

Inhoud

De provincie Noord-Brabant wil samen met partijen in de regio's komen tot afspraken over de ruimtereserveringen, herstructurering en transformatie voor bedrijven, kantoren en winkels voor de komende jaren.

2

Samen werken aan de Brabantse werklocaties

De provincie zet zich in voor duurzaam gebruik van de ruimte in Brabant. Samen met de partijen in de regio's wil zij daarom realistische afspraken maken over de ruimtereserveringen voor bedrijven, kantoren en winkels.

4

Van meer naar anders

Yves de Boer en Bert Pauli geven hun visie op de opgave van de komende jaren en de rol van de provincie hierin.

6

Prognoses

Het enige dat je zeker weet bij prognoses, zeker voor de lange termijn, is dat ze niet uitkomen. Prognoses zijn geen wondermiddel. Toch bieden ze een basis voor een gesprek over de ruimtebehoefte.

12

Bedrijventerreinen

Brabant heeft per saldo meer dan genoeg ruimte voor nieuwe bedrijvigheid in zijn plannen zitten, maar niet altijd op de juiste plek en misschien ook niet meer precies waar de markt om vraagt.

22

Kantorenlocaties

De behoefte aan vierkante meters kantoren blijft min of meer gelijk in Brabant. Wel manifesteert de behoefte zich steeds meer op goed bereikbare levendige locaties in de centra.

30

Winkelgebieden

De winkelleegstand in Brabant is hoog. De totale behoefte aan vierkante meters neemt verder af. Maar er zijn nog wel veel plannen voor nieuwbouw. Dat wringt.

38

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het Rijk heeft de toepassing van deze ladder verplicht gesteld bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Regionale afspraken kunnen het best binnen de systematiek van de ladder worden gemaakt.

40

Aan de slag: samenwerken in de regio's

Een participerende samenleving betekent een participerende overheid. De provincie ziet samenwerking in de regio als dé manier om aan de slag te gaan met de opgaven voor de werklocaties.

Samen werken aan de Brabantse werklocaties

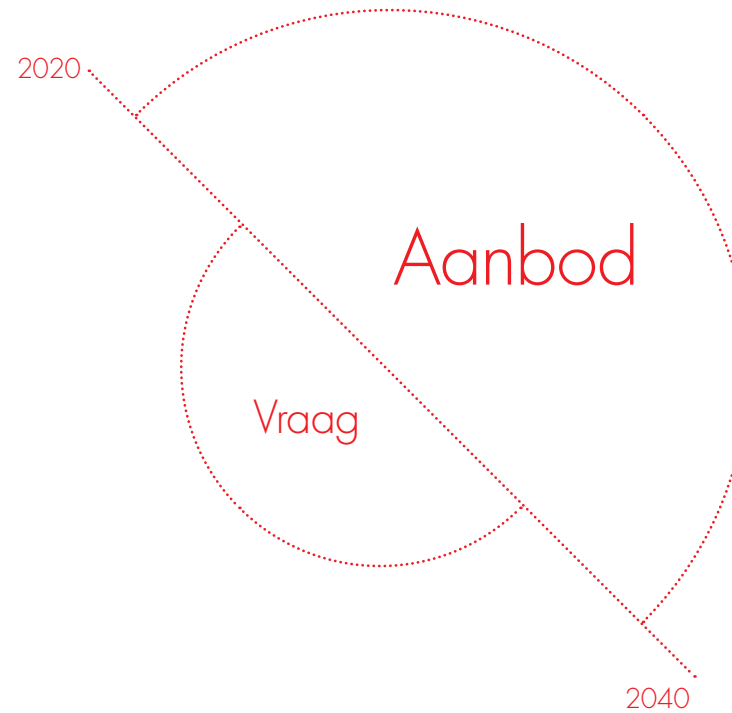
Naar een match tussen ruimtevraag en aanbod

Waarom deze rapportage?

De provincie Noord-Brabant zet zich in voor een gezonde economische ontwikkeling van de provincie in combinatie met duurzaam gebruik van de ruimte. Samen met de partijen in de regio's wil zij daarom realistische afspraken maken over de ruimtereserveringen, herstructurering en transformatie voor bedrijven, kantoren en winkels voor de komende jaren. Afspraken die zowel de economische ontwikkeling als de ruimtelijke kwaliteit bevorderen.

Deze rapportage geeft in het kort de belangrijkste uitkomsten van de nieuwe prognoses van de ruimtevraag. Deze zijn in samenspraak met de regio's opgesteld en eind 2014 opgeleverd. De prognoses worden eens per bestuursperiode opgesteld. De prognoses zijn richtinggevend voor de regionale afspraken tussen de gemeenten, waterschappen en de provincie in elk van de vier Brabantse regio's. Iedere regio heeft een Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) waarin de gemaakte afspraken jaarlijks tegen het licht worden gehouden en, waar nodig, bijgesteld. In 2015 worden de afspraken, mede op basis van de nieuwe prognoses, geheel vernieuwd¹.

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's te blijven behoren, zoals verwoord in de Agenda van Brabant, waarin de provincie haar ambities voor de toekomst van Noord-Brabant beschrijft. Het is daarom belangrijk dat het aanbod aan locaties voldoet aan de nieuwste eisen van de bedrijven die Brabant zo koestert. Mede daarom verschuift de focus, als het aan de provincie ligt, van 'meer' naar 'anders'. Verder uitbreiden met nieuwe locaties



en gebouwen is, na decennia van groei, bijna niet meer aan de orde. Wel het geschikt maken van het aanbod voor de behoeftes van vandaag en morgen: de gevraagde kwaliteit op de beste plek. De aanpak van 'overplanning', teveel plannen in verhouding tot de regionale behoefte is eveneens een belangrijk issue. Als er teveel plannen zijn kan dit leiden tot allerlei negatieve effecten, zoals leegstand, en slecht gebruik van grond en infrastructuur. Ook voor marktpartijen is overaanbod niet goed. Ook zij hebben geen belang bij gebieden en gebouwen die leeg lopen of niet vol komen en daardoor niet vitaal zijn.

Het Programma Werklocaties

Onder het motto 'Samen naar vitale werklocaties' is de provincie in 2012 gestart met het Programma Werklocaties². Het is een programma met 15 projecten, alle gericht op het beter in balans brengen van vraag en aanbod van de werklocaties én op het versterken van de Brabantse economische clusters (zie ook p. 18). Het opstellen van prognoses, monitoring en het maken van regionale afspraken (in RRO-verband) op het gebied van detailhandel, bedrijventerreinen en kantoren zijn onderdeel van het Programma. Er is binnen het Programma onder andere geld beschikbaar gesteld voor cofinanciering van concrete projecten op het gebied van 'nimby-bedrijven'³, herstructurering van bedrijventerreinen en nieuwe invullingen van leegstaand erfgoed.

¹ In de provinciale Verordening ruimte is opgenomen dat de provincie ten minste eens per bestuursperiode een prognose van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties opstelt (en deze voorlegt aan de RRO's).

² Dit programma is onderdeel van het Economisch Programma 2020. Het document dat u nu leest is overigens geen samenvatting van het programma. Zie voor meer informatie www.brabant.nl/werklocaties

³ Nimby = not in my backyard. Het gaat om bedrijven die thuishoren in de Brabantse economie, maar die, vanwege de geluids- of stankhinder of vanwege risico's eigenlijk moeten worden verplaatst of zorgvuldig ingepast in hun omgeving.

Van meer naar anders

In gesprek met gedeputeerden Yves de Boer en Bert Pauli

De Brabantse economie doet het goed in Nederland

De Brainport Eindhoven trekt steeds weer nieuwe bedrijven en activiteiten aan, maar ook elders in de provincie vernieuwt en versterkt de economie zich weer nu de economische crisis over zijn dieptepunt is. Toch is er ook in Noord-Brabant nog veel ruimte op bedrijventerreinen en leegstand in kantoren. Ook de winkelleegstand is de laatste jaren sterk gegroeid. Welke opgaven zien gedeputeerden Yves de Boer (Ruimtelijke Ontwikkeling) en Bert Pauli (Economische Zaken)? Welke rol zien zij voor de provincie?

De juiste kwaliteit op de juiste locatie

De Boer: 'We hebben in Noord-Brabant de komende decennia vooral een opgave om het aanbod geschikt te maken voor de toekomstige vraag. Per saldo hoeven er geen hectares bedrijventerrein en vierkante meters kantoren en winkels meer bij. Maar helaas zijn vraag en aanbod daarmee nog niet in balans. Op sommige plaatsen is er in de toekomst teveel, op andere plaatsen te weinig ruimte. Of de locatie is wel goed, maar dan is er soms sprake van verouderde panden. Soms ook zijn er te weinig voorzieningen of willen bepaalde bedrijven in een cluster bij elkaar zitten. Er is, al met al, een grote opgave, waarbij we de mismatch tussen het aanbod van locaties en vraag van de gebruikers moeten verminderen.'

Pijnlijke keuzes

De tijd waarbij je gemakkelijk kon uitbreiden zonder dat het ergens anders grote negatieve gevolgen heeft, is voorbij. Bijvoorbeeld op het gebied van detailhandel is nu al sprake



"Wij weten nu al dat een uitbreiding met winkels op de ene plek zal leiden tot verschraling en leegstand op de andere."

van sterk oplopende leegstand. Tegelijkertijd hebben sommige gemeenten nog veel plannen voor grootschalige, regionaal verzorgende, nieuwe winkels. We weten nu al dat een uitbreiding met winkels op de ene plek zal leiden tot verschraling en leegstand op de andere. Er zijn soms grote financiële belangen gemoeid bij het al dan niet doorgaan van plannen. Gemeenten willen, om begrijpelijke redenen, niet dat een project, waar jaren aan gewerkt is, niet doorgaat. Keuzes zijn dan pijnlijk, maar ze moeten wel gemaakt worden. De provincie doet er alles aan om te zorgen dat dit soort zaken door partijen in de regio worden afgestemd. Maar als gemeenten in regionaal verband er niet in slagen om dergelijke keuzes te maken zal de provincie zijn verantwoordelijkheid nemen.

Brabant gaat voor een concurrerend aanbod aan locaties, ook in de toekomst

Dit wil echter niet zeggen dat de provincie ernaar streeft om alles bij het oude te houden. Vernieuwing is, misschien wel meer dan ooit, noodzakelijk. Pauli: 'De wereld verandert sneller dan ooit en dat geldt ook voor de eisen die ondernemers en organisaties stellen aan hun locaties en gebouwen. Zo zien we in kantorenland een verschuiving van voorkeuren van 'snelweglocaties' naar de levendige binnensteden en stationslocaties. Bedrijven met een bovenregionale of zelfs internationale afzetmarkt kunnen kiezen tussen verschillende regio's, of zelfs landen, en stellen harde eisen. Wij moeten die eisen kennen en weten wat we moeten bieden om in de top van aantrekkelijke regio's te staan. Dat betekent dat je enerzijds moet werken aan het aanpassen, of zelfs terugdringen van de onverhuurbare panden en locaties, zodat er weer een vitaal en passend aanbod ontstaat.

Anderzijds blijkt het nog steeds, in incidentele gevallen, nodig om te werken aan nieuwe en onderscheidende terreinen met voorzieningen of kwaliteiten die elders ontbreken. Alleen zo kun je als provincie voorop blijven lopen met een concurrerend aanbod'.

De participerende overheid

De Boer: 'Vroeger hadden burgers en overheid nog wel eens het idee dat de overheid moest bepalen wat er precies ging gebeuren met een dorp of stad. Als die tijd al heeft bestaan is hij nu voorbij. We zullen gezamenlijk oplossingen moeten verzinnen en daarbij is niet gezegd dat de overheid altijd het voortouw neemt. Ook burgers, ondernemers en beleggers komen met plannen, ideeën en oplossingen. Bij een participatiesamenleving hoort een participerende overheid!'

Pauli: 'Ook bij nieuwe uitdagingen zoals de vitaliteit van kleinere stads- en dorpscentra en nieuwe invullingen voor leegkomend agrarisch en religieus vastgoed. De wereld verandert snel en we kunnen haar steeds minder goed voorspellen. Door steeds de vinger aan de pols te houden, prognoses te actualiseren en het gesprek aan te gaan worden de beste keuzes gemaakt.'

Prognoses zijn geen wondermiddel maar ze bieden wel een belangrijke basis voor een gesprek over de behoefte aan bedrijventerreinen, kantorenlocaties en winkelgebieden. Ook geven ze input voor de vertaling van die behoefte in ruimtelijk beleid. Naast de prognoses is veel maatwerk en lokale kennis nodig.

De provincie Noord-Brabant stelt iedere vier jaar prognoses op van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties. Het zijn voorspellingen van de ontwikkeling van de ruimtebehoefte in hectaren (bedrijventerreinen) en vierkante meters (kantoren). Daarnaast verzamelt de provincie sinds enige tijd cijfers over de huidige situatie en de verwachte ontwikkelingen op winkellocaties. De ruimtebehoefte wordt nader uitgesplitst naar bedrijfssectoren en typen locaties in verschillende regio's. Ook gaan de prognoses bedrijventerreinen apart in op de ruimtebehoefte van de economische clusters (zie p. 18); de speerpunten van het economische beleid. De toekomst is en blijft onzeker, dat geldt dus ook voor prognoses, maar de verwachte ontwikkelingen laten zich wel beredeneren.

2014

2040

Hoeveel neemt de werkgelegenheid toe?

Werkgelegenheid → Werkgelegenheid



Welk deel komt op bedrijventerreinen terecht?

Locatievoorkeur → Locatievoorkeur



Om hoeveel ruimte per baan gaat het?

Terreinquotiënt → Terreinquotiënt



Ruimtebehoefte 2014–2040

Ruimtebeslag → Ruimtebeslag

Prognoses zijn het resultaat van de aannames (bijvoorbeeld de ontwikkeling van de bevolking en de werkgelegenheid) die worden gedaan en de manier waarop verschillende factoren worden meegewogen in het uiteindelijke resultaat. Ook wordt gekeken naar de ontwikkelingen in het recente verleden, naar de effecten van trends, naar specifieke kenmerken van een regio.

Prognoses vormen slechts één van de informatiebronnen die inzicht geven in de ruimtebehoefte. Lokale situaties kunnen soms sterk afwijken van het regionale beeld. Een gemeente kan bijvoorbeeld een sterke lokale industrie hebben of grenzen aan een regio met een andere ontwikkeling. Het is belangrijk om deze lokale kennis goed te kennen en in te brengen bij het maken van de afspraken.

Prognoses, hoe worden ze gemaakt?

De behoefte aan bedrijventerreinen wordt bepaald met behulp van de zogenaamde terreinquotiëntenmethode. De verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector wordt afgeleid uit meerdere bronnen (EIB, demografische prognoses en CPB)⁴. Vervolgens wordt gekeken welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen terecht komt. Voor dit deel wordt gekeken om hoeveel ruimte per baan het gaat. Door alles met elkaar te vermenigvuldigen ontstaat het benodigde ruimtebeslag. Dit gebeurt per regio en ook voor een aantal deelsectoren, zoals transport en logistiek, industrie en bouw. In het schema op de rechterpagina is dat verbeeld.

⁴ Het EIB heeft voor Brabant nieuwe regionale werkgelegenheidsramingen opgesteld. De werkzame beroepsbevolking volgt uit de nieuwe demografische prognose van de provincie. De verdeling van de werkgelegenheid is gebaseerd op TM-scenario van de WLO (CPB en PBL, 2006), maar deze is toegesneden op de Brabantse situatie.

Kantoren

De behoeftebepaling voor kantoren lijkt op die voor bedrijventerreinen. Er wordt uitgegaan van de werkgelegenheidsontwikkeling, vervolgens wordt gekeken welk aandeel hiervan bestaat uit kantoorbanen, en vervolgens wat de behoefte aan vierkante meters per kantoorwerker is. Ook hier wordt alles met elkaar vermenigvuldigd.

Winkelgebieden

Van winkelgebieden zijn op de schaal van de provincie geen prognoses van de toekomstige ruimtebehoefte beschikbaar. Wel is de ontwikkeling van het aanbod in beeld, evenals de leegstand, de ontwikkeling van inwoners en bestedingen, en een aantal trends, zoals het internetwinkelen, waardoor wel uitspraken kunnen worden gedaan over de behoefte aan winkeloppervlak in de nabije toekomst.

Inventarisatie van het aanbod

De prognoses schatten de toekomstige ruimtebehoefte in. Deze wordt geconfronteerd met het aanbod van bedrijventerreinen, kantoren- en winkellocaties. Het aanbod bestaat allereerst uit datgene wat er nu is aan winkel-, kantoren- en bedrijvenlocaties. Het meeste daarvan is in gebruik, maar er zijn ook leegstaande winkelpanden, bedrijfs- en kantoorgebouwen waar toekomstige bedrijven misschien een plek kunnen vinden. Daarnaast is er ook nog 'direct uitgeefbaar' aanbod, in het geval van bedrijventerreinen. Dit zijn terreinen en kavels die al bouwrijp zijn gemaakt en waar ook het bestemmingsplan voor de functie als bedrijventerrein is vastgesteld. Daarnaast zijn er locaties die nog niet bouwrijp zijn, maar waar het bestemmingsplan dat een bedrijventerrein mogelijk maakt, wel al is vastgesteld. Ook voor winkels en kantoren zijn er locaties waar een investeerder meteen aan de slag kan met een nieuwe winkel of een nieuw kantoor omdat het bestemmingsplan dit mogelijk maakt. Dan zijn er nog de plannen die gemeenten willen realiseren, waarover zij al afspraken met de regio en de provincie hebben, maar waarvoor nog geen vastgesteld bestemmingsplan bestaat. Tenslotte zijn er nog de plannen die gemeenten voor de lange termijn als strategische reserve hebben. Elk van deze aanbodsegmenten wordt in de volgende pagina's zo goed mogelijk inzichtelijk gemaakt.

In samenspraak met de regio's opgesteld

Alle prognoses en inventarisaties van het aanbod zijn in samenspraak met de partijen in de regio's tot stand gekomen. Bureau Buiten (bedrijventerreinen) en het Economisch Instituut voor de Bouw (werkgelegenheid en kantoren) hebben de onderzoeken gedaan en de prognoses opgesteld⁵. De verwachtingen voor winkelgebieden zijn door de provincie zelf samengesteld op

basis van een analyse van diverse databestanden en onderzoeksgegevens (o.a. Locatus).

Vinger aan de pols: regelmatige update van het aanbod en de verwachte vraag

In 2013 zijn in alle regio's pilots uitgevoerd met een nieuw monitoringssysteem voor bedrijventerreinen. De pilots hebben geleid tot een nieuwe monitor bedrijventerreinen, waarvan enkele actuele gegevens recentelijk via een digitale kaartweergave (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank>) beschikbaar zijn. De provincie is inmiddels ook bezig met de ontwikkeling van een monitor detailhandel, waarin de vraag- en aanbodkant jaarlijks in beeld wordt gebracht.

⁵ Het betreft de volgende rapportages: EIB (2014), Regionale Kantorenmarkt, raming van vraag en aanbod (voor iedere regio een rapport); Bureau Buiten (2014); Behoefferaming Bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040; Provincie Noord-Brabant (2014), Toekomstperspectief Detailhandel; EIB (2014) Raming werkgelegenheid provincie Noord-Brabant. Het aanbod van de bedrijventerreinen is geïnventariseerd op basis van de jaarlijkse IBIS-enquête.

Bedrijventerreinen

Veel planaanbod, kwalitatieve match belangrijk

Nu veel direct uitgeefbaar aanbod

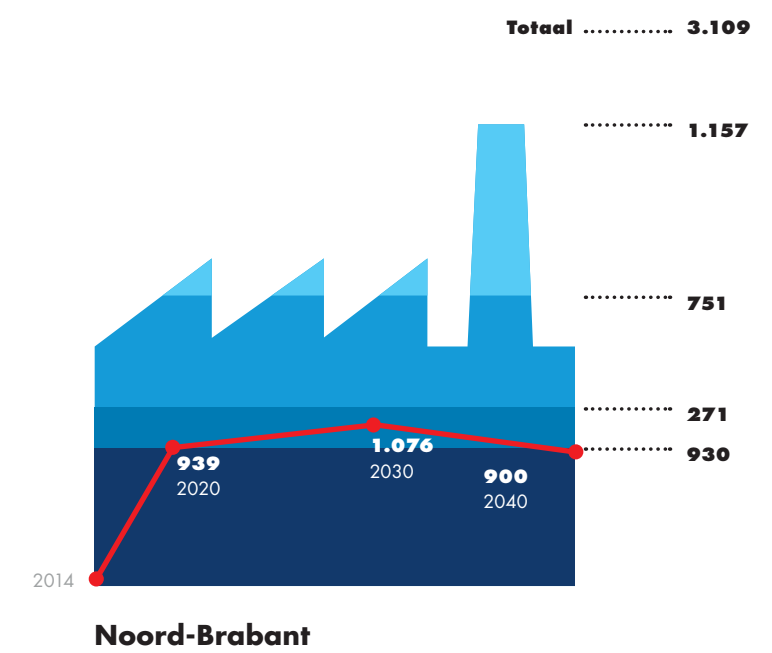
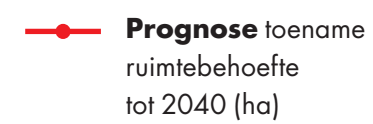
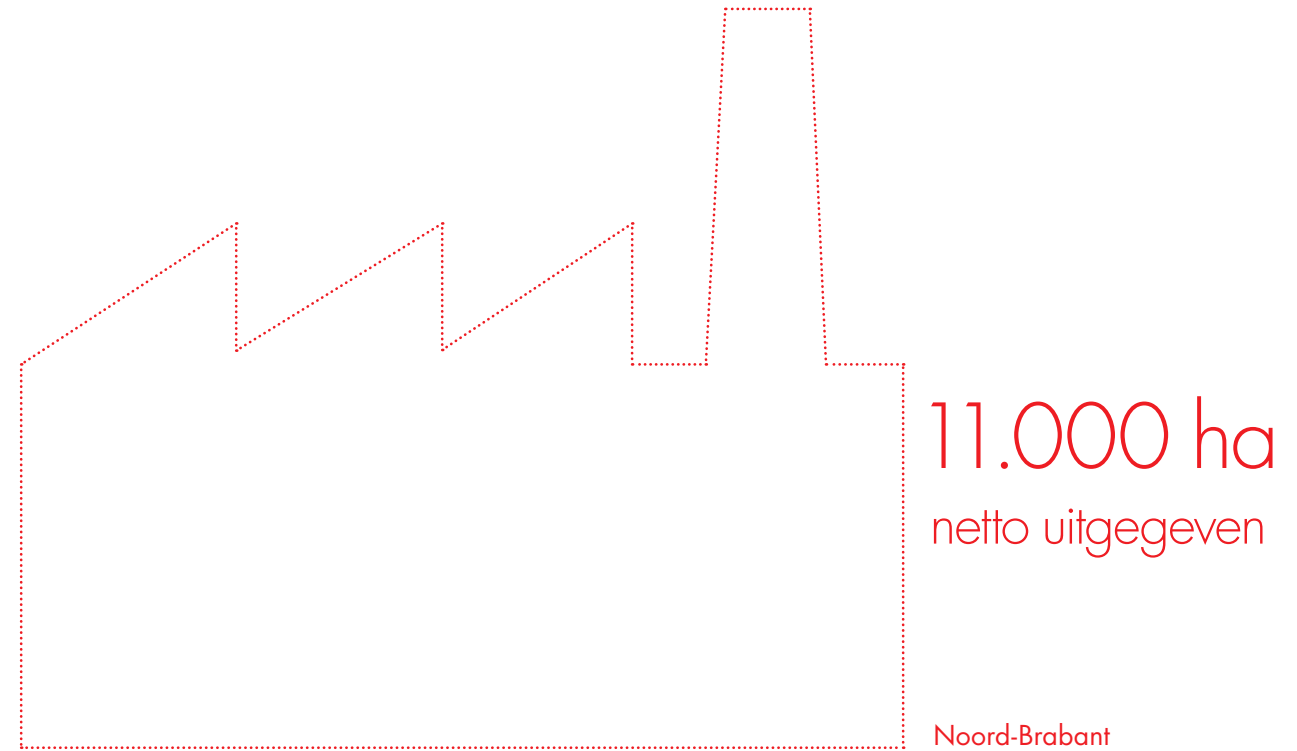
Noord-Brabant telt bijna 11 duizend netto hectare uitgegeven bedrijventerrein⁶, waar in totaal ongeveer 39% van alle Brabantse werkgelegenheid is gevestigd.

Noord-Brabant heeft daarmee van alle provincies veruit de grootste oppervlakte aan bedrijventerreinen. Zuid-Holland en Gelderland nemen, elk met ongeveer 7 duizend ha, een tweede en derde plaats in.

Er bestaan geen goede statistieken van de leegstand op de Brabantse bedrijventerreinen. De onderzoekers zijn uitgegaan van 5% frictieleegstand, een percentage dat als normaal wordt beschouwd bij een gezonde markt. Als de leegstand van bruikbare bedrijfspanden in werkelijkheid hoger is, zal de uitbreidingsbehoefte in de praktijk lager zijn dan berekend⁷.

Noord-Brabant heeft op dit moment 930 hectare direct uitgeefbaar aanbod⁸. Dit zijn kavels op bedrijventerreinen waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld, die bouwrijp zijn en waar direct kan worden gebouwd. Dit is 8 procent van het uitgegeven aanbod.

Daarnaast heeft Noord-Brabant nog 271 ha uitgeefbare terreinen die nog niet bouwrijp zijn, maar waarvan het bestemmingsplan al wel is vastgesteld.



⁶ Exclusief zeehaven- en industrieterrein Moerdijk. Bron: IBIS.
⁷ Er bestaat wel een indicatief overzicht (DTZ Zadelhoff (2014) Factsheets medio 2014, Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt) van een aantal Brabantse regio's dat de verhouding weergeeft tussen het aanbod bedrijfspanden dat te koop of te huur staat (in m²) en de totale voorraad (in ha; aannme 50% bebouwd). Het bevat de volgende percentages per regio: Breda en omgeving: 5,8%; Eindhoven en omgeving: 7,4%; 's Hertogenbosch en Tilburg: 5,9%. Deze cijfers zijn verder niet gebruikt in de analyses.
⁸ Inclusief 12 hectare uitgeefbaar voor 'droge' (niet havengebonden) gedeelte zeehaven terrein Moerdijk.

Prognose Groei van de ruimtebehoefte tot 2020, na 2030 daling

- Er blijkt tot 2020, nog een kwantitatieve uitbreidingsbehoefte te zijn aan bedrijventerreinen, in alle regio's, maar vooral in West-Brabant, waar het accent sterker ligt op logistiek en transport, een sector die de komende jaren veel nieuwe ruimte vraagt. Na 2020 vlakt de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen af en vanaf 2030 is er geen behoefte meer aan extra ruimte, maar komen er per saldo terreinen en gebouwen vrij.
- De totale netto ruimtebehoefte aan logistiek en groothandel blijft groeien, ook na 2030. Dit geldt ook voor detailhandel op bedrijventerreinen.
- De Brabantse industriesector zal, volgens de prognoses, vanaf 2020 steeds minder ruimte nodig hebben, waardoor er per saldo zelfs ruimte vrij komt. Naar verhouding daalt het aantal arbeidsplaatsen in de industrie nog sterker dan de benodigde oppervlakte. Vanwege de verder toenemende automatisering en robotisering zijn er steeds minder mensen nodig bij de productie.
- Er wordt een lichte stijging verwacht van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen tot 2020, gevolgd door een lichte daling die vooral veroorzaakt wordt door de industriesector.

Aanbod Veel planaanbod

Naast de op dit moment bouwrijpe 930 ha direct uitgeefbaar en de 271 ha volgens het bestemmingsplan uitgeefbaar aanbod zijn er in de regionale afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie 576 hectare vastgelegd om mogelijk te ontwikkelen als bedrijventerrein. Ook is er in de afspraken nog 175 ha speciale terreinen (o.a. Logistiek Park Moerdijk) opgenomen, die deels een langere doorlooptijd hebben dan de planningsperiode. Diverse gemeenten hebben daarnaast nog een strategische planvoorraad aan bedrijventerreinen: plannen die nu niet onder de regionale afspraken vallen, maar die in de toekomst eventueel ontwikkeld zouden kunnen worden. De totale strategische planvoorraad in Noord-Brabant bedraagt zo'n 1.150 hectare.

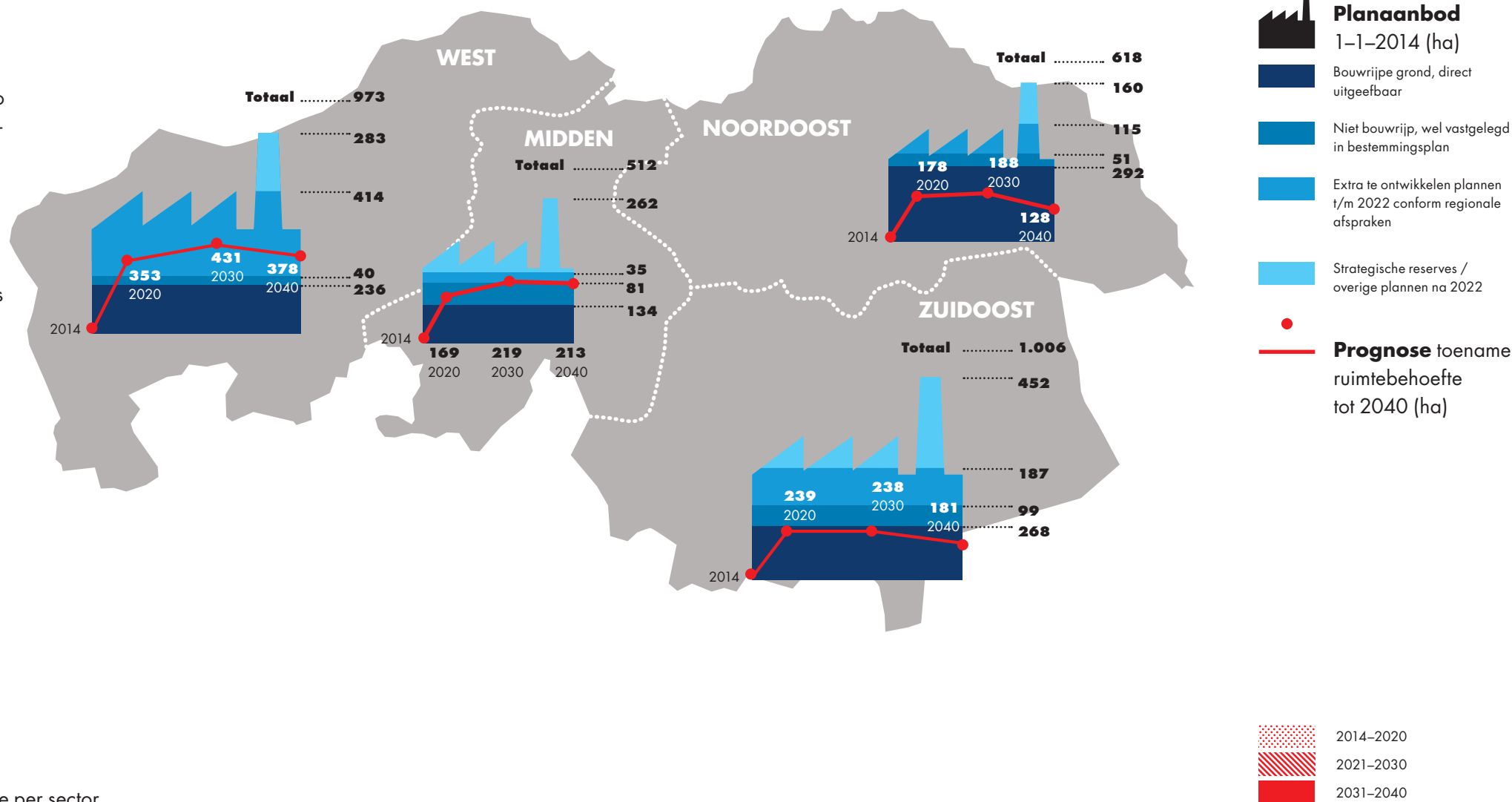
Kwaliteit van het (plan)aanbod

Het Brabantse aanbod aan bedrijventerreinen kan op verschillende manieren worden ingedeeld, bijvoorbeeld in milieuhinder-categorieën, die aangeven hoeveel milieuhinder de terreinen mogen produceren. Ook andere aspecten, zoals kavelgrootte en bouwhoogte, ligging aan de grote infrastructuur, uitstraling en de ligging ten opzichte van de steden en dorpen, kunnen relevant zijn. Op dit moment is het nog niet mogelijk om het uitgegeven aanbod en het planaanbod zo in beeld te brengen dat het in kwalitatieve zin kan worden gematched met de vraag. Daarom wordt hier alleen het aantal hectares weergegeven.

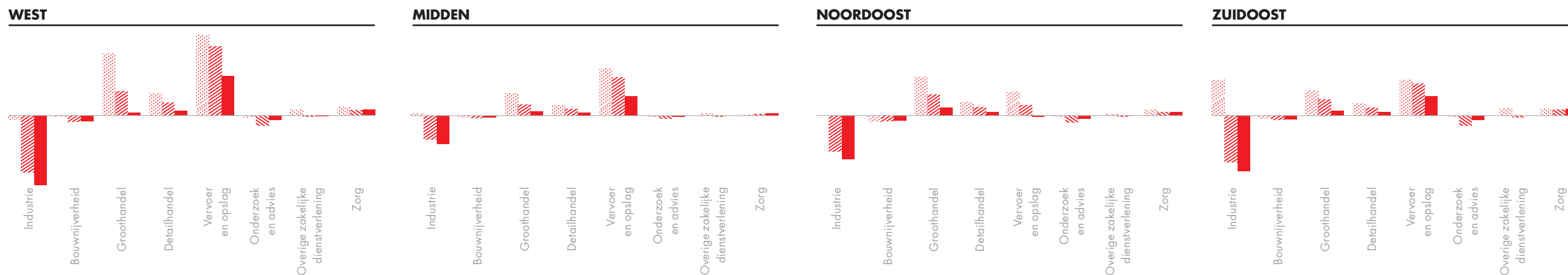
Kwantitatieve confrontatie Vraag-Aanbod

De extra ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen van ruim 900 ha tot 2020 weegt in aantallen hectares zo ongeveer op tegen het direct uitgeefbaar aanbod. Er zijn wel regionale verschillen. Zo zijn er in West-Brabant nog nieuwe plannen nodig om te voorzien in de ruimtebehoefte tot 2020, terwijl er in Oost-Brabant juist veel sprake is van meer hectares direct uitgeefbare grond dan er, in kwantitatieve zin, behoefte is. De 'top' in ruimtebehoefte die rond 2030 overal wordt bereikt weegt in alle regio's – in kwantitatieve zin – op tegen het uitgeefbaar aanbod (al dan niet bouwrijp) dat in bestemmingsplannen is vastgelegd.

In 2040 is de behoefte van de voorgaande 10 jaren alweer verdwenen. In de jaren '30 zal er in even hoog tempo ruimte vrij komen als er de voorgaande jaren werd gevraagd.



Toename/afname ruimtebehoefte per sector



“De toekomstige ruimtebehoefte laat per cluster een gevarieerd beeld zien.”

Economische clusters op bedrijventerreinen

Werkgelegenheid neemt iets af, ruimtebehoefte verschilt per cluster

De provincie zet in haar economisch beleid al een aantal jaren sterk in op de ontwikkeling van een aantal ‘economische clusters’⁹ van economische activiteiten. Het betreft activiteiten waarmee Noord-Brabant nu al onderscheidend is en waar, ook met het oog op de toekomstige ontwikkelingen in de wereld (markt, welvaart, technologie) veel van valt te verwachten. De provincie stimuleert dat bedrijven binnen clusters elkaar gaan versterken om onder andere de innovatiekracht te vergroten. De provincie helpt mee om ontwikkelingen op gang te brengen of verbindingen te leggen en versterken.

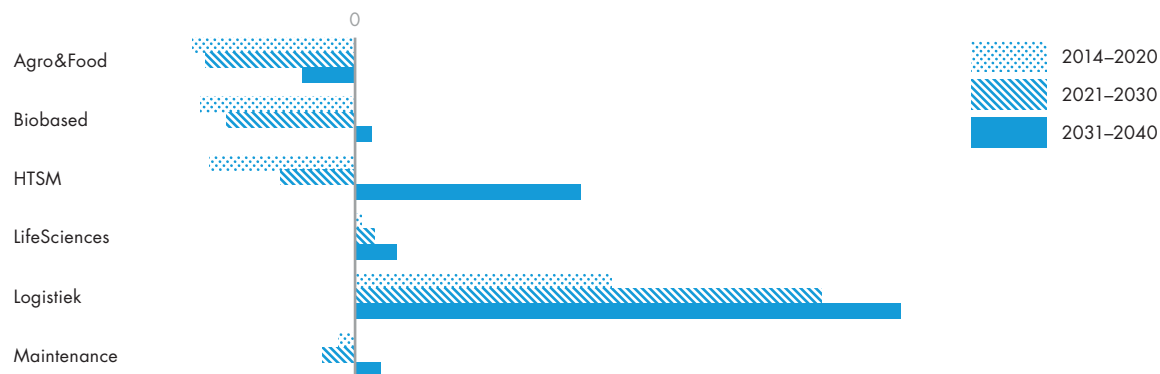
Hoe staat het met de ruimtebehoefte van deze economische clusters? Hoewel de clusters belangrijk zijn voor de Brabantse economie neemt volgens de prognoses hun aandeel in de totale werkgelegenheid van Brabant niet toe. Hun aandeel is 24% nu en gaat naar 22% in 2040¹⁰.

De toekomstige ruimtebehoefte laat per cluster een gevarieerd beeld zien. Logistiek en Life Sciences vragen ook na 2020 nog extra ruimte. De ruimtebehoefte van de overige clusters krimpt.

De ruimtebehoefte van de clusters mag niet worden opgeteld bij de eerder gepresenteerde ruimtebehoefte. Zij is hiervan slechts een uitsnede: delen van de hiervoor gepresenteerde ruimtebehoeften zijn gelabeld als behorend tot een cluster¹¹.

De clusters nemen ongeveer 25% van de totale ruimtebehoefte op bedrijventerreinen voor hun rekening.

Toename/afname economische clusters



⁹ Niet te verwarren met de eerder genoemde bedrijfssectoren.

¹⁰ Een lager percentage of aantal werknemers houdt niet automatisch in dat de economische betekenis van de clusters afneemt. De productiviteit per werknemer kan namelijk sterker toenemen dan de afname van het aantal werknemers.

¹¹ Sommige delen zijn ook dubbel gelabeld, als behorend tot meerdere clusters.

Opgaven Aanbod matchen met de vraag

Kwantitatieve afstemming van vraag en aanbod

Er moet overal voldoende (plan)aanbod zijn, maar zeker niet teveel. Een overmaat aan plannen heeft talrijke negatieve effecten. Het leidt tot slecht benutte terreinen en infrastructuur. Het tast het landschap onnodig aan; het zet de uitgifteprijzen onder druk en kan leiden tot onduidelijkheid bij marktpartijen die niet weten waar de ontwikkelingen werkelijk van de grond komen. Noodzakelijke herstructurering komt moeilijk van de grond. Een zekere spanning tussen vraag en aanbod is daarom gezond, zowel voor de economische als de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent:

- Overbodige plannen voor nieuwe terreinen schrappen. Het zal niet van vandaag op morgen lukken om het planaanbod in hectares terug te brengen tot de ruimtebehoefte. De volgende bestuursperiode wil de provincie stapsgewijs naar dit doel toewerken.
 - Op basis van afwegingen en beslissingen in het verleden zitten er een aantal plannen in de pijplijn die in 2015 om besluitvorming vragen
- (zoals Heesch-West (regio Noord Oost), de Brainport Innovation Campus (Zuid Oost), Waalwijk Insteekhaven (Midden) en het Logistiek Park Moerdijk (West)). Dit levert een mogelijk dilemma op, want het is nu al bekend dat de huidige regionale afspraken aan de hoge kant zijn. Plannen in de pijplijn kunnen de kansen op succesvolle realisatie van betere locaties/plannen aanzienlijk verminderen. Daarom kan het verstandig zijn in de tussenliggende periode kritisch te kijken naar elk plan dat voor 2015 op de planning staat en, zo nodig, tot heroverweging over te gaan.
- Oplossing zoeken voor het faciliteren van de 'piek' in ruimtebehoefte: nu zijn er nog nieuwe terreinen nodig, na 2030 komt er ruimte vrij. Voorkomen dat er terreinen worden aangelegd die enkele jaren later al niet meer nodig zijn.
 - Tijdig inspelen op en oplossingen zoeken voor de verwachte vrijval van ruimte na 2030

Kwalitatieve afstemming van vraag en aanbod

In kwalitatieve zin moet de behoefte van bedrijven ook aansluiten bij het aanbod (kavelgrootte, bouwhoogte, milieuruimte, arbeidsmarkt, bereikbaarheid, voorzieningen, nabijheid andere bedrijven, et cetera). Hoe beter de kwaliteit van het gebodene aansluit bij de behoefte, hoe sterker de provincie staat in het aantrekken van bedrijven. Hoe beter bestaande en direct uitgeefbare terreinen geschikt gemaakt kunnen worden voor de toekomstige vraag, hoe minder nieuwe terreinen er hoeven te worden ontwikkeld en hoe minder verouderd aanbod overblijft.

- Zorgen dat direct uitgeefbaar aanbod en plannen in regionale afspraken matchen met de locatie- en vestigingseisen van bedrijven.
- Waar mogelijk gebruik maken van bestaand aanbod en vrijvallend aanbod om de ruimtebehoefte vanuit andere sectoren op te vangen.
- Herstructurering of transformatie van bestaande uitgegeven terreinen die verouderen en waar de leegstand oploopt.

Onderzoek

- Locatie- en vestigingseisen van bedrijven in kaart brengen, evenals de mogelijkheden om hierin te voorzien met het aanbod (direct uitgeefbaar, et cetera). Kan niet passend aanbod geschikt gemaakt worden voor bedrijven die nog ruimte vragen?. De provincie wil dit onderzoek uitvoeren in samenwerking met de regio's.
- Blijvend monitoren van het aanbod, de planvoorraad, werkgelegenheid en ruimtegebruik per sector, om zo goed vinger aan de pols te kunnen houden in een snel veranderende economie.
- Onderzoeken van mogelijk nieuwe regelingen en financiële arrangementen en juridisch instrumentarium om de aansluiting van vraag en aanbod op (sub)regionaal niveau te verbeteren en te versnellen.

Kantoren-locaties

Ruimtebehoefte blijft gelijk, maar verplaatst zich naar nieuwe gebouwen en locaties

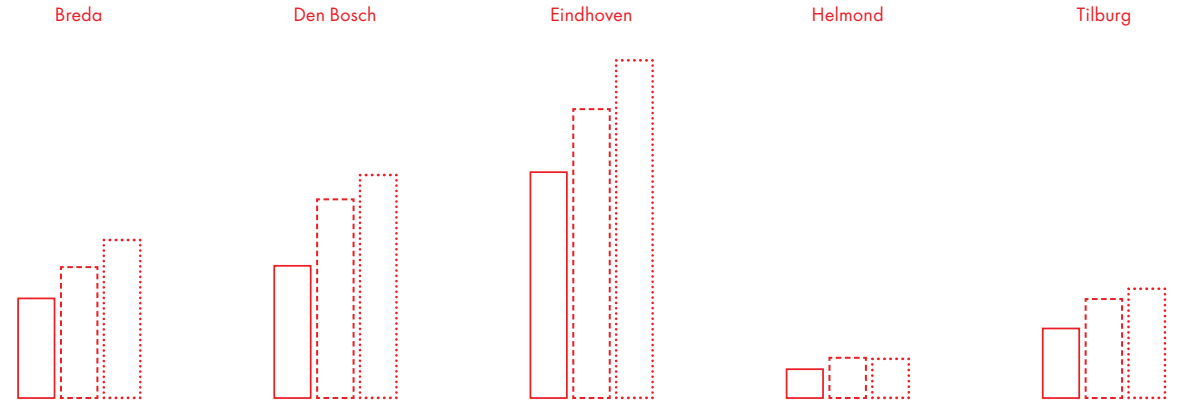
Nu leegstand en sanering verouderd aanbod

De leegstand in Brabant is, net als in de rest van Nederland, sterk toegenomen doordat er de laatste 20 jaar veel nieuwe kantoren zijn bijgebouwd, waardoor het aanbod veel sterker toenam dan de vraag naar kantoorruimte.

- In Noord-Brabant is het kantorenaanbod de afgelopen 20 jaar sterk toegenomen: van 3,2 miljoen m² naar 5,2 miljoen m².
- De Brabantse kantorenmarkt is grotendeels in handen van de steden, ook wel de B-5 genoemd. Eindhoven, Helmond, Tilburg, Den Bosch, en Breda hebben samen 71% van de Brabantse kantoren binnen hun grenzen. Eindhoven is koploper met bijna 1,5 miljoen m² bruto vloeroppervlak.
- De Brabantse steden opereren met hun kantooraanbod deels in markten die de reikwijdte van de provincie te boven gaat, zoals de A2-as van Amsterdam/Utrecht tot Eindhoven, of de regio Rotterdam-Antwerpen. Daardoor is er eigenlijk sprake van twee verschillende kantorenmarkten: een (boven-) regionale markt en een lokale markt. De B-5 nemen de behoeften vanuit de (boven-)regionale markt voor hun rekening.
- De kantorenleegstand in Noord-Brabant bedraagt ongeveer 15%¹²; dit is in lijn met de leegstand in de rest van Nederland, maar ongeveer drie keer zoveel als de 5% frictieleegstand die bij een 'gezonde' markt als normaal wordt beschouwd.

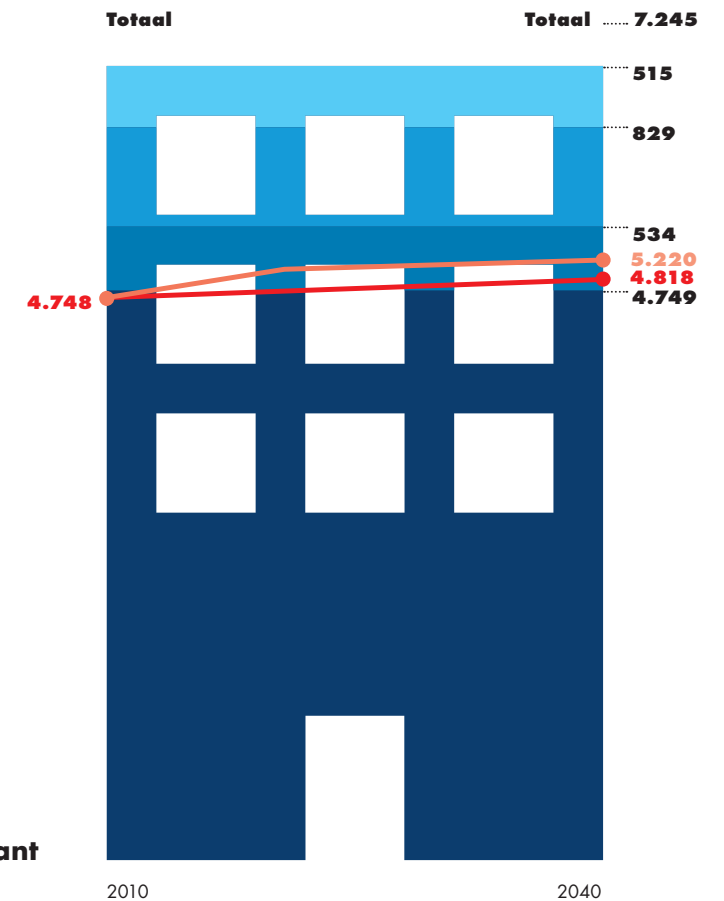
Voorraad-ontwikkeling Noord-Brabant

1990
2000
2010



Door de hoge leegstand is het niet te verwachten dat leegstaande verouderde kantoren of kantoren op minder gangbare locaties weer als kantoor in gebruik zullen worden genomen. De afgelopen jaren zijn er steeds meer van deze kantoren gesloopt, grondig gerenoveerd of gebruikt voor niet-kantoorfuncties.

x 1.000 m²



Noord-Brabant

¹² DTZ Zadelhoff (2014), Factsheets medio 2014, Nederland compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. EIB gebruikt de leegstandcijfers van DTZ Zadelhoff ook, maar gaat in zijn behoeftenramingen uit van de situatie in 2010. EIB splitst leegstand vervolgens uit in courante, incurante en frictieleegstand.

Prognose Ruimtebehoefte constant, veel vervangingsvraag

- Ontwikkelingen in ICT en de digitale infrastructuur maken dat mensen steeds vaker vanuit huis of onderweg werken. Archieven worden steeds meer gedigitaliseerd en werkplekken kunnen worden gedeeld. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtebehoefte per werknemer.
- Het aantal kantoorbanen in Noord-Brabant neemt echter nog toe. Al met al zal de behoefte aan kantoorvloeroppervlakte de komende decennia licht toenemen: van 4,7 miljoen in 2010 naar 4,8 miljoen in 2040.
- Indien de ruimtebehoefte van de markt maximaal wordt bediend ontstaat er extra veel aanbod, vooral omdat bedrijven naar nieuwe kantoorpanden trekken en oude panden achterlaten. Dit heeft een drukkend effect op de huurprijzen. Dat heeft weer tot gevolg dat sommige bedrijven meer ruimte huren dan zij, volgens de berekende ruimtebehoefte, nodig hebben. Dit mechanisme leidt er toe dat er in 2040, als gevolg van marktwerking, 400.000 m² meer kantoorruimte wordt gehuurd dan berekend volgens de methode arbeidsplaatsen x ruimtebehoefte per werknemer.
- De vraag verplaatst zich in enige mate van 'formele' locaties (kantorenwijken en bedrijventerreinen) naar levendige centrumlocaties, in de steden, zo mogelijk dicht bij de intercitystations. Het zijn de meest gewilde locaties met de hoogste huurprijzen.

Aanbod Verhuurbare leegstand en nog veel plannen

In 2010 bevat de provincie Noord-Brabant 534.000 m² courante (verhuurbare) leegstand¹³. Anno 2013 hebben de Brabantse gemeenten samen ongeveer 829.000 m² plannen, waarvoor het bestemmingsplan rond is en die dus direct kunnen worden gebouwd. Daarnaast hebben gemeenten nog 515.000 m² strategisch in reserve, plannen waarvoor het bestemmingsplan nog niet rond is. De vijf grote steden (B-5) hebben de laatste jaren overigens flink gesneden in hun planaanbod en zijn bezig dit verder terug te dringen¹⁴.

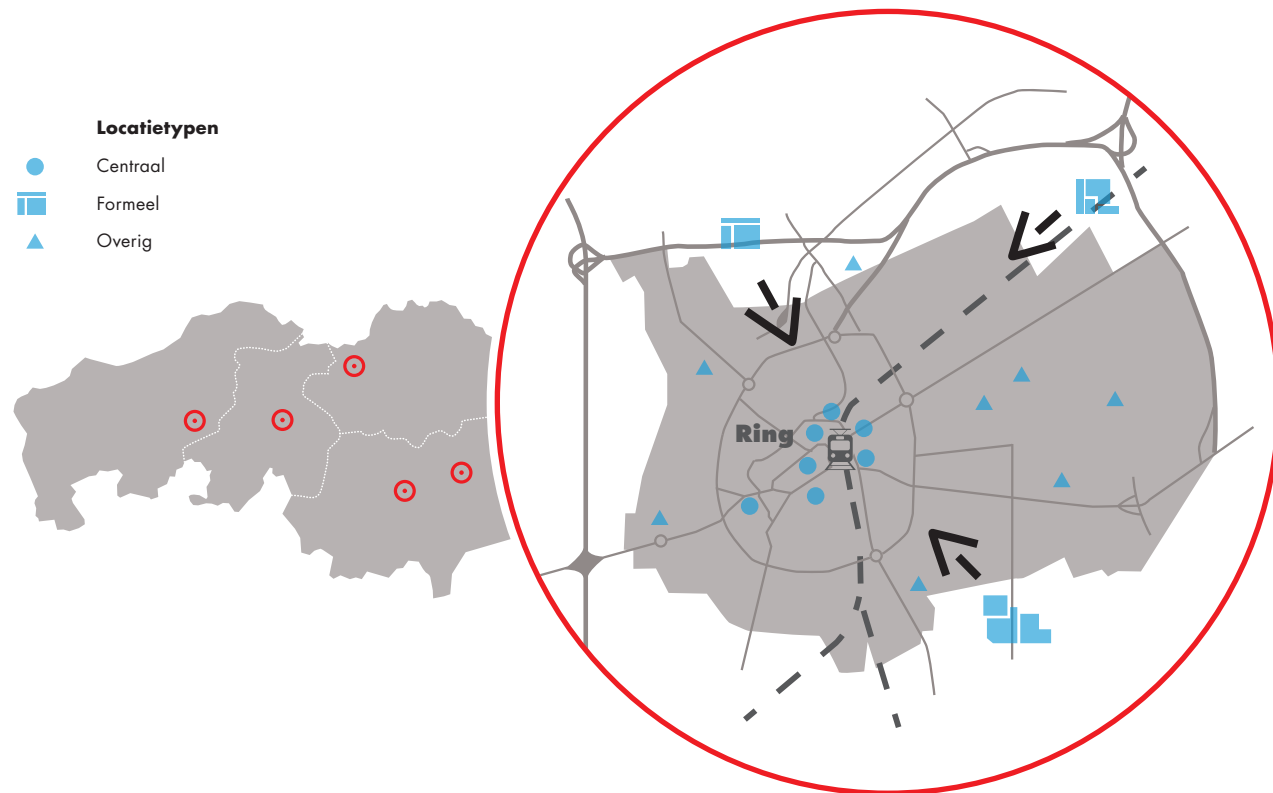
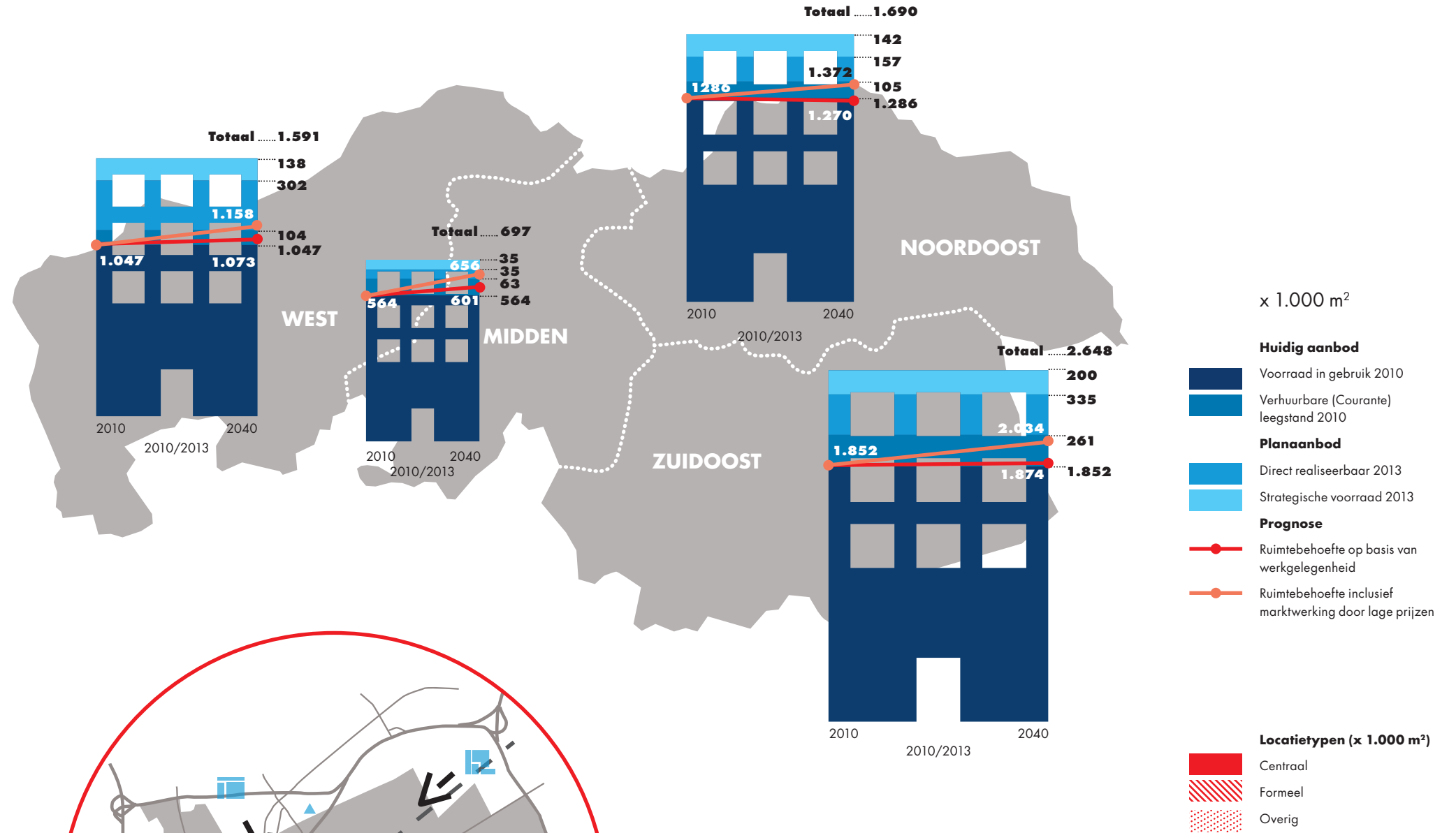
¹³ Situatie 2010. Ongeveer de helft van deze leegstand kan gezien worden als frictieleegstand (5%). Frictieleegstand wordt beschouwd als noodzakelijk voor bewegingen in een gezonde markt.

¹⁴ Zo blijkt uit de kantorenrapportages van een aantal steden en regio's.

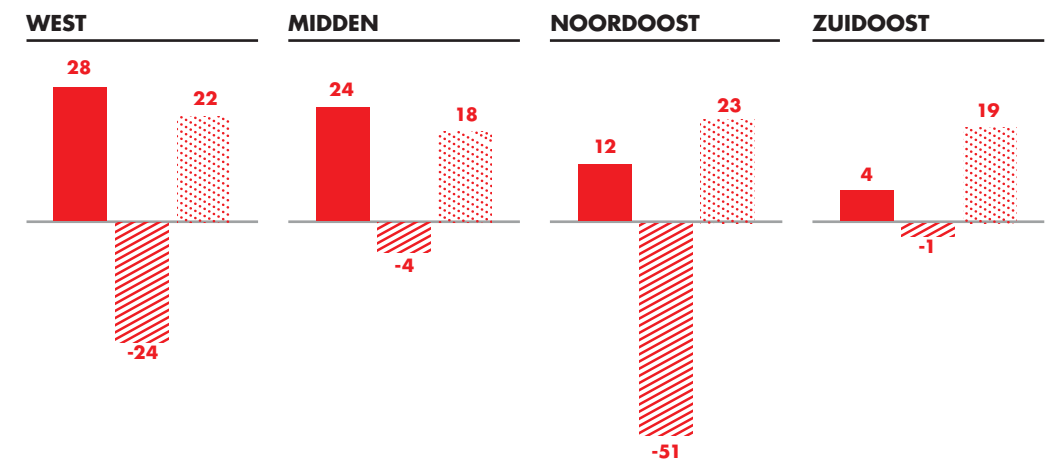
Confrontatie

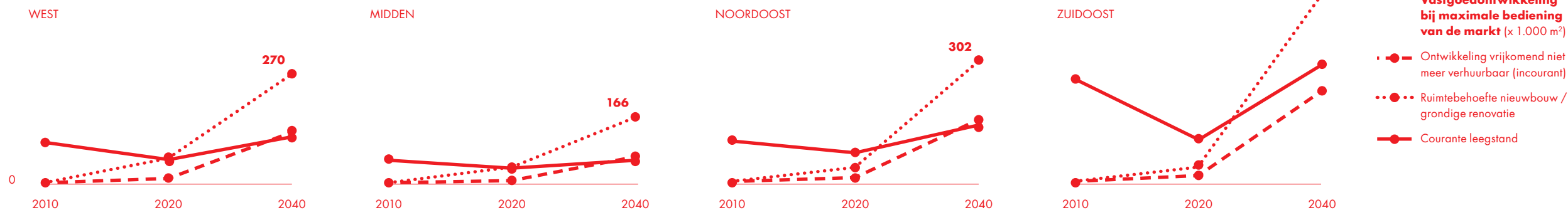
De ruimtebehoefte in de provincie neemt tussen 2010 en 2040 maximaal toe met 500.000 m².

Dit is ongeveer evenveel als er nu aan verhuurbare ruimte leeg staat. Het aanbod aan nieuwe plannen is goed voor ongeveer 1,3 miljoen m² kantoorvloer, ruim 2,5 keer de uitbreidingsbehoefte tot 2040.



Verandering ruimtebehoefte per locatietype 2010–2040





Ontwikkelingen in het vastgoed

Vervangingsvraag kan leiden tot nieuwe leegstand

Per saldo neemt de ruimtebehoefte dus nog met ongeveer 500.000 m² toe. Het EIB becijfert echter nog een veel grotere dynamiek in het vastgoed. Daarbij gaat het EIB uit van een scenario waarbij de markt maximaal wordt bediend en er geen impulsen bestaan om leegstand tegen te gaan

- In de eerste plaats komt er, vooral na 2020, veel verouderd vastgoed vrij. Dit zijn kantoorgebouwen die hun technische levensduur hebben bereikt. Tussen 2010 en 2040 is er 650.000 m² aan vervanging, grondige renovatie of herbestemming toe.
- Daarnaast berekent het EIB dat de leegstand weer verder zal oplopen als de markt maximaal wordt bediend. Na een aanvankelijke daling zal deze in 2040 weer zijn opgelopen tot ruim 600.000 m² omdat courante kantoorpanden worden verlaten voor nieuwere en betere panden.
- Tussen 2010 en 2040 loopt de leegstand van verhuurbare panden per saldo op met 80.000 m², moet er dus 650.000 m² worden vervangen en neemt de ruimtebehoefte toe met 500.000 m².
- Al met al zal er, bij maximale bediening van de markt, een behoefte aan nieuwbouw / grondige renovatie ontstaan van een kleine 1,2 miljoen vierkante meter in de periode tot 2040¹⁵.

¹⁵ Het EIB noemt dit de 'kwaliteitsvraag'.

Opgave Marktvrage bedienen, nieuwe leegstand voorkomen

- Transformatie of sloop voor leegstaande kantoorpanden die, vanwege de locatie of de kwaliteit van het gebouw, geen toekomst meer hebben als kantoor.
- Verder terugbrengen overmatige plancapaciteit, door schrappen van plannen en herziening van bestemmingsplannen.
- Er is flink wat behoefte aan nieuwe of grondig vernieuwde kantoren, vooral na 2020, ter vervanging van oudere kantoren. Het is goed om nu alvast verhuisplannen goed te monitoren en tijdig te bezien of verouderde panden een grondige renovatie of een nieuwe bestemming kunnen krijgen, of dat zij moeten worden gesloopt.
- Indien de ruimtebehoefte van de markt maximaal wordt bediend, zal er na 2020 opnieuw leegstand ontstaan in nog courante kantoorpanden. Ze worden dan verlaten voor nieuwere en betere panden zonder dat er nieuwe huurders zijn. Het is belangrijk te bepalen welke sturing mogelijk is om nieuwe leegstand tegen te gaan, en toch de marktvrage te bedienen.
- Levendige centrumlocaties bij intercitystations hebben de toekomst. Daarom moet op dit soort centrale locaties niet alleen gelet worden op de prijs en kwaliteit van de kantoorpanden, maar ook op de levendigheid, uitstraling en andere stedelijke functies (horeca, onderwijs, cultuur, wonen).
- Momenteel vindt niet alleen afstemming plaats in RRO-verband maar ook in het verband van de B-5. Gezien het feit dat de kantorenmarkt zich voor een groot deel binnen deze steden bevindt is het goed deze afstemming (ook) te continueren.

Winkel-gebieden

Ruimtebehoefte neemt verder af door internetwinkelen

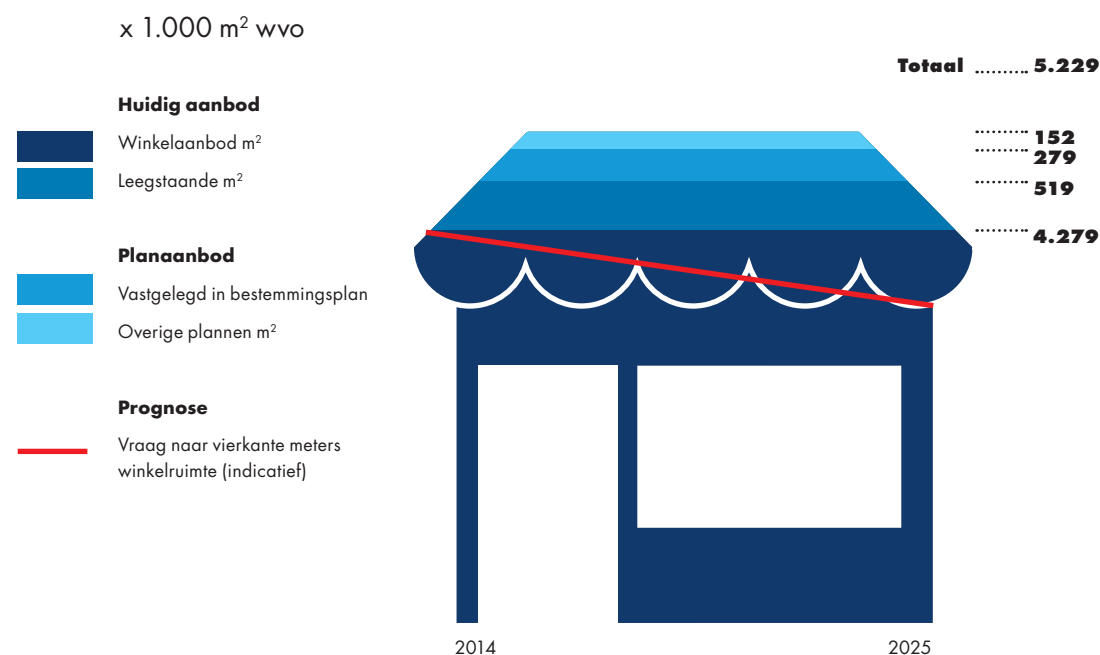
Nu snel oplopende leegstand, maar ook nog plannen

Noord-Brabant heeft 4,3 miljoen vierkante meter winkelvloer in gebruik, verspreid over allerlei typen winkelgebieden, van de binnensteden en hoofdwinkelgebieden tot een supermarkt en enkele kleine winkels. Het aantal vierkante meters winkelvloer per inwoner bedraagt in Noord-Brabant 1,9 m²; dit is hoger dan het Nederlandse gemiddelde (1,6 m²)¹⁶.

Leegstand

- De winkelleegstand in Noord-Brabant is de afgelopen vijf jaar snel toegenomen en bedraagt medio 2014 zo'n 11%. Dit cijfer is gelijk aan het landelijk gemiddelde.
- De toename van het aantal vierkante meters winkel in de afgelopen jaren is mede oorzaak van de toegenomen leegstand. De winkelvloeroppervlakte is de afgelopen 5 jaar met ongeveer met 280.000 m² toegenomen. De leegstand in dezelfde periode met 200.000 m²
- De leegstand is in centrumgebieden hoger dan gemiddeld. In de binnensteden van Breda en Eindhoven is de leegstand beide 15%.
- Stadsdeelcentra, grote wijkcentra en supermarktcentra doen het als ondersteunende winkelgebieden relatief goed en zitten qua leegstand onder het provinciaal gemiddelde.
- In kleine hoofdwinkelgebieden (Helmond, Oss, Roosendaal, Bergen op Zoom, Oosterhout, Valkenswaard, Uden, Boxmeer) is het leegstandspercentage het hoogst, gemiddeld zo'n 15% van de winkelvloeroppervlakte.

Op dit moment is er nog 280 duizend vierkante meter aan winkelplannen vastgelegd in bestemmingsplannen en dus direct realiseerbaar. Dat is evenveel als het aantal vierkante meters dat in de afgelopen 5 jaar is bijgebouwd. In diezelfde periode is het aantal leegstaande vierkante meters met 200 duizend toegenomen



¹⁶ Het gaat om netto vloeroppervlak. Bron: Locatus, cijfers uit 2012.

Prognose Ruimtebehoefte krimpt verder door internet

- Per saldo neemt de behoefte aan vierkante meters winkelvloer verder af. De winkelbestedingen door de Brabantse bevolking zullen weliswaar enigszins stijgen door de bevolkingsgroei, maar doorzettende verschuivingen van bestedingen naar webwinkels zullen ertoe leiden dat bestedingen in winkelgebieden verder zullen afnemen.
- Er is sprake van branchevervaging en -verruiming. Winkels willen een steeds breder en 'dieper' assortiment kunnen aanbieden en consumenten komen hierop af. Mede hierdoor komen er steeds grotere winkels (b.v. megastores, XL supermarkten).
- Beleving en Vermaak vormen een steeds belangrijker onderdeel van het winkelen. Horeca en winkels raken steeds meer geïntegreerd.
- Winkelketens zijn zowel aanwezig op internet als in de winkelgebieden. Zij hebben een geïntegreerde verkoopstrategie (bestellen op internet, afhalen in de winkel; in de winkel het merk beleven en op internet bestellen, et cetera).
- Er bestaat een beperkte nieuwe ruimtebehoefte door de toename van 'internet-afhaalpunten' op goed bereikbare locaties (bij knooppunten of op goed bereikbare bedrijventerreinen) of in de woongebieden dicht bij de consument.
- De kleinere buurtcentra zullen verdwijnen als gevolg van de schaalvergroting en het webwinkelen.

Aanbod Planaanbod

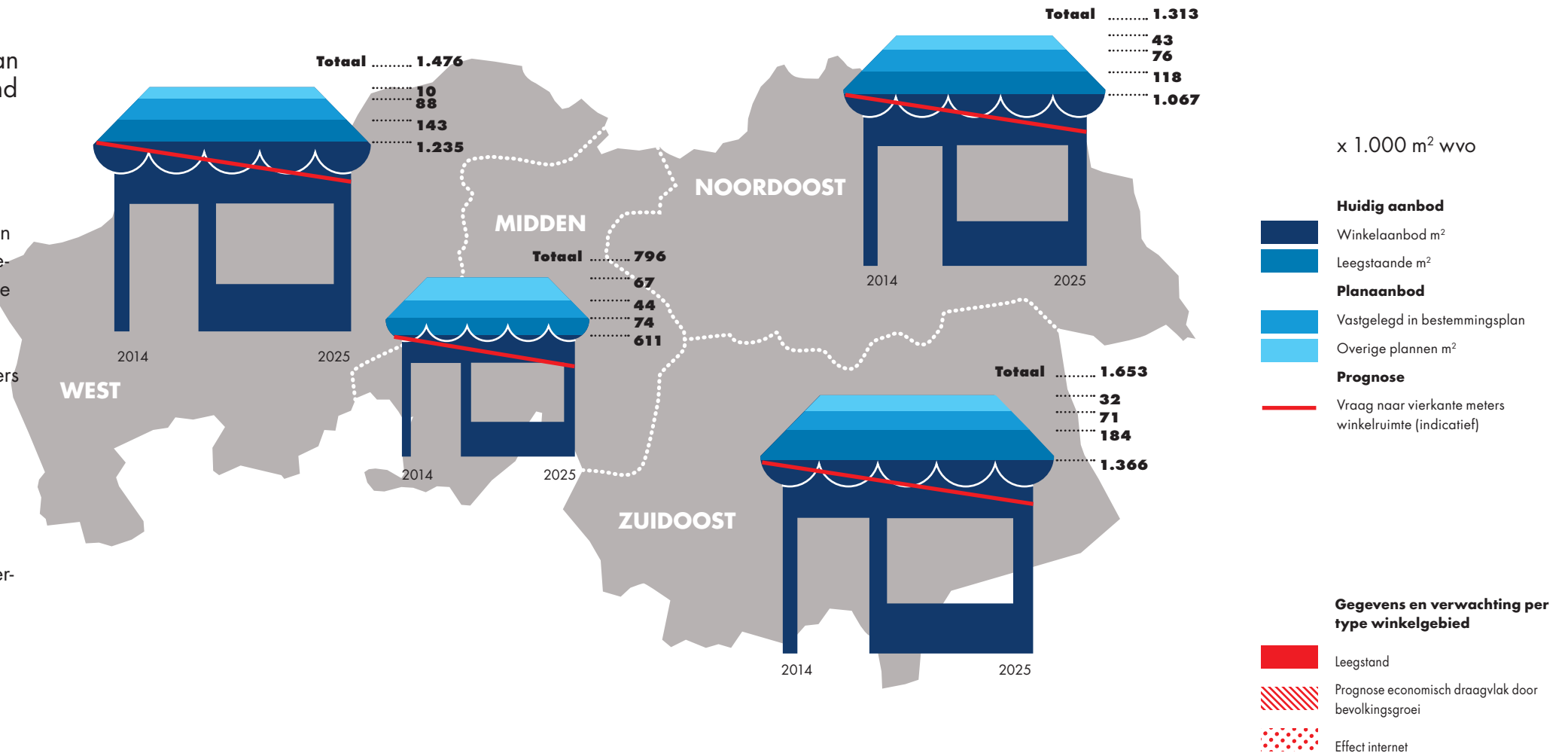
Ondanks de leegstand en het feit dat de behoefte aan vierkante meters per saldo terugloopt, hebben gemeenten en ontwikkelaars nog heel wat plannen voor nieuwe winkels en winkeluitbreidingen. Op dit moment kan er, op basis van vastgestelde bestemmingsplannen, nog een extra winkelareaal met een vloeroppervlak van 7% van de bestaande voorraad worden gerealiseerd. Dit cijfer, evenals het leegstandscijfer van Noord-Brabant is gelijk aan het landelijk gemiddelde, waarmee gezegd is dat ook elders in Nederland sprake is problematische leegstand in combinatie met een hoge planvoorraad.

Confrontatie Ieder nieuw plan leidt ergens tot hogere leegstand

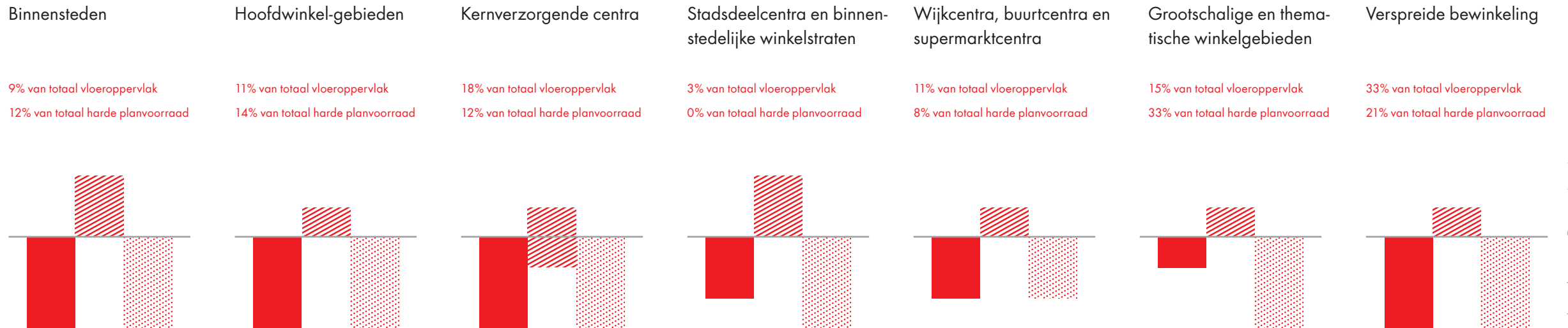
De leegstand in het winkelaanbod zal verder toenemen als gevolg van de verdere groei van het webwinkelen. Binnensteden, hoofdwinkelgebieden en grootschalige en thematische winkelgebieden zullen hier de sterkste negatieve effecten van ondervinden.

Toevoeging van nieuwe vierkante meters winkels zal in veel gevallen directe negatieve effecten hebben op de bestaande winkels ergens anders in dezelfde regio.

De (kleinere) buurtcentra zullen verdwijnen als gevolg van de schaalvergroting en webwinkelen.

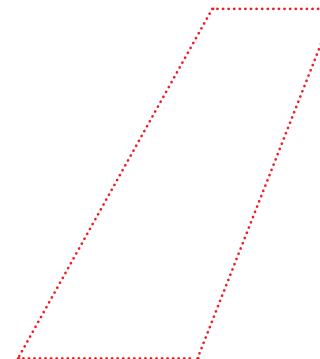


Gegevens en verwachting per type winkelgebied



Opgaven Aanbod terugbrengen en concentreren, herbestemming

- Terugdringen van het planaanbod. Diverse gemeenten hebben – al dan niet in bestemmingsplan vastgelegde – plannen voor nieuwe winkels en winkelgebieden. Hoewel nieuwe winkelplannen mogelijk goed aansluiten bij de ontwikkelingen in de vraag (schaalvergroting, vergroting van de beleving, et cetera), zorgt elke realisatie van nieuwe winkels ergens anders in de regio tot extra leegstand. Het is dus belangrijk om de negatieve consequenties van gewenste nieuwe plannen te overzien en hier in regionaal verband oplossingen voor te creëren. Ook het gericht terugdringen van de capaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen, bijvoorbeeld bij een herziening van het bestemmingsplan, is gewenst, zeker buiten de binnensteden en hoofdwinkelgebieden.
- Transformatie en herbestemming van winkelgebieden met ernstige (verborgen) leegstand, zoals buurtcentra, gedeelten van centrumgebieden en meubelboulevards.
- Bezien hoe kleine kernen die hun laatste supermarkt dreigen te verliezen, een profiel als aantrekkelijk woonmilieu kunnen behouden.
- Actief beleid op het gecontroleerd krimpen van winkelgebieden en verplaatsen van vitale winkels, waardoor aaneengesloten aantrekkelijke winkelgebieden overblijven.
- Keuzes maken over locaties internetafhaalpunten: in de woonwijk, op bedrijventerreinen en/of in bestaande winkelgebieden.
- Regionaal afstemmen van de bestaande voorraad en de plannen op de regionale behoefte door het maken van afspraken in de RRO's.
- Blijvende monitoring over de werkelijke ontwikkelingen om tijdig beleid te kunnen aanpassen.



'Het is belangrijk om de negatieve consequenties van gewenste nieuwe plannen te overzien en hier in regionaal verband oplossingen voor te creëren'

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Regionale afspraken 'ladder-proof' maken

Sinds 2012 heeft het Rijk de toepassing van de zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' wettelijk verplicht gesteld bij besluitvorming rondom 'nieuwe verstedelijking'. Bij ieder plan voor 'nieuwe verstedelijking', dus ook voor bedrijventerreinen, kantoor- en winkellocaties moet worden aangetoond dat deze voldoet aan de eisen van de ladder. Het doel van de ladder is 'een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden¹⁷'. Het Rijk wil met deze ladder de leegstand als gevolg van teveel nieuwbouw tegengaan, evenals uitbreidingen van steden en dorpen als er nog ruimte genoeg is in die steden en dorpen zelf. De provincie Noord-Brabant heeft duurzame verstedelijking ook al jaren hoog in het vaandel staan. De verplichte toepassing van de ladder betekent daarom geen grote ombuiging van de provinciale standpunten. Maar als regio's erin slagen hun afspraken volgens de eisen en de systematiek van de ladder te maken, kunnen zij vervolgens gemakkelijker aantonen dat hun bestemmingsplannen ook voldoen aan de eisen van de ladder.

De ladder in het kort

De ladder kent drie treden die achter elkaar moeten worden doorlopen. De toepassing van trede 1 houdt een confrontatie van vraag en aanbod in. De behoefte vanuit de markt moet worden geconfronteerd met de leegstand en de 'harde' planvoorraad: ruimte die goedgekeurde bestemmingsplannen bieden om direct te gaan bouwen. Pas als de leegstand en de 'harde' planvoorraad in de regio geen soelaas bieden mag het plan door voor een toets aan trede 2 en, zo nodig, 3.

1

Is er een regionale behoefte?

Nee, stop met de procedure of pas uw plan zodanig aan dat het past bij de regionale behoefte

Ja, ga naar trede 2

Ladderteam

De provincie heeft in haar Verordening Ruimte 2014 de verplichte toepassing van de Ladder door gemeenten opgenomen. Ze is najaar 2014 gestart met een 'ladderteam' waarin zij samen met gemeentelijke vertegenwoordigers uit elk van de vier Brabantse regio's onderzoekt hoe de regionale afspraken¹⁸ 'ladderproof' kunnen worden gemaakt. In een gezamenlijk proces wordt onderzocht en bepaald hoe de ladder kan worden toegepast in de verschillende marktsegmenten en regio's.

2

Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Ja, u bent (voor dit deel) klaar met de motivering

Nee, ga naar trede 3

3

Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

¹⁷ Aldus de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' van het ministerie van IenM; Versie 2: november 2013

¹⁸ Het 'ladderteam' behandelt zowel regionale afspraken op het gebied van woon- als werklocaties.

Aan de slag: samenwerken in de regio's

Regionale afspraken centraal

Samenwerking in de regio is, in de ogen van de provincie dé manier om aan de slag te gaan met de nieuwe opgaven voor de werklocaties. Het RRO is de plek waar de provincie op bestuurlijk niveau zaken wil doen. Uiterlijk in december 2015 wil de provincie dat er nieuwe regionale afspraken (over de werklocaties zijn. Per regio moet dan op hoofdlijnen duidelijk zijn welke plannen in aanmerking komen voor uitvoering, welke worden aangepast en welke niet (meer) kunnen worden gerealiseerd. Het moet duidelijk worden hoe de regiopartijen stapsgewijs toewerken naar een regionaal aanbod dat in balans is met de vraag. Niet alleen gerekend in aantal hectares en vierkante meters, maar ook in termen van gevraagde kwaliteit. Ook moeten er misschien afspraken worden gemaakt over het schrappen van plannen en het eventueel verdelen van de financiële pijn.

Het provinciebestuur wil Brabant in de toekomst zeker niet 'op slot' zetten. Jaarlijks wordt in de RRO's gekeken naar trends en ontwikkelingen die aanleiding kunnen zijn om de afspraken bij te stellen. Ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen vormen een ademend geheel en het moet altijd mogelijk zijn hierop in te spelen.

Pijnlijke keuzes

Dat betekent niet dat elk plan mogelijk wordt gemaakt. Juist nu zijn pijnlijke keuzes, waarbij gemeenten vanwege het regionale belang hun lokale ambities moeten inperken. De provincie ziet, meer dan voorheen, toe op de kwaliteit van de afspraken en zal niet toestaan dat regio's dringende keuzes voor zich uitschuiven of op eigen houtje doorgaan met plannen die bij de buur-

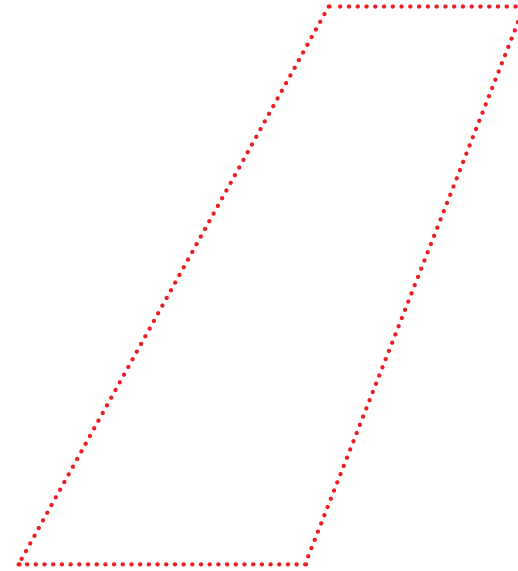
gemeenten leiden tot grote leegstandsproblematiek. Ook voor een goede marktwerking is een al te groot aanbod ongewenst. Ook ondernemers zijn niet gebaat bij half lege terreinen of gebouwen en willen garanties dat de ontwikkelingen op de plek waarvoor zij kiezen ook werkelijk van de grond komen.

Sterkere provinciale rol

De rijksoverheid is de laatste jaren teruggetreden op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling en de regionale economie en heeft de provincies een belangrijke regierol gegeven. Ook de provincie Noord-Brabant neemt die verantwoordelijkheid. De provincie signaleert en agendeert en legt de opgave en de keuzes die moeten worden gemaakt, op tafel. De provincie faciliteert het gesprek en de afstemming door de onderzoeken uit te laten voeren en deze aan alle betrokkenen ter beschikking te stellen. Incidenteel is er sprake van financiële ondersteuning om gewenste ontwikkelingen een duwtje in de rug te geven. Een voorbeeld hiervan is het Brabantfonds voor Erfgoed waarmee nieuwe invullingen van leegstaande erfgoedlocaties worden ondersteund. Een ander voorbeeld is de subsidie-regeling Herstructurering werklocaties. Ook in de toekomst sluit de provincie nieuwe financiële arrangementen met gemeenten en regio's niet uit. Ook staat de provincie open voor nieuwe manieren van afspraken maken en matchen van vraag en aanbod, bijvoorbeeld in de vorm van 'pilots'. Financiële bijdragen zijn nadrukkelijk niet bedoeld om gemeenten met al te overmoedige lokale ambities te compenseren.

Samen werken aan de Brabantse werklocaties!

De provincie werkt graag mee aan een cultuur van samenwerken, waarbij partijen open kaart spelen, gezamenlijk de feiten onder ogen zien, oplossingen zoeken en verantwoordelijkheid nemen. Er is de afgelopen jaren al veel bereikt in de Regionale Ruimtelijke Overleggen (RRO's), onder andere in het verminderen van het overaanbod in de plannen. Het wederzijds vertrouwen en begrip voor elkaars positie is gegroeid. De provincie vertrouwt erop dat ook de huidige lokale bestuurders in staat zullen zijn om te handelen in het belang van de hele regio.



Het Programma
Werklocaties
is gericht op het
beter in balans
brengen van vraag
en aanbod van
de werklocaties
én op het versterken
van de Brabantse
economische
clusters.