkmilieus als de uitbreidingsvraag voorzien t/m 2030.

Campus/innovatiedistrict¹¹: aanbodontwikkeling noodzakelijk voor gewenste innovatievermogen van regio

De regio zet met het economisch toekomstbeeld sterk in op *Human centered innovation* gericht op onder meer arbeidsproductiviteitsgroei, slimmere processen en verduurzaming. Deze inzet vraagt werkmilieus waar bedrijven en onderwijsinstellingen samenwerken aan innovatie (Robotica, smart industry, AI & gedrag en Immersive technology) met ruimte voor het ontwikkelen en testen. Campussen en innovatiedistricten kunnen voorzien in deze behoefte en zijn binnen het palet aan werkmilieus de broedplaats voor *Human Centered Innovatief*. Uiteraard vinden innovatie ook plaats in andere werkmilieus en bij individuele bedrijven (zoals bij IVY works, UNLOQ en Chainable) maar met de campus en innovatiedistricten biedt de regio ook een fysieke plek voor innovaties.

In de beleidsneutrale ruimtebehoefteraming wordt t/m 2030 een uitbreidingsvraag voorzien van 5 ha netto en voor de periode 2030 t/m 2040 nog eens 5 ha netto. Door het ontbreken van planaanbod in dit werkmilieu worden tekorten voorzien van dezelfde omvang. Het belang van innovatie in het economisch toekomstbeeld – en de constatering dat het regionale innovatie-ecosysteem in de regio versterking behoeft – vraagt dat de regio:

- minimaal het volledige aanbod ontwikkelt om in de voorziene ruimtevraag in beleidsneutrale behoefte-raming te voorzien
- daarboven rekening houdt met een extra ruimtevraag die voortkomt uit het ‘beleidsrijke’ economische toekomstbeeld, en hiervoor aanvullend planaanbod op de markt brengt. In absolute zin landt de vraag vooral in stedelijke gebieden in de regio (m.n. Tilburg), maar ook in andere kernen in de regio kan deze vraag landen (een huidig voorbeeld is Gate2 in Gilze-Rijen¹²).

Gemengd stedelijk: minimaal ontwikkelen van zacht planaanbod nodig voor aantrekkelijkheid van regio/stad

Gemengd stedelijke terreinen zijn belangrijk voor het geambieerde economische toekomstbeeld omdat het belangrijke vestigingslocatie voor het MKB dat de regio graag wil versterken en verslimmen door de toepassing van *Human Centered Innovation*. De terreinen zijn ook belangrijk voor het economisch functioneren van de regio in bredere zin. Op de gemengd stedelijke bedrijventerreinen zijn ondernemers gevestigd die inwoners en ondernemers op korte afstand voorzien van algemene diensten en producten. Ze dragen daarmee bij aan de aantrekkelijkheid van de regio als vestigingsplaats voor ondernemers en (nieuwe) inwoners. Het gaat om activiteiten als handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten (waaronder leisure), kleinschalige productie, R&D, opslag en *last mile* logistiek.

De beleidsneutrale raming voorziet t/m 2040 een tekort in scenario hoog aan gemengd stedelijk terreinen (zeer beperkt overschot in scenario laag). De regio komt tot 9 ha netto tekort. Daarbij is uitgegaan van de volledige ontwikkeling van het zachte planaanbod. Zonder de ontwikkeling van het zachte aanbod zijn de tekorten groter. Ook mogelijke toekomstige transformatie van bestaande terreinen in dit segment kan het tekort nog groter maken.

Het is voor de geambieerde economische toekomstbeeld belangrijk om in de behoefte naar dit werkmilieu te voorzien. Hieruit volgend is inzet op de ontwikkeling van het zachte planaanbod gewenst, evenals het zoeken naar aanvullende planlocaties. Het gaat hier om locaties in de grote kernen, soms dichtbij of in woonwijken of gemengd met wonen.

¹¹ Campussen en innovatiedistricten kunnen ook kantorenlocatie zijn. In dit afsprakenkader gaat het om locaties/terreinen waar bedrijfsruimte wordt geboden (zie ook scope in par. 1.1).

¹² In SRBT-verband wordt inmiddels gewerkt aan verknoping van en uitwisseling tussen dergelijke werkmilieus in beide deelregio's (Hart van Brabant en Baronie).

Figuur 4: Voorbeeld van gemengd stedelijk terrein: Kanaalzone, Tilburg



Regulier: gewenste kwaliteitsimpuls MKB'ers vraagt minimaal ontwikkeling zacht aanbod

De reguliere bedrijventerreinen van de regio zijn de drager van het brede MKB (o.a. bouw, installatie, reguliere groothandel, maakindustrie), dat de ruggengraat is van de regionale economie. Ze zijn belangrijk voor het in stand houden van een groot deel van de economie van de regio en past daarmee goed binnen het economische toekomstperspectief van de regio. De ondernemers op deze terreinen dragen bovendien, mede door innovatie, bij aan het oplossen van de brede maatschappelijke opgaven als energie-onafhankelijkheid, arbeidsmarktkrapte en verduurzaming en vervullen dus een belangrijke rol in het verslimmen en verduurzamen van de regionale economie. Ze innoveren zelf én passen innovatie toe vanuit onder meer de campussen/innovatiedistricten. Daarmee dragen ze bij aan de brede welvaart van de regio. Ook de maatschappelijke betrokkenheid van MKB'ers op reguliere bedrijventerreinen heeft een positief effect op de brede welvaart.

Figuur 5: Voorbeeld van regulier terrein: Tichelrijt I, Dongen,



Op basis van de beleidsneutrale ruimtebehoefteraming kent de regio t/m 2040 een totale ruimtevraag van minimaal 64 netto ha en maximaal 93 ha. Bij de realisatie van het volledige zachte planaanbod ontstaat er t/m 2040 een overaanbod van 17 ha in het lage scenario en is er een tekort van 12 ha in scenario hoog. Ook eventuele toekomstige transformatie van bestaande terreinen in dit segment kan het mogelijk tekort groter maken.

Door onder meer het belang van reguliere bedrijventerreinen voor de brede welvaart en de kansen voor kwaliteitsimpulsen bij het MKB is het wenselijk om in de behoefte van naar dit werkmilieu te voorzien. Een tekort zorgt ervoor dat ondernemers, vaak met veel lokaal personeel en een lokale afzetmarkt, geen ruimte meer voor de gewenste (toegepaste) innovatie (en groei). Daarmee raakt een tekort ook de lokale leefbaarheid in de regio.

Dat betekent dat een aanzienlijk deel van het zachte planaanbod moet worden gerealiseerd en dat de regio mogelijk aanvullend aanbod moet realiseren voor de periode na 2030 (in scenario hoog). Lokaal aanbod van reguliere bedrijventerreinen is daarbij wenselijk om het MKB te kunnen blijven huisvesten en de impact van het MKB op de brede welvaart te vergroten.

Grootschalige productie: dreigend tekort zet kwaliteitsimpuls industrie onder druk

Door de geboden milieuruimte hebben grootschalige productieterreinen een belangrijke functie in de overgang naar een circulaire economie. Dat geldt voor de sterke maakindustrie en procesindustrie maar ook voor de voedingsindustrie. Daarmee zijn grootschalige productie terreinen belangrijke vestigingslocaties in de geambieerde economische toekomst van de regio.

Tot en met 2040 wordt in de regio een tekort van 18 tot 32 ha netto aan grootschalige productielocaties voorzien. Dat blijkt uit een confrontatie van de beleidsneutrale vraagraming met het harde en zachte planaanbod.

Een tekort aan ruimte voor grootschalige productie raakt de vestigingsmogelijkheid voor de maak- en procesindustrie en voedingsmiddelenindustrie.

Figuur 6: Voorbeeld van grootschalige productie terrein: Vossenberg, Tilburg,



Grootschalige distributie: scherpe selectie aan voorkant gewenst

De logistiek is een belangrijke en prominente sector in Hart van Brabant en bedrijventerreinen voor grootschalige distributie zijn voor deze sector een belangrijke vestigingsplaats. Hoewel grootschalige distributie een belangrijk onderdeel is van de regionale economie, heeft uitbreiding ervan ook een grote ruimtelijke en maatschappelijke impact. Juist in dit segment is het daarom belangrijk niet alleen nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen, maar ook het bestaande aanbod beter te benutten.

Bovendien passen niet álle ruimtevragers in de logistiek en groothandel zonder meer in het economisch toekomstbeeld van de regio. De regio wil alleen onder voorwaarden voorzien in de ruimtevrage naar grootschalige distributie. In lijn met het economisch toekomstbeeld is er wél ruimte voor:

- innovatieve en duurzame bedrijven in de logistiek die een bijdrage leveren aan de brede welvaart. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die bijdragen aan de 'modal shift', de circulaire economie of die voorloper zijn op het gebied van efficiënt ruimtegebruik en elektrificatie.
- bedrijven niet 'footloose' zijn maar binding hebben met de regionale economie (doordat bedrijven historische binding hebben met de regio, relaties hebben met andere bedrijven in de regio, voor hoogwaardige werkgelegenheid zorgt, of anderszijds).

Dit vraagt om scherpere eisen/selectie aan de voorkant.

De beleidsneutrale ruimtebehoefteraming gaat t/m 2040 uit van een uitbreidingsvraag van minimaal 131 netto ha en maximaal 193 netto ha Grootschalige distributie terreinen. De regio heeft genoeg zacht en hard planaanbod om in de minimale vraag te voorzien maar loopt tegen tekorten aan in het hoge scenario volgens de *beleidsneutrale* raming. Echter, uit het *beleidsrijke* economische toekomstbeeld volgt dat de regio niet aan alle bedrijven zonder meer ruimte biedt maar hier kwalitatieve eisen aan stelt. Hieruit volgt dat de voorziene marktvraag in de beleidsneutrale ruimtebehoefteraming niet leidend voor de ruimtelijke plannen en de mate waarin de regio ruimte biedt op grootschalige distributie terreinen.

Figuur 7: Voorbeeld van grootschalige distributie terrein: Haven VIII

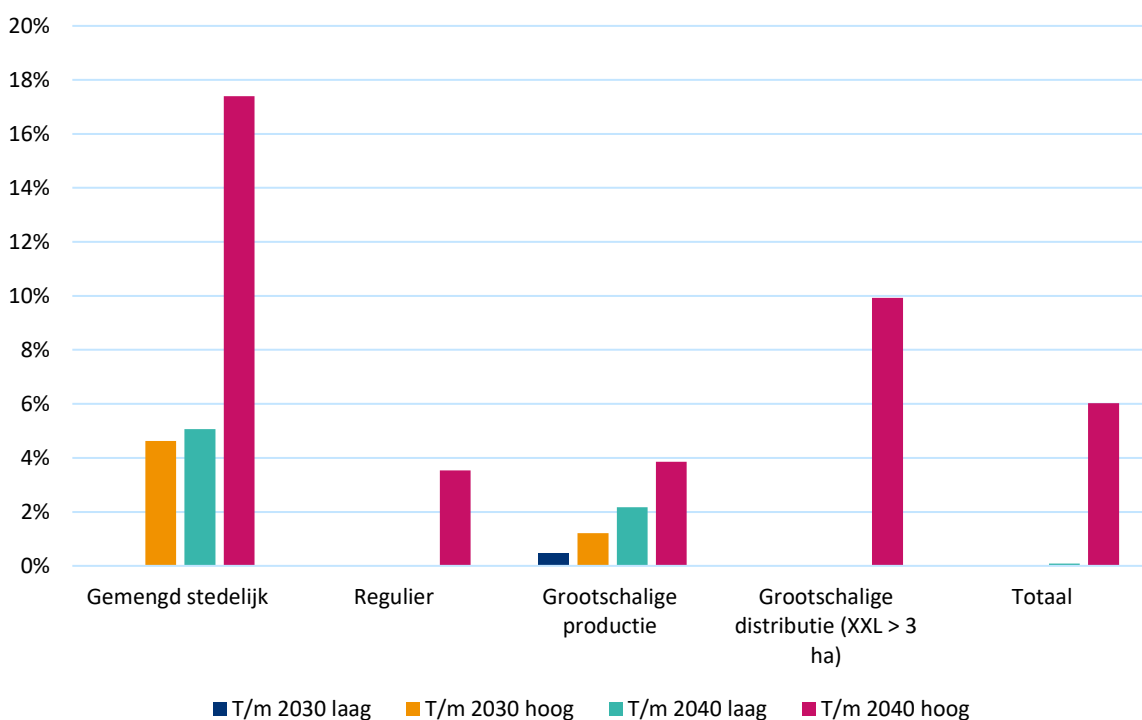


2.2 Efficiënt ruimtegebruik

In veel werkmilieus kan de regio met het bestaande harde en zachte planaanbod niet voorzien in de voorziene ruimtebehoefte. Er is echter potentie om aanbod vrij te spelen door bedrijventerreinen sterk te intensiveren met inzet op efficiënter ruimtegebruik. Efficiënt ruimtegebruik gaat over het zo intensief mogelijk benutten van de ruimte op nieuwe bedrijventerreinen (bv. door meervoudig of meerlaags ruimtegebruik). De potentie voor intensiveren verschilt per werkmilieu en bedrijventerrein.

Op basis van beleid in andere regio's lijkt 5-10% (tot aan 2030) en 10-20% (tot aan 2040) intensiveren haalbaar¹³, mits vertaald in concrete instrumenten met consistente inzet. Een belangrijke aanname hierbij is, dat het huidige gebruik van verkeers-, parkeer- en opslagruimte in de open ruimte nog lang niet optimaal is. Deze voorzieningen kunnen worden gedeeld in tijd en ruimte met de nieuwe gebruikers, en indien nodig worden gestapeld. Mogelijke instrumenten zijn het toestaan van het stapelen van bedrijfsruimte, sturen op optimaal gebruik van bouwvlakken, intensivering van parkeerruimte (bv. stapelen) en mogelijk maken van meervoudig ruimtegebruik (bv. functies op daken).

Figuur 8: Potentie van intensivering per segment en totaal (staven laten de ruimtebehoefte zien als % van de reeds uitgegeven voorraad bij volledige ontwikkeling van de zachte planvoorraad)



Figuur 8 toont per werkmilieu en voor alle bedrijventerreinen samen de benodigde ruimte-intensivering van de bestaande terreinen om in de totale geraamde ruimtebehoefte te voorzien. Op basis van bovenstaande lijken deze verdichtingsopgaven haalbaar. Daarbij wordt wel uitgegaan van de volledige realisatie van het zachte planvolume. De verdichtingsopgave is het grootst in het werkmilieu gemengd stedelijk, waarbij in het hoge scenario tot 2040 de uitgegeven ruimte circa 17% efficiënter moet worden gebruikt.

¹³ <https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2021-02/Gids%20voor%20inspiratie%20en%20advies%20INTENS.pdf>

2.3 Effectief ruimtegebruik

Mede door een gebrek aan geschikte alternatieve vestigingsplaatsen worden sommige kavels op bedrijventerreinen in de regio momenteel niet effectief gebruikt. Dit houdt in dat de kavels niet gebruikt worden voor de bedrijfsactiviteiten waarvoor ze bedoeld of het meest geschikt zijn (met andere woorden: zit het juiste bedrijf op de juiste plek). Voorbeelden zijn watergebonden ('natte') kavels waarbij de gevestigde ondernemer geen gebruik maakt van de kade en ondernemers met een lage milieuhindercategorie op een kavel waarop tot een (veel) hogere milieuhindercategorie wordt toegestaan. In beide gevallen houden ondernemers kavels bezet voor activiteiten die wel afhankelijk zijn van de eigenschappen van de kavel.

2.4 Kwalitatieve opgaven: toekomstbestendige bedrijventerreinen die bijdragen aan de brede welvaart

Een toekomstbestendig bedrijventerrein heeft fysiek-ruimtelijk een hoge kwaliteit, levert een bijdrage aan maatschappelijke opgaven op gebied van brede welvaart (bv. duurzaamheid en gezondheid) en is sociaaleconomisch van betekenis. Deze kwaliteiten zijn essentieel om tot het gewenste economische toekomstbeeld te komen. De belangrijkste kwalitatieve opgaven zijn hieronder per pijler toegelicht.

2.4.1 Sociaaleconomisch

Organisatiegraad

Inzetten op het verbeteren van de organisatiegraad op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in Hart van Brabant moet prioriteit krijgen wil de regio de bedrijventerreinen toekomstbestendig maken en houden. Een belangrijke voorwaarde om collectief aan de slag te gaan met de kwaliteit van een bedrijventerrein (bijvoorbeeld collectieve beveiliging) is namelijk dat de ondernemers op het terrein zijn georganiseerd. Dat kan door middel van een parkmanagementorganisatie, ondernemersvereniging of Bedrijven Investeringszone (BIZ). Uit de gegevens afkomstig van IBIS blijkt dat het merendeel van de terreinen niet (meer) over een dergelijke vorm van organisatie beschikt.

Netcongestie

Mogelijk de grootste opgave in de komende jaren is netcongestie. Dit geldt niet alleen voor de regio Hart van Brabant, maar door heel Nederland worden de grenzen van het net bereikt. Netcongestie heeft een direct effect ondernemers omdat zij geen (grotere) bedrijfsaansluiting kunnen krijgen en daarmee worden beperkt in hun ondernemer. Bovendien remt het de energietransitie omdat het de elektrificatie belemmert. Er is echter nog een grote elektrificatieopgaven: op onder meer Vossenberghaven, Haven Waalwijk en Kraaiven wordt nog veel gas verbruikt.

Arbeidsproductiviteit

Met de structurele krapte op de arbeidsmarkt staan de (ondernemers op) de bedrijventerreinen voor de opgave om de arbeidsproductiviteit te verhogen (meer toegevoegde waarde per baan). Robotisering en digitaliseren bieden daarvoor in veel kapitaalintensieve sectoren zoals de logistiek en de industrie al kansen. Inzet van (nieuwe regionale) toegepaste technologie en innovatie (waaronder AI, robotica en Immersive Technologie) bieden kansen om de arbeidsproductiviteit verder te laten toenemen. Van bedrijventerreinen vraagt dat onder meer schuifruimte, waardoor ondernemers hun oude productie langzaam kunnen afbouwen en tegelijkertijd (elders) de nieuwe innovatieve productie kunnen starten. Verder kunnen in voor kapitaalintensievere sectoren hogere maximale bouwhoogtes (en soms grotere kavels) helpen om de innovaties ook ruimte-efficiënt te benutten.

2.4.2 Fysiek-ruimtelijk

Schoon, heel en veilig

Bedrijventerreinen moeten minimaal schoon, heel en veilig zijn. Op veel terreinen in de regio is dat al het geval (mede door collectieve beveiliging) maar er zijn ook aandachtspunten. Tijdens de uitgevoerde schouw zijn op enkele terreinen achterstallig onderhoud (aan bestrating en straatmeubilair), zwerfafval of tekenen van vandalisme geconstateerd (zie figuur 9).

Figuur 9: Voorbeelden van aandachtspunten schone, hele en veilige bedrijventerreinen in Hart van Brabant



Voorzieningen

Voor werknemers zijn voorzieningen als een gemakswinkel, horeca en een sportschool relevante voorzieningen die de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als (potentiële) werklocatie vergroten (zie figuur 10 met enkele voorbeelden in Hart van Brabant). Opgemerkt wordt wel dat het bieden van dergelijke voorzieningen op terreinen kan indruisen tegen een inzet op effectief ruimtegebruik. Een sportschool kan bijvoorbeeld waardevolle (milieu)ruimte bezet houden.

Figuur 10: Voorbeelden van voorzieningen op bedrijventerreinen in Hart van Brabant



2.4.3 Duurzaam en gezond

Fiets- en wandelvriendelijkheid

Fietsen en wandelen zijn gezonde en inclusieve methode van woon-werk vervoer; de veiligheid en aantrekkelijkheid voor fietsen en wandelen (tijdens een lunch-rondje) verschilt per terrein. Op een aantal terreinen zijn verbeteringen noodzakelijk. Voorbeelden zijn onder meer Vossenbergen en Tijvoort waar het gebrek aan goede voorzieningen voor fietsers en met name wandelaars zich uit in wandelaars op straat en olifantenpaadjes (zie figuur 11). Op terreinen met veel vrachtverkeer zonder fietspaden ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties voor fietsers (onder meer geconstateerd op Zanddonk).

Kwaliteit en diversiteit groen

Hoogwaardige groene bedrijventerreinen hebben een positieve uitstraling op het terrein, de arbeidsproductiviteit van werknemers en de leefomgeving. Desondanks is de kwaliteit en diversiteit van het groen op veel terreinen in de regio nog relatief laag. Het groen blijft op veel terreinen (zowel op openbare gronden als op private kavels) beperkt tot gras. Positief is dat er zichtbaar wel wordt geïnvesteerd in de groenkwaliteit door bijvoorbeeld de aanplanting van nieuwe bomen op Vossenbergh. Indirect hebben de geplaatste insectenhôtels (op o.a. Tijnvoort en Metal Valley) een positieve bijdrage aan de groenkwaliteit van het terrein.

Figuur 11: Voorbeelden fiets- en wandel(on)vriendelijkheid op bedrijventerreinen in de regio



Verharding: hittestress en wateroverlast

Door de sterke mate van (onfunctionele) verharding op sommige bedrijventerreinen in de regio zijn bedrijventerreinen gevoelig voor hittestress en wateroverlast. Verharding zorgt er namelijk voor dat warmte wordt vastgehouden, met de toename van het aantal zomers en tropische dagen is dit een toenemende probleem. Verharding werkt ook wateroverlast in de hand omdat regenwater direct wordt afgevoerd en de riolering bij piekbuiten (die naar verwachting in frequentie toenemen) deze grote waterafvoer niet aankan. Voldoende groenvoorzieningen en wateropslag dragen bij aan waterretentie (minder overlast), het mitigeren van hittestress en een prettigere werkomgeving. Als positief voorbeelden in de regio kunnen de waterpartij op Metal Valley en het regenwaterinfiltratiegebied op Vossenbergh worden genoemd (zie figuur 12).

Figuur 12: Voorbeelden van (maatregelen tegen) hittestress en wateroverlast op bedrijventerreinen in de regio



Toekomstbestendige bedrijventerreinen: accenten per werkmilieu

Bovenop de hiervoor genoemde algemene kwaliteiten aan bedrijventerreinen gelden er voor de specifieke werkmilieus enkele aanvullende kwalitatieve vereisten en opgaven.

- Campus/innovatiedistrict: Campussen en innovatiedistricten moeten voldoen aan diverse kwaliteitseisen om innovatie en te bevorderen. Essentieel is het bieden van fysieke ruimte voor testen en experimenteren, ondersteund door gedeelde faciliteiten zoals laboratoria. De betrokkenheid van een anchorbedrijf en onderwijsinstelling is wenselijk, evenals betaalbare bedrijfsruimte voor start-ups en scale-ups. Het gebied moet ruimte bieden aan bedrijven in ten minste milieuhindercategorie 3.2 en bij voorkeur duidelijk geprofileerd zijn in een specifieke sector, zoals ICT/data, smart industry of slimme logistiek. Tot slot is het belangrijk dat het gebied een hoge aantrekkingskracht heeft op hoogopgeleide werknemers. Dit vraagt niet alleen een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, maar ook voorzieningen die relevant zijn voor werknemers, zoals horeca, sportfaciliteiten en kinderopvang. Ook moet er aandacht zijn voor hoogwaardige omgevingskwaliteit, met veel groen en mogelijkheden voor ontspanning, zoals wandelroutes.
- Gemengd stedelijk: De belangrijkste kwaliteitseis voor gemengd stedelijk terreinen is een goede aansluiting op fijnmazige stedelijke infrastructuur. De bedrijventerreinen zijn immers de economische verzorgers van de stad. Wat betreft milieuhinder is er behoefte aan categorie t/m 3.1. Dit betekent dat een deel van deze activiteiten zich niet goed laat mengen met woonfuncties. Kavelgroottes tot circa 1 ha zijn wenselijk.
- Regulier: De bedrijfsactiviteiten op dit werkmilieu laten zich niet goed mengen met andere functies. Het is belangrijk dat er voldoende milieuruimte is (3.1 t/m 4.2) en dat de terreinen goed zijn ontsloten, bij voorkeur bij een directe aansluiting op een provinciale weg. Andere nice-to-haves omtrent mobiliteit zijn laadpleinen voor elektrische voertuigen en gedeelde parkeervoorzieningen. Ondernemers vragen doorgaans een mix van kavels van kleiner dan 1 hectare en kavels tussen 1 en 2 hectare.
- Grootschalige distributie: Directe aansluiting op de snelweg is een voorwaarde voor grootschalige distributie. Om de modal shift mogelijk te maken is nabijheid van water- en/of spoorterminal een duidelijk pré. Ook collectieve laad-infrastructuur de versterking van het wegennet (met het oog op zwaardere elektrische vrachtwagens) zijn relevant. Ondernemers vragen overwegend kavels vanaf 3 ha met milieuhindercategorie t/m 3.2 (incidenteel 4.2 bij ADR/chemisch).
- Grootschalige productie: Grootschalige productie vraagt met milieuhindercategorie 4.1 of hoger met name milieuruimte. Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré. Voor sommige werkmilieus is de nabijheid van een water- of spoorterminal een aanvullend pluspunt. Kavels zijn doorgaans 1 ha of groter.

Bijlage 2: Definities en bronnen

Voor het afsprakenkader bedrijventerreinen worden de volgende definities en bronnen gehanteerd:

- **Regionale afbakening:** De kwantitatieve analyse heeft betrekking op alle bedrijventerreinen in de gemeenten in de regio Hart van Brabant, bestaande uit de gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk. De gemeente Heusden is niet meegenomen in de kwantitatieve opgaven; deze gemeenten maakt kwantitatieve afspraken in het verband van de regio Noordoost-Noord-Brabant.
- **Definitie bedrijventerrein:** de afspraken betreffen de bedrijventerreinen die gemeenten bij IBIS Bedrijventerreinen hebben geregistreerd en die vallen binnen de scope van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen van 2022. Daarbij wordt de volgende definitie voor bedrijventerreinen gehanteerd: *“een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte”* ([IBIS Bedrijventerreinen, 2019](#)).
- **Definitie werkmilieus:** In de provinciale behoefteraming en in de inventarisatie van het aanbod aan bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt naar verschillende kwalitatieve werkmilieus. Deze zijn als volgt gedefinieerd, volgend uit de provinciale behoefteraming (Stec, 2022):
 - Gemengd stedelijk: lichte bedrijvigheid, stadsverzorgend, klein tot middelgroot.
 - Campus/innovatiedistrict: locaties primair gericht op onderzoeks, innovatie-, onderwijs- en ontwikkelingsactiviteiten.
 - Regulier: reguliere bedrijventerrein voor activiteiten als handel, bouw, productie, logistiek en transport (denk aan stadsdistributie, PostNL en DHL hubs). Overwegend (boven)lokale bedrijvigheid van kleine tot middelgrote omvang.
 - Grootschalige distributie: grootschalige distributie en warehousing (kavels vanaf 3 ha), van (boven)regionale betekenis.
 - Grootschalige productie: grootschalige (overwegend vanaf 1 ha) productie, assemblage, recycling, et cetera. In toenemende mate circulair, veelal regionaal georiënteerd, maar gaat ook om hoogwaardige bedrijven die internationale oriëntatie hebben. Deze ruimtevrage bestaat voor een groot deel uit Hoge Milieucategorie (HMC) bedrijven
- **De categorisering van alle bedrijventerreinen in verschillende kwalitatieve werkmilieus** is door de deelnemende gemeenten aangeleverd.
- **De kwantitatieve ruimtebehoefte** wordt gedefinieerd als het totale planaanbod minus het totaal van de geraamde uitbreidings- & vervangingsvraag.
- **Eenheden:** in alle gevallen worden de ruimtebehoefte en het planaanbod in dit rapport gerapporteerd in netto hectaren.
- **Vraagruiming:**
 - Bron: voor dit afsprakenkader vormt de Behoefteraming Bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022, Stec Groep in opdracht van de provincie Noord-Brabant) het kwantitatieve uitgangspunt. Dit rapport raamt de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio (totaal en per werkmilieu) in twee scenario's (hoog en laag) tot aan 2030 en 2040.
 - De uitbreidingsvraag (in netto ha) voor Hart van Brabant tot aan 2030 zoals geraamd in de provinciale behoefteraming had een looptijd van 9 jaar (vanaf peildatum 1-1-2022 tot aan einde 2030). Deze is ten behoeve van het afsprakenkader geactualiseerd door Bureau BUITEN, door 7/9 van de geraamde vraag voor de periode 2022-2030 te nemen. Immers wordt al peildatum voor het afsprakenkader 1-1-2024 genomen i.p.v. 1-1-2022 (dus een looptijd van 7 jaar).

- Vervangingsvraag: De verwachte vervangingsvraag (in netto ha) door de transformatie van bedrijventerreinen is ten behoeve van het afsprakenkader door Bureau BUITEN uitgevraagd onder de regiogemeenten. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 3.
- **Planaanbod:**
 - Bron: de programmeringstabel (bijlage 3) is opgesteld o.b.v. een inventarisatie onder gemeenten door Bureau BUITEN van het planaanbod op bedrijventerreinen, met als peildatum 1 juli 2024. Het betreft de terreinen die gemeenten bij IBIS Bedrijventerreinen hebben geregistreerd en die vallen binnen de scope van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen van 2022.
 - Hard planaanbod wordt gedefinieerd als planlocaties voor bedrijventerreinen die zijn vastgelegd in omgevingsplannen conform de definitie van IBIS.
 - Zacht planaanbod wordt gedefinieerd als planlocaties die nog niet zijn vastgelegd in omgevingsplannen conform definitie IBIS, maar die door de gemeente en/of provincie al wel in beleidsplannen (bv. economisch beleid, werklocatiebeleid, omgevingsvisie, of ander beleid) zijn aangewezen als (mogelijke) locaties voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Binnen het totale aanbod aan zachte plannen kan de mate waarin de planvorming in voorbereiding is, verschillen.

Bijlage 3: Programmeringstabel planaanbod en transformatieplannen (per 1-7-2024)

De lijst hieronder geeft een overzicht van de het harde en zachte planaanbod per bedrijventerreinen. Ook de verwachte vervangingsvraag tot 2030 en 2030-2040 is opgenomen. Alle gegevens zijn in het kader van dit project opgehaald bij gemeenten met peildatum 1-7-2024.

Conform afspraak 7 uit het afsprakenkader bedrijventerreinen wordt tussen december 2024 en juni 2025 onderstaand overzicht herijkt conform het economisch toekomstbeeld. Vervolgens wordt in juni 2025 een herijkte versie van de programmeringstabel ter vaststelling aangeboden.

Gemeente	Plan naam	Werkmilieu	Oppervlakte reeds uitgegeven (netto ha)	Hard planaanbod (netto ha)	Zacht planaanbod (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag tot 2030 (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag 2030-2040 (netto ha)
Dongen	De Wildert	Grootschalige distributie	40				
Dongen	Kanaalstraat/Pr. Magrietstraat	Regulier	7				
Dongen	Tichelrijt I	Regulier	68				
Dongen	Tichelrijt II	Regulier	15	1			
Dongen	Tichelrijt III	Regulier	0	1			
Dongen	Tichelrijt Zuid	Regulier	1	1	13		
Gilze en Rijen	Aeroparc	Regulier	14		3		
Gilze en Rijen	Berkhaan	Regulier	6				
Gilze en Rijen	Broekakkers	Grootschalige distributie	39				
Gilze en Rijen	Broekakkers Zuid	Regulier	5				

Gemeente	Plannaam	Werkmilieu	Oppervlakte reeds uitgegeven (netto ha)	Hard planaanbod (netto ha)	Zacht planaanbod (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag tot 2030 (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag 2030-2040 (netto ha)
Gilze en Rijen	Haansberg	Grootschalige productie	63	1			
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort	Regulier	16				
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort uitbreiding	Regulier	0		13		
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort uitwerkingsbevoegdheid	Regulier	0		7		
Gilze en Rijen	Nerhoven	Gemengd stedelijk	0		3		
Gilze en Rijen	Uitbreiding Haansberg	Regulier			3		
Gilze en Rijen	Van Gherstraat	Regulier	5				
Goirle	BT Riel	Regulier	8				
Goirle	Tijvoort	Regulier	60				
Goirle	Uitbreiding Tijvoort	Gemengd stedelijk	0		2		
Hilvarenbeek	Beekseweg	Regulier	2				
Hilvarenbeek	Bukkumweg	Regulier	9				1
Hilvarenbeek	Julianastraat	Regulier	2				
Hilvarenbeek	Mierbeek	Regulier	18				
Hilvarenbeek	Mierbeek-Noord	Regulier	0		3		
Hilvarenbeek	Nieuwe Erven	Regulier	1				
Hilvarenbeek	Slibbroek	Regulier	8				

Gemeente	Plannaam	Werkmilieu	Oppervlakte reeds uitgegeven (netto ha)	Hard planaanbod (netto ha)	Zacht planaanbod (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag tot 2030 (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag 2030-2040 (netto ha)
Hilvarenbeek	Slibbroek-Noord	Regulier	0		3		
Hilvarenbeek	Wilhelminadijk	Regulier	3				3
Loon op Zand	Bedrijvenpark Kaatsheuvel	Regulier	34				
Loon op Zand	Bedrijvenpark Kaatsheuvel deel 2	Regulier	6	0			
Loon op Zand	De Hoogt	Regulier	7				
Loon op Zand	De Kets West III	Regulier	0		5		
Oisterwijk	Bedrijfsweg	Regulier	0		5 ¹⁴		
Oisterwijk	De Sonman	Regulier	7				
Oisterwijk	Uitbreiding De Sonman	Gemengd stedelijk			4 ¹⁵		
Oisterwijk	Hopveld	Regulier	2				
Oisterwijk	Hopveld II	Regulier	3	1			
Oisterwijk	Kerkhoven	Grootschalige productie	57	2			3
Oisterwijk	Laarakkers	Regulier	13				
Oisterwijk	Stokeind	Regulier	7				

¹⁴ Motie zorgt waarschijnlijk voor een andere invulling.

¹⁵ Het terrein Uitbreiding De Sonman in Oisterwijk is als zoeklocatie benoemd in het koersdocument Oostflank en de economische visie Oisterwijk. Het areaal van de uitbreiding (voorlopig geschat op 4 ha) is nog nader definitief te bepalen en is voornamelijk niet in de plantotaal meegenomen in dit rapport. Op dit bedrijventerrein zijn de afspraken voor de ontwikkeling van zachte planlocaties opgenomen in de programmeringstabel van toepassing.

Gemeente	Plannaam	Werkmilieu	Oppervlakte reeds uitgegeven (netto ha)	Hard planaanbod (netto ha)	Zacht planaanbod (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag tot 2030 (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag 2030-2040 (netto ha)
Oisterwijk	Oisterwijk-Noord	Regulier			7 (zoeklocatie)		
Tilburg	AaBe Ringbaan Zuid	Grootschalige productie	3				
Tilburg	Afronding Kraaiven	Gemengd stedelijk			3		
Tilburg	Albion	Regulier	13				
Tilburg	Bedrijvenpark Broekhoven	Gemengd stedelijk	3				
Tilburg	Bedrijvenpark Enschoot	Gemengd stedelijk	6	4			0
Tilburg	Bedrijvenpark Schepersven	Regulier	15				
Tilburg	Bedrijvenpark Willem II	Gemengd stedelijk	1				
Tilburg	Beneluxterrein	Gemengd stedelijk	2				
Tilburg	Dalem Stadsrand Zuid	Regulier	3	1			
Tilburg	Heikant	Regulier	8				
Tilburg	Het Laar	Regulier	36				
Tilburg	Kanaalzone	Gemengd stedelijk	60				
Tilburg	Kapelmeesterlaan	Regulier	2				
Tilburg	Katsbogten	Regulier	71				
Tilburg	Koningshoeven	Gemengd stedelijk	7				
Tilburg	Kraaiven	Grootschalige productie	173				
Tilburg	Kreitenmolen	Grootschalige productie	32				

Gemeente	Plannaam	Werkmilieu	Oppervlakte reeds uitgegeven (netto ha)	Hard planaanbod (netto ha)	Zacht planaanbod (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag tot 2030 (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag 2030-2040 (netto ha)
Tilburg	Loven	Regulier	159				
Tilburg	Lovensestraat	Regulier	2				
Tilburg	Middenbrabantweg	Regulier	11				
Tilburg	Paletplein	Regulier	1				
Tilburg	Piushaven	Gemengd stedelijk	4				
Tilburg	Quirijnstok	Grootschalige productie	2				
Tilburg	Reitse Hoevenstraat	Regulier	5				2
Tilburg	Rhijnkant + uitbreiding	Regulier	5				
Tilburg	Tradepark 58	Regulier	16	3			
Tilburg	Voltcomplex	Gemengd stedelijk	5				
Tilburg	Vossenbergh	Grootschalige distributie	215	3			
Tilburg	Vossenbergh West II	Grootschalige productie	79	0			
Tilburg	Vossenbergh-West I	Grootschalige productie	91				
Tilburg	Wijkevoort	Grootschalige distributie / Grootschalige productie ¹⁶	0	42	38		

¹⁶ Wijkevoort is in de huidige bedrijventerreinafspraken Regio Hart van Brabant 2020-2024 opgenomen als grootschalig functioneel. Voor het huidige afsprakenkader voor Wijkevoort-fase 1 geldt dat de gemeente deze locatie ziet als bedrijventerrein voor grootschalige Smart Industries en Smart Logistics, dat betekent in de nieuwe methodiek dat Wijkevoort zowel grootschalig productie als distributie kan huisvesten. Dit met de aanvulling dat de gemeente Tilburg onderzoekt hoe zij Wijkevoort (vooralsnog binnen deze werktypologieën) kan ontwikkelen als innovatiecampus en MKB bedrijvigheid tot 2,5 hectare (conform raadsnotie en daaruit voortvloeiende regionale afstemming), passend bij en van toegevoegde waarde voor het regionale ruimtelijk-economisch toekomstbeeld dat nog veel meer dan eerst inzet op kennisintensieve, hoogtechnologische bedrijvigheid. Vooralsnog is het volledige planaanbod in Wijkevoort in de programmeringstabellen tot 'grootschalige distributie' gerekend.

Gemeente	Plannaam	Werkmilieu	Oppervlakte reeds uitgegeven (netto ha)	Hard planaanbod (netto ha)	Zacht planaanbod (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag tot 2030 (netto ha)	Verwachte vervangingsvraag 2030-2040 (netto ha)
Waalwijk	Afbouw Haven I t/m VI	Grootschalige distributie	27				
Waalwijk	Berkhaag	Regulier	17				
Waalwijk	Besoyen Noord	Regulier	4				
Waalwijk	Besoyen West	Gemengd stedelijk	3				
Waalwijk	Eerste Zeine	Regulier	5				5
Waalwijk	Haven	Grootschalige productie	214				
Waalwijk	Haven VII	Grootschalige distributie	76				
Waalwijk	Haven VIII fase 1 En 2	Grootschalige productie	35				
Waalwijk	Haven VIII Oost	Grootschalige distributie	13		22		
Waalwijk	Haven VIII Oost fase 2	Grootschalige distributie	0		35		
Waalwijk	Kerkvaartsche Haven	Regulier	0		11		
Waalwijk	Laag Einde	Regulier	6	0			0
Waalwijk	Maasoever	Grootschalige productie	31		8		
Waalwijk	Nederveenweg	Regulier	5				
Waalwijk	Waalwijk Insteekhaven	Grootschalige distributie	0	12			
Waalwijk	Zanddonk	Grootschalige productie	42				
Waalwijk	Zanddonk NW	Regulier	10				

Bijlage 4: Vraaggericht ontwikkelen (versie 2024)

Werkwijze

Voor de zachte plannen in het werkmilieu 'grootschalige distributie' en voor de ontwikkeling van nieuwe planlocaties die niet in bijlage 3 (programmeringstabel) zijn opgenomen, hanteren we de procedure van 'vraaggericht ontwikkelen'. Hieronder beschrijven we de procedure. Deze zijn ongewijzigd ten opzichte van het afsprakenkader 2020-2024.

Op het moment dat een eindgebruiker met een concrete vraag zich meldt bij een gemeente zijn er een aantal stappen te nemen en een aantal opties voor de vervolgprocedure.

- Allereerst wordt bekeken of de vraag geacommodeerd kan worden in de bestaande voorraad (bestaand of harde planvoorraad). Hierbij vinden we het belangrijk dat lokale bedrijven die willen uitbreiden en/of lokaal willen verplaatsen, lokaal gevestigd blijven. Als dit leidt tot uitgifte van een kavel wordt deze uitgifte gemeld in de werkgroep economie.
- Als de vraag in desbetreffende gemeente niet geacommodeerd kan worden in de bestaande (harde plan)voorraad dan wordt de vraag gedeeld in het regio-loket. Het regio-loket bestaat uit alle bedrijfscontactfunctionarissen uit de regio. De procesmanager werklocaties van de provincie Noord-Brabant wordt hierbij geïnformeerd. Het regio-loket informeert periodiek de werkgroep economie over de laatste stand van zaken.
- Als dit leidt tot huisvesting van desbetreffende vraag in de bestaande (harde plan)voorraad van een andere gemeente vindt er warme overdracht plaats en indien er sprake is van uitgifte van een kavel wordt dit door de ontvangende gemeente gemeld in de werkgroep economie. Jaarlijks worden de mutaties verwerkt in IBIS.
- Als er voor de eindgebruiker met een concrete vraag geen mogelijkheden zijn om zich te huisvesten in de bestaande (harde plan)voorraad in de regio wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om de huisvesting mogelijk te maken door de ontwikkeling van zachte planvoorraad.
- Deze concrete vraag wordt besproken in de combi werkgroep economie en RO in de regio.
- Indien het voorstel op de algehele instemming kan rekenen van beide werkgroepen en daarmee alle regiogemeenten en provincie wordt deze voorgelegd aan het Poho Fysiek ter instemming. Als Poho Fysiek unaniem instemt met het voorstel, dan kan de bestemmingsplanprocedure voor het realiseren van het voorstel worden opgestart.
- Indien er binnen de werkgroep economie en RO geen algehele instemming is of deze concrete vraag passend is wordt voor deze casus een projectgroep ingericht bestaande uit een mix van leden uit de verschillende werkgroepen. Zij bekijken vervolgens wat nodig is om tot een beoordeling te komen die kan worden voorgelegd aan het Poho Fysiek. Hierbij valt te denken aan het organiseren van omgevingstafels, inhuren van externe expertise, inzetten van een bemiddelaar. We accepteren hierbij dat complexe vraagstukken meer tijd kosten dan aanvragen die direct passend zijn binnen het kader.
- Het voorstel inclusief het advies wordt ter instemming voorgelegd aan het POHO Fysiek. Indien dit leidt tot een unanieme instemming kan voor desbetreffend (deel van het) bedrijventerrein een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Indien dit niet leidt tot unanieme instemming in het Poho Fysiek dient de gemeente waar de eindgebruiker zich gemeld heeft met een aangepast voorstel te komen. Dit voorstel volgt dan de gebruikelijke procedure en wordt beschouwd als een nieuwe concrete vraag.

Voorwaarden

Indien er geen oplossing gevonden kan worden in de bestaande voorraad, dient aangetoond te worden dat er wordt voldaan aan een vraaggerichte ontwikkeling. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. Een bekende eindgebruiker of een intermediair met een bekende eindgebruiker;
2. Die bereid is om een intentieovereenkomst te tekenen voor een locatie tegen de daar geldende marktprijzen;
3. Aantoonbaar kan maken dat hij voor de aankoop van de grond en voor het te realiseren bedrijfsgebouw de benodigde financiering heeft of kan krijgen;
4. Waarbij als enige ontbindende voorwaarde geldt het binnen het vooraf afgesproken tijdpad beschikbaar komen van de locatie (op basis van proceduredtijden zoals gebruikelijk voor de planningsfase van de locatie);
5. En waarvoor bij aanvang duidelijk is dat redelijkerwijs niet op bestaande bedrijventerreinen of bouwrijpe gronden ruimte geschikt is;
6. Bij de grondaankoop (of wijziging bestemmingsplan als ruimtevrager partij in eigen beheer en op eigen risico ontwikkelt) borgen bedrijf en gemeente aan de voorkant dat na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning binnen een vooraf te bepalen periode de ontwikkeling is gerealiseerd. Indien dat niet gebeurd is, dan heeft de gemeente een recht van terugkoop of wordt de bedrijfsbestemming weer omgezet naar de oorspronkelijke bestemming, waarbij het recht op planschade komt te vervallen.

Daarnaast vraagt de regio een extra inspanning op het gebied van duurzaamheid, organisatiegraad en - indien de inzet van arbeidsmigranten benodigd is - de huisvesting van deze arbeidsmigranten. We verwijzen naar afspraak 21 voor een specificatie van deze vereisten.



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Wittevrouwensingel 100

NL-3514 AM Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl