

Vervolgproces (X)XL-logistiek op brownfields in Midden- en West-Brabant

Achtergrond

In Brabant werken we al sinds 2016 nauw samen met de regio's om het ruimtelijk-economisch beleid voor (X)XL-logistiek vorm te geven. In regionale afspraken hebben we met elkaar vastgelegd dat we de uitbreidingsvraag van de grootschalige logistiek accommoderen op een beperkt aantal nieuwe terreinen (clusteringsbeleid). Daarnaast is het beleid gericht op een vraaggerichte programmering en ontwikkeling van deze (nieuwe) terreinen.

Recent is in opdracht van de provincie voor de regio's Midden- en West-Brabant een onderzoek uitgevoerd (door Stec Groep) naar de herontwikkelingsmogelijkheden op brownfields voor (X)XL-logistiek. De belangrijkste conclusies in het onderzoek zijn:

- In Midden- en West-Brabant vinden veel meer logistieke vastgoedtransacties plaats op brownfields dan elders in Nederland (liefst 30% t.o.v. 15% landelijk). Belangrijke redenen hiervoor zijn: logistieke topregio's, schaarste(-beleid), hoge rendementen logistiek vastgoed
- Ook in de toekomst is er volop perspectief voor herontwikkeling van brownfields in deze regio's:
 - 30% van de grootschalige vastgoedvoorraad nadert einde levensduur.
 - 100 ha. korte termijn, nog eens 100 ha. middellange/ lange termijn
- 80 van de 275 bedrijventerreinen in deze regio's zijn voor de markt interessant voor vestiging of herontwikkeling van XXL-logistiek (voldoen aan de vestigingseisen van de markt)
- Hoeveelheid kansrijke brownfields en het verouderd vastgoed vormt risico:
 - Voor selectief clusteringsbeleid (X)XL-logistiek
 - Op ongewenste ontwikkelingen (niet alle terreinen zijn vanuit ruimtelijk en/of infrastructureel oogpunt geschikt)
 - Op focus en optimaal rendement van publieke investeringen
 - Voor ontwikkelingsmogelijkheden lokaal MKB / bedrijven in regionale topclusters

Het onderzoek agendeert hiermee een belangrijke sturings- en beleidsvraag: aanscherping van het selectieve beleid voor vestigingsmogelijkheden voor (X)XL-logistiek (aanvulling met brownfields). Stec Groep adviseert voor deze regio's om te focussen op 35 locaties voor vestigingsmogelijkheden voor (X)XL-logistiek (greenfields én brownfields) en dit vast te leggen in regionale afspraken.

In het bestuurlijk overleg op 14 april jl. is afgesproken om als eerste stap te bekijken of tot een selectie van terreinen (of delen van terreinen) kan worden gekomen waar (X)XL-logistiek zich kan vestigen, hierbij rekening houdend met het belang van andere ruimtevragers op deze terreinen.

Dit procesvoorstel geeft invulling aan deze eerste stap, maar kijkt ook verder naar een strategie voor een gezamenlijke inzet van instrumentarium (Omgevingswet-proof) die erop gericht is om op kansrijke locaties herontwikkeling voor grootschalige logistiek te stimuleren/faciliteren en knelpunten weg te nemen (veelal met privaatrechtelijk of financieel instrumentarium) en om grootschalige logistieke ontwikkelingen op ongewenste/ongeschikte locaties te voorkomen (veelal met publiekrechtelijke instrumenten) en de borging daarvan in regionale afspraken.

Procesaanpak

Stap 1: Selectie van (delen van) bedrijventerreinen

Stec Groep geeft in haar onderzoek aan dat er 80 bedrijventerreinen in Midden- en West-Brabant voor de markt interessant zijn voor vestiging van (X)XL-logistiek. Echter, niet op al deze terreinen (of delen daarvan) is vestiging/herontwikkeling voor (X)XL-logistiek gewenst.

Stec Groep heeft een aantal criteria geformuleerd hoe brownfieldlocaties afgewogen kunnen worden en er tot onderbouwde keuzes kan worden gekomen:

- Locaties kennen een uitstekende bereikbaarheid over de weg, bijvoorbeeld door de ligging nabij de snelwegafslag maar ook door beperkte belemmeringen en een goede infrastructuur naar het terrein/terreindelen (bijvoorbeeld niet door een woonwijk).
- De locatie/het terrein kent een logistiek/industriële profiel. Dat wil zeggen; er zijn nu al diverse (grote) logistieke en/of productiebedrijven gevestigd, waardoor synergie tussen bedrijven en collectieve voorzieningen mogelijk zijn.
- Er is een vorm van clustering van grootschalige logistiek aanwezig op de locatie en/of in de omgeving van de locatie.
- Gelet op de ambities van multimodaal vervoer en modal shift is er in de directe omgeving een spoor- of barge-terminal aanwezig, waar logistieke bedrijven gebruik van kunnen maken.
- Er zijn op de locatie koppelkansen mogelijk tussen logistiek en overige bedrijven/omgeving, bijvoorbeeld waar het gaat om levering/ontvangen van energie, gebruik/ontvangen van warmte, etc.

Op basis van deze criteria adviseert Stec Groep om bij vestiging van/herontwikkeling voor grootschalige logistiek te focussen op ca. 30/35 terreinen in Midden- en West-Brabant (greenfields én brownfields).

Overigens betekent de selectie van terreinen geen exclusiviteit voor grootschalige logistiek; veel van deze terreinen hebben een breder profiel dan logistiek.

Voor een aantal terreinen geeft Stec Groep ook aandachtspunten mee i.v.m. andere ruimtevragers (o.a. ruimte reserveren voor kadegebonden bedrijvigheid en HMC-bedrijven). Ook bestuurlijk is aandacht gevraagd voor de ruimtevrage op deze terreinen vanuit andere sectoren en voor transitieopgaven.

Tabel 4: Advies Stec Groep voor selectie bestaande terreinen voor grootschalige logistiek

	West-Brabant	Midden-Brabant
Toplocaties voor herontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Noordland, Bergen op Zoom** • Lage Meren, Bergen op Zoom • Theodorushaven, Bergen op Zoom** • The Greenery/IABC, Breda • Heilaar-Noord, Breda • Krogten-Zuid&Noord, Breda** • Emer-Noord, Breda • Hazeldonk, Breda • Hoogeind, Breda (alleen noordelijke deel - Baarschot)** • Vosdonk, Etten-Leur* • Dombosch I, Geertruidenberg* • Haven Moerdijk, Moerdijk** • Everdenberg, Oosterhout* • Vijf Eiken, Oosterhout* • Weststad (diverse fasen), Oosterhout • Borchwerf-Noord, Roosendaal • Majoppeveld (diverse fasen), Roosendaal 	<ul style="list-style-type: none"> • Broekackers, Gilze-Rijen • Kraaiven, Tilburg** • Katsbogten, Tilburg • Loven, Tilburg** • Vossenberghaven (West & Scheg), Tilburg • Haven (diverse fasen), Waalwijk**
Nieuwe terreinen (nog uitgifbaar)	<ul style="list-style-type: none"> • Voet Bavelse Berg, Breda • Rithmeesterpark, Breda • Borchwerf II (diverse deelgebieden), Halderberge/Roosendaal • Logistiek Park Moerdijk, Moerdijk • Everdenberg Oost (<5 hectare) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vossenberghaven West II, Tilburg • Wijkevoort, Tilburg • Haven 8 Oost, Waalwijk
Onwenselijke locaties	Alle overige bedrijventerreinen in West-Brabant	Alle overige bedrijventerreinen in Midden-Brabant

* op deze locaties is de infrastructuur mogelijk een beperking voor herontwikkeling naar grootschalige logistiek. Bij de afweging of deze locaties in aanmerking komen voor herontwikkeling is dit een belangrijk criterium.

** op deze locaties zijn ook hogere milieucategorieën toegestaan of zijn watergebonden kavels gelegen. Hier dient een zorgvuldige afweging gemaakt te worden over al dan niet herontwikkelen van delen van het terrein voor grootschalige (droge) logistiek.

Deze lijst biedt een mooi vertrekpunt (het betreft een advies van Stec Groep) om tot een selectie van bedrijventerreinen te komen waar vestiging/herontwikkeling voor grootschalige logistiek (vanaf > 3 ha.) mogelijk is.

Op basis van onderstaande vragen zal de werkgroep (die betrokken is bij de uitvoering van het onderzoek) met een nadere uitwerking komen voor een selectie van terreinen. Helder hierbij moet zijn dat een substantieel deel van de grootschalige logistieke ruimtevrage (ca. 25%) op brownfields gerealiseerd zal moeten worden, om extra (onnodige) ruimtevrage op greenfields locaties te voorkomen.

- Zijn er (delen van) terreinen waar de gemeente vestiging van/herontwikkeling voor grootschalige logistiek liever niet wil i.v.m. andere (grootschalige) ruimtevragers?¹
 - Wat hebben die (delen van) terreinen te bieden dat andere gebruikers zich daar vestigen en gevestigd blijven?
- Zijn er terreinen waar vestiging voor grootschalige logistiek slechts op een deelterrein mogelijk moet zijn/wenselijk is?
- Zijn er knelpunten/aandachtspunten (bv. t.a.v. multimodaliteit, autobereikbaarheid, gebrek aan voorzieningen) die ervoor zorgen dat vestigingsmogelijkheden beperkt worden?
- Zijn er (delen van) terreinen waarvoor eisen gesteld (moeten) worden aan de kavelgrootte of type logistiek (voor zover mogelijk)?
- Welke risico-locaties voor vestiging kennen we en moeten we scherp op zijn (o.a. markttechnisch geschikt, maar ongewenst)?
- Moeten er terreinen worden toegevoegd of verwijderd? Wat is de motivatie daarvoor, mede gelet op de analyse/criteria van Stec Groep.
- De meeste terreinen zijn gelegen in de 'logistieke gemeenten' (Bergen op Zoom, Breda, Etten-Leur, Moerdijk, Roosendaal, Oosterhout, Tilburg en Waalwijk): hoe omgaan met de 'uitzonderingen' (Gilze-Rijen en Geertruidenberg)?

Stap 2: Juridisch advies sturingsmogelijkheden met publiekrechtelijke instrumenten

Met de selectie van terreinen ontstaat er ook een beeld voor welke (delen van) terreinen instrumentarium ingezet moet worden om op kansrijke locaties herontwikkeling voor grootschalige logistiek te stimuleren/faciliteren en knelpunten weg te nemen (veelal met privaatrechtelijk of financieel instrumentarium) en grootschalige logistieke ontwikkelingen op ongewenste/ongeschikte locaties te voorkomen (veelal met publiekrechtelijke instrumenten).

In het onderzoek van Stec Groep worden diverse instrumenten genoemd die ingezet kunnen worden door gemeenten én provincie.

De vraag is wat de beste strategie is voor een gezamenlijke inzet van instrumenten, zeker ten aanzien van het publiekrechtelijk instrumentarium. Hiervoor wordt extern juridisch advies gevraagd aan Hekkelman Advocaten. Hierbij worden een aantal aandachtspunten meegegeven:

- Een selectiever beleid voor (X)XL-logistiek op brownfields (ontmoediging op de niet geschikte/ongewenst plekken) zal inzet van gemeenten vragen, juist ook van de niet-logistieke gemeenten. De inzet van de provincie zal mede gericht zijn op ondersteuning van de gemeenten hierbij, ook t.a.v. de inzet van publiekrechtelijke instrumenten. Daarom wordt in het advies gevraagd ook expliciet te kijken naar slimme combinaties van in te zetten publieke instrumenten
- Verder struint de markt op dit moment alle vestigingsmogelijkheden op brownfields af (hyper activistische markt). Om logistieke ontwikkelingen op ongewenste/ongeschikte locaties nú te voorkomen, zijn publiekrechtelijke instrumenten nodig die direct doorwerken. Welke mogelijkheden zijn er dan?
- Daarbij krijgen we te maken met (het instrumentarium van de) de Omgevingswet. Naar verwachting zal medio 2022 de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Daarom vragen wij in het advies ook expliciet te kijken naar eventuele slimme combinaties van de inzet van instrumenten onder de huidige wetgeving en de nieuwe Omgevingswet.

Mede op basis van het advies van Hekkelman Advocaten werkt de werkgroep een brede strategie uit voor de in te zetten instrumenten, die naast de strategie voor de in te zetten publiekrechtelijke instrumenten op ongewenste/ongeschikte plekken, ook gericht op wegnemen van knelpunten op kansrijke locaties.

Stap 3: Verankering in regionale bedrijventerreinenafspraken

Het doel is om in de regionale bedrijventerreinenafspraken de (delen van) bedrijventerreinen vast te leggen waar vestiging van grootschalige logistiek mogelijk is (greenfields én brownfields), alsmede de gezamenlijke inzet van instrumenten (publiekrechtelijk en privaatrechtelijk, door gemeenten én provincie) dat erop gericht is om grootschalige logistieke ontwikkelingen op ongewenste/ongeschikte locaties te voorkomen en op kansrijke locaties herontwikkeling te stimuleren/faciliteren en knelpunten weg te nemen (bv. in een regionale investeringsagenda).

Regionale afspraken over de vestigingsmogelijkheden voor (X)XL-logistiek op greenfields én brownfields:

- Geven duidelijkheid aan overheid, markt en burgers
- Voorkomen van een 'waterbed-effect' (bv. door vestiging op ongewenste plekken of afvloeiing naar andere regio's en daardoor minder clustervoordelen)
- Geven focus voor publieke investeringen en subsidies (ook bij Rijk) en collectieve voorzieningen
- Bieden input en (juridische) houvast voor regionale programmeringsvraagstukken van logistieke bedrijventerreinen, individuele (ladder-)onderbouwingen van bedrijventerreinenontwikkelingen voor logistiek en toepassing van de logistieke ladder uit de Novi
- Zetten alle partijen aan tot actie(s)
- Werken via de Interim-Omgevingsverordening door naar gemeentelijke plannen (bij herziening / buitenplanse afwijkingen).
- Borgen het selectieve beleid voor de vestigingsmogelijkheden van (X)XL-logistiek in Brabant, dat overtuigend kan werken richting PS, de burgers van Brabant en voor gesprekken met het Rijk (verdozingsdiscussie)

De werkgroep stelt een voorstel op voor aanscherping van de regionale bedrijventerreinenafspraken. De werkgroep benut hierbij ook de expertise van logistieke platforms die in de regio aanwezig zijn, zoals de 5.1.2.e (West-Brabant) en de 5.1.2.e .

Het voorstel van de werkgroep wordt teruggelegd op de bestuurlijke tafel van de betrokken logistieke gemeenten.

Na bestuurlijke consultatie vindt bredere bespreking in de regio's plaats (afzonderlijke trajecten). Dit is ook het moment waarop de niet-logistieke gemeenten per regio goed aangehaakt worden in het proces.

Het voorstel wordt eerst ambtelijk ter bespreking voorgelegd aan de regionale werkgroep bedrijventerreinen (Midden-Brabant) en het contactambtenarenoverleg (West-Brabant).

Na ambtelijke consultatie(s) wordt het voorstel ook bestuurlijk geagendeerd in het poho Fysiek/EZ (HvB) en de Kopgroep bedrijventerreinen én Commissie van Advies (West) (bij voorkeur op 2 momenten, eerst oriënterend, en daarna als opmaat voor besluitvorming op de regionale Ontwikkeldagen).

Doel is om het voorstel ter besluitvorming voor te leggen op de regionale Ontwikkeldagen eind 2021.

Positionering vervolgaanpak brownfields i.r.t. regionale (uitvoerings)agenda's/afspraken bedrijventerreinen

De(ze) vervolgaanpak brownfields staat opgenomen in de Uitvoeringsagenda bedrijventerreinen West-Brabant '21-'22, als onderdeel van de bredere dynamische, adaptieve agenda voor bedrijventerreinen ("Kwalitatief gestuurde programmerings- en Investeringsagenda bedrijventerreinen West-Brabant" (besluitvorming d.d. 9 juli 2021)).

Naast deze vervolgaanpak, staat ook een bredere verdieping op logistiek op de agenda. Daarbij onderzoekt de regio West-Brabant wat de regionale opgave voor logistiek is, en wat qua bedrijventerreinen aanvullend op de brownfields nodig is.

Het voorstel voor aanscherping van de regionale afspraken brownfields is hierbij dan ook input voor de bredere strategische (programmerings)discussie in West-Brabant.

Zoals gezegd wordt in Midden-Brabant onderzoek gedaan naar de ruimtevraag van andere grootschalige ruimtevragers. De resultaten worden hiervan na de zomer 2021 verwacht. In de regionale uitwerking van het voorstel voor aanscherping van de regionale afspraken brownfields, zal de relatie gelegd worden met de resultaten van dit onderzoek.

Daarnaast is het goed om na te denken of en hoe het principe van regionale meerwaarde toegepast kan worden voor brownfields. Er is nl. maar beperkt zeggenschap over private kavels of als kavels in handen zijn van niet-overheidspartijen.

Planning

Mei/juni: opstellen procesaanpak (ambtelijke werkgroep)

3 juni: Poho Fysiek/EZ (Hart van Brabant): ter informatie, onderzoek Stec Groep

9 juni: Commissie van Advies (West-Brabant): ter informatie, onderzoek Stec Groep

Mei-juli: Uitwerking stap 1 door ambtelijke werkgroep

Mei-juli: Uitwerking stap 2 door ambtelijke werkgroep

23 juni: Ontwikkeldag Midden: ter informatie stand van zaken/voortgang

9 juli: Ontwikkeldag West: ter informatie stand van zaken/voortgang

Juli-september: Uitwerking stap 3 door ambtelijke werkgroep

Augustus/september: bestuurlijk overleg logistieke gemeenten (Bergen op Zoom, Breda, Etten-Leur, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Tilburg en Waalwijk)

September: voorstel regionale afspraken ter bespreking in werkgroep bedrijventerreinen HvB en contactambtenarenoverleg Ruimte & Economie WB (28 september)

September/oktober: Oriënterende bespreking in Poho Fysiek/EZ (29 september, Hart van Brabant) en Kopgroep bedrijventerreinen (PM) én Commissie van Advies (6 oktober, West-Brabant)

November/december: Voorstel regionale afspraken in Poho Fysiek/EZ (1 december, Hart van Brabant) en Kopgroep bedrijventerreinen (PM) én Commissie van Advies (1 december, West-Brabant)

10 december: Vaststelling regionale afspraken tijdens Ontwikkeldag West-Brabant

15 december: Vaststelling regionale afspraken tijdens Ontwikkeldag Hart van Brabant

Samenstelling werkgroep

5.1.2.e

[Redacted list of names]

5.1.2.e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]