

**stec
groep**



Beter Benutten Bedrijventerreinen Breda

Stec Groep aan gemeente Breda

Evert-Jan De Kort, Beer Janssens en Saïd Ibrahim
1 maart 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Uw vragen	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Conclusies en adviezen	5
3	Ruimtelijke economische opgave	8
3.1	Ruimtelijke economische context.....	8
3.2	Trends en ontwikkelingen toekomstbestendige bedrijventerreinen.....	9
3.3	Opgave: inzicht in mogelijkheden om bedrijventerreinen (nog) beter te benutten.....	11
4	Resultaten nulmeting	13
4.1	Methode beter benutten.....	13
4.2	Overall resultaten nulmeting onderzochte terreinen Breda.....	16
4.3	Resultaten Beter Benutten Indicator per terrein.....	20
4.4	Interventiekansen vanuit groeiperspectieven gevestigde bedrijven.....	21
4.5	Conclusies en aandachtspunten per terrein	24
	Bijlagen	28
	Kaarten Hoogeind, Baarschot en Moleneind-Oost	28
	Kaarten Krogten (Noord & Zuid), Achter Emer, Hintelaken, Emer Noord en Emer Zuid	31
	Kaarten IABC, Heilaar Noord & Steenakker.....	34
	Kaarten Hazeldonk.....	37
	Kaarten groei- en krimpsectoren	40
	Kaarten innovatieve bedrijvigheid	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ruimtedruk in Breda loopt steeds meer op

De druk op de ruimte is groot in Breda. De economie groeit¹ en vraagt extra ruimte². Andere belangrijke opgaven zoals de energietransitie en circulaire economie komen daar bovenop. Bovendien wordt samen met de provincie en andere partners hard gewerkt aan de schaa sprong waar Breda de komende 20 jaar voor staat. Er komen een flinke hoeveelheid woningen en stedelijke voorzieningen bij en er wordt werk gemaakt van het herstellen en uitbreiden van natuur, water en biodiversiteit in de stad. Ook dit heeft impact op de bedrijventerreinen in Breda. De ruimte voor bedrijven wordt hierdoor steeds krapp er. Daarbij is in de Omgevingsvisie van Breda opgenomen dat er wordt ingezet op minimaal het behoud van het huidige aantal banen in de gemeente: 110.000. Feitelijk komt dit neer op de huidige werkgelegenheid verdeeld over minder ruimte. Er zijn nu nog amper nieuwe kavels beschikbaar en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen stuit op steeds meer hindernissen. Denk aan de tekorten aan netcapaciteit, stikstofproblematiek en een bredere maatschappelijke weerstand tegen nog meer verlies aan open ruimte. Vrijkomende plekken op bestaande Bredase bedrijventerreinen zijn hierdoor zeer gewild. Deze worden tegen hoge grondprijzen opgekocht en bijvoorbeeld herontwikkeld tot logistieke functies. De leegstand is dan ook (ongezond) laag.

1.2 Uw vragen

In deze context is het dan ook extra belangrijk om ruimte voor bedrijfsactiviteiten te vinden en creëren op de bestaande Bredase bedrijventerreinen. In dit onderzoek brengen we daarom de mogelijkheden om de Bredase bedrijventerreinen (nog) beter te benutten in beeld. Hierin staan de volgende vragen centraal: Waar is extra ruimte te vinden op de bestaande terreinen en op welke manier (bijvoorbeeld onbenutte bouwvlakken, onbenutte bouwhoogte, etc.)? Is er dan nog genoeg ruimte voor andere noodzakelijke functies (bijvoorbeeld parkeren) op het perceel? Op welke plekken kan een bedrijventerrein optimaler gebruikt worden (bijvoorbeeld door aansluiting van het type activiteiten bij de toegestane milieucategorie)? En welke (vervolg)stappen de gemeente kan nemen om die kansrijke plekken te verzilveren?

Beter benutten in dit onderzoek

Beter benutten van bedrijventerreinen kent veel verschillende dimensies en bedrijventerreinen kunnen op veel verschillende manieren beter worden benut. In dit onderzoek ligt de nadruk op het zo intensief mogelijk benutten van bedrijventerreinen voor de functie waar ze oorspronkelijk bedoeld zijn. Dat wil zeggen: voor het bieden van werkgelegenheid, idealiter voor soorten werkgelegenheid die niet op een andere plek in het stedelijk gebied kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld vanwege de omvang, veel verkeer, geuroverlast, et cetera. Intensiever benutten van bedrijventerreinen kan ook tegenstrijdig zijn aan andere cruciale randvoorwaarden om bedrijventerreinen toekomstbestendiger of gebruiksvriendelijker te maken. Denk aan voldoende parkeerruimte, groen en mogelijkheden voor waterberging. Door middel van twee scenario's geven we inzichten in de ruimtewinst die valt te behalen. Deze beter benutten analyse vormt het startpunt van een aanpak op maat per terrein.

¹ Eerste helft van 2022 liet de economie nog een groeispurt zien na de corona-lockdowns. In de tweede helft van 2022 koelde de economie echter flink af door de impact van inflatie, energiecrisis en de oorlog in Oekraïne. Er was zelfs sprake van een lichte krimp (-0,2%) in het derde kwartaal. Cijfers voor het vierde kwartaal ontbreken nog, maar de Conjunctuurklok van het CBS laat een negatiever beeld zien. De verwachtingen (o.a. CPB, DNB, Rabobank) voor 2023 laten op dit moment een kleine economische groei (circa 0,5%) zien. Voor 2024 zijn de vooruitzichten wat gunstiger, als is de onzekerheid groot. Onderliggend blijven grote opgaven als de energietransitie, omslag naar een circulaire economie en woningbouwvraag belangrijke economische triggers.

² De nieuwste (concept) prognoses voor provincie Brabant laten een flink hogere ruimtevraag zien dan eerdere prognoses, vooral ook na 2030. De energietransitie, maar ook de transitie naar een circulaire economie, zijn belangrijke oorzaken, zoals ook uitgewerkt in ons [whitepaper](#). Recent verschenen ook onderzoeken van [CE Delft](#) en [Rienstra Beleidsadvies](#) die deze ontwikkeling bevestigen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee bevinden zich onze conclusies en adviezen. Deze zijn onder andere gebaseerd op de ruimtelijk economische opgave die we schetsen in hoofdstuk drie en de resultaten van de nulmeting van de Beter Benutten Indicator en de interventiekansen vanuit groeiperspectieven uit hoofdstuk vier. Tot slot bevinden zich in de bijlage de kaarten met de resultaten van de beter benutten analyse en de locaties van de innovatieve bedrijven.

2 Conclusies en adviezen

Op Bredase bedrijventerreinen is circa 10% ruimtewinst potentieel mogelijk

De bedrijventerreinen in Breda en de regio staan onder druk. En zeker niet alleen door woningbouwplannen, maar ook door ruimtevraag van bedrijven zelf. Daarom hebben we de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen in Breda onderzocht. Uit de resultaten van de Beter Benutten Indicator (BBI) blijkt dat de ruimtewinst in het scenario 'marktconform' zo'n 10% van de totale netto uitgegeven oppervlakte op de onderzochte terreinen³ bedraagt. Het gaat om een ruimtewinst van zo'n 48 hectare. In dit scenario zijn de kaders van de huidige bestemmingsplannen het uitgangspunt maar hebben we verschillende uitgangspunten gehanteerd die we meer realistisch schatten. Ook in dit scenario zijn een aantal nuances op zijn plaats:

- Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Bovendien is een dergelijke ruimtewinst pas op termijn haalbaar en met forse inzet van middelen. De lengte van deze termijn is voor een groot deel afhankelijk van investeringsmomentums van bedrijven. Daarbij kunnen kleinere ingrepen voor beter benutten (denk aan restruimte bebouwen) mogelijk wel gemakkelijker gerealiseerd worden dan grotere ingrepen (denk aan een extra verdieping of uitplaatsing).
- Om ruimte beter te benutten is sowieso een aanpak op kavelniveau en in overleg met ondernemers nodig. Deze ruimte is daarom in de tijd ook zeker pas op langere termijn allemaal beschikbaar. Het is daarom belangrijk om vooraf meer zicht te krijgen op voorzienbare grote investeringen in het bedrijfsvastgoed en/of productiemiddelen. Dat zijn immers de momenten waarop intensivering van het ruimtegebruik kan plaatsvinden.
- We pretenderen niet dat alle mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik allemaal haalbaar zijn omdat er veel verschillende randvoorwaarden (kunnen) zijn die de mogelijkheden voor hoger bouwen of intensiever ruimtegebruik in de weg kunnen staan. De analyses moeten dan ook als startpunt worden gezien voor een gesprek met de individuele bedrijven over de (on)mogelijkheden.

Naast het marktconforme scenario hebben ook de ruimtewinst berekend in het maximale scenario. Het gaat om een ruimtewinst van zo'n 127 hectare, 24% van het totale netto uitgegeven oppervlak op de onderzochte terreinen die theoretisch maximaal mogelijk is binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. In de praktijk is dit aantal hectare niet realistisch omdat de maximale mogelijkheden nooit overal op een terrein kunnen worden benut, zeker niet zonder negatieve effecten op andere randvoorwaarden. Het scenario geeft wél inzicht in de potentie voor het geval er een nieuwe vestiger landt en/of herontwikkeling plaatsvindt.

Belangrijk randvoorwaarde is schuifruimte

Om beter benutten op gang te brengen is schuifruimte nodig. Er kan ruimte ontstaan door herontwikkeling, maar dat betekent in veel gevallen sloop-nieuwbouw. Ondernemers kunnen vaak niet tijdelijk verplaatsen om later weer terug te keren. Dit is natuurlijk afhankelijk van het type bedrijven maar voor het gros van de bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen is het geen optie. Daarom is schuifruimte essentieel om beter benutten te laten slagen.

³ Hoogeind, Baarschot, Moleneind-Oost, Krogten Noord, Krogten Zuid, Achter Emer, Hintelaken, Emer Noord, Emer Zuid, IABC, Heilaar Noord, Steenakker en Hazeldonk

Zet accountmanagement in om ruimtevrage te kunnen faciliteren binnen bestaande terreinen

De analyses in dit onderzoek bieden een goed inzicht in de mogelijkheden die er per terrein zijn. Maar lokale kennis van en over de gevestigde bedrijven, hun investeringsplannen en toekomstwensen is cruciaal. De uitkomsten van onze analyses kunnen de kennis van accountmanagement voeden. Mogelijk zijn bedrijven die extensief van de ruimte gebruik maken nog niet in beeld. Of leven er sowieso al investeringsplannen bij bedrijven. Een actieve rol van de gemeente om analyses en lokale kennis aan elkaar te koppelen is aan te bevelen om de grootste kansen scherper in beeld te brengen.

Denk qua planologische mogelijkheden ook in de hoogte en benutting door bedrijven waarvoor bedrijventerreinen bedoeld zijn

We merken in de praktijk vaak dat beter benutten al snel gaat over hectares en vierkante meters. Maar ook in de hoogte liggen kansen. En zeker niet alleen in bouwvolume, want voor veel bedrijven zijn bouwhoogtes tot 20 of 25 meter weinig marktconform. In de hoogte liggen vooral ook kansen voor meervoudig ruimtegebruik van daken. Niet alleen voor opwek van energie, maar ook voor groen, waterberging en parkeren. Ook het gebruiken van minimale bouwhoogtes (en minimale bebouwingspercentages) stimuleert intensiever ruimtegebruik. Op diverse terreinen is sprake van ruimtegebruik door bedrijven die op basis van hun lichtere milieucategorie ook elders in het stedelijk weefsel van Breda gevestigd zouden kunnen zijn. Denk daarbij aan Hoogeind, Krogten Zuid en Steenakker. Aanbod creëren in gemengde gebieden is een heel belangrijke stap om ruimte vrij te spelen op bedrijventerreinen voor bedrijven die daar ook echt horen vanwege hinder, gevaar of verkeer. Dit is overigens niet makkelijk te realiseren. Je moet bedrijven verleiden, stimuleren en/of ondersteunen (bijvoorbeeld met een verplaatsingsregeling/subsidie) of bedrijven echt actief gaan verplaatsen wat naar verwachting veel geld zal kosten.

Er is veel tijd en inzet nodig om ruimte beter te benutten

We concluderen dat er potentie is om ruimte op Bredase bedrijventerreinen beter te benutten. Tegelijkertijd concluderen we dat er veel tijd en inzet nodig zal zijn om deze mogelijkheden te verzilveren. Dit is geen uniek Bredaas vraagstuk maar iets dat sowieso in alle grote Brabantse steden en elders in het land speelt. Mogelijk is tevens een rol weggelegd voor de provincie Noord-Brabant, die samen met gemeenten, nadrukkelijker een rol kunnen pakken. Bijvoorbeeld in de provincie Utrecht neemt de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) zo'n nadrukkelijker rol in.

Tot slot: nog veel meer randvoorwaarden belangrijk dan alleen ruimtelijk-economisch

In dit onderzoek staat de ruimtelijk-economische invalshoek centraal. Beter benutten is meer dan alleen intensiever benutten. Sterker nog; intensiever benutten moet te allen tijde gepaard gaan met voldoende aandacht voor een prettige werkomgeving met voldoende ruimte voor groen, water, ecologie, ruimte voor (langzaam) verkeer, et cetera. We geven dit soort aspecten als randvoorwaarden mee, maar gaan daar in onze analyses niet in detail op in. De focus op intensiever benutten is dan ook geen oproep om bedrijventerreinen oneindig te verstenen. Integendeel, het gaat juist om het benutten van de koppelkansen. Wanneer zich een intensivering/betere benutting voordoet, kan ook gelijk een kwaliteitsimpuls plaatsvinden. Dat maakt investeringen ook haalbaarder omdat ook op andere vlakken meerwaarde wordt gecreëerd. Een voorbeeld is het natuurinclusieve distributiecentrum van Virgo in Aalsmeer, zie onderstaand.

Figuur 1: Voorbeeld natuurinclusief distributiecentrum Virgo Aalsmeer



Bron: Heembouw (2022).

3 Ruimtelijke economische opgave

In dit hoofdstuk schetsen we de ruimtelijk economische opgaven in Breda die een directe relatie hebben met de bedrijventerreinen. Allereerst beschrijven we kort de ruimtelijk economische context die hiervoor de basis vormt. Vervolgens gaan we in op de trends en ontwikkelingen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Tot slot schetsen we de opgave: inzicht in mogelijkheden om bedrijventerreinen (nog) beter te benutten

3.1 Ruimtelijke economische context

Breda als grenzeloze, gastvrije en groene stad met een aantrekkelijk vestigingsklimaat

In de omgevingsvisie Breda 2040 (2021) wordt Breda in 2040 omschreven als een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap. Toekomstgerichtheid en de kwaliteit van het leven staan hierbij voorop. Er wordt ingezet op intensief gebruik van de ruimte in het centrum. Door het creëren van een mix aan functies, meervoudig ruimtegebruik en ontwikkelingen in hoge dichtheid ontstaat er een hoog stedelijk vestigingsmilieu. Deze lijn van denken wordt doorgetrokken naar het beleid over werklocaties. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties is meer dan de helft van de Bredase werkgelegenheid te vinden. Het is daarom van groot sociaaleconomisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een actueel portfolio aan werklocaties. Bedrijven stellen nieuwe eisen aan de verschijningsvorm en aan het aanpassingsvermogen van hun vastgoed en werklocatie. De stad wil flexibel inzetten op deze veranderingen en biedt hiervoor ook de ruimte. Binnen een uur is Breda te bereiken vanaf meerdere vliegvelden en de Europese hoofdstad Brussel ligt via een snelle treinverbinding om de hoek. Breda heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat waar internationale ambitie wordt gestimuleerd. Zo ligt de focus de komende periode op het stimuleren van de ontwikkeling van Breda als internationale hotspot voor toegepaste technologie en creativiteit.

Ambitie om vernieuwslag te maken: zie het beter benutten van bedrijventerreinen als eerste stap

In de Economische Visie (2019) stelt de gemeente Breda dat de nieuwe economie gefaciliteerd moet worden om mee te kunnen gaan met de eisen van de nieuwe tijd. Voor werklocaties betekent dit het creëren van mogelijkheden voor integratie van bedrijfsactiviteiten of het stimuleren van de inpasbaarheid in de omgeving. De gemeente Breda wil werklocaties met unieke, onvervangbare basiskwaliteiten behouden en versterken. Dergelijke kwaliteiten zijn bijvoorbeeld de bereikbaarheid per vaarwater en een hoge milieuruimte. Ondernemers en vastgoedeigenaren zijn onmisbaar in dit proces. Daarom wordt ook ingezet op het versterken van de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de ondernemers en vastgoedeigenaren. Daarnaast heeft de gemeente Breda een driedelige aanpak geformuleerd bestaande uit: 1) het realiseren van nieuwe werklocaties, 2) het toekomstbestendig maken van bestaande werklocaties en 3) aantrekkelijke vestigingsmilieus creëren voor met name bedrijven uit de kenniseconomie en creatieve sector. Voorbeelden van acties binnen deze aanpak zijn: regionale afspraken voor werklocaties, verduurzamen van bedrijfsfuncties, stimuleren van specials zoals campussen, verduurzaming en vergroening werklocaties.

Stapelning van ruimteclaims en toenemende ruimtedruk gebruik bestaande voorraad efficiënt

In de regio West-Brabant is er een behoefte van **45 tot 142 hectare** bedrijventerrein tot en met 2030 (Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant, 2022). Er is in zowel een laag als een hoog marktscenario behoefte aan de ontwikkeling van extra bedrijventerreinen ten opzichte van de al bestaande harde plannen. Vooral in het reguliere (MKB) segment en in het segment grootschalige distributie ontstaan tekorten. Met name in het logistieke segment is sprake van een aanzienlijke behoefte, zeker in het hoge

scenario. De behoefte vanuit alle segmenten is het sterkst in de subregio West-Brabant-Oost, dit gebied is sterk georiënteerd op de stad Breda.

Bovendien oefenen ook andere functies flinke druk uit op de ruimte op bedrijventerreinen. Zo zijn verschillende bedrijventerreinen zoals Belcrum en Moleneind-West in Breda in beeld voor transformatie. Daardoor zal juist ook extra aandacht en inzet voor moeten zijn op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, extra inspanning op herstructurering en waar nodig wellicht selectiviteit in vestigingsbeleid. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtevrage in hectares, maar kan wel zorgen dat meer bedrijven met ruimtevrage ook bediend worden. De noodzaak hiertoe wordt extra vergroot nu terreinen die in de startblokken stonden meer vertraging oplopen doordat er geen plek is op het stroomnet of door stikstofperikelen. Daarnaast worden er de komende jaren nog wel meer hindernissen verwacht, denk bijvoorbeeld aan de waterrichtlijn. Het wordt er niet makkelijker op om nieuw te ontwikkelen, waardoor bestaand goed benutten nog belangrijker wordt.

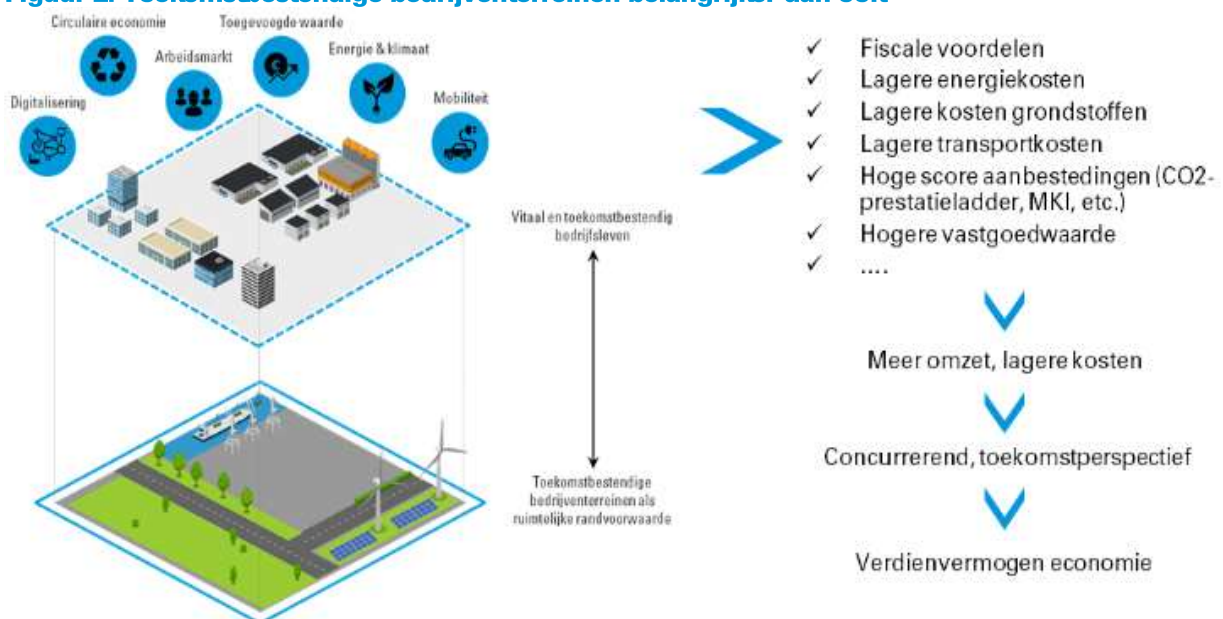
3.2 Trends en ontwikkelingen toekomstbestendige bedrijventerreinen

Verschillende 'next economy' trends van invloed op omvang en aard ruimtevrage bedrijventerreinen

We beschrijven in deze paragraaf de belangrijkste economische en maatschappelijke megatrends met invloed op de vestigingsdynamiek (locatiekeuze) en het toekomstig ruimtegebruik van bedrijven op bedrijventerreinen. Onderstaande trends zijn belangrijke redenen waarom er veel vraag is naar bedrijventerreinen, juist ook op locaties relevant voor de potentiële ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hoe beter het gebied bedrijven kan faciliteren in deze trends, hoe succesvoller de gevestigde bedrijven en de locatie 'an sich' zullen zijn. Bijvoorbeeld omdat bedrijven zo op kosten en grondstoffen kunnen besparen, makkelijker aan personeel kunnen komen (aantrekkelijkere, gezondere werkomgeving) en goed zijn voorbereid op de grote maatschappelijke uitdagingen van nu en komende jaren.


De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We gaan in op drie prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting een grote invloed op de vraag naar en het gebruik van al bestaande bedrijventerreinen gaan hebben.

Figuur 2: Toekomstbestendige bedrijventerreinen belangrijker dan ooit



Bron: Stec Groep (2023).

Tabel 1: Impact trends op ruimtevraag bedrijventerreinen




Trend	Impact kwantitatief	Impact kwalitatief
 <p data-bbox="244 685 341 741">Circulaire economie</p>	<ul data-bbox="400 389 962 880" style="list-style-type: none"> • Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Daarnaast groeit de revisiemarkt fors. Bovenal is schuifruimte nodig om juist op bestaande terreinen herontwikkeling en transformatie naar de nieuwe, circulaire economie mogelijk te maken. • Aandeel circulaire activiteiten en uitbreidingen groeit naar 40 tot 50% van de totale ruimtevraag op bedrijventerreinen in 2030. Tot 2030 is er vooral nog vraag naar plekken om te experimenteren en opschalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. De échte serieuze ruimtelijke impact vindt dus pas tegen 2030 en daarna plaats. 	<ul data-bbox="994 389 1517 824" style="list-style-type: none"> • Steeds meer concentratie circulaire ruimtevraag op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit. • Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen locatiekeuze. Enerzijds verdere concentratie van ruimtevraag op grote multimodale industrieel-logistieke locaties. Anderzijds groeiende focus op plekken in of aan rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen.
 <p data-bbox="244 1189 341 1245">Energie en klimaat</p>	<ul data-bbox="400 893 962 1361" style="list-style-type: none"> • Tennet en de regionale netbeheerders hebben richting 2030 en 2050 forse investeringsplannen in energie-infra, waarbij regelmatig ook bedrijventerreinen in beeld zijn. Dit vraagt ruimte. Afhankelijk van het type elektriciteitsstation kan het gaan om een halve tot wel tien hectare of meer. Soms gaat het om tijdelijke prefab oplossingen. • Groei van (groene) waterstofproductie vraagt ruimte. De omvang van een waterstoffabriek hangt onder meer af van het vermogen dat de fabriek produceert en het type elektrolyse. Gemiddeld gaat het om één hectare per 100 megawatt. Op steeds meer bedrijventerreinen zullen komende jaren initiatieven opkomen en dus ruimte vragen. De echt grootschalige productie concentreert zich daarbij in de Nederlandse zeehavens, en is dus voor Breda minder relevant. 	<ul data-bbox="994 893 1517 1391" style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke concentratie van duurzame energieproductie om zo het net slimmer te benutten. Door bijv. wind en zon op één locatie te combineren wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare infrastructuur en transportcapaciteit. • Grootschalige verduurzaming van vervoer. Onzeker is wat de overhand krijgt: elektriciteit, waterstof of wat anders. Zeker is dat dit nieuwe ruimtevraag met zich meebrengt voor waterstoftankstations, laadpleinen, vulpunten met biobrandstoffen, etc. • Locatiefactor 'energie en klimaat' steeds belangrijker bij investeringsbeslissingen. Groeiende groep bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers ziet meerwaarde en noodzaak van groene, klimaatadaptieve bedrijventerreinen voor hun voortbestaan en laat dit steeds zwaarder wegen in investeringsbeslissingen en locatiekeuzes.
 <p data-bbox="228 1659 357 1783">Digitalisering (o.a. Smart industry & logistics)</p>	<ul data-bbox="400 1397 962 1895" style="list-style-type: none"> • Sterke doorgroei robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. De robotdichtheid in Nederland is nu nog laag in sector als bouw en logistiek. Tegelijkertijd is in deze sectoren een enorm potentieel. De krappe arbeidsmarkt is daarnaast een belangrijke versneller. Door te investeren in robots en machines kunnen bedrijven de arbeidsproductiviteit en productie toch verhogen. • Ruimtevraag op bedrijventerreinen blijft hierdoor toenemen met op langere termijn afzwakking. De toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker de komende vijf tot tien jaar nog tot toenemende ruimtevraag. Op langere termijn verwachten we dat minder uitbreidingsruimte nodig is. Bedrijven kunnen na robotisering immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan. 	<ul data-bbox="994 1397 1517 1895" style="list-style-type: none"> • Groeiende concentratie en vestigingsvoorkeur van industrie en logistiek nabij de stad. Door robotisering veranderen fabrieken en logistieke hallen steeds meer in ICT-omgevingen. Behoeftes aan vestigingslocaties met voldoende aanbod aan én trekkracht op hoogwaardige en technische vakmensen neemt toe. Stedelijke regio's zijn hierbij in het concurrentievoordeel, ook omdat hier de grootste bouw- en verduurzamingsopgave ligt. Door schonere en stillere bedrijfsvoering is bovendien eerder functiemenging mogelijk. • Lokale gebondenheid blijft een belangrijke rol spelen voor met name industriële bedrijven. Deze bedrijven willen het liefst vernieuwen en doorgroeien op of direct nabij de huidige plek vanwege de herkomst van werknemers, hun netwerk van klanten en toeleveranciers en eerder gedane investeringen.

3.3 Opgave: inzicht in mogelijkheden om bedrijventerreinen (nog) beter te benutten

Circa 30% van de totale werkgelegenheid in Breda op bedrijventerreinen

Op basis van bovenstaande context en bestaande onderzoeken en documentatie die we geraadpleegd hebben is een belangrijke opgave inzicht in de mogelijkheden om bedrijventerreinen (nog) beter te benutten. Op dit moment telt gemeente Breda bijna 40 bedrijventerreinen. Op deze terrein zijn zo'n 32.550 banen gevestigd. Daarmee zijn de terreinen goed voor 30% van de Bredase werkgelegenheid. Kortom, de bedrijventerreinen zijn een zeer belangrijke pijler onder de Bredase en tevens ook regionale economie.

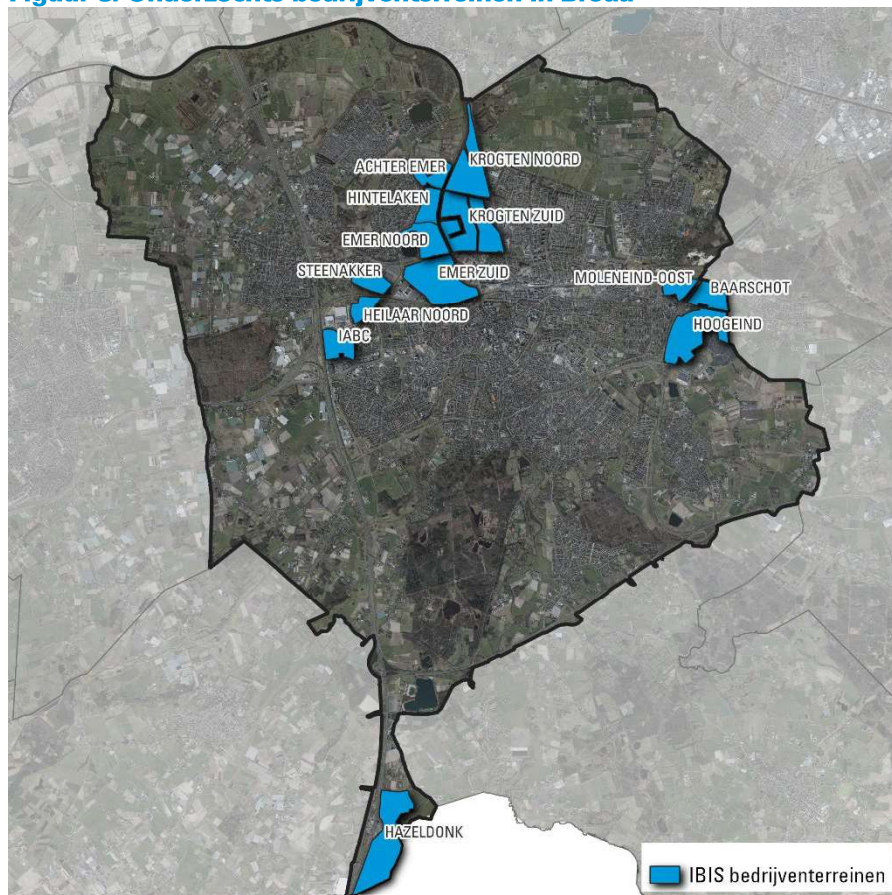
Tabel 2: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen gemeente Breda

			€
2.480 bedrijfsvestigingen	32.550 werkzame personen	692 netto uitgegeven hectare	€ 84.000 gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats
<i>Circa 11% van totaal aantal vestigingen</i>	<i>30% van totale werkgelegenheid</i>	<i>8% van totale landoppervlakte</i>	<i>+ 7,5% meer dan gemiddeld in COROP West Noord-Brabant</i>

Bron: Vestigingenregister Breda (Gemeente Breda, 2021), IBIS (2022), BAG (2022), CBS (2021), bewerking Stec Groep (2023).

In dit onderzoek zoomen we in op dertien terreinen in de gemeente Breda. Dit zijn de terreinen: Hoogeind, Baarschot, Moleneind-Oost, Krogten Noord, Krogten Zuid, Achter Emer, Hintelaken, Emer Noord, Emer Zuid, IABC, Heilaar Noord, Steenakker en Hazeldonk. Onderstaand figuur laat de ligging van de onderzochte terreinen zien.

Figuur 3: Onderzochte bedrijventerreinen in Breda



Bron: IBIS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Onderstaande tabel laat per onderzocht terrein het aantal banen, het aantal vestigingen, de netto uitgegeven oppervlakte, de omvang van het bruto vloeroppervlak, de Floor Space Index (FSI, de verhouding tussen uitgegeven oppervlakte en de bruto oppervlakte), het terreinquotiënt (TQ, het aandeel ruimte die één baan inneemt) en het gemiddeld gewogen bouwjaar zien.

Tabel 3: Kenmerken onderzochte terreinen Breda

Bedrijventerrein	Aantal banen	Aantal vestigingen	Netto uitgegeven oppervlakte	Omvang bruto vloeroppervlak BAG	FSI	TQ	Gemiddeld gewogen bouwjaar
Hoogeind	5.180	265	57 hectare	259.300	0,45	110	2001
Baarschot	285	25	26 hectare	39.800	0,15	910	2005
Moleneind-Oost	635	75	18 hectare	105.200	0,58	280	1991
Krogten Noord	860	160	56,7 hectare	281.500	0,50	660	1983
Krogten Zuid	3.650	160	90,7 hectare	434.100	0,48	250	1984
Achter Emer	790	125	13,8 hectare	61.400	0,45	175	1999
Hintelaken	420	55	16,6 hectare	79.200	0,48	400	1985
Emer Noord	2.560	45	34,9 hectare	145.300	0,42	135	1996
Emer Zuid	1.630	110	47,8 hectare	177.900	0,37	295	1981
IABC	1.280	35	24,1 hectare	121.000	0,50	190	2004
Heilaar Noord	710	85	14,8 hectare	55.000	0,37	210	2005
Steenakker	1.700	115	21,4 hectare	121.100	0,57	125	2004
Hazeldonk	1.170	70	83 hectare	378.300	0,46	705	1999
Totaal	20.880	1.325	505 hectare	2.259.100	0,45	240	1993

Bron: Vestigingenregister Breda (Gemeente Breda, 2021), IBIS (2022), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023).

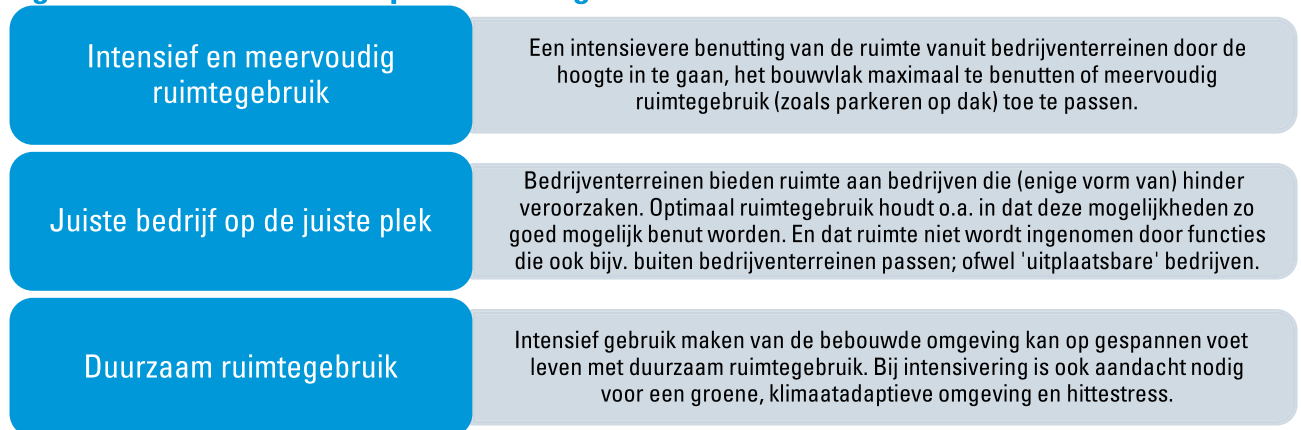
4 Resultaten nulmeting

4.1 Methode beter benutten

We geven inzicht in het huidige ruimtegebruik, waaronder de benutting van de milieuruimte, mogelijkheden tot intensivering en gebruik door ‘uitplaatsbare’ bedrijven. We onderzoeken hiermee de mogelijkheden binnen de bestaande juridische kaders; dus de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages uit de vigerende bestemmingsplannen.

Binnen optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen zien we drie dimensies: (1) intensief en meervoudig ruimtegebruik, (2) juiste bedrijf op de juiste plek en (3) duurzaam ruimtegebruik. Zie onderstaand figuur voor een toelichting op de drie dimensies.

Figuur 4: Drie dimensies van optimaal ruimtegebruik



Bron: Stec Groep (2023).

Optimaal ruimtegebruik inzichtelijk met Beter Benutten Indicator

De drie dimensies van optimaal ruimtegebruik hebben we vertaald in een set aan indicatoren, die gezamenlijk onze Beter Benutten Indicator (hierna: BBI) vormen. Zie onderstaand figuur voor de onderdelen die we hierin meenemen. De indicatoren hebben we zoveel mogelijk op kavelniveau voor de 13 bedrijventerreinen in beeld gebracht. Een aantal indicatoren, zoals aanwezigheid van groen, is relevanter om te onderzoeken op het niveau van het gehele terrein of een deelgebied. De BBI geeft, met de combinatie van drie onderdelen, een brede blik op optimaal ruimtegebruik en potentie voor beter benutten.

Figuur 5: Onderdelen Beter Benutten Indicator



Bron: Stec Groep (2023).

In onderstaande tabellen geven we een toelichting op de verschillende indicatoren en welke bronnen we gebruiken. In de werksessie met de gemeente Breda hebben we de resultaten van de analyses besproken. Als dat nodig is passen we resultaten op basis van praktijkervaring aan. Bijvoorbeeld als data uit LISA niet actueel (meer) is of een schatting van de milieucategorie van een bedrijf niet overeen komt met de daadwerkelijk vergunde situatie. In dit onderzoek hebben deze aanpassingen niet tot grote wijzigingen van de analyses geleid.

Tabel 4: Indicatoren onderdeel 'Intensief & meervoudig ruimtegebruik'

Indicator	Toelichting subindicator	Bron
Benutting bouwvlak	Floor Space Index (verhouding bruto vloeroppervlakte vastgoed / netto oppervlakte kavel)	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Kadaster
	Terreinquotiënt (aantal vierkante meter netto kavel per werkzaam persoon)	LISA en Kadaster
	<i>Footprint</i> gebouw ten opzichte van maximaal toegestaan bebouwingspercentage	BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen.nl
	Aandeel geschakelde bedrijfspanden	BAG, bewerking Stec Groep
Benutting Bouwhoogte	Werkelijke/actuele bouwhoogte ten opzichte van maximaal toegestane bouwhoogte	BAG en Ruimtelijkeplannen.nl

Tabel 5: Indicatoren onderdeel 'Juiste bedrijf op juiste plek'

Indicator	Toelichting subindicator	Bron
Benutting milieuruimte	Milieucategorie op basis van activiteit (SBI) of vergunning ten opzichte van maximaal toegestane milieucategorie	LISA en VNG-lijst
Noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein	Inschatting van noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein op basis van activiteit (SBI) en milieucategorie. Daarmee inschatting van 'uitplaatsbare' bedrijven.	LISA en VNG-lijst
Gebruik van watergebonden kavels	Inventarisatie van activiteiten op watergebonden kavels: wel of geen watergebonden bedrijvigheid	Inventarisatie Stec Groep

Tabel 6: Indicatoren onderdeel 'Duurzaam ruimtegebruik'

Indicator	Toelichting subindicator	Bron
Leeftijd vastgoed en energielabels	Bouwjaar vastgoed	BAG
	Energielabel verblijfsobjecten	BAG & Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)
Duurzaamheidsinitiatieven	SDE-subsidies	RVO
Klimaatadaptatie	Aanwezigheid groen	Atlas voor Leefomgeving, GIS-analyse Stec Groep
	Mate van hittestress	Atlas voor Leefomgeving, GIS-analyse Stec Groep

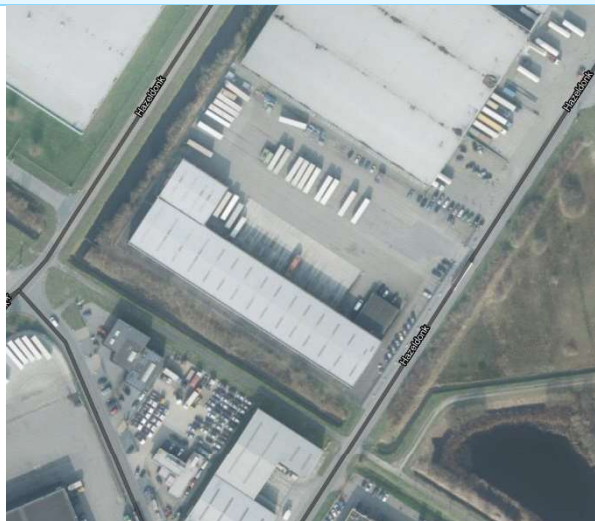
Ter verduidelijking en inspiratie zetten we hierna enkele praktijkvoorbeelden van potentiële ruimtewinst door beter benutten op een rij.

Optimaal gebruik van bouwvlak

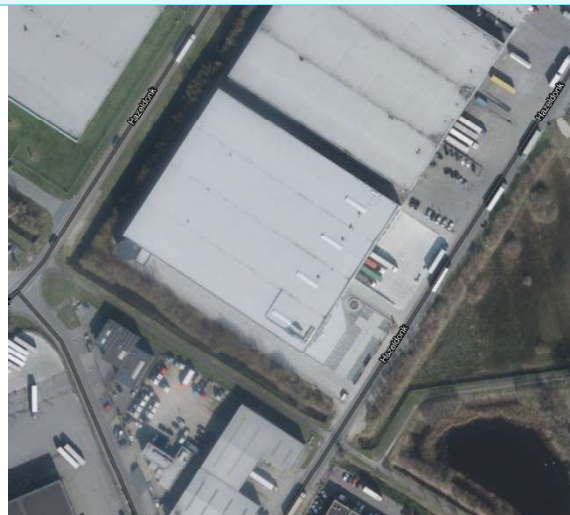
Voorbeeld: Frasers Property International op Hazeldonk in Breda

Herontwikkeling van verouderd logistiek vastgoed met veel buitenruimte naar een nieuw modern logistiek pand met een BREAM-NL 'Excellent' certificering. Het bebouwd bouwvlak van de kavel is hiermeer verhoogd van 32% naar 76%.

Voor



Na



Benutten bouwhoogte

Voorbeeld: ViaVac in Lopik

Herontwikkeling van verouderde laagbouw loods naar moderne bedrijfshal met marktconforme hoogte en drielaags kantoorgedeelte. Zowel in bouwvlak als in hoogte geoptimaliseerd.

Voor



Na



Herontwikkelen kantoren op bedrijventerrein naar bedrijfsruimte

Voorbeeld: Van den Hondel Prefab & Van Munster Sanitair op Coenecoop I&I in Waddinxveen

Herontwikkeling van een kavel met solitair kantoorpand naar kavel met twee bedrijfspanden

Voor



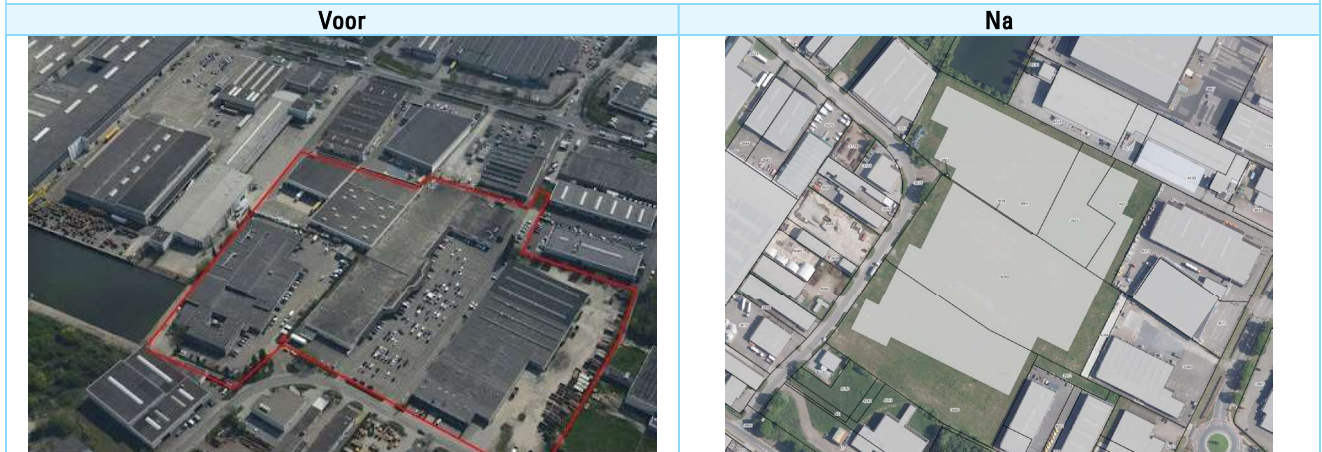
Na



Herontwikkeling / schuifpuzzel

Voorbeeld: Vogten Staal op Beatrixhaven in Maastricht

Gemeente Maastricht verplaatste drie zittende (lichtere) bedrijven, waaronder een Sligro, van een HMC-locatie naar een nieuw bedrijventerrein aan de zuidkant van Maastricht. Op deze manier werd ruimte gemaakt voor HMC-bedrijvigheid. Recent is bekend geworden dat het Maastrichtse bedrijf Vogten Staal daar een nieuwe fabriek gaat bouwen. Daarmee wordt het cluster *Steelport Maastricht* verder versterkt.



4.2 Overall resultaten nulmeting onderzochte terreinen Breda

We hebben voor de onderzochte terreinen in de gemeente Breda de resultaten van de Beter Benutten Indicator samengevat in zes kaarten per terrein:

1. Potentie voor intensiveren bouwvlak – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bebouwing en het maximale bebouwingspercentage? Minimaal 20%, tussen de 20% en 40% of meer dan 40%?
2. Potentie voor intensiveren bouwhoogte – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte? Minder dan 3 meter, tussen 3 en 6 meter, tussen 6 en 9 meter of meer dan 9 meter?
3. Benutting milieuruimte – Op welke kavels is minimaal milieucategorie 3.1 toegestaan en is een bedrijf in categorie 1 of 2 gevestigd?
4. Leeftijd vastgoed en energielabels – Wat is de leeftijd van het vastgoed en welke energielabels zijn van toepassing op het vastgoed?
5. Groenkaart en stedelijk hitte-eiland effect – Wat is het aandeel groen op de terreinen? En hoe scoren de terreinen op het gebied van stedelijk hitte-eiland effect?

In de bijlage zijn de kaarten per terrein opgenomen.

Resultaten aan de hand van twee scenario's

We hanteren twee scenario's voor het berekenen van de resultaten van de analyses.

- Het eerste scenario is het 'marktconforme' scenario. Hierin berekenen wat de theoretische marktconforme ruimtewinst is op de onderzochte terreinen. De vigerende bestemmingsplannen dienen als kaders maar we maken hierbij een inschatting van de marktconformiteit van de mogelijkheden die worden geboden in de bestemmingsplannen. Zo maken we een inschatting van wat een realistisch haalbaar percentage intensiever gebruik van het bouwvlak is. Ook maken we een inschatting van de marktconforme mogelijkheden ten aanzien van de benutting van de bouwhoogte.
- Het tweede scenario noemen we 'maximaal intensiveren'. Hierin berekenen we de totale maximale ruimtewinst die mogelijk is door alle bouw mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan (in het bouwvlak, in de hoogte en qua milieuruimte) te benutten. We benadrukken dat het gaat om wat theoretisch maximaal mogelijk is. In veel gevallen is het namelijk niet wenselijk om het bouwvlak (indien toegestaan volgens het bestemmingsplan) volledig te benutten. Ieder bedrijf heeft behoefte aan buitenruimte: bijvoorbeeld voor vrachtbewegingen, opslag, parkeren of groen op eigen kavel. Uiteraard moeten investeringen bedrijfseconomisch verantwoord zijn en kunnen renderen. Omdat dit per bedrijf en kavel verschilt, en dit een grootschalige eerste analyse is kunnen we dat in dit onderzoek niet meenemen. Maar ook vanwege toenemende verharding en de nadelige gevolgen

voor waterberging die dat heeft, tekort aan ruimte voor parkeren, de veiligheid, et cetera is maximaal gebruikmaken van alle bebouwingsmogelijkheden niet realistisch.

Deze twee scenario's geven daarmee een eerste inzicht van de mogelijkheden voor beter benutten. Uiteraard zijn er nog veel meer mogelijkheden of scenario's denkbaar. De scenario's geven de hoeken van het speelveld weer. Ze zijn niet bedoeld als twee keuzes die voorliggen en waaruit gekozen moet worden. Hierna leest u de resultaten van de twee scenario's.

Scenario 'marktconform'

Het scenario 'maximaal intensiveren' (zie hierna) brengt in beeld wat de potentiële ruimtewinst is binnen de huidige planologische mogelijkheden. Dit is een puur theoretische benadering van de ruimtewinst. In dit scenario 'marktconform' geven we een inschatting van de potentiële ruimtewinst die we meer realistisch schatten. Hiervoor hebben we voor zowel de benutting van het bebouwingspercentage als voor de benutting van de bouwhoogte een aantal uitgangspunten gehanteerd. In dit scenario laten we de benutting van de milieuruimte buiten beschouwing.

- Benutting bebouwingspercentage

Dankzij de nulmeting weten we per kavel wat het verschil is tussen het gerealiseerde vastgoed en het maximale bebouwingspercentage. In het scenario 'marktconform' gaat we uit van de volgende uitgangspunten:

1. We kijken alleen naar kavels vanaf 1.000 m², omdat het op kleinere kavels relatief minder loont om te intensiveren. Bedrijven op zulke kavels zullen bij ruimtegebrek eerder verhuizen, omdat dergelijke metrages eenvoudiger binnen de bestaande voorraad te vinden zijn.
2. We kijken naar kavels waar minimaal 40%-punt winst in het bouwvlak te behalen valt (ofwel: verschil tussen bebouwd oppervlak en maximaal mogelijk is minimaal 40%-punt).
3. We rekenen met marktconforme uitgangspunten in plaats van wat maximaal planologisch mogelijk is. We gaan daarom uit van een maximaal bebouwingspercentage van 80% indien een hoger bebouwingspercentage op de terreinen is toegestaan. Dit doen we omdat in de praktijk bedrijven vrijwel altijd enige buitenruimte nodig hebben.

Hiermee komen we tot een potentiële ruimtewinst van zo'n 48 hectare voor alle onderzochte terreinen in Breda. Dit is zo'n 10% van de totale netto uitgegeven oppervlakte op de onderzochte terreinen in de gemeente Breda.

- Benutting bouwhoogte

We hebben ook per kavel het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte in beeld gebracht. In het scenario 'marktconform' maken we onderscheid in de categorieën: minimaal 6 meter verschil tot maximaal 12 meter (indien 12 meter is toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan) en minimaal 6 meter verschil tot maximaal 15 meter (indien 15 meter is toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan). We schatten in dat voor het gros van de bedrijfsruimtegebruikers een bouwhoogte van maximaal 12 tot 15 meter het meest passend is bij hun bedrijfsvoering. De categorieën laten de panden zien die nog minimaal 6 meter verschillen tot 12 en 15 meter. Deze panden zouden minimaal nog opgehoogd kunnen worden met een bouwlaag. Hierbij zou het optoppen zowel kunnen gaan over één of meerdere lagen met een kantoorfunctie (indicatieve hoogte van circa 3 meter) of één laag bedrijfsruimte (indicatieve hoogte van minimaal 6 meter). Let op: we hebben in dit onderzoek geen onderzoek gedaan naar de constructies van de bedrijfsgebouwen. We hebben dus geen inzicht in het feit of de constructies momenteel geschikt zijn op optoppen. Als de constructies ongeschikt blijken te zijn, brengt heeft dat naar verwachting tot gevolg dat intensivering in de hoogte enkel mogelijk is bij sloop-nieuwbouw.

Onderstaande ruimtewinst laat dus zien wat de potentiële ruimtewinst is met de bovengenoemde marktconforme uitgangspunten.

Tabel 7: Uitkomsten scenario 'marktconform'

Terrein	Bouwvlak optimaal benutten		Optoppen waar het kan	
	Aantal hectare	% van netto uitgegeven	Minimaal 6 meter verschil tot 12 meter	Minimaal 6 meter en maximaal 9 meter tot 15 meter
Hoogeind	0,6	1%	9 panden / 16.100 m ² begane grond	18 panden / 34.900 m ² begane grond
Baarschot	10,1	39%	Geen panden	2 panden / 5.300 m ² begane grond
Moleneind-Oost	0,1	1%	35 panden / 26.700 m ² begane grond	Geen panden
Krogten Noord	8,7	15%	47 panden / 31.500 m ² begane grond	27 panden / 59.600 m ² begane grond
Krogten Zuid	12,6	14%	78 panden / 86.400 m ² begane grond	81 panden / 226.500 m ² begane grond
Achter Emer	0,9	6%	3 panden / 900 m ² begane grond	50 panden / 40.400 m ² begane grond
Hintelaken	0,4	2%	42 panden / 31.300 m ² begane grond	32 panden / 47.000 m ² begane grond
Emer Noord	2,5	7%	13 panden / 8.400 m ² begane grond	31 panden / 58.400 m ² begane grond
Emer Zuid	3,1	11%	52 panden / 32.000 m ² begane grond	35 panden / 130.200 m ² begane grond
IABC	1,5	6%	2 panden / 100 m ² begane grond	1 panden / 7.900 m ² begane grond
Heilaar Noord	2,5	17%	3 panden / 2.800 m ² begane grond	4 panden / 5.200 m ² begane grond
Steenakker	0,0	0%	2 panden / 700 m ² begane grond	49 panden / 80.800 m ² begane grond
Hazeldonk	5,3	6%	29 panden / 7.400 m ² begane grond	38 panden / 100.500 m ² begane grond
Totaal	48,2	10%	315 panden / 244.200 m² begane grond	368 panden / 796.900 m² begane grond

Bron: Vestigingenregister Breda (Gemeente Breda, 2021), Ruimtelijkeplannen.nl (2022), IBIS (2022), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Scenario 'maximaal intensiveren'

Om een inschatting te maken van de potentiële ruimtewinst per terrein hebben we gekeken naar hoeveel vierkante meter er toegevoegd kan worden binnen de huidige planologische mogelijkheden. We gaan in op het maximale bebouwingspercentage, de maximale bouwhoogte en de maximaal toegestane milieucategorie:

- **Benutting bebouwingspercentage**
Dankzij de nulmeting weten we per kavel wat het verschil is tussen het gerealiseerde vastgoed en het maximale bebouwingspercentage. Wanneer we uitgaan van het maximaal benutten van alle planologische mogelijkheden komen we tot een potentiële ruimtewinst van 127 hectare⁴ voor alle onderzochte terreinen in de gemeente Breda. Dit is ongeveer een kwart van de totale netto uitgegeven oppervlakte op de onderzochte terreinen. Dit zien we als een puur theoretische benadering van de ruimtewinst. In de praktijk zullen bedrijven en/of vastgoedeigenaren bijvoorbeeld pas bij een bepaalde minimale potentiële ruimtewinst overgaan tot actie. Daarnaast zijn de planologische mogelijkheden op diverse bedrijventerreinen (bijvoorbeeld met een maximaal bebouwingspercentage van 90%) ook zeer ruim. Dit aantal hectares is in de praktijk daarom ook niet realistisch en haalbaar.
- **Benutting bouwhoogte**
We hebben ook per kavel het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte in beeld gebracht. We hebben alle panden op de onderzochte terreinen geclassificeerd in de mate waarin de huidige bouwhoogte verschilt van de maximaal toegestane bouwhoogte. Daarbij hebben we de huidige oppervlakte van de begane grond van deze panden in beeld gebracht om per bedrijventerrein inzicht te krijgen in het aantal en de omvang van het vastgoed dat intensiever benut kan worden in de bouwhoogte. Ook dit is een puur theoretische benadering van ruimtewinst. Ook hier zijn de planologische mogelijkheden op diverse bedrijventerreinen (bijvoorbeeld met een maximale bouwhoogte van 20 meter) ook zeer ruim. In de praktijk heeft slechts een relatief beperkt deel van de bedrijfsruimtegebruikers überhaupt behoefte aan een bouwhoogte hoger dan circa 15 meter. Denk bijvoorbeeld aan de logistieke sector of kantoren. Let op: we hebben in dit onderzoek geen onderzoek gedaan naar de constructies van de bedrijfsgebouwen. We hebben dus geen inzicht in het feit of de constructies momenteel geschikt zijn op optoppen. Als de constructies ongeschikt blijken te zijn, brengt dat naar verwachting tot gevolg dat intensivering in de hoogte enkel mogelijk is bij sloop-nieuwbouw.

⁴ Het voormalig CSM-terrein (circa 19 hectare in totaal) is niet meegenomen in deze berekening. Dit gebied wordt momenteel getransformeerd tot gemengd woon-werkgebied.

- Benutting milieuruimte

Tot slot hebben we per kavel inzichtelijk gemaakt wat het verschil is tussen de huidige benutting van de milieuruimte en welke milieucategorie maximaal is toegestaan. We hebben voor de onderzochte bedrijventerreinen in beeld gebracht welke bedrijven in milieucategorie 1 of 2 momenteel gevestigd zijn op een locatie waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. Deze functies zouden zich mogelijk ook elders in het stedelijk weefsel kunnen vestigen waardoor bijvoorbeeld ruimte ontstaat voor bedrijven die deze milieuruimte wel nodig hebben.

LET OP: Onderstaande ruimtewinst is dus wat er theoretisch maximaal mogelijk is binnen de laders van het huidige bestemmingsplan. In de praktijk is dit aantal hectare niet realistisch omdat de maximale mogelijkheden nooit overal op een terrein kunnen worden benut, zeker niet zonder negatieve effecten op andere randvoorwaarden. Vooral als daar nu bedrijven gevestigd zijn waarvoor het überhaupt niet haalbaar is om bijvoorbeeld tot 30 meter hoog te bouwen. Het scenario geeft wél inzicht in de potentie voor het geval er een nieuwe vestiger landt en/of herontwikkeling plaatsvindt.

Tabel 8: Uitkomsten scenario ‘maximaal intensiveren’

Terrein	Bouwvlak optimaal benutten		Optoppen waar het kan			Benutting milieuruimte - 1&2 bedrijvigheid waar minimaal 3.1 is toegestaan	
	Aantal hectare	% van netto uitgegeven	Aantal panden met 3 tot 6 meter verschil	Aantal panden met 3 tot 6 meter verschil	Aantal panden meer dan 9 meter verschil	Aantal hectare	% van opp waar minimaal 3.1 is toegestaan
Hoogeind	10,3	18%	71 panden / 45.300 m ² begane grond	13 panden / 42.700 m ² begane grond	25 panden / 48.400 m ² begane grond	8,1	14%
Baarschot	11,2	43%	8 panden / 8.400 m ² begane grond	20 panden / 4.700 m ² begane grond	2 panden / 5.300 m ² begane grond	0,7	3%
Moleneind-Oost	3,8	21%	28 panden / 55.600 m ² begane grond	25 panden / 24.200 m ² begane grond	5 panden / 300 m ² begane grond	3,3	19%
Krogten Noord	17,7	31%	16 panden / 9.900 m ² begane grond	5 panden / 10.200 m ² begane grond	72 panden / 201.400 m ² begane grond	4,8	8%
Krogten Zuid	26,2	29%	2 panden / 1.800 m ² begane grond	3 panden / 12.100 m ² begane grond	162 panden / 353.400 m ² begane grond	12,0	13%
Achter Emer	3,0	22%	7 panden / 900 m ² begane grond	37 panden / 36.000 m ² begane grond	3 panden / 900 m ² begane grond	2,5	18%
Hintelaken	3,6	22%	0 panden	28 panden / 41.500 m ² begane grond	39 panden / 31.900 m ² begane grond	2,5	15%
Emer Noord	7,7	22%	4 panden / 12.900 m ² begane grond	27 panden / 48.900 m ² begane grond	13 panden / 8.400 m ² begane grond	3,0	8%
Emer Zuid	10,3	36%	2 panden / 22.600 m ² begane grond	0 panden	84 panden / 135.300 m ² begane grond	7,7	16%
IABC	6,3	26%	1 pand / 19.500 m ² begane grond	3 panden / 45.100 m ² begane grond	10 panden / 33.400 m ² begane grond	1,0	4%
Heilaar Noord	4,9	33%	5 panden / 10.800 m ² begane grond	4 panden / 5.200 m ² begane grond	4 panden / 15.300 m ² begane grond	0,0	0%
Steenakker	4,3	20%	32 panden / 32.400 m ² begane grond	47 panden / 79.700 m ² begane grond	2 panden / 700 m ² begane grond	5,8	33%
Hazeldonk	17,8	22%	9 panden / 91.400 m ² begane grond	36 panden / 113.400 m ² begane grond	27 panden / 85.500 m ² begane grond	3,3	4%
Totaal	127,0	25%	185 panden / 311.400 m² begane grond	248 panden / 463.600 m² begane grond	448 panden / 820.300 m² begane grond	54,6	11%

Bron: Vestigingenregister Breda (Gemeente Breda, 2021), Ruimtelijkeplannen.nl (2022), IBIS (2022), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023).

De resultaten van beide scenario's zijn besproken in de integrale werksessie. In de volgende paragraaf gaan we verder in op de aandachtspunten en conclusies op terreinniveau met betrekking het eerste marktconforme scenario. Overall zijn ook bij het marktconforme scenario een aantal nuances op zijn plaats:

- Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Bovendien is een dergelijke ruimtewinst pas op termijn haalbaar en met

forse inzet van middelen. De lengte van deze termijn is voor een groot deel afhankelijk van het investeringsmomentum van bedrijf. Daarbij kunnen kleinere ingrepen voor beter benutten (denk aan restruimte bebouwen) mogelijk wel gemakkelijker gerealiseerd worden dan grotere ingrepen (denk aan een extra verdieping of uitplaatsing).

- Om ruimte beter te benutten is sowieso een aanpak op kavelniveau en in overleg met ondernemers nodig. Deze ruimte is daarom in de tijd ook zeker pas op langere termijn allemaal beschikbaar. Het is daarom belangrijk om vooraf meer zicht te krijgen op voorzienbare grote investeringen in het bedrijfstvastgoed en/of productiemiddelen. Dat zijn immers de momenten waarop intensivering van het ruimtegebruik kan plaatsvinden.
- We pretenderen niet dat alle mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik allemaal haalbaar zijn omdat er veel verschillende randvoorwaarden (kunnen) zijn die de mogelijkheden voor hoger bouwen of intensiever ruimtegebruik in de weg kunnen staan. De analyses moeten dan ook als startpunt worden gezien voor een gesprek met de individuele bedrijven over de (on)mogelijkheden.

4.3 Resultaten Beter Benutten Indicator per terrein

We vertalen per terrein de nulmeting naar de potentie op de drie onderdelen van de BBI: (1) intensief ruimtegebruik, (2) juiste bedrijf op de juiste plek en (3) duurzaam ruimtegebruik. Onderstaande tabel laat de potentie voor beter benutten puur vanuit ruimtelijk-economisch opzicht zien. We hebben ons voor de potentiescore van de categorie intensief ruimtegebruik gebaseerd op de resultaten in het marktconforme scenario ten aanzien van het benutten van het bouwvlak en het benutten van de bouwhoogte. De potentiescore voor juiste bedrijf op de juiste plek is gebaseerd op de resultaten in het marktconforme scenario ten aanzien van het benutten van de milieuruimte. Tot slot is de potentiescore voor duurzaam ruimtegebruik voornamelijk gebaseerd op de leeftijd en energielabels van de vastgoedvoorraad op de terreinen. Een belangrijk aandachtspunt bij deze indicator is dat we een beeld schetsen van de potentie om de vastgoedvoorraad te verduurzamen. Zoals genoemd staat de ruimtelijk-economische invalshoek in dit onderzoek centraal. Beter benutten is meer dan alleen intensiever benutten. Sterker nog; intensiever benutten moet te allen tijde gepaard gaan met voldoende aandacht voor een prettige werkomgeving met voldoende ruimte voor groen, water, ecologie, ruimte voor (langzaam) verkeer, et cetera. De focus op intensiever benutten moet dus ook niet leiden tot oneindige verstening. Integendeel, het gaat juist om het benutten van de koppelkans. Wanneer zich een intensivering/betere benutting voordoet, kan ook gelijk een kwaliteitsimpuls op het gebied van duurzaamheid plaatsvinden.

Tabel 9: Potentie om bedrijventerreinen beter te benutten

Bedrijventerrein	Intensief ruimtegebruik	Juiste bedrijf op de juiste plek	Duurzaam ruimtegebruik
Hoogeind	★	★★★	★
Baarschot	★★★	★	★
Moleneind-Oost	★★	★★	★★
Krogten Noord	★★★	★★	★★
Krogten Zuid	★★★	★★★	★★
Achter Emer	★	★★	★
Hintelaken	★	★★	★★
Emer Noord	★★	★★	★
Emer Zuid	★★	★★	★★
IABC	★★	★	★
Heilaar Noord	★★	★	★
Steenakker	★	★★	★
Hazeldonk	★★	★	★★

★ = beperkte potentie ★★ = gemiddelde potentie ★★★ = hoge potentie om beter te benutten

Zoals hierboven genoemd toont tabel 9 de potentie voor beter benutten vanuit ruimtelijk-economisch opzicht. Deze potentie dient afgezet te worden tegen urgentie, beleidsvisies en impact op andere opgaven. Denk aan klimaat (vergroening), energie, maar ook impact op verkeer/infrastructuur, omgeving, et cetera.

Het investeringsmomentum is hierbij tevens van groot belang. Wanneer zich een intensivering/betere benutting voordoet, kan ook gelijk een kwaliteitsimpuls plaatsvinden. Dat maakt investeringen ook haalbaarder omdat ook op andere vlakken meerwaarde kan worden gecreëerd.

4.4 Interventiekansen vanuit groeiperspectieven gevestigde bedrijven

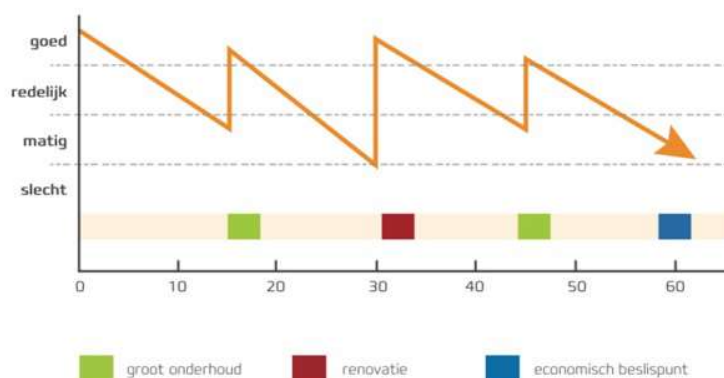
In de vorige paragraaf zijn we per terrein ingegaan op de resultaten van de Beter Benutten Indicator. In deze paragraaf gaan we eerst in op de context van de mate waarin het investeringsmomentum impact heeft op de mogelijkheden voor beter benutten. Vervolgens schetsen we de groeiperspectieven van de huidige bedrijvigheid op de onderzochte terreinen. We brengen in beeld op welke terreinen veel groei van bedrijvigheid is te verwachten vanwege een gunstig toekomstperspectief en welke terreinen juist niet. Hierbij bieden beide situaties (ruimtelijke) kansen: investeringsdynamiek door groei en innovatie, maar ook herontwikkelingskansen in geval van mogelijke faillissementen en leegstand. We brengen hiervoor per onderzocht terrein twee indicatoren in beeld: het aandeel bedrijven in groeisectoren volgens de meest recente EIB-ramingen en het aandeel innovatieve bedrijven.

Mogelijkheden voor beter benutten sterk afhankelijk van investeringsmomentum

De mogelijkheden voor beter benutten op bedrijventerreinen zijn sterk afhankelijk van de actieve partijen op een terrein, denk aan het aandeel ondernemers/eigenaren, huurders, beleggers, ontwikkelaars etc.. De eigendomssituatie bepaalt mede of en hoe makkelijk beter benutten gerealiseerd kan worden. De kansen voor beter benutten zijn verder sterk afhankelijk van het investeringsmomentum van ieder bedrijf. Moet het bedrijf bijvoorbeeld toch al investeren in een uitbreiding of in nieuwe installaties? Spelen er vraagstukken als herlocatie of krimp? Dat zijn allemaal momenten waar zich mogelijk een kans voor beter benutten voordoet en dit verschilt dus per bedrijf. Daarnaast speelt ook natuurlijk ook de financiële situatie per bedrijf mee. Zijn er überhaupt middelen om te investeren? Wat is de terugverdientijd van maatregelen? Ook speelt de huidige constructie van bedrijfspanden een belangrijke rol in bijvoorbeeld het beter benutten van de bouwhoogte. Is het pand constructief geschikt om op te toppen? Kortom, de mogelijkheden voor beter benutten zijn afhankelijk van diverse aspecten die per bedrijf en per bedrijfspand verschillen.

Over het algemeen zijn een aantal momenten in de tijd waarop investeringen in een pand aan de orde zijn. Deze momenten zouden benut kunnen worden om ook een stap te zetten in beter benutten. Onderstaande figuur laat de levenscyclus van een bedrijfspand zien. We zien dat na 10 tot 15 jaar het eerste groot onderhoud plaatsvindt. Na 30 jaar gaat het voornamelijk om renovatie. Vervolgens vindt er na 40 tot 45 jaar weer groot onderhoud plaats. Tot slot komt vaak na 50 tot 60 jaar de vraag of het vastgoed nog economisch courant en rendabel is. Deze termijnen kunnen natuurlijk anders zijn door maatschappelijke (denk aan druk op nieuwe terreinen aanleg), ruimtelijke (denk aan uitstraling onder de maat, hogere eisen aan uitstraling en inpassing), economisch (denk aan pand niet meer courant, andere sectoren die groeien) en technologische ontwikkelingen (denk aan digitalisering, robotisering). Desalniettemin geven deze termijnen wel een goed richtsnoer.

Tabel 10: Levenscyclus van een bedrijfspand



Aandeel bedrijvigheid in groeisectoren

We brengen het aandeel bedrijvigheid in groeisectoren per onderzocht terrein in beeld. We baseren ons, net als de Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022), op de meest recente groeiramingen van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) uit 2022. De algehele groeipercentages van de EIB-scenario's zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (Vestigingenbestand Breda, 2021). De groeipercentages in de EIB zijn gegeven op COROP-niveau.

Onderstaande tabel laat het aandeel werkgelegenheid per sector per onderzocht terrein naar verwacht groei- of krimppercentage in het EIB-hoog scenario zien. We onderscheiden conform de EIB-raming de groei- of krimppercentages voor toegevoegde waarde en arbeidsvolume. In de COROP-regio West Noord-Brabant is in het EIB-hoog scenario de verwachting dat de toegevoegde waarde zich in vrijwel iedere sector⁵ positief ontwikkelt. Er wordt dus geen krimp van toegevoegde waarde verwacht.

Tabel 11: Aandeel bedrijvigheid naar groei- of krimpssectoren op de onderzochte terreinen

Bedrijventerrein	Toegevoegde waarde			Arbeidsvolume	
	Groeisector tot 2%	Groeisector < 2%	Krimpsector	Groeisector tot 1%	Groeisector < 1%
Hoogeind	18%	82%	12%	70%	18%
Baarschot	12%	88%	0%	82%	18%
Moleneind-Oost	11%	89%	23%	73%	4%
Krogten Noord	25%	75%	9%	82%	9%
Krogten Zuid	50%	50%	64%	33%	4%
Achter Emer	20%	80%	22%	54%	24%
Hintelaken	39%	61%	40%	53%	8%
Emer Noord	46%	54%	29%	69%	2%
Emer Zuid	79%	21%	48%	49%	3%
IABC	17%	83%	14%	82%	4%
Heilaar Noord	16%	84%	5%	90%	5%
Steenakker	30%	70%	21%	54%	25%
Hazeldonk	38%	62%	34%	64%	2%
Totaal	34%	66%	29%	61%	10%

Bron: EIB (2022), Vestigingenregister Breda (Gemeente Breda, 2021), bewerking Stec Groep (2023).

In verschillende industriële sectoren en in de vervoerssector wordt qua arbeidsvolume krimp verwacht. De naar verwachting sterk groeiende sectoren (qua arbeidsvolume) zijn bouwnijverheid en zorg. Daarnaast wordt ook groei verwacht in de sectoren bouwmaterialenindustrie, groothandel, opslag en dienstverlening voor vervoer, zakelijke dienstverlening, detailhandel en horeca, onderwijs en overige quartaire diensten. In de bijlage bevinden zich kaarten van de bedrijven in groei- en krimpssectoren (in arbeidsvolume) per terrein naar bedrijfsomvang. Te zien is dat de groei- en krimpssectoren veelal over de terreinen heen verspreid zijn.

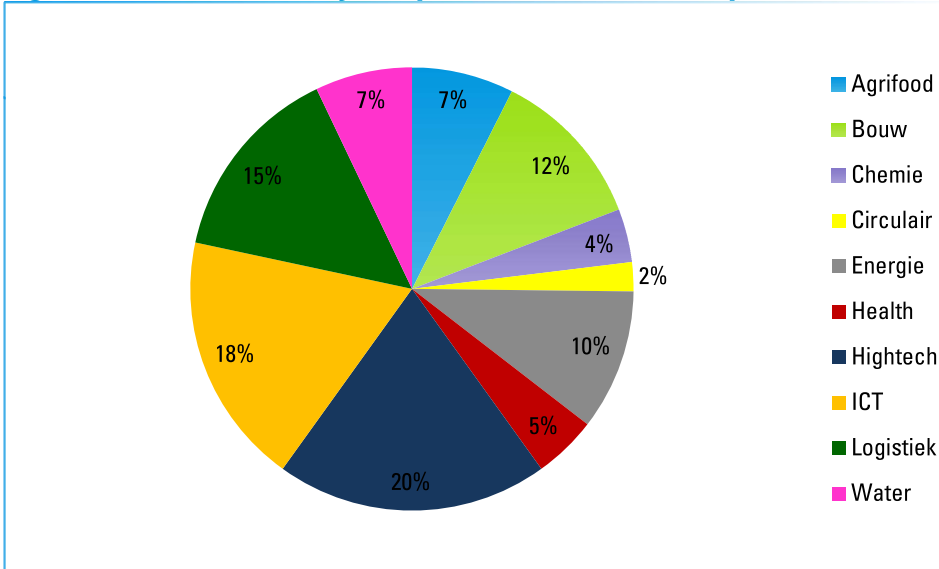
Innovatieve bedrijvigheid

Naast het aandeel bedrijvigheid in groeisectoren brengen we ook de innovatieve bedrijvigheid op de onderzochte terreinen in beeld. Dit doen we met de data van onze samenwerkingspartner Innovatiespotter. Zie het tekstkader op de volgende pagina voor een toelichting op de werkwijze van Innovatiespotter. In totaal zijn er op de onderzochte terreinen in Breda zo'n 210 innovatieve bedrijven gevestigd volgens Innovatiespotter. Onderstaand figuur laat het aandeel innovatieve bedrijven per thema zien. Overall zien we dat op de onderzochte terreinen Hightech, ICT en Logistiek de thema's zijn met de meeste innovatieve bedrijven. Zowel in het thema Hightech als ICT zien we relatief veel bedrijven die gevestigd zijn op Hoogeind. Denk bijvoorbeeld aan Meteor Systems B.V. (Hightech) en Bergler ICT (ICT). Daarnaast zien we een concentratie van innovatieve bedrijven in het thema Logistiek op Hazeldonk.

⁵ In het EIB-hoog scenario geldt enkel voor de sector 'Aardoliebasisindustrie' een negatief groeicijfer. Deze sector komt echter niet voor op de onderzochte terreinen in Breda.

In de bijlage bevinden zich per thema kaarten van de ligging van de innovatieve bedrijven.

Figuur 6: Innovatieve bedrijven op de onderzochte terrein per thema



Bron: Innovatiespotter (2023), bewerking Stec Groep (2023).

WERKWIJZE INNOVATIESPOTTER

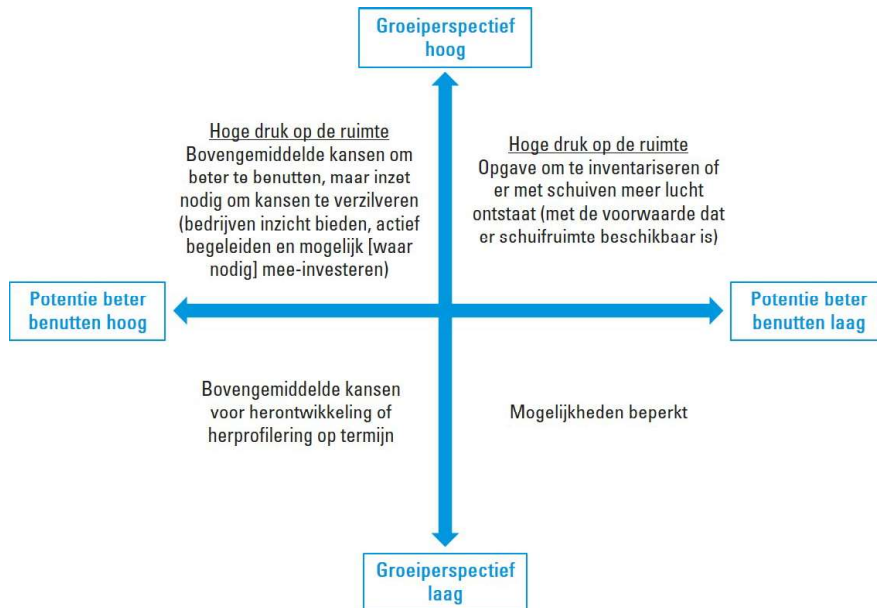
Wanneer wordt een bedrijf aangemerkt als innovatief? De analysetool van Innovatiespotter scant dagelijks 2 miljoen websites van bedrijven. Dit geeft real time informatie over waar bedrijven zich mee bezig houden. Uit onderzoek van Innovatiespotter en CBS blijkt dat de kans dat innovatieve bedrijven niet gevonden worden omdat ze geen website hebben minder dan 0,1% is. Naast websites van bedrijven worden openbare registers gebruikt over deelname van bedrijven aan innovatienetwerken of ontvangen innovatiesubsidies, congressen, startup programma's zoals incubators, accelerators en andere stimuleringsprogramma's voor start- en scaleups, subsidies die bedrijven ontvangen hebben (RVO, energie-innovatiesubsidies, RAAK, et cetera). Innovatiespotter beschikt over 750 openbare bronnen die deze gegevens bevatten, waarvan 200 startup programma's. Bedrijven worden standaard in negen sectoren ingedeeld waarin vrijwel alle startups en innovatieve bedrijven zijn in te delen. Hiervoor raadpleegt Innovatiespotter roadmaps en innovatie-agenda's uit beleidsdocumenten van de overheid, brancheorganisaties en kennisinstellingen. Op basis van de laatste ontwikkelingen worden algoritmes getraind die bedrijven uit alle mogelijke sectoren identificeren. Deze sectoren sluiten aan bij het Topsectorenbeleid: agrifood, circulaire economie, energie, health en hightech.

4.5 Conclusies en aandachtspunten per terrein

Potentie beter benutten versus groeiperspectieven

We gaan per terrein in op de belangrijkste conclusies en aandachtspunten ten aanzien van het beter benutten van de ruimte. We houden ons naast de uitkomsten van de BBI ook rekening met de bedrijvigheid op de terreinen in groeisectoren. Onderstaand figuur laat de verhouding tussen de hoge en lage potentie voor beter benutten en de hoge en lage groeiperspectieven van bedrijvigheid zien.

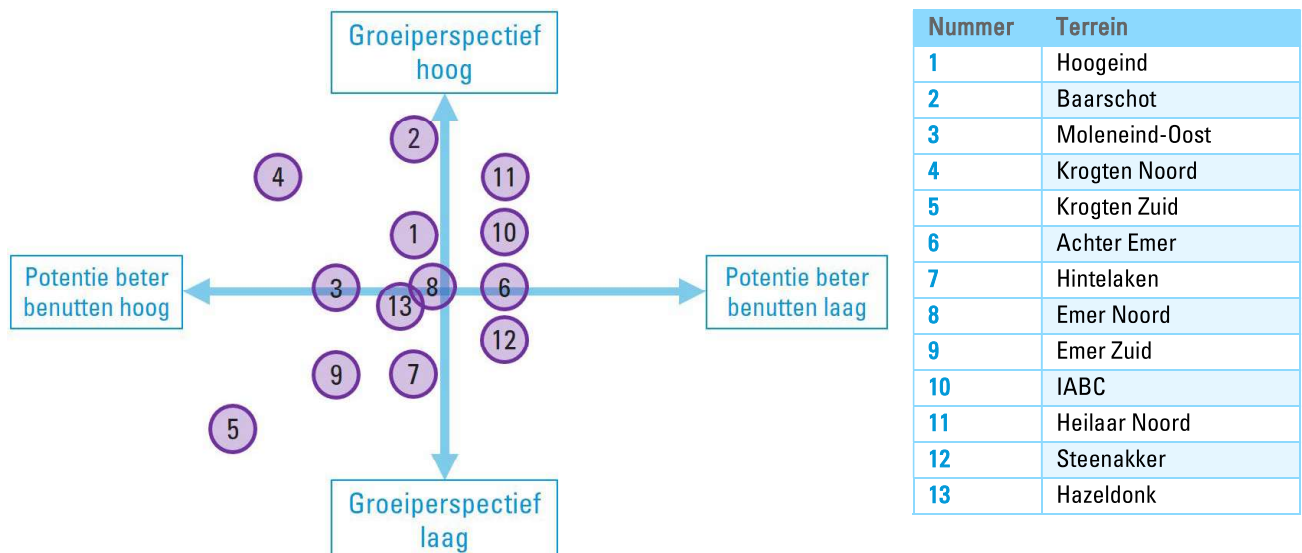
Figuur 7: Kwadrant potentie beter benutten en groeiperspectieven



Bron: Stec Groep (2023).

We hebben per terrein scores toebedeeld om de terreinen te kunnen indelen op het kwadrant potentie beter benutten en groeiperspectieven. Onderstaand figuur laat de positie per terrein zien. We hebben de scores van de potentie voor beter benutten per indicator bij elkaar opgeteld. Hierna gaan we in de conclusies per terrein dieper in op de potentie per voor beter benutten per indicator.

Figuur 8: Score per terrein potentie beter benutten en groeiperspectieven



Bron: Stec Groep (2023).

Conclusies en aandachtspunten per terrein

Hoogeind

Op het terrein Hoogeind bevindt zich relatief veel werkgelegenheid, zo'n 5.200 banen. De gemiddelde terreinquotiënt (TQ) is met 110 m² relatief laag. Dit betekent dat de ruimte economisch gezien relatief intensief wordt benut. Daarnaast zien we dat in het marktconforme scenario de ruimtewinst ten aanzien van het beter benutten van het bouwvlak beperkt is. De potentie voor intensiever ruimtegebruik is hierdoor dus beperkt. Wel zijn er op het terrein een aantal relatief grote parkeerplaatsen die mogelijk intensiever benut kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan centrale mobiliteitshubs. Ook vinden er momenteel ontwikkelingen plaats op (rest)kavels die voorheen nog onbebouwd waren. Op het terrein wordt relatief veel ruimte gebruikt door bedrijven die zich in milieucategorie 1 of 2 bevinden waar minimaal categorie 3 (en in sommige gevallen categorie 4) is toegestaan. Deze milieurimte wordt dus niet optimaal benut. Wat betreft de groeisectoren zien we dat het gros van de bedrijvigheid op het terrein zich in sectoren bevindt die naar verwachting zullen groeien qua arbeidsvolume. Ook wordt een forse groei van de toegevoegde waarde verwacht in de sectoren op het terrein. Aandachtspunt is dus dat de druk op de ruimte op het terrein hoog is en naar verwachting ook zal toenemen. De potentie voor intensiveren is, met uitzondering van het beter benutten van de bouwhoogte op sommige locaties op het terrein, relatief beperkt. De opgave is dus om te inventariseren of er met schuiven meer lucht kan ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan het verplaatsen van bedrijven in milieucategorie 1 & 2 naar een andere locatie in het stedelijk weefsel waardoor schuifruimte ontstaat. Tot slot valt op dat zich op Hoogeind relatief veel innovatieve bedrijven bevinden. Op het terrein zijn zo'n 70 innovatieve bedrijven gevestigd, dat is bijna 35% van het totaal aantal innovatieve bedrijven op de onderzochte bedrijventerreinen. Deze bedrijven bevinden zich voornamelijk in de sectoren Hightech en ICT.

Baarschot

Op het terrein Baarschot worden een aantal grote kavels relatief extensief benut. Met name op de voormalige Stolwijk-locatie liggen kansen om deze ruimte beter te benutten. Een belangrijk aandachtspunt bij deze locatie is de slechte bodemsituatie. Hierdoor gaat herontwikkeling van deze locatie gepaard met extra investeringen. Ook de parkeerplaats van een occasiondealer is voor minder dan 5% bebouwd waar maximaal 70% bebouwing is toegestaan. Mogelijk zou door gebouwd/gestapeld parkeren ruimte vrijgespeeld kunnen worden. De potentie voor het beter benutten van milieurimte is beperkt.

Moleneind-Oost

Moleneind-Oost is een relatief divers terrein. De potentie voor het beter benutten van het bouwvlak is relatief beperkt. Wel zijn er mogelijkheden om de bouwhoogte beter te benutten. Zo'n 35 panden met een begane grondoppervlakte van 26.700 m² zijn lager dan 6 meter. Daarnaast wordt relatief veel ruimte op het terrein gebruikt door bedrijven die zich in milieucategorie 1 of 2 bevinden waar minimaal categorie 3 is toegestaan. Het terrein wordt gekenmerkt door relatief kleinschalige kavels. Op kleine kavels is vaak relatief weinig ruimtewinst mogelijk omdat het weinig kostenefficiënt is om relatief kleine uitbreidingen te doen aan kleine panden. Herontwikkeling van meerdere panden kan uiteraard, maar hiervoor is wel veel afstemming voor nodig omdat het dan meestal om meerdere eigenaren tegelijk gaat die allemaal een investeringsbeslissing moeten nemen.

Krogten Noord

Op Krogten Noord zijn zeker kansen om de ruimte intensiever te benutten. Onder andere het bouwvlak kan op veel plaatsen intensiever benut worden ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan. Aandachtspunt hierbij is het type bedrijvigheid dat gevestigd is op het terrein. Zo zijn gebruiken afvalverwerkingsbedrijven en puinrecyclingbedrijven over het algemeen relatief extensief hun ruimte, maar dit is ook passend en nodig bij hun bedrijfsvoering. Dit neemt niet weg dat er geen mogelijkheden zijn om het huidige ruimtegebruik in bepaalde mate te intensiveren of innoveren. Daarnaast vinden er op verschillende locaties op het terrein (her)ontwikkelingen plaats, onder andere op (rest)kavels en een parkeerplaats die voorheen onbebouwd waren. Op het terrein is relatief weinig potentie voor het beter benutten van de milieurimte. De ligging van het terrein aan het water en de mogelijkheden qua

milieuruimte zijn zeker vanuit ruimtelijk-economisch opzicht zeer waardevol en verdienen het daarom op optimaal ruimtelijk benut te worden. Op Krogten Noord wordt naast de hoge potentie voor beter benutten ook een hoog perspectief verwacht bij de huidige bedrijvigheid. Er zijn dus bovengemiddelde kansen om de ruimte beter te benutten maar inzet is nodig om deze kansen te verzilveren.

Krogten Zuid

Krogten Zuid is een groot, versnipperd bedrijventerrein. Zowel de potentie voor intensiever ruimtegebruik als de potentie voor het beter benutten van de milieuruimte is op het terrein relatief hoog. Het huidige bestemmingsplan staat relatief veel toe, vooral qua maximale bouwhoogte. Daarbij zijn er zo'n 78 panden met een begane grondoppervlakte van 86.400 m² zijn lager dan 6 meter. Hier zien we zeker potentie om de ruimte in de hoogte beter te benutten. Hierbij is de afhankelijkheid van het investeringsmomentum van bedrijven van groot belang. Waar bijvoorbeeld bij de locatie van de Hornbach meespeelt dat het pand gebouwd is in 2010 en daarmee relatief jong is maar qua constructie niet/beperkt geschikt is voor een extra verdieping of zonnepanelen. Ook qua gebruik van het bouwvlak is er winst te behalen. Bijvoorbeeld de kavel tussen Synthos en de Konijnenberg zou intensiever benut kunnen worden voor bedrijvigheid. Ook zien we een hoge potentie om de milieuruimte beter te benutten. Zeker in het zuidelijk deel van het terrein zien we relatief veel bedrijven die zich in milieucategorie 1 of 2 bevinden waar minimaal categorie 3 is toegestaan. Dit is in zekere mate ook logisch te verklaren door ligging en aansluiting op het stedelijk weefsel van Breda. Desalniettemin zou deze milieuruimte beter benut kunnen worden. Op het terrein is ook het eigendom erg versnipperd en ligt vooral bij lokale eigenaren. De versnippering kan eventuele mogelijkheden om beter te benutten bemoeilijken. Want je moet met veel partijen in gesprek, die lang niet allemaal dezelfde kant op willen. Daarnaast valt voor Krogten Zuid op dat een relatief groot aandeel van de huidige bedrijvigheid zich op het gebied van arbeidsvolume in een krimpsector bevindt. Dit brengt op termijn bovengemiddelde kansen voor herontwikkeling of herprofilering met zich mee.

Achter Emer

De potentie voor intensiever ruimtegebruik op Achter Emer is relatief beperkt. Daarnaast wordt het terrein gekenmerkt door relatief kleinschalige kavels. Op kleine kavels is sowieso vaak relatief weinig ruimtewinst mogelijk omdat het weinig kostenefficiënt is om relatief kleine uitbreidingen te doen aan kleine panden. Herontwikkeling van meerdere panden kan uiteraard, maar hiervoor is wel veel afstemming voor nodig omdat het dan meestal om meerdere eigenaren tegelijk gaat die allemaal een investeringsbeslissing moeten nemen. Op het terrein kan de milieuruimte potentieel beter benut worden. Op diverse locaties wordt ruimte gebruikt door bedrijven die zich in milieucategorie 1 of 2 bevinden waar minimaal categorie 3 is toegestaan. Indien deze bedrijven verplaatsen naar een andere locatie in het stedelijk weefsel, kan er ruimte vrijgespeeld worden die wel deze milieuruimte nodig hebben.

Hintelaken

Ook Hintelaken wordt gekenmerkt door een relatief lage potentie voor intensiever ruimtegebruik en relatief kleinschalige kavels. Op kleine kavels is relatief weinig ruimtewinst mogelijk omdat het weinig kostenefficiënt is om relatief kleine uitbreidingen te doen aan kleine panden. Ook hier kan herontwikkeling van meerdere panden uiteraard, maar hiervoor is wel veel afstemming voor nodig omdat het dan meestal om meerdere eigenaren tegelijk gaat die allemaal een investeringsbeslissing moeten nemen. Net als op Achter Emer kan mogelijk ruimte gewonnen worden door de milieuruimte beter te benutten. Daarnaast valt voor Hintelaken op dat een relatief groot aandeel van de huidige bedrijvigheid zich op het gebied van arbeidsvolume in een krimpsector bevindt. Dit brengt op termijn bovengemiddelde kansen voor herontwikkeling of herprofilering met zich mee.

Emer Noord

Op Emer Noord zien we mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik. Met name de kavels in het zuidoosten van het terrein wordt momenteel qua bouwvlak niet optimaal benut. Kanttekening hierbij is dat deze ruimte mogelijk ook niet volledig bebouwd mag worden door bodemverontreiniging. Daarnaast ben je ook hier afhankelijk van de investeringsmomentums van de gevestigde bedrijven. Het vastgoed wat zich in het (zuid)oosten van het terrein Emer Noord bevindt, is namelijk relatief jong, Hierdoor zal grootschalige

renovatie of herontwikkeling op korte termijn naar verwachting niet plaatsvinden. Desalniettemin kan mogelijk door gebouwd/gestapeld parkeren te realiseren ruimte vrijgespeeld worden. Daarnaast wordt relatief veel ruimte op het terrein gebruikt door bedrijven die zich in milieucategorie 1 of 2 bevinden waar minimaal categorie 3 is toegestaan. Deze milieuruimte wordt niet optimaal benut.

Emer Zuid

Op het terrein Emer Zuid zijn er vanuit de beter benutten analyse kansen om het terrein zowel qua intensief ruimtegebruik, milieuruimtegebruik als duurzaam ruimtegebruik beter te benutten. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het zuidelijk deel van het terrein wordt getransformeerd tot gemengd woon-werkgebied. Dit betekent dat de potentie voor beter benutten voor (een gedeelte van) het terrein afgezet moet worden tegen urgentie en beleidsvisies. Dit houdt ook verband met het feit dat het toevoegen van woningbouw op of in de nabijheid van bedrijventerreinen kan resulteren in een beperking qua mogelijkheden van milieuruimte. Daarnaast valt voor Emer Zuid op dat een relatief groot aandeel van de huidige bedrijvigheid zich op het gebied van arbeidsvolume in een krimpsector bevindt. Dit brengt op termijn bovengemiddelde kansen voor herontwikkeling of herprofilering met zich mee.

Steenakker

De potentie voor intensiever ruimtegebruik op Steenakker is relatief beperkt. We zien dat er op het terrein relatief veel bedrijven in milieucategorie 1 of 2 zijn gevestigd op locaties waar minimaal categorie 3 is toegestaan. Dit is onder andere PDV-achtige bedrijvigheid, die in zekere mate logischerwijs aangrenzend aan het retailgebied Steenakker gevestigd is. Desalniettemin wordt deze ruimte gezien vanuit de milieuruimte onderbenut.

Heilaar Noord

Op het terrein Heilaar Noord zijn er op sommige plekken kansen op de ruimte intensiever te benutten. Zo wordt relatief veel ruimte op het terrein gebruikt als parkeerplaats, stalling of buitenopslag. Mogelijk kan een gedeelte parkeervoorziening gerealiseerd worden waardoor ruimte beschikbaar komt op individuele kavels. De tot voorheen lege kavel in het noordwesten van het terrein wordt momenteel bebouwd. De potentie voor het beter benutten van de milieuruimte is beperkt.

IABC

Ook op het terrein IABC zijn er op een aantal plekken om de ruimte intensiever te benutten. Met name op de twee meest noordelijk kavels wordt relatief veel ruimte gebruikt voor parkeren en stalling. Hier kan mogelijk een intensievere vorm van parkeren (gedeeld of gebouwd/gestapeld parkeren) gerealiseerd worden waardoor meer ruimte voor bedrijvigheid vrijgespeeld kan worden. De potentie ten aanzien van het beter benutten van de milieuruimte is op IABC beperkt.

Hazeldonk

Het terrein Hazeldonk kenmerkt zich als logistiek terrein. Op het gebied van intensief ruimtegebruik zien we een potentie om deze beter te benutten. Het maximale bebouwingspercentage is relatief ruim (90%) en onder ander daardoor zijn er op diverse locaties op het terrein mogelijkheden de bouwvlakken beter te benutten. De huidige 'onderbenutting' komt voornamelijk door stalling en buitenopslag. Daarnaast zijn er ook in de bouwhoogte kansen om de ruimte intensiever te gebruiken. De logistieke sector is een van de weinige sectoren waar ook bouwhoogtes van 15 tot 20 meter (of hoger) gebruikt worden. De potentie ten aanzien van het beter benutten van de milieuruimte is beperkt. Op het gebied van duurzaam ruimtegebruik zien we potentie om de daken van de relatief grote logistieke panden te benutten voor zonnepanelen en/of groen. Tot slot zien we dat zich op Hazeldonk relatief veel innovatieve bedrijven in het thema 'Logistiek' bevinden.

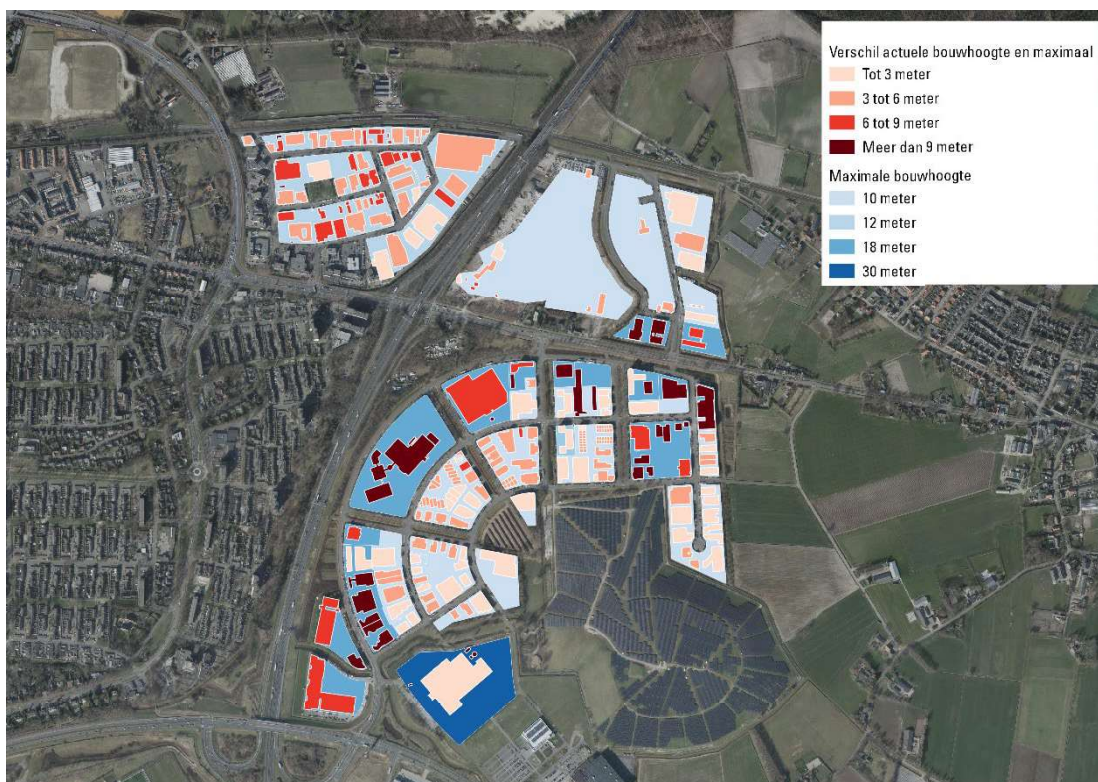
Bijlagen

Kaarten Hoogeind, Baarschot en Moleneind-Oost

Figuur 9: Benutting bouwvlak



Figuur 10: Benutting bouwhoogte



Figuur 11: Benutting milieuruimte



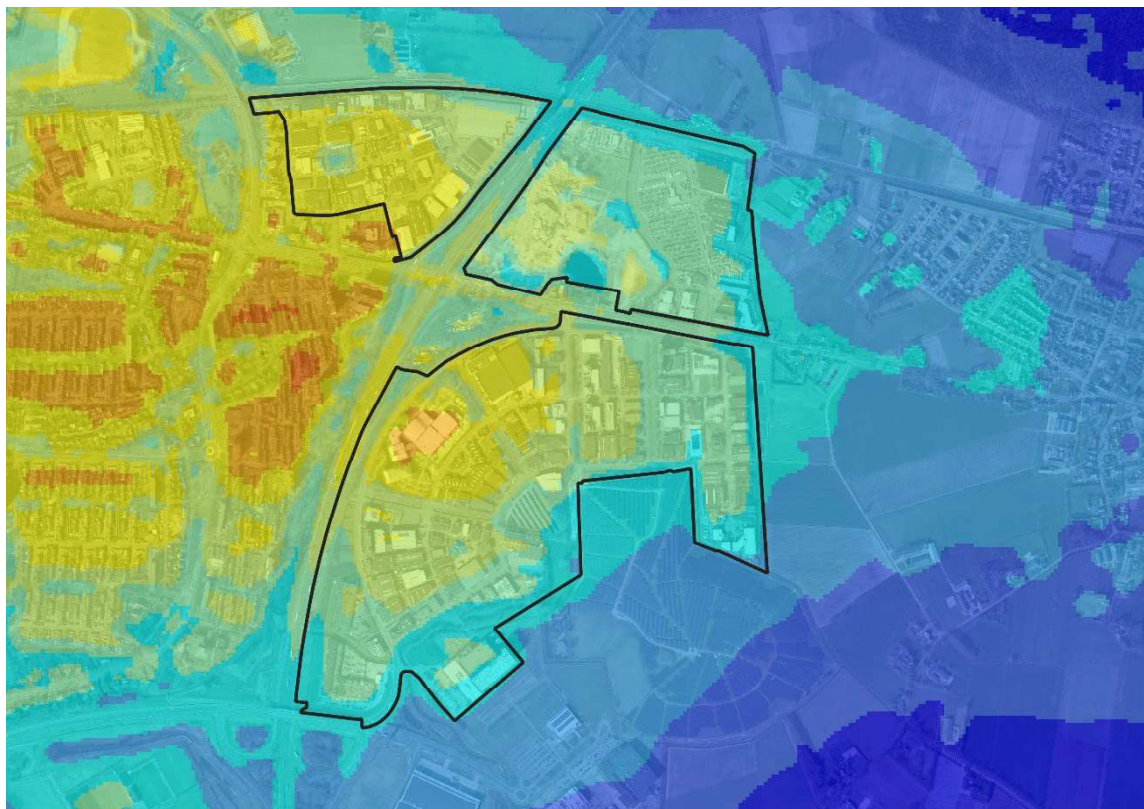
Figuur 12: Leeftijd BAG en energielabels



Figuur 13: Groenkaart



Figuur 14: Stedelijk hitte eiland effect



Kaarten Krogten (Noord & Zuid), Achter Emer, Hintelaken, Emer Noord en Emer Zuid

Figuur 15: Benutting bouwvlak



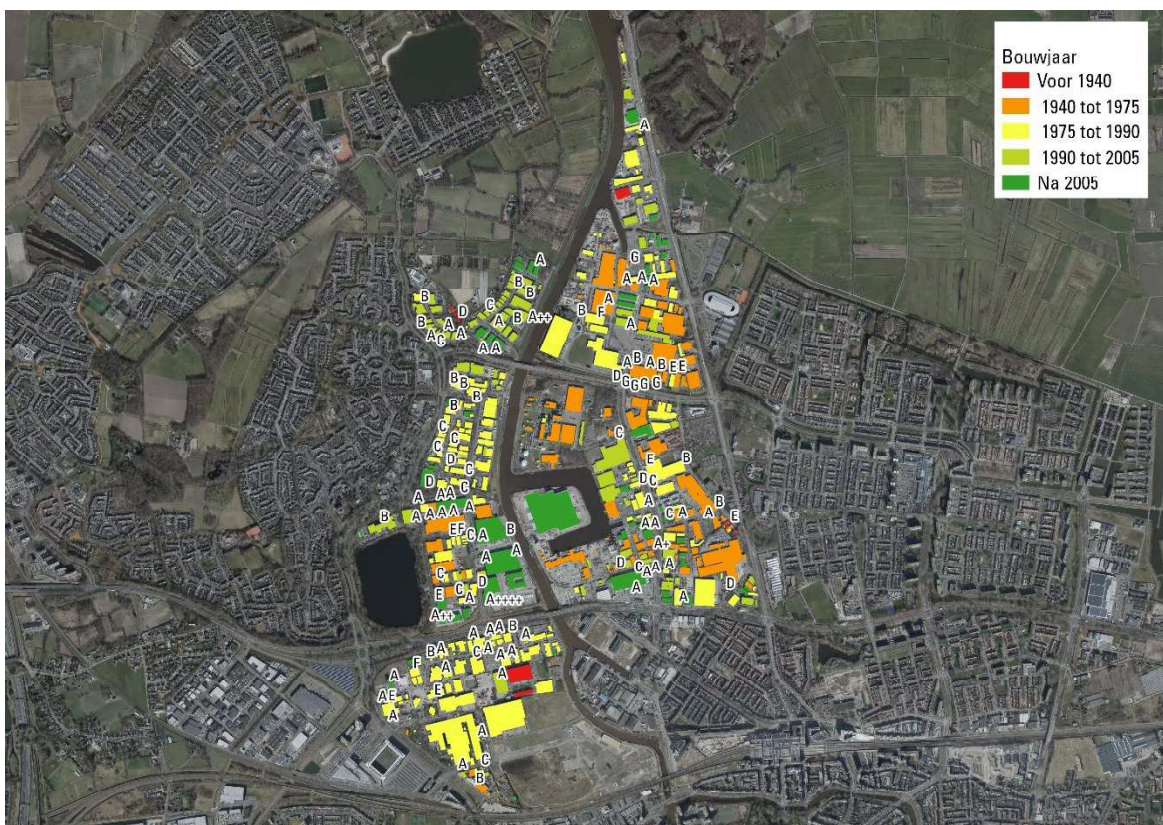
Figuur 16: Benutting bouwhoogte



Figuur 17: Benutting milieuruimte



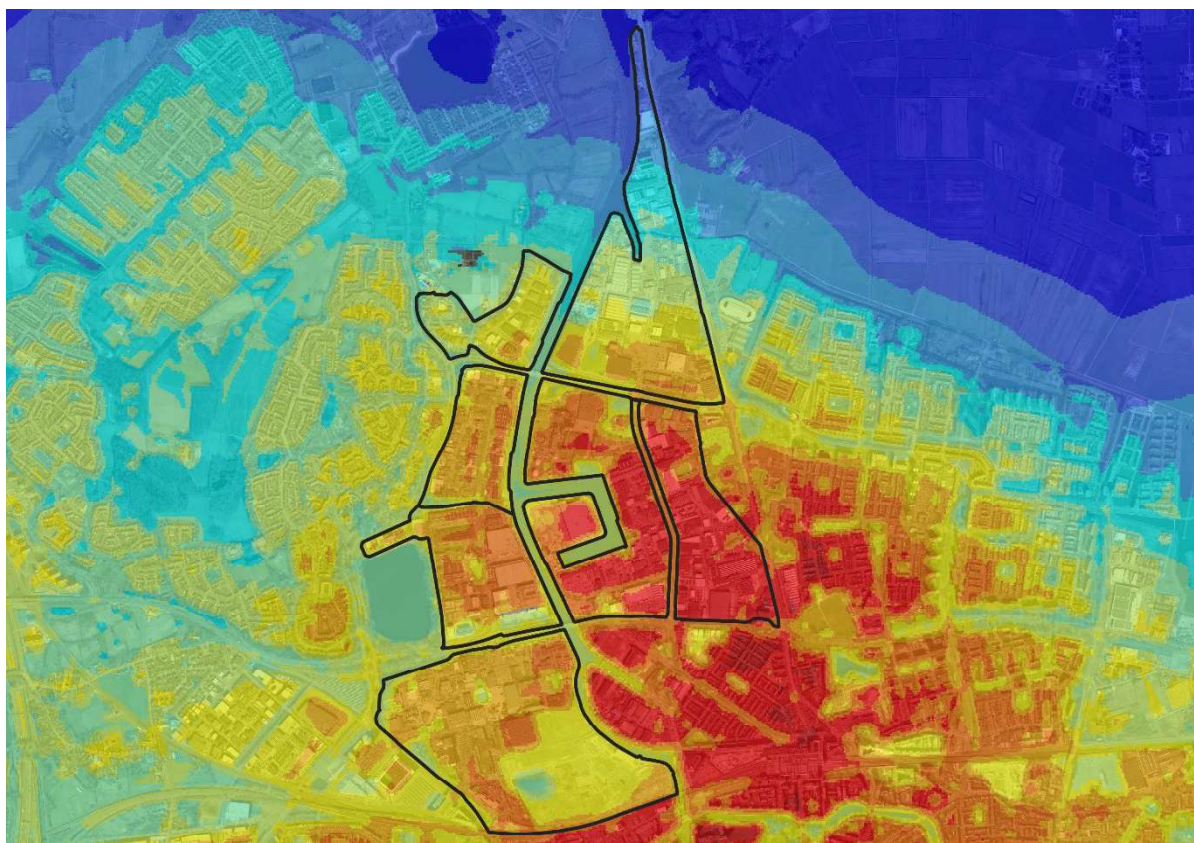
Figuur 18: Leeftijd BAG en energielabels



Figuur 19: Groenkaart



Figuur 20: Stedelijk hitte eiland effect

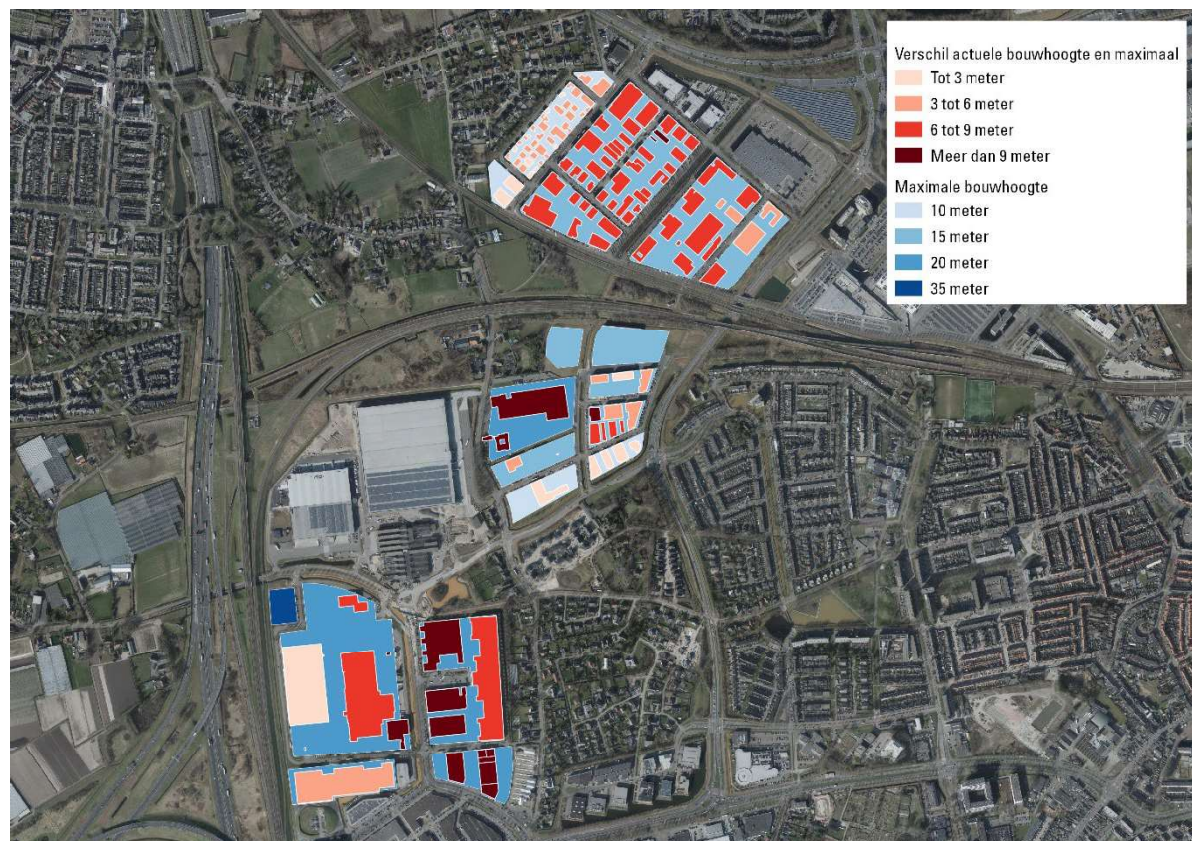


Kaarten IABC, Heilaar Noord & Steenakker

Figuur 21: Benutting bouwvlak



Figuur 22: Benutting bouwhoogte



Figuur 23: Benutting milieuruimte



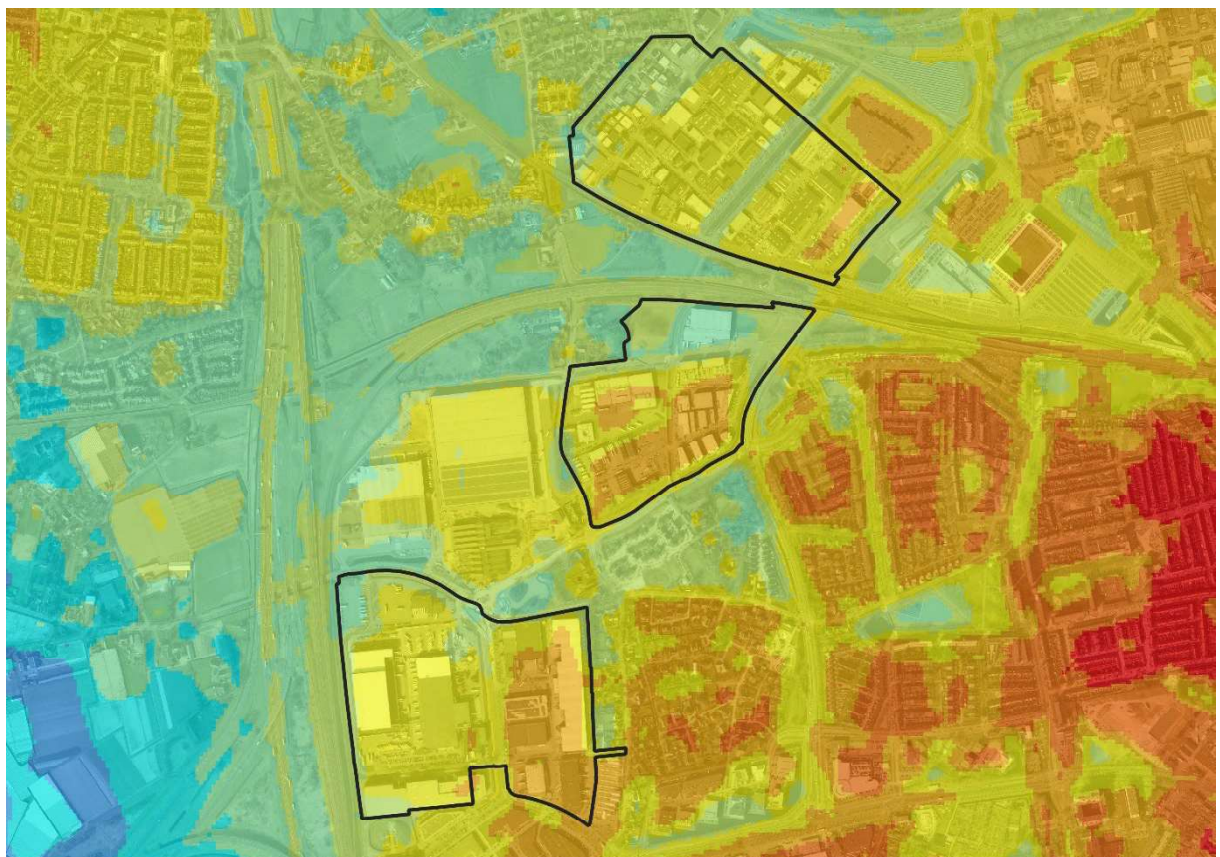
Figuur 24: Leeftijd bag en energielabels



Figuur 25: Groenkaart



Figuur 26: Stedelijk hitte eiland effect

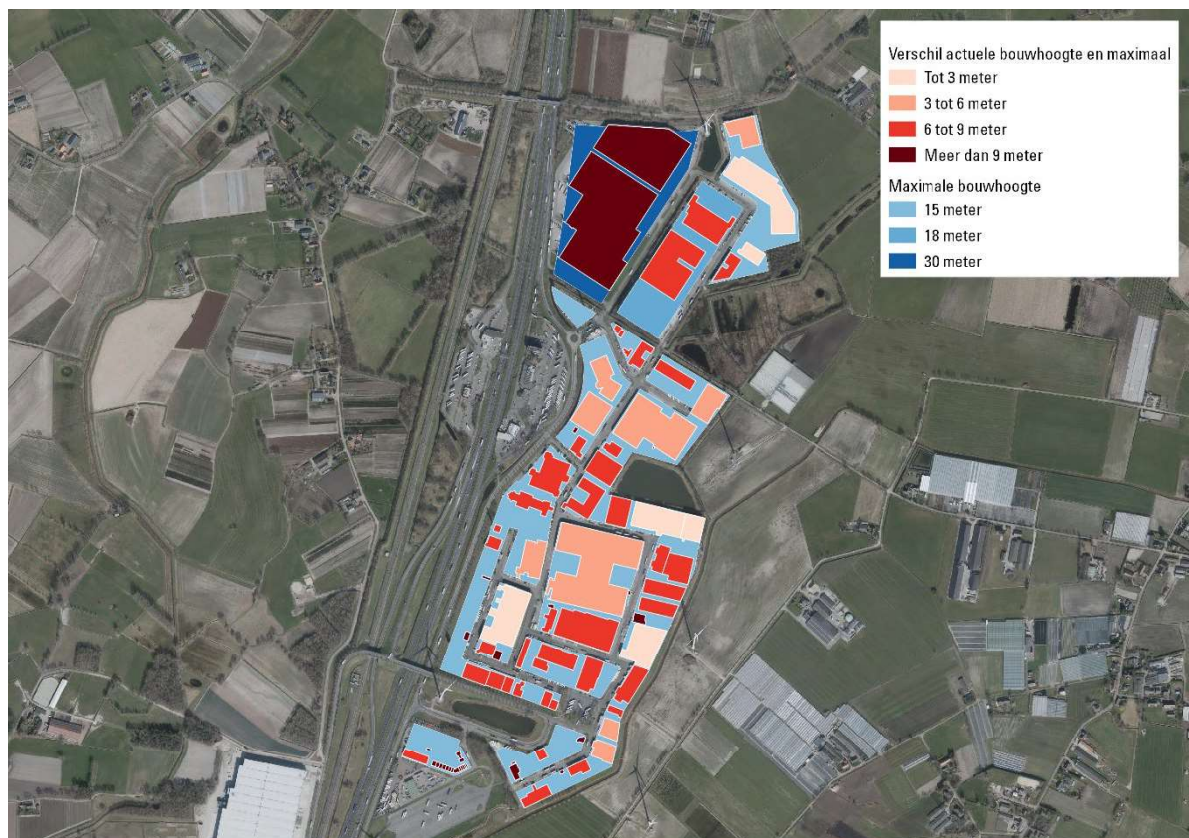


Kaarten Hazeldonk

Figuur 27: Benutting bouwvlak



Figuur 28: Benutting bouwhoogte



Figuur 29: Benutting milieurimte



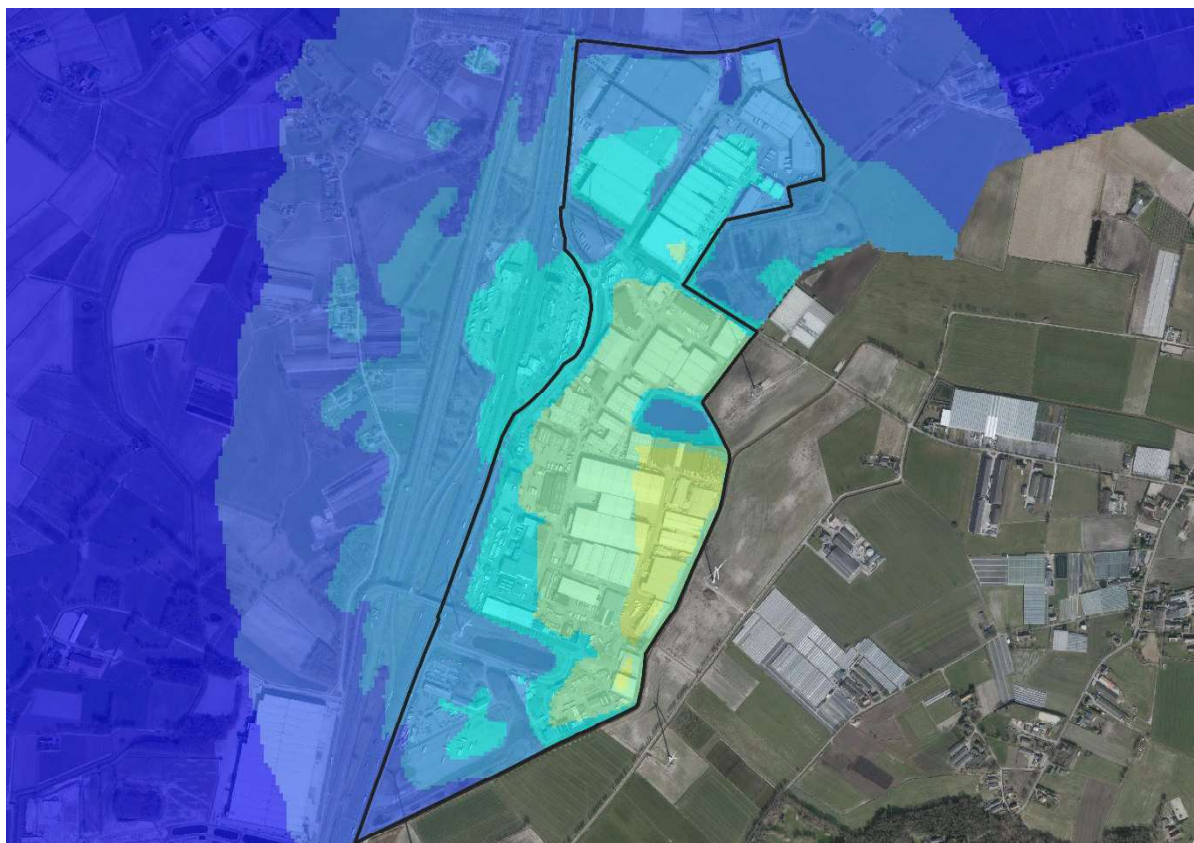
Figuur 30: Leeftijd BAG en energielabels



Figuur 31: Groenkaart



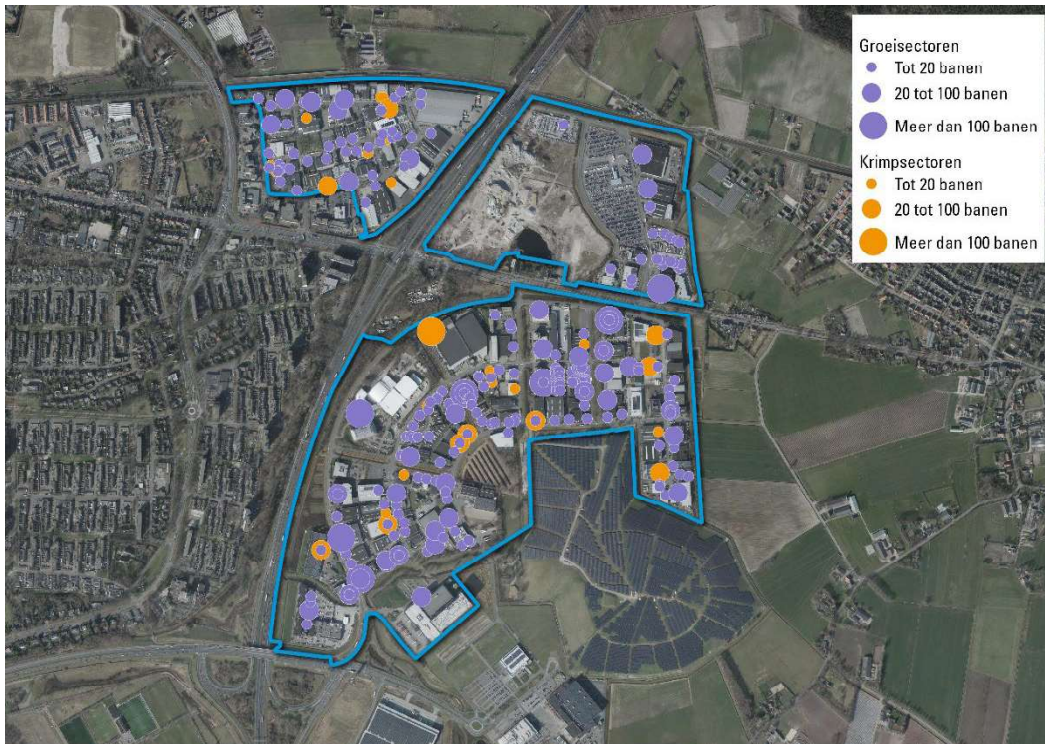
Figuur 32: Stedelijk hitte eiland effect



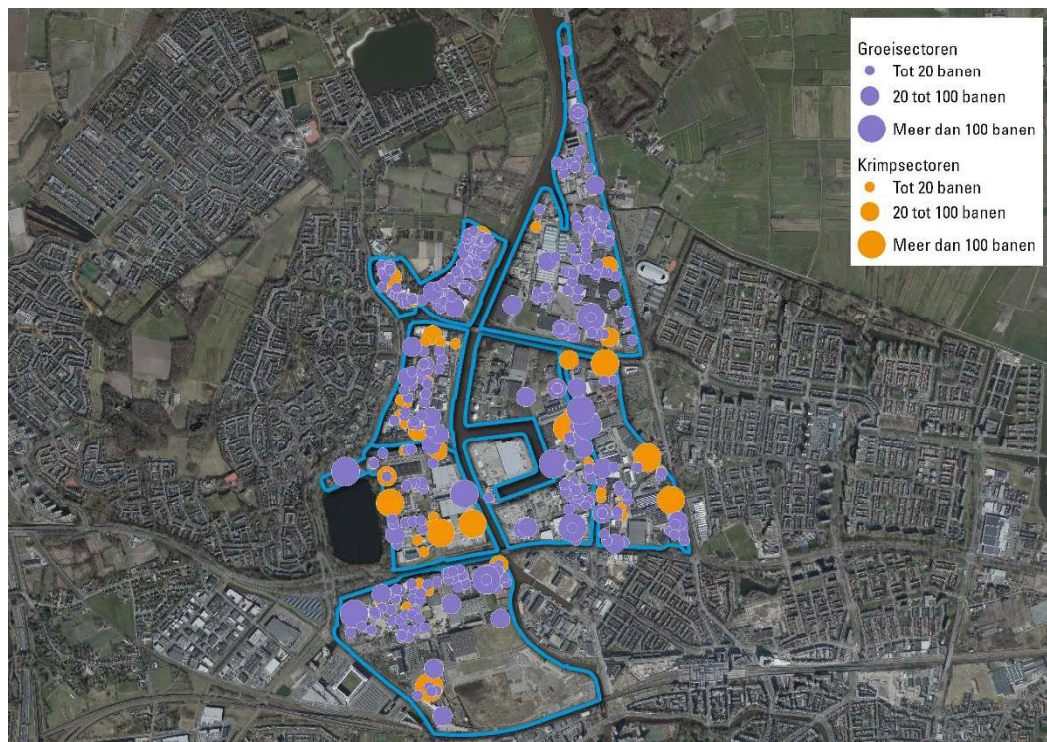
Kaarten groei- en krimpsectoren

Onderstaande kaarten laten groei- en krimpsectoren op de onderzochte terreinen zien.

Figuur 33: Groei- en krimpsectoren Hoogeind, Baarschot en Moleneind-Oost



Figuur 34: Groei- en krimpsectoren Krogten (Noord & Zuid), Achter Emer, Hintelaken, Emer Noord en Emer Zuid



Figuur 35: Groei- en krimpsectoren IABC, Heilaar Noord & Steenakker



Figuur 36: Groei- en krimpsectoren Hazeldonk



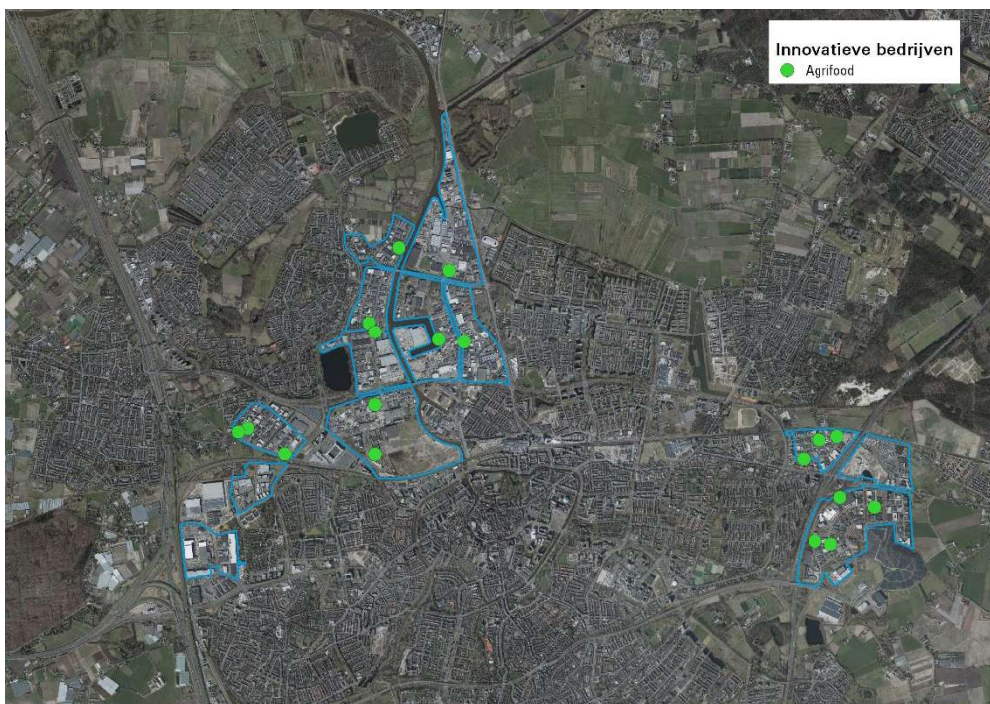
Kaarten innovatieve bedrijvigheid

Onderstaande kaarten laten de ligging van de innovatieve bedrijven op de onderzochte terreinen naar thema zien. Voor het terrein Hazeldonk hebben we een aparte kaart gemaakt. Hier bevinden zich enkel innovatieve bedrijven in de thema's Logistiek en Hightech.

Figuur 37: Innovatieve bedrijven in Hazeldonk



Figuur 38: Innovatieve agrifood bedrijven



Figuur 39: Innovatieve bouw bedrijven



Figuur 40: Innovatieve chemie bedrijven



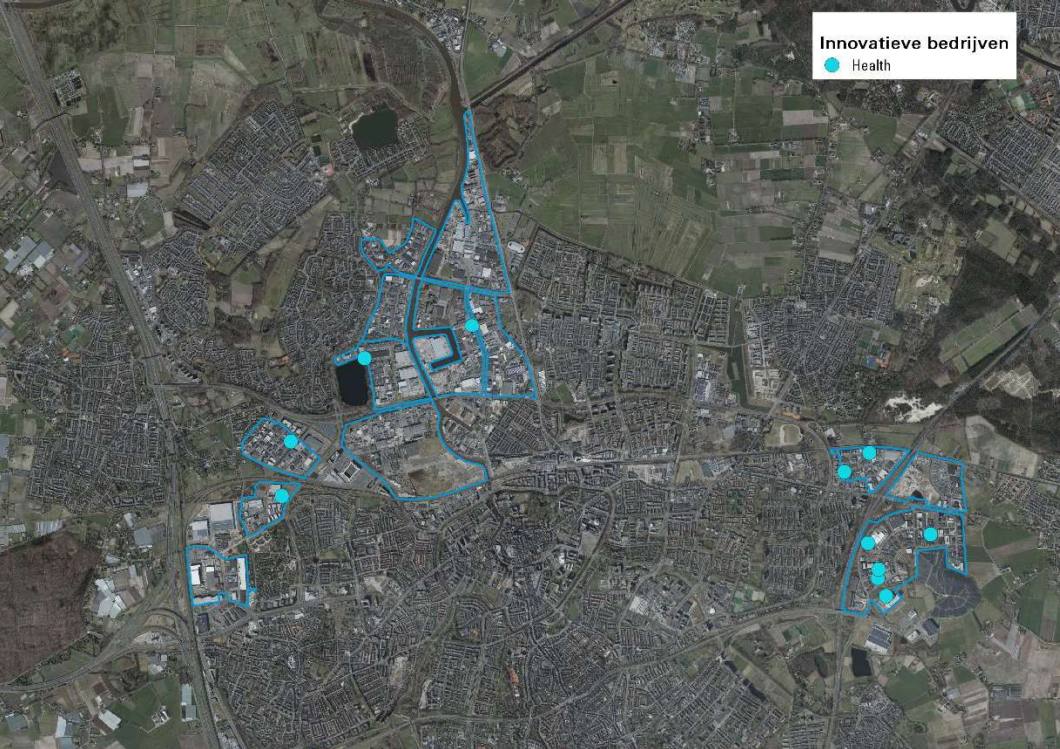
Figuur 41: Innovatieve circulaire bedrijven



Figuur 42: Innovatieve energie bedrijven



Figuur 43: Innovatieve health bedrijven



Figuur 44: Innovatieve hightech bedrijven



Figuur 45: Innovatieve ICT bedrijven



Figuur 46: Innovatieve logistiek bedrijven



Figuur 47: Innovatieve water bedrijven

