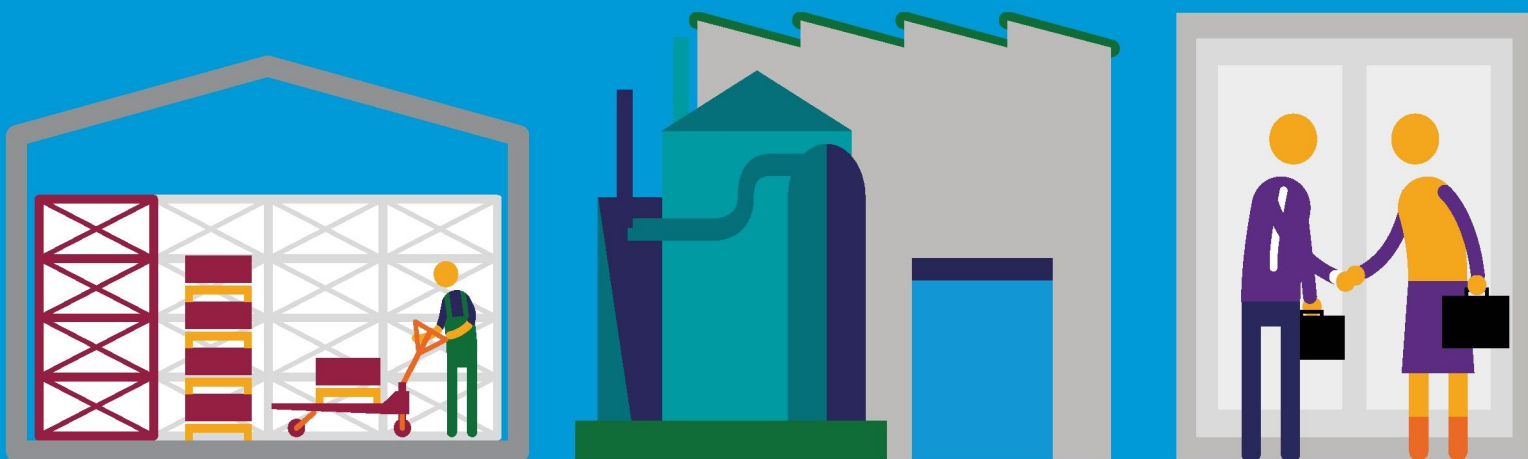


# Feiten en cijfers Brabantse bedrijventerreinen 2017

Toelichting, 11 juli 2017

Provincie Noord-Brabant





# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>2. Werkgelegenheid Brabantse bedrijventerreinen</b>	<b>9</b>
2.1 Werkgelegenheid per sector	9
2.2 Werkgelegenheid per regio	10
<b>3. Uitgifte Brabantse bedrijventerreinen</b>	<b>12</b>
3.1 Uitgifte per type bedrijventerrein	13
3.2 Uitgifte per regio	14
<b>4. Match vraag en aanbod Brabantse bedrijventerreinen</b>	<b>15</b>
4.1 Kwantitatieve (mis)match	15
4.2 Kwalitatieve (mis)match	17
4.3 Kwalitatieve match vraag en aanbod – (zeer) grootschalige logistiek	18
4.4 Kwalitatieve mismatch vraag en aanbod – MKB en Diensten	20
<b>5. Herstructurering bedrijventerreinen</b>	<b>22</b>
5.1 Herstructurering naar soort en per type terrein	23
5.2 Herstructurering per regio	24
<b>6. Leegstand op bedrijventerreinen</b>	<b>27</b>
6.1 Leegstand bedrijfsgebouwen industrie	27
6.2 Structurele leegstand op bedrijventerreinen	29



## Samenvatting

In deze samenvatting staat vermeld op welke onderdelen de Brabantse bedrijventerreinen zich in de periode 2014-2016 positief hebben ontwikkeld. Vervolgens staan de onderdelen beschreven waar nog extra aandacht nodig is.

### Positieve ontwikkelingen Brabantse bedrijventerreinen

#### *Werkgelegenheid op bedrijventerreinen neemt toe*

- Het aantal banen op bedrijventerreinen is in Noord-Brabant in de periode 2014-2016 met 3% toegenomen. Het aantal banen buiten bedrijventerreinen is nagenoeg gelijk gebleven.
- De grootste groei in het aantal banen op bedrijventerreinen zit in de sectoren zakelijke diensten en industrie. De ontwikkeling in de industrie laat een trendbreuk zien: na een jarenlange daling is nu weer sprake van groei.
- In alle regio's groeit het aantal banen, al is de groei in de regio West-Brabant minder groot (daling in sector industrie (Philip Morris) en zorg).

#### *Gronduitgifte vooral op terreinen voor zeer grootschalige logistiek en kleinschalige gemengde terreinen (MKB en diensten)*

- Op de Brabantse bedrijventerreinen is in de periode 2014-2016 in totaal 324 hectare aan nieuwe grond uitgegeven.
- In 2016 is minder grond uitgegeven voor zeer grootschalige logistiek dan in 2015. De uitgifte op terreinen voor MKB en diensten is juist toegenomen.
- In de regio's West en Zuidoost is de meeste grond uitgegeven. In de regio Noordoost valt op dat geen uitgifte heeft plaatsgevonden op terreinen voor zeer grootschalige logistiek.

#### *Vraag en aanbod zeer grootschalige logistiek zijn beter in evenwicht*

- Voor de periode 2017-2026 is de prognose voor zeer grootschalige logistiek hoger dan het aanbod aan harde plannen: er moet 56 hectare harde plancapaciteit bijkomen voor de komende 10 jaar.
- De regionale afspraken uit 2016 maken (vraaggerichte) ontwikkeling van ruimte voor zeer grootschalige logistiek mogelijk. Er zijn afspraken gemaakt welke locaties bij een concrete marktvaart ontwikkeld kunnen worden. Hierdoor is op regionaal niveau een betere match tussen vraag en aanbod ontstaan.

#### *Wat doet de provincie vanuit programma Werklocaties?*

- Samen met de regio's zijn in 2016 bedrijventerreinafspraken gemaakt.
- Om vraaggericht te kunnen ontwikkelen is een goed regionaal accountmanagement bij de huisvesting van bedrijven belangrijk. Vanuit het programma Werklocaties stimuleren wij dit, bijvoorbeeld door het opzetten van een regionaal bedrijvenloket.

#### *Herstructurering projecten BOM afgerond*

In de periode 2014-2016 is de herstructurering van 30 Brabantse bedrijventerreinen afgerond vanuit de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM), 3 van deze terreinen zijn getransformeerd naar een andere functie.

*Wat doet de provincie?*

- Met de subsidieregeling 'Versterking bedrijventerreinen: pilot vraaggericht ontwikkelen West-Brabant' levert de provincie een financiële bijdrage aan vernieuwende herstructureringsprojecten in West-Brabant.

**Wat heeft nog extra aandacht nodig?**

*Monitoring van ontwikkelingen bedrijventerreinen blijft belangrijk*

- Met name voor zeer grootschalige logistiek is het van belang om goed zicht te houden op de ontwikkelingen.

*Wat doet de provincie?*

- Elk jaar levert de provincie actuele informatie en analyses over bedrijventerreinen.
- Nieuwe prognoses in 2018 moeten uitwijzen welke gronduitgifte op langere termijn nodig is.

*Gemeenten hebben nog steeds meer uitgeefbaar aanbod voor MKB dan volgens prognose nodig is*

- De bedrijventerreinafspraken hebben er voor gezorgd dat het planaanbod van deze terreinen is gedaald met 15%: er is 216 hectare geschrapt.
- Van de zachte plannen wordt het grootste deel alleen ontwikkeld bij concrete marktvraag.
- Desondanks is er nog steeds een groot overaanbod: hard planaanbod van 561 hectare versus prognose van 197 hectare voor de komende 10 jaar.

*Wat doet de provincie?*

- Komen tot betere match van vraag en aanbod door te stimuleren dat regio's vervolgstappen zetten in de deprogrammering van MKB terreinen.

*Over de invulling van de resterende herstructureringsopgave moet nog besluitvorming plaatsvinden*

- 30% van alle Brabantse bedrijventerreinen is verouderd.
- Voor bijna de helft van de verouderde terreinen pakken gemeenten de herstructurering (voorlopig) niet op (77 van de 173 terreinen).
- Van de terreinen die wel worden opgepakt, is een kwart in uitvoering (25 van de 96 terreinen).

*Wat doet de provincie?*

- Van de 11 herstructureringsprojecten met subsidie van het Provinciaal Herstructureringsprogramma 2014 zijn er op 1-1-2017 3 afgerond, 6 zijn in 2017 klaar en 3 projecten hebben een langere looptijd gekregen.
- Vanaf 2017 worden vanuit de BOM geen nieuwe herstructureringsprojecten meer gestart. De provincie is voortaan aan zet voor locatie-ontwikkeling. Ze hanteert hiervoor een eigen kader, waarbij ook gemeenten en regio's een eigen verantwoordelijkheid hebben als het gaat om herstructurering.

#### *Toename structurele leegstand op bedrijventerreinen*

- Op 20% van de Brabantse bedrijventerreinen is sprake van structurele leegstand; er zijn bedrijfspanden aanwezig die meer dan 3 jaar leeg staan. Twee jaar terug was dit nog 16%.
- In de regio West-Brabant is dit aandeel nog veel groter: 1 op de 3 bedrijventerreinen heeft daar te maken met structurele leegstand.

#### *Wat doet de provincie?*

- De provincie wil beter inzicht krijgen in de leegstand op bedrijventerreinen door de methodiek verder te ontwikkelen en aan de hand van specifiek onderzoek na te gaan wat de consequenties zijn voor de bedrijventerreinafspraken.

# 1. Inleiding

## Waarom deze monitoring?

Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant samen met de regio's prognoses gemaakt van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. In 2015 is onderzoek gedaan naar de kwalitatieve (mis)match van vraag en aanbod van de Brabantse bedrijventerreinen. Deze onderzoeken vormen de basis van de afspraken die per regio zijn gemaakt over de vraaggerichte ontwikkeling van bedrijventerreinen. Vanuit het programma Werklocaties zorgt de provincie jaarlijks voor actuele informatie en analyses om de gemaakte afspraken te volgen. Deze informatie wordt gedeeld met een brede doelgroep van marktpartijen, kennisinstellingen en de overheid.

## Welke ontwikkelingen brengt de provincie in beeld?

Met de monitoring volgt de provincie of de bestaande afspraken voldoende zijn om drie doelstellingen te halen:

- Er is een kwalitatieve match tussen vraag en aanbod van werklocaties:
  - Vraaggericht ontwikkelen: voorzien in de extra vraag naar bedrijventerreinen voor (zeer) grootschalige logistiek.
- Het overaanbod is gereduceerd:
  - Het aantal hectares MKB bedrijventerreinen is teruggebracht.
- Vitale, duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen:
  - Herstructurering: bestaande voorraad bedrijventerreinen up to date maken en houden voor toekomstige marktvraag.

Ook monitoren wij de ambitie Brabantse aanpak leegstand:

- Verdere uitbreiding leegstand op bedrijventerreinen voorkomen.
- Omvang van leegstand op termijn terugbrengen tot frictieniveau.

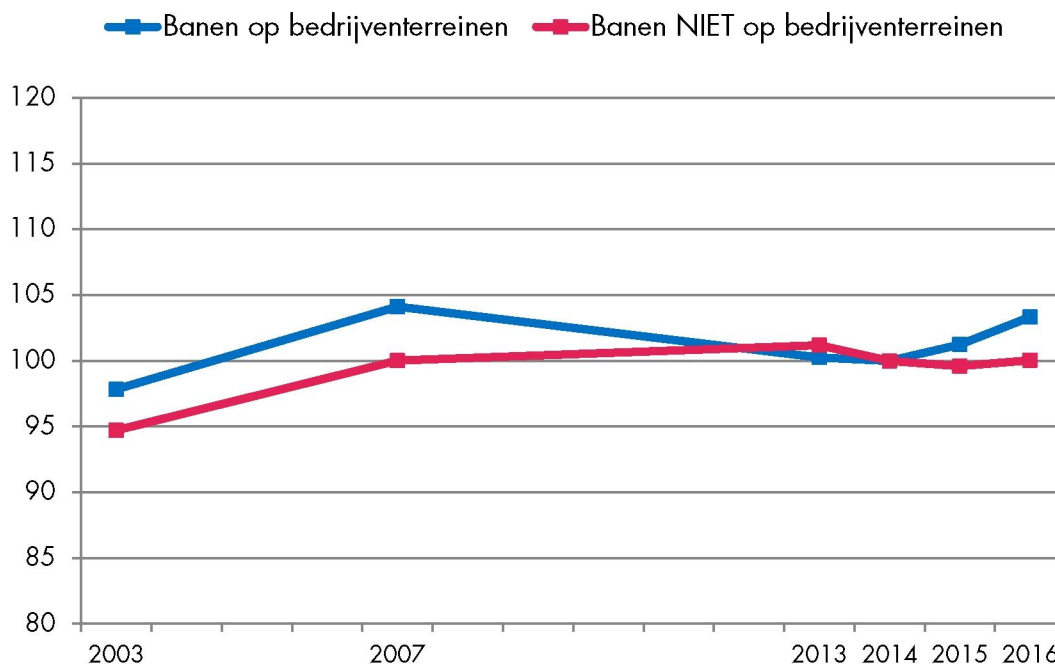
In deze toelichting presenteert de provincie de actuele stand van werkgelegenheid op bedrijventerreinen, uitgifte van bedrijventerreinen, match vraag en aanbod bedrijventerreinen, herstructurering en leegstand op Brabantse bedrijventerreinen.



## 2. Werkgelegenheid Brabantse bedrijventerreinen

- Het aantal banen op Brabantse bedrijventerreinen is in de periode 2014-2016 met 3% toegenomen. Het aantal banen buiten bedrijventerreinen is nagenoeg gelijk gebleven.

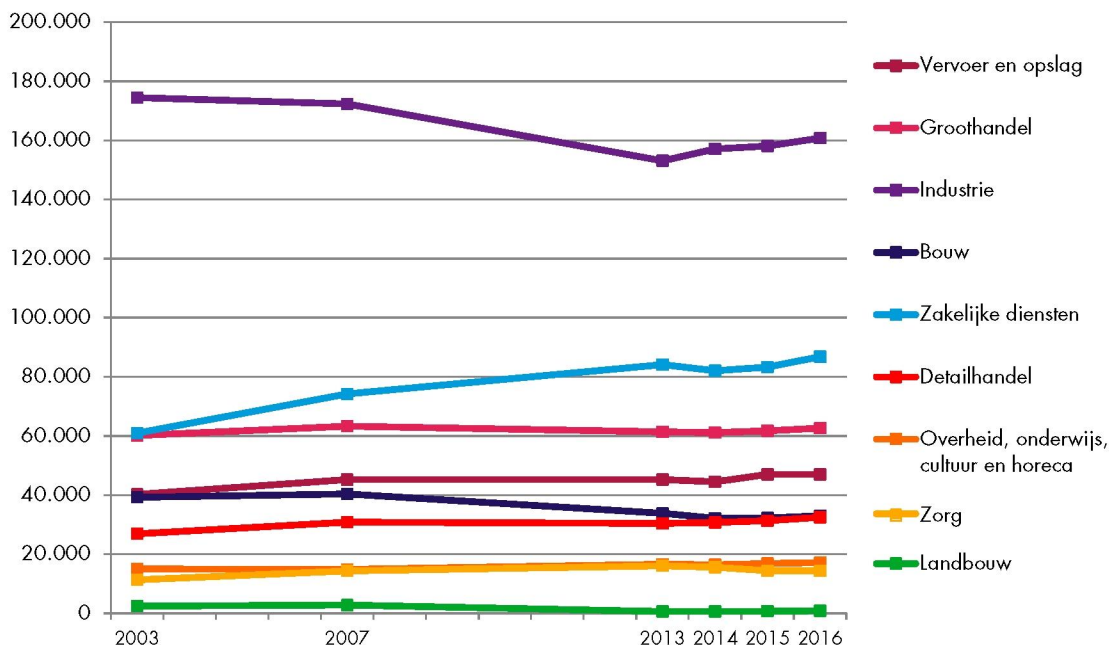
*Figuur 2.1 Ontwikkeling werkgelegenheid Noord-Brabant op bedrijventerreinen en niet op bedrijventerreinen, 2003-2016 (aantal banen, index 2014=100, bron: Lisa)*



### 2.1 Werkgelegenheid per sector

- De sectoren zakelijke diensten, industrie, vervoer en opslag en detailhandel laten de grootste groei zien in de afgelopen twee jaren.
- De jarenlange daling van het aantal banen in de sector industrie is sinds 2014 voorbij, de groei is in deze sector – na de zakelijke diensten – in de afgelopen jaren het grootst.

Figuur 2.2 Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector 2003-2016 (aantal banen, bron: Lisa)



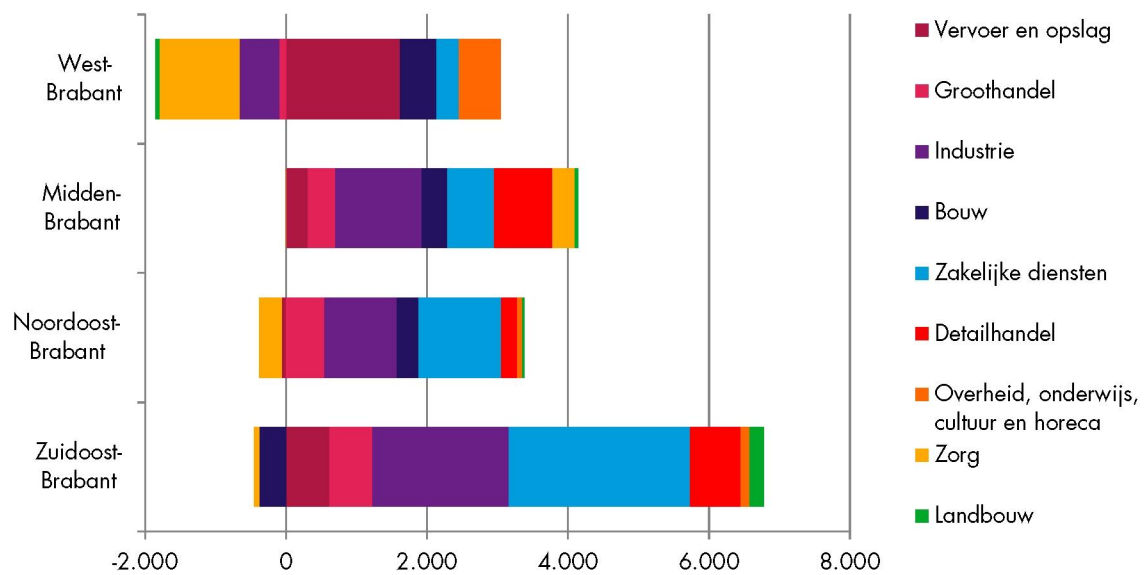
Tabel 2.1 Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector, 2014-2016 (bron: Lisa)

	2014	2016	Groei	Groei%
<b>Totaal op bedrijventerreinen:</b>	<b>440.195</b>	<b>454.852</b>	<b>14.657</b>	<b>3%</b>
Vervoer en opslag	44.485	46.968	2.483	6%
Groothandel	61.144	62.601	1.457	2%
Industrie	157.095	160.716	3.621	2%
Bouw	32.149	32.950	801	2%
Zakelijke diensten	82.068	86.795	4.727	6%
Detailhandel	30.701	32.472	1.771	6%
Overheid, onderwijs, cultuur en horeca	16.379	17.169	790	5%
Zorg	15.566	14.349	-1.217	-8%
Landbouw	608	832	224	37%
<b>Totaal niet op bedrijventerreinen</b>	<b>776.432</b>	<b>776.666</b>	<b>234</b>	<b>0%</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.216.627</b>	<b>1.231.518</b>	<b>14.891</b>	<b>1%</b>

## 2.2 Werkgelegenheid per regio

- In alle Brabantse regio's groeit het aantal banen op bedrijventerreinen in de periode 2014-2016. In West-Brabant ligt de groei lager dan in de andere regio's door een daling in de zorgsector en de industrie (Philip Morris, Bergen op Zoom).
- In West-Brabant laat de sector Vervoer en opslag (logistiek) de grootste banengroei zien. In Midden-Brabant is dit de sector industrie en in Noordoost- en Zuidoost-Brabant ligt de grootste groei bij de zakelijke diensten.

*Figuur 2.3 Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector, per regio 2014-2016 (groei in aantal banen, bron: Lisa)*



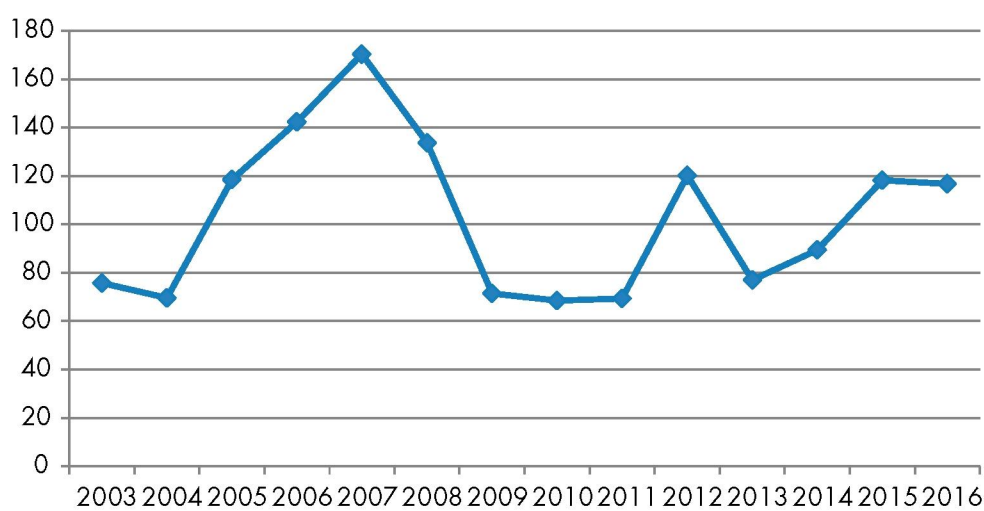
*Tabel 2.2 Ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen per regio, 2014-2016 (aantal banen, bron: Lisa)*

	2014	2016	Groei	Groei%
West	114.600	115.790	1.190	1%
Midden	64.235	68.380	4.145	6%
Noordoost	109.635	112.630	2.995	3%
Zuidoost	151.730	158.050	6.320	4%

### 3. Uitgifte Brabantse bedrijventerreinen

- Op de Brabantse bedrijventerreinen is in de periode 2014-2016 in totaal 324 hectare nieuwe grond uitgegeven.
- De gronduitgifte in 2016 bedraagt 117 hectare. De uitgifte is hiermee ongeveer gelijk aan de uitgifte in het jaar daarvoor.

*Figuur 3.1 Ontwikkeling uitgifte bedrijventerreinen Noord-Brabant, 2003-2016 in hectares, (bron: IBIS)*



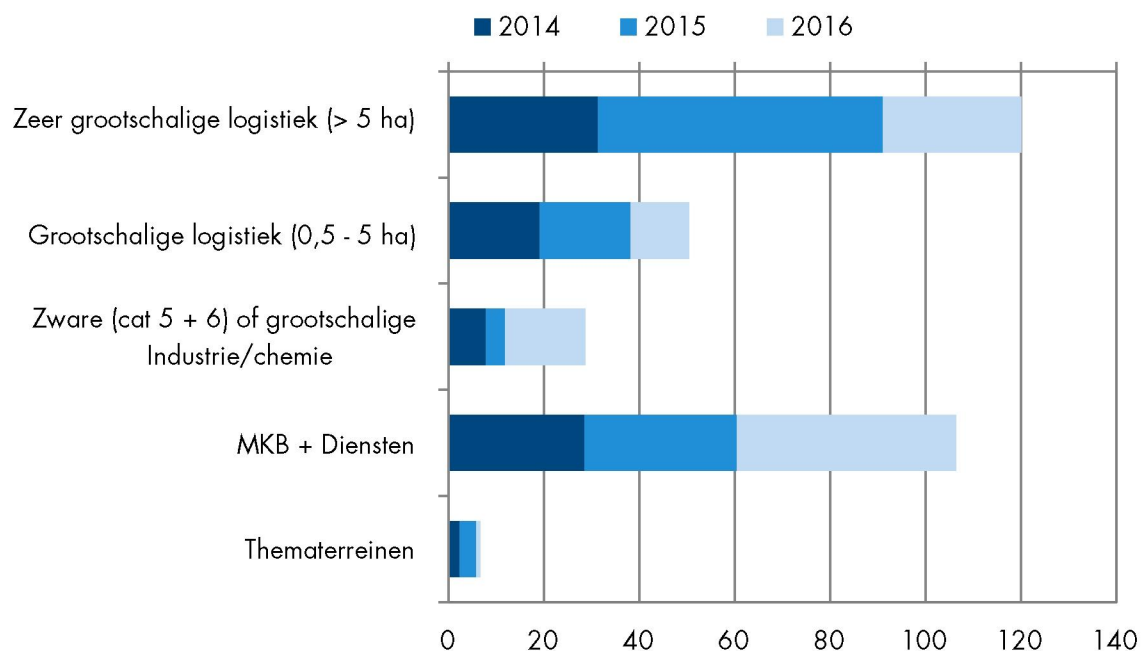
*Tabel 3.1 Ontwikkeling uitgifte bedrijventerreinen in Noord-Brabant 2014-2016 (in hectares, bron: IBIS)*

	2014	2015	2016	Totaal 2014-2016
Uitgifte	89	118	117	324

### 3.1 Uitgifte per type bedrijventerrein

- De uitgifte van hectares heeft in de periode 2014-2016 vooral plaatsgevonden op terreinen voor zeer grootschalige logistiek (120 ha) en MKB en diensten (109 ha).
- In 2016 is minder grond uitgegeven voor zeer grootschalige logistiek dan in 2015. De gronduitgifte op terreinen voor MKB en diensten is juist toegenomen in 2016.

Figuur 3.2 Uitgifte per type bedrijventerrein, 2014-2016 (in hectares, bron: IBIS)



Tabel 3.2 Uitgifte per type bedrijventerrein, 2014-2016 (in hectares, bron: IBIS)\*

Type bedrijventerrein	Uitgifte <sup>1</sup>			
	2014	2015	2016	Totaal 2014-2016
Zeer grootschalige logistiek	31	60	29	120
Grootschalige logistiek	19	19	12	50
Zware industrie/chemie	8	4	17	29
MKB <sup>2</sup> + Diensten <sup>3</sup>	29	32	46	106
Thematerreinen <sup>4</sup>	2	3	1	7

\*Exclusief Moerdijk nat (uitgifte in totaal 12 hectare)

1 Toedeling naar type terreinen:

- Aanbod op terreinen met meerdere profielen is verdeeld over de 5 profielen.
- Het MKB profiel betreft overwegend gemengde bedrijventerreinen voor kleinschalige en middelgrote bedrijven tot maximaal milieucategorie 3 of 4.

2 MKB betreft de volgende sectoren: kleinschalige logistiek, kleine en middelgrote (cat.4) industrie, kleinschalige hightech industrie en bouw.

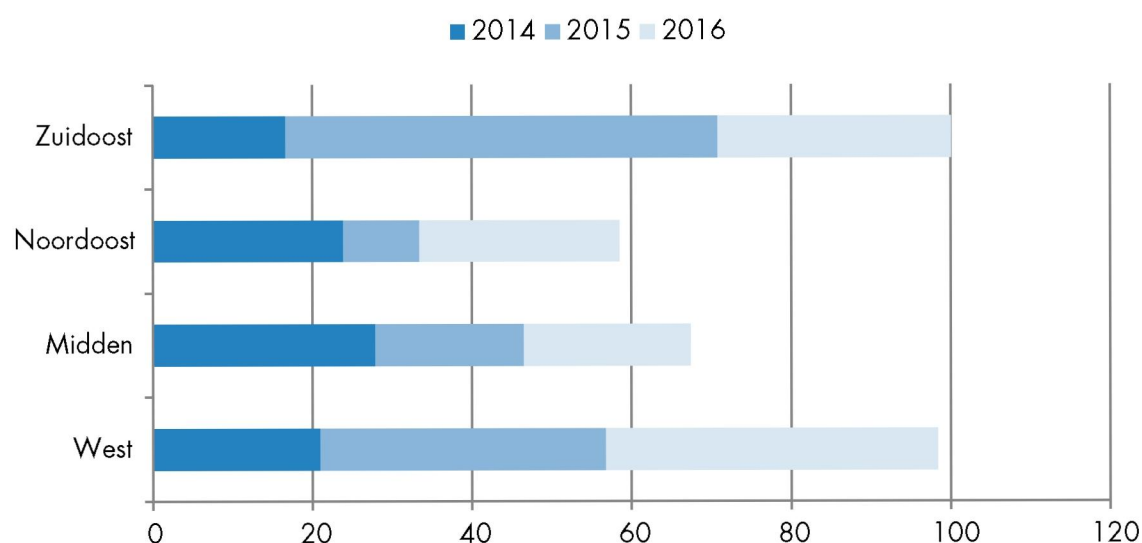
3 Diensten betreft de volgende sectoren: consumentendiensten, overige diensten, zorg en landbouw

4 De meeste thematerreinen zijn gericht op de sector industrie, soms in combinatie met landbouw of logistiek. Is inclusief twee zorglocaties.

### 3.2 Uitgifte per regio

- Vooral in de regio's West- en Zuidoost-Brabant is sprake van een toename van de uitgifte van hectares, zowel in het afgelopen jaar als over de gehele periode van drie jaren (2014-2016).
- In Noordoost Brabant is de afgelopen jaren vooral voor andere sectoren dan zeer grootschalige logistiek grond uitgegeven.

Figuur 3.3 Uitgifte per regio, 2014-2016 (in hectares, bron: IBIS)



Tabel 3.3 Uitgifte per regio en per jaar, 2014-2016 (in hectares, bron: IBIS)

Per regio	Uitgifte			
	2014	2015	2016	Totaal 2014-2016
West	21	36	42	98
Midden	28	19	21	67
Noordoost	24	10	25	58
Zuidoost	17	54	29	100

Tabel 3.4 Uitgifte per regio en type bedrijventerrein (in hectares), totaal 2014-2016 (bron: IBIS)

	West	Midden	Noordoost	Zuidoost
Zeergrootschalige logistiek	38	48	0	34
Grootschalige logistiek	9	5	9	28
Zware industrie/chemie	4	0	15	10
MKB + Diensten	33	13	35	25
Thematerreinen	2	1	0	4

## 4. Match vraag en aanbod Brabantse bedrijventerreinen

In onderstaande tabellen en figuren is het planaanbod van bedrijventerreinen (peildatum 1 januari 2017) ingedeeld in de volgende categorieën:

- Hard planaanbod<sup>5</sup>:
  - Bouwrijpe grond: het aanbod dat direct uitgeefbaar is;
  - Niet-bouwrijp, vastgelegd in bestemmingsplan: grond met harde juridische status. Er zijn meestal nog minder investeringen gedaan dan bij bouwrijpe grond.
- Zacht planaanbod:
  - Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken: in RRO-verband is afgesproken dat deze gronden als bedrijventerrein mogen worden uitgegeven. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld.
  - Vraaggericht ontwikkelen: deze gronden worden pas ontwikkeld als de behoefte is aangetoond, dus bij een concrete marktvraag. Hier moet nog een keuze tussen locaties worden gemaakt afhankelijk van de marktvraag. Niet alle hectares zullen daarom tot ontwikkeling komen.
  - Overige plannen/strategische reserves: dit is de minst harde categorie. Deze gronden zijn mogelijk op de langere termijn in beeld als bedrijventerrein.

De prognose van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor de komende 10 jaar<sup>6</sup> is weergegeven in rood. De basis is de bedrijventerreinprognose Noord-Brabant uit 2014.

### 4.1 Kwantitatieve (mis)match

- De gemeenten hebben op 1-1-2017 nog veel plannen om de komende 10 jaar nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen.
- In totaal gaat het om bijna 3.000 hectare. Daarvan ligt 1.229 hectare vast in bestemmingsplannen (hard planaanbod).
- Van het totale aanbod is 194 ha beschikbaar gekomen op bestaande bedrijventerreinen na herstructurering. Hiervan zal 16 ha worden getransformeerd naar een andere functie, 78 ha is direct beschikbaar voor her-uitgifte en 101 ha is nog niet beschikbaar voor her-uitgifte (bijv. omdat een aangepast bestemmingsplan moet worden vastgesteld).
- De verwachte vraag naar bedrijventerreinen is: 769 hectare. Cijfermatig gezien zou dit betekenen dat alleen het uitvoeren van de harde plannen voldoende is om aan de vraag te voldoen.

---

5 Het onderscheid tussen de categorieën wordt bepaald door de juridische status van het aanbod, gecombineerd met de mate waarin is geïnvesteerd in het bouwrijp maken van de gronden.

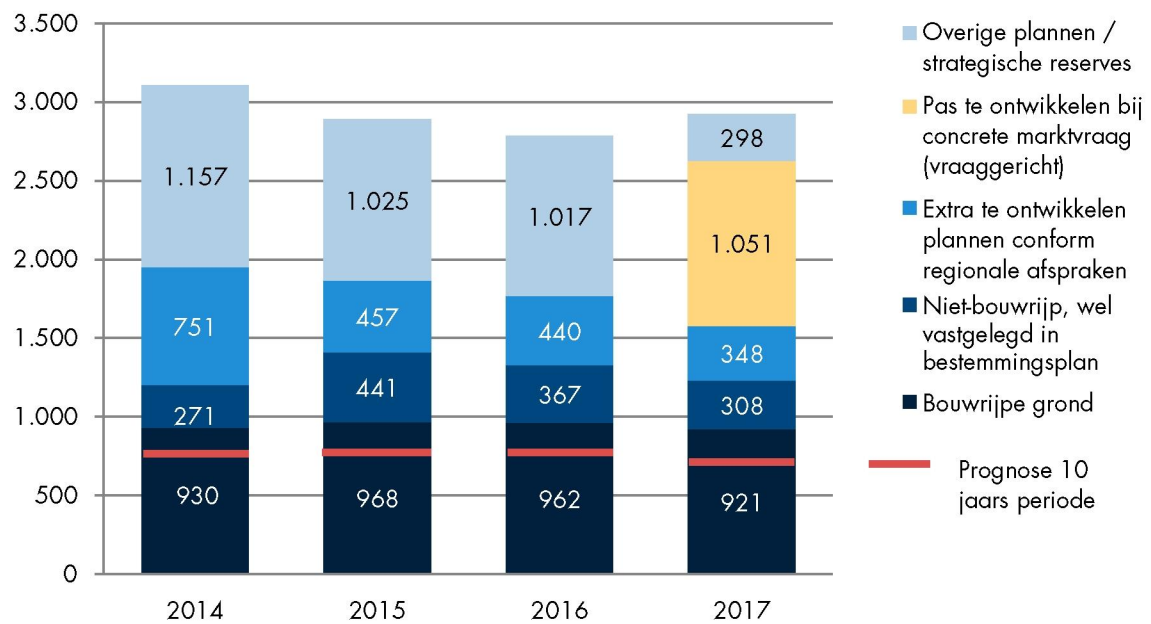
6 Bronnen:

- PNB, Van meer naar anders, 2014.

- Bureau Buiten, Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040, 2014

- STEC Groep, Kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant, 2015.

Figuur 4.1 Planaanbod bedrijventerreinen Noord-Brabant\* versus prognose voor de komende 10 jaar vanaf de peildatum (in ha)



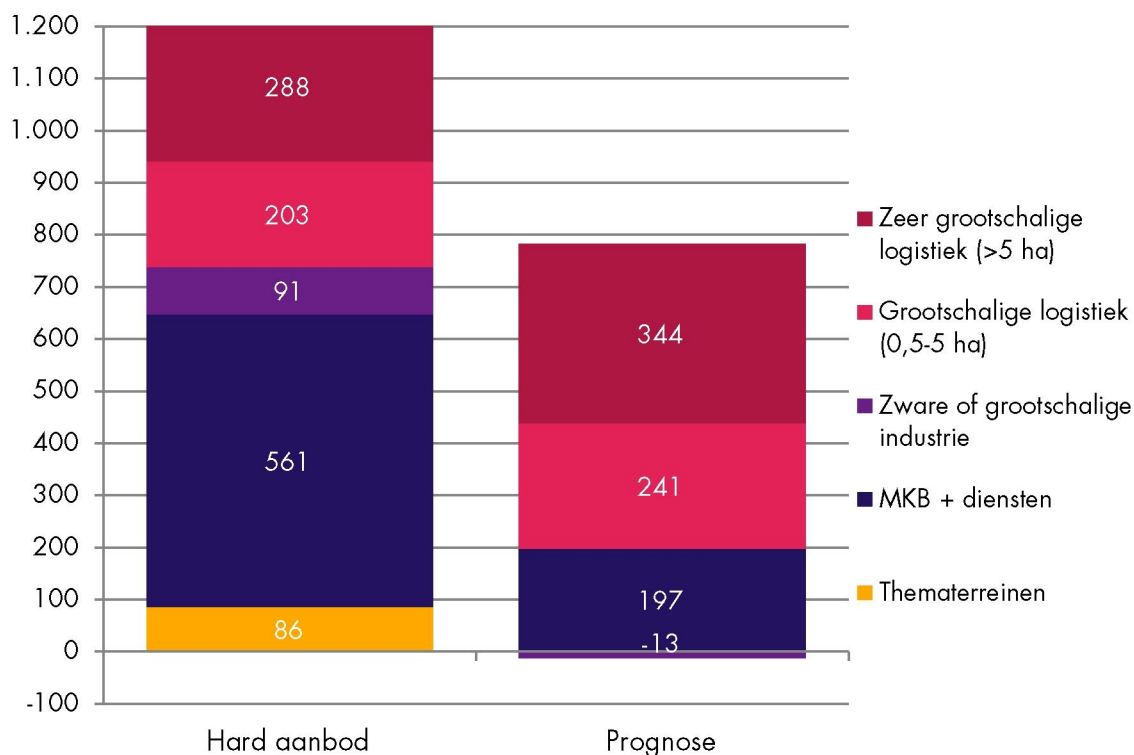
\*Exclusief Moerdijk nat



## 4.2 Kwalitatieve (mis)match

- Voor de periode 2017-2026 is de prognose voor zeer grootschalige logistiek hoger dan het aanbod aan harde plannen: er moet 56 hectare harde plancapaciteit bijkomen voor de komende 10 jaar;
- Voor gemengde terreinen (MKB+diensten) leidt alleen al het harde planaanbod van 561 hectare nog steeds tot een groot overaanbod. De prognose is namelijk 197 hectare<sup>7</sup>.

*Figuur 4.2 Hard planaanbod Noord-Brabant\* per 1-1-2017 versus prognose komende 10 jaar, per type bedrijventerrein (in ha)*



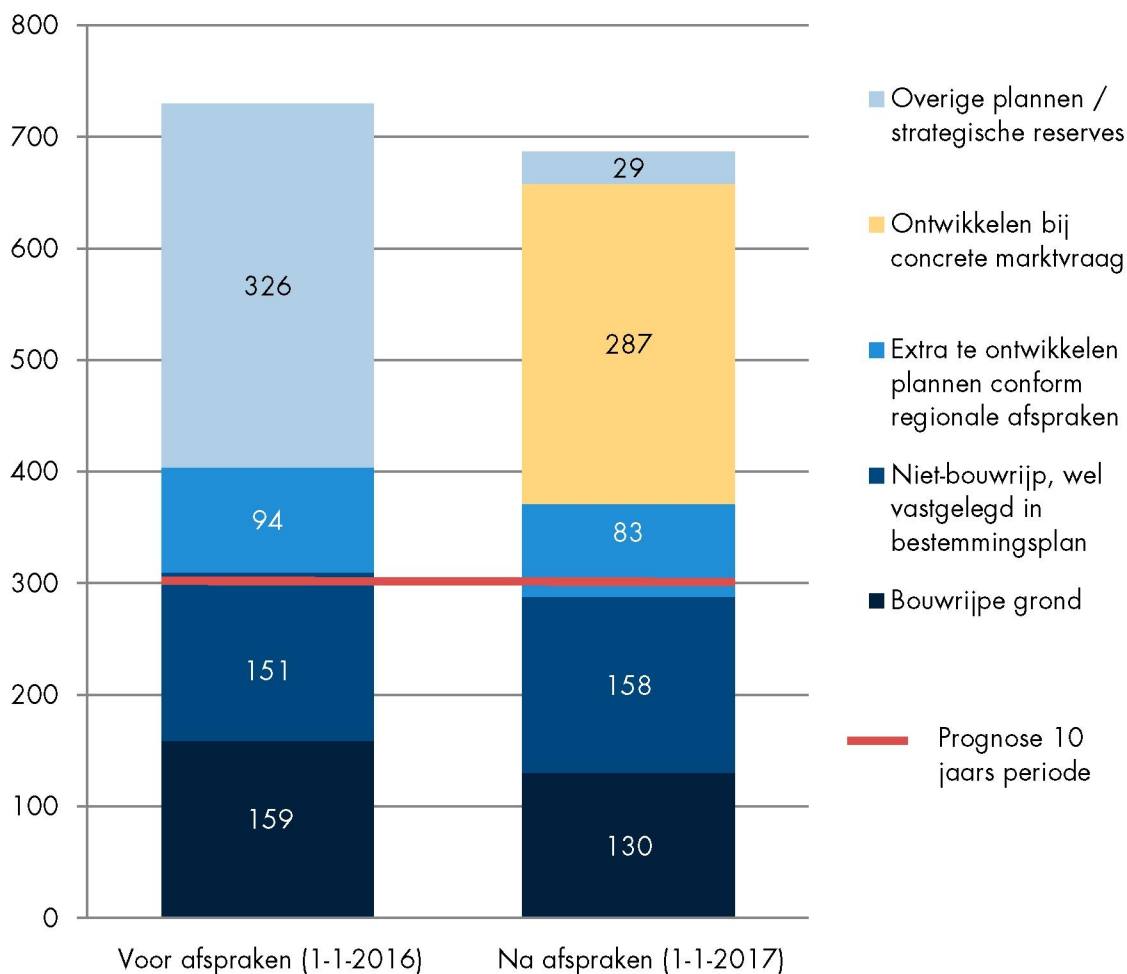
\*Exclusief Moerdijk nat

<sup>7</sup> Het gaat om een uitbreidingsvraag van 34 ha MKB en 163 ha Diensten

### 4.3 Kwalitatieve match vraag en aanbod – (zeer) grootschalige logistiek

- Op provinciaal niveau waren en zijn voldoende plannen om aan de vraag naar terreinen voor zeer grootschalige logistiek te voldoen. In de bedrijventerreinafspraken is meer ruimte gemaakt om vraag en aanbod op regionaal niveau beter in evenwicht te brengen.
- De extra plancapaciteit zal geen overaanbod creëren, omdat na 2026 ook een flinke toename van de ruimtebehoefte wordt verwacht.

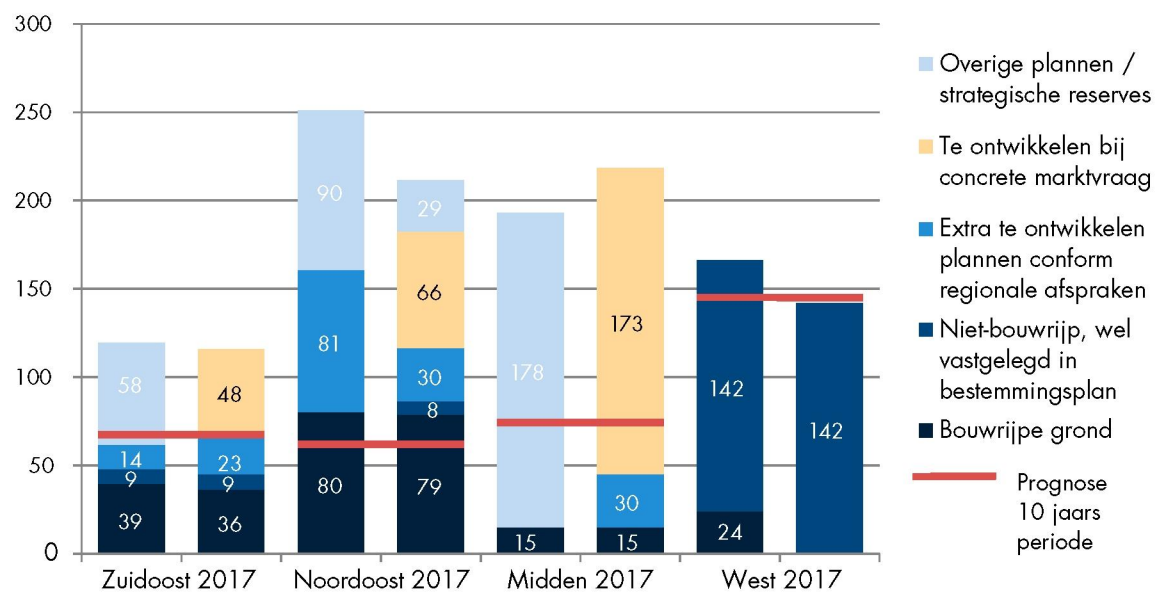
*Figuur 4.3 Planaanbod Noord-Brabant zeer grootschalige logistiek 1-1-2017 versus prognose komende 10 jaar, Noord-Brabant (in ha)*



#### Per regio

- In Midden-Brabant ontstaat door de afspraken meer ruimte om aan de vraag naar zeer grootschalige logistiek te voldoen.
- Noordoost-Brabant laat in de figuur een flink overschot aan plannen zien. Deze geplande terreinen zijn echter ook bedoeld voor grootschalige logistiek en grootschalige industrie.

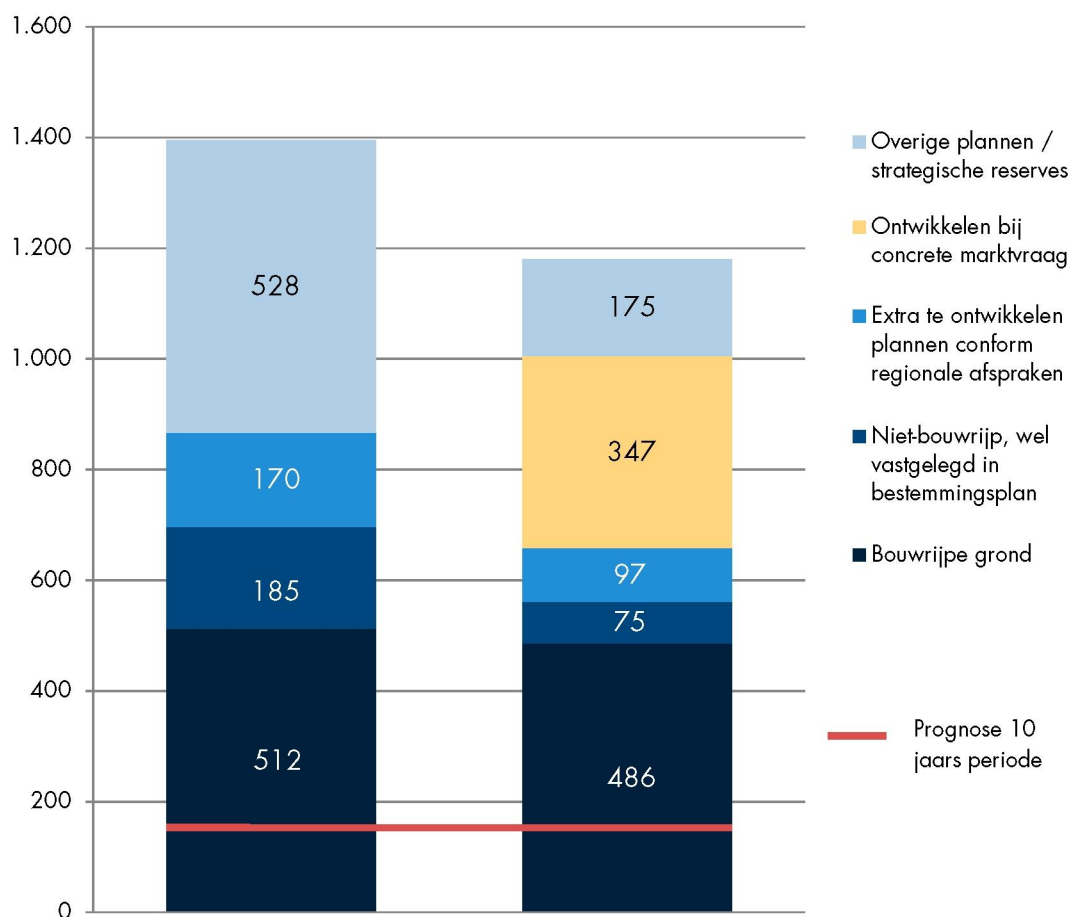
Figuur 4.4 Planaanbod zeer grootschalige logistiek op 1-1-2017 versus prognose komende 10 jaar per regio (in ha)



#### 4.4 Kwalitatieve mismatch vraag en aanbod – MKB en Diensten

- De bedrijventerreinafspraken hebben er voor gezorgd dat het planaanbod aan gemengde terreinen (MKB en Diensten) is gedaald met 15%: er is 216 hectare geschraapt<sup>8</sup>.
- Van de zachte plannen wordt het grootste deel alleen ontwikkeld bij concrete marktvraag.
- Desondanks is er nog steeds een groot overaanbod: hard planaanbod van 561 hectare versus een verwachte vraag van 197 hectare.

*Figuur 4.5 – Planaanbod MKB + Diensten op 1-1-2017 versus prognose komende 10 jaar, Noord-Brabant (in ha)*

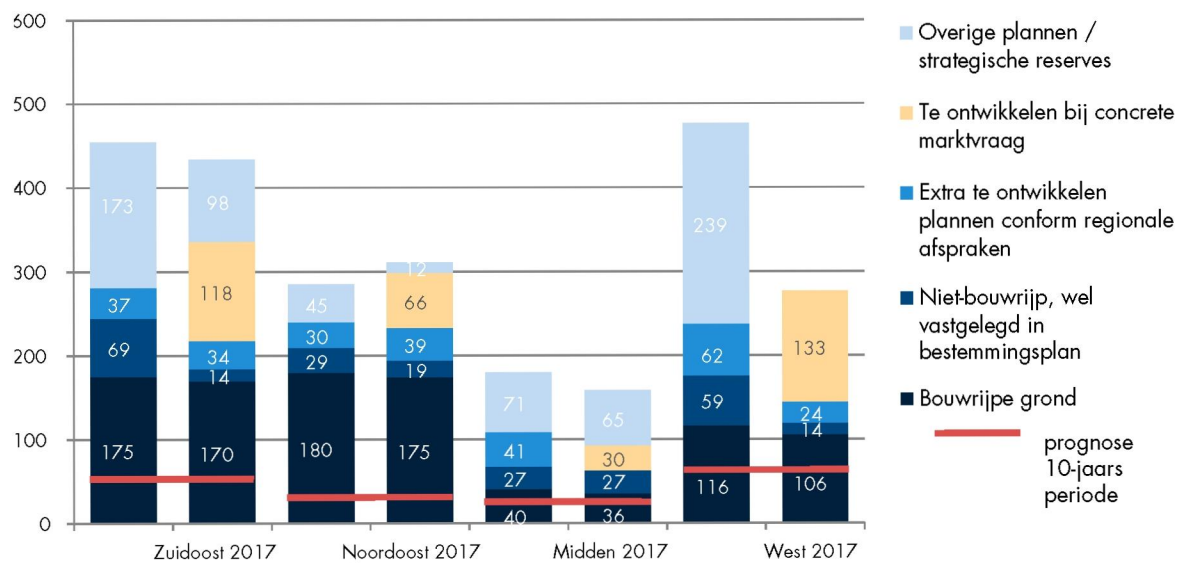


#### Per regio

- In alle regio's is het overaanbod gedaald, in West-Brabant is de daling het grootst.
- De regio's Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant hebben het grootste overaanbod aan harde plancapaciteit voor gemengde terreinen (MKB + Diensten).

8 Hiervan is 80 hectare zacht aanbod en 136 hectare hard aanbod (waarvan 46 hectare is uitgegeven).

*Figuur 4.6 Planaanbod MKB + Diensten op 1-1-2017 versus prognose komende 10 jaar, per regio (in ha)*

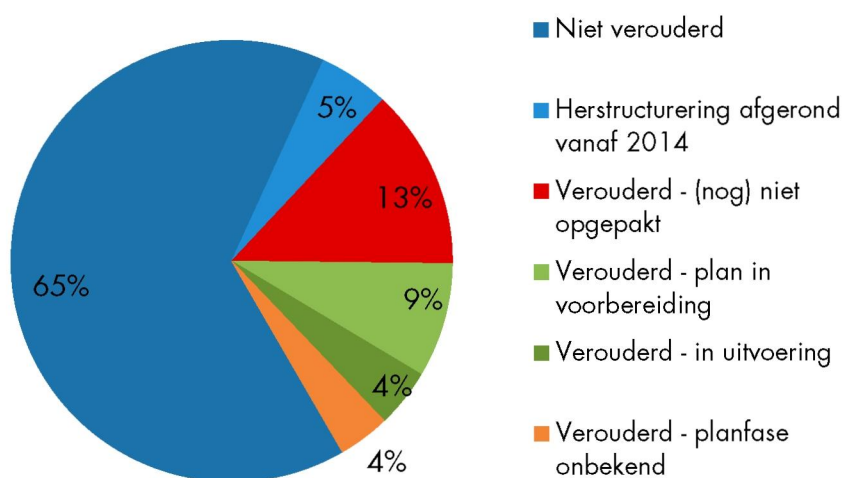


## 5. Herstructurering bedrijventerreinen

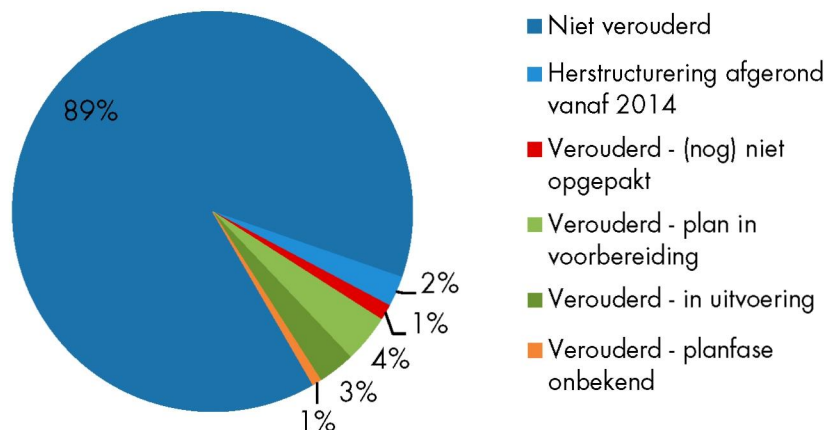
- 30% van alle Brabantse bedrijventerreinen is verouderd.
- Voor bijna de helft van de verouderde terreinen pakken gemeenten de herstructurering (voorlopig) niet op (77 van de 173 terreinen).
- Van de terreinen die wel worden opgepakt, is een kwart in uitvoering (25 van de 96 terreinen).
- In 2014-2016 is de herstructurering van 30 bedrijventerreinen afgerond, hiervan zijn er 3 getransformeerd naar een andere functie.

*Figuur 5.1 Stand van zaken herstructurering bedrijventerreinen in Noord-Brabant (% aantal terreinen en % bruto hectare), 1-1-2017 (bron IBIS)*

### Aantal bedrijventerreinen



### Oppervlakte bedrijventerreinen



Tabel 5.1 Stand van zaken herstructurering bedrijventerreinen in Noord-Brabant (aantal terreinen en bruto ha), 1-1-2017 (bron: IBIS)

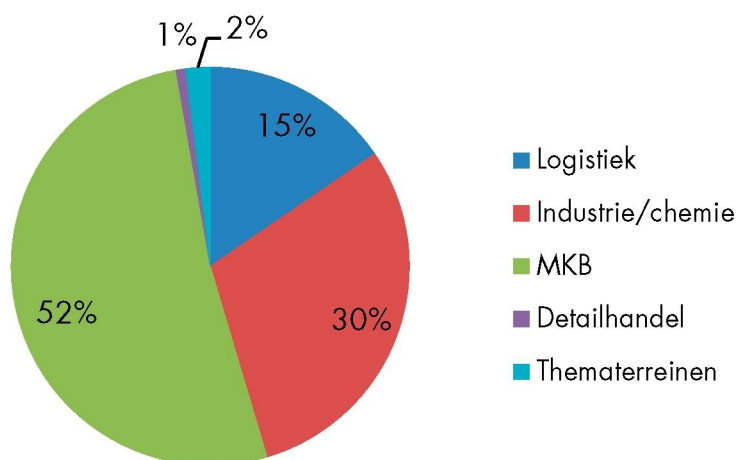
	Aantal	Bruto ha
<b>Niet (meer) verouderd:</b>	<b>410</b>	<b>16.886</b>
Niet verouderd	380	16.430
Herstructurering afgerond vanaf 2014	30	456
<b>Verouderd:</b>	<b>173</b>	<b>1.643</b>
Verouderd - (nog) niet opgepakt	77	236
Verouderd - plan in voorbereiding	49	719
Verouderd - in uitvoering	25	554
Verouderd – planfase onbekend	22	133

### 5.1 Herstructurering naar soort en per type terrein

- Er worden vooral MKB-terreinen en terreinen voor industrie/chemie geherstructureerd.
- Bij de herstructureringsplannen die nu worden opgepakt of in uitvoering zijn, gaat het voor het overgrote deel om een revitalisering (verbetering openbare ruimte, aanpassen infrastructuur en gebouwen).
- In de plannen wordt 132 ha bedrijventerrein getransformeerd naar een andere functie. Het betreft vooral MKB terreinen.

Figuur 5.2 Herstructurering naar soort (% bruto ha), Noord-Brabant, 1-1-2017 (bron: IBIS)

### Oppervlakte bedrijventerreinen



Tabel 5.2 Herstructurering naar soort en type terrein (in bruto ha), Noord-Brabant, 1-1-2017

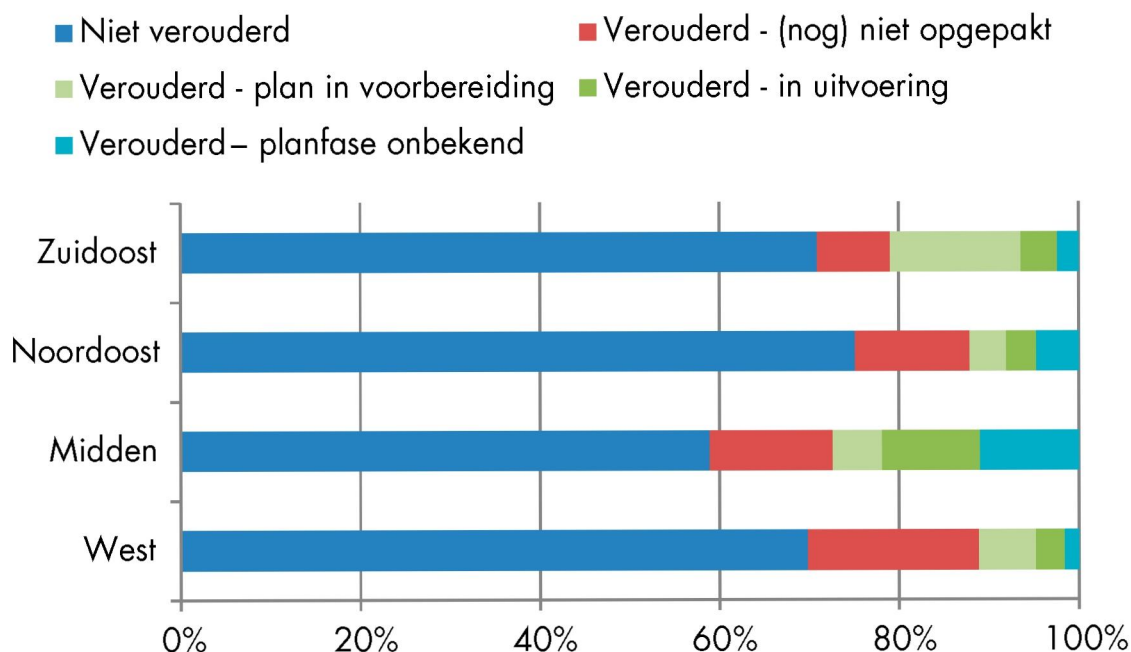
Soort herstructurering	Logistiek	Industrie/ Chemie	MKB	Detail- handel	Thema- terreinen en zorg- locaties	Totaal
Facelift	15	79	81	0	5	180
Revitalisering	185	280	355	0	20	840
Zware revitalisering	13	47	111	0	0	171
Herprofilering	6	0	47	8	0	60
Transformatie	0	12	117	0	3	132
<b>Subtotaal herstructurering</b>	<b>218</b>	<b>418</b>	<b>710</b>	<b>8</b>	<b>28</b>	<b>1.382</b>
Soort herstruct. onbekend	0	4	18	3	0	25
<b>Totaal herstructurering</b>	<b>218</b>	<b>422</b>	<b>728</b>	<b>11</b>	<b>28</b>	<b>1.407</b>
Geen herstructurering	0	16	218	2	0	236
<b>Totaal verouderd</b>	<b>218</b>	<b>438</b>	<b>946</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>1.643</b>
Niet meer verouderd	7	117	274	5	0	435
Getransformeerd, andere functie	0	0	21	0	0	21
<b>Totaal herstructurering afgerond</b>	<b>7</b>	<b>117</b>	<b>295</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>456</b>

## 5.2 Herstructurering per regio

- In de regio's West en Noordoost Brabant is de herstructurering van een meerderheid van de verouderde terreinen (nog) niet opgepakt.
- Het gaat om de volgende oppervlaktes: 108 hectares (West) en 28 hectares (Noordoost) verouderd bedrijventerrein. Ook in Zuidoost moet er nog voor 99 hectare verouderd terrein plannen worden gemaakt.



Figuur 5.3 Stand van zaken herstructurering bedrijventerreinen in Noord-Brabant (% aantal terreinen), per regio, 1-1-2017 (bron IBIS)



Tabel 5.3 Stand van zaken herstructurering bedrijventerreinen per regio (aantal terreinen), 1-1-2017 (bron: IBIS)

	West	Midden	Noord-oost	Zuid-oost
<b>Niet verouderd</b>	<b>131</b>	<b>44</b>	<b>113</b>	<b>122</b>
Verouderd - (nog) niet opgepakt	35	9	19	14
Verouderd - plan in voorbereiding	13	5	6	25
Verouderd - in uitvoering	7	7	4	7
Verouderd - planfase onbekend	3	8	7	4
<b>Totaal verouderd</b>	<b>58</b>	<b>29</b>	<b>36</b>	<b>50</b>

Tabel 5.4 Herstructurering naar planfase (in bruto ha), per regio, 1-1-2017

	West	Midden	Noordoost	Zuidoost	Totaal
<b>Planfase</b>					
Plan van aanpak/startnotitie	7	0	0	9	17
Masterplan	74	4	27	435	540
Projectplan/Revitaliseringsplan	0	19	40	104	163
Vorbereidingsfase	34	5	0	9	47
Uitvoeringsfase	226	52	92	138	507
<b>Subtotaal herstructurering</b>	<b>341</b>	<b>80</b>	<b>159</b>	<b>694</b>	<b>1.274</b>
Planfase onbekend	41	33	41	18	133
<b>Totaal herstructurering</b>	<b>381</b>	<b>113</b>	<b>200</b>	<b>712</b>	<b>1.407</b>
Geen herstructurering	108	0	28	99	236
<b>Totaal verouderd</b>	<b>490</b>	<b>113</b>	<b>226</b>	<b>812</b>	<b>1.643</b>
Niet meer verouderd	154	9	266	28	456

Tabel 5.5 Herstructurering naar soort (in bruto ha), per regio, 1-1-2017

	West	Midden	Noordoost	Zuidoost	Totaal
<b>Soort herstructurering</b>					
Facelift	26	6	28	120	180
Revitalisering	242	25	119	455	840
Zware revitalisering	62	41	0	68	171
Herprofilering	3	18	10	29	60
Transformatie	37	23	38	34	132
<b>Subtotaal</b>	<b>369</b>	<b>112</b>	<b>195</b>	<b>707</b>	<b>1.382</b>
<b>herstructurering</b>					
Soort herstruct. onbekend	12	2	5	6	25
<b>Totaal herstructurering</b>	<b>380</b>	<b>113</b>	<b>200</b>	<b>712</b>	<b>1.407</b>
Geen herstructurering	108	0	28	99	236
<b>Totaal verouderd</b>	<b>490</b>	<b>113</b>	<b>226</b>	<b>812</b>	<b>1.643</b>

## 6. Leegstand op bedrijventerreinen

In de volgende paragrafen wordt een indicatie gegeven van de leegstand op bedrijventerreinen door gebruik te maken van twee bronnen:

- CBS-leegstandscijfers (6.1): deze cijfers zijn in februari van dit jaar gepubliceerd in een dashboard. Het betreft de administratieve leegstand, de methodiek is gebaseerd op basisregistraties. De methodiek is nog in ontwikkeling, dus het gaat hier om een indicatie. Des te meer omdat hieronder de leegstand van de bedrijfsgebouwen met gebruiksfunctie industrie wordt getoond, het gaat ook om gebouwen die niet op bedrijventerreinen liggen.
- IBIS-enquête Brabantse gemeenten (6.2): vanaf 2015 is aan de gemeenten de vraag gesteld of op het betreffende bedrijventerrein sprake is van structurele leegstand. Zo ja, dan staan één of meerdere gebouwen op het bedrijventerrein langer dan drie jaar leeg. De betrouwbaarheid van de hieronder vermelde cijfers is uiteraard afhankelijk van de (nauwkeurigheid van de) informatie die gemeenten hierover beschikbaar hebben.

### 6.1 Leegstand bedrijfsgebouwen industrie

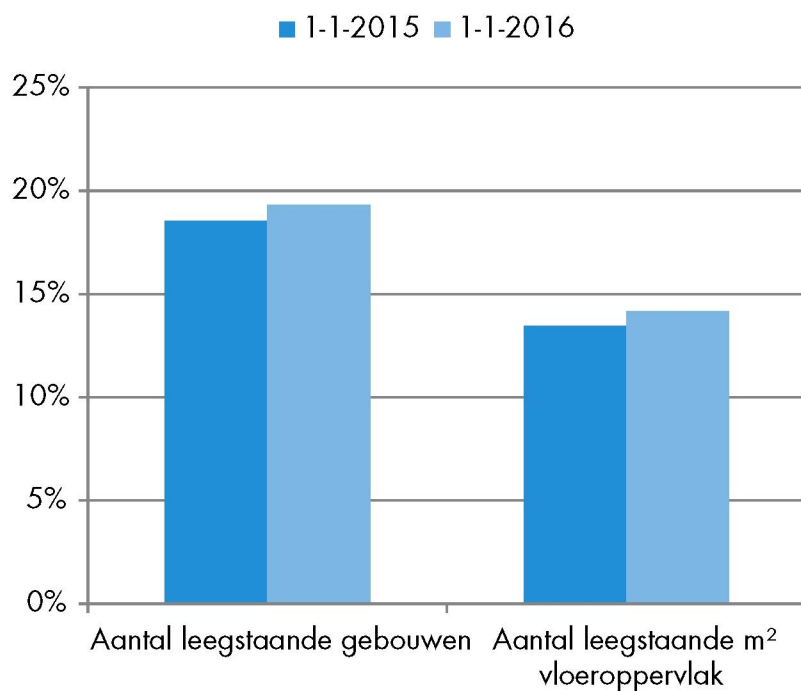
- De administratieve leegstand van bedrijfsgebouwen met gebruiksfunctie industrie is met 6% toegenomen in de periode 2015-2016.
- Het leegstandspercentage laat ook een toename zien, zowel in aantal gebouwen als in aantal vierkante meters bedrijfsoppervlak.

Tabel 6.1 Indicatie leegstand bedrijfsgebouwen met functie industrie in Brabant 2015-2016 (bron: CBS, administratieve leegstand)<sup>9</sup>

	1-1-2015	1-1-2016	Groei	Groei%
Aantal leegstaande gebouwen	6.250	6.640	390	6%
Aantal leegstaande m <sup>2</sup> vloeroppervlak	5.080.600	5.416.830	336.230	7%

<sup>9</sup> Cijfers zijn exclusief gemeente Best, Vught en Steenbergen, omdat zij in 2015 en/of 2016 nog niet waren aangesloten op de Landelijke Voorziening WOZ

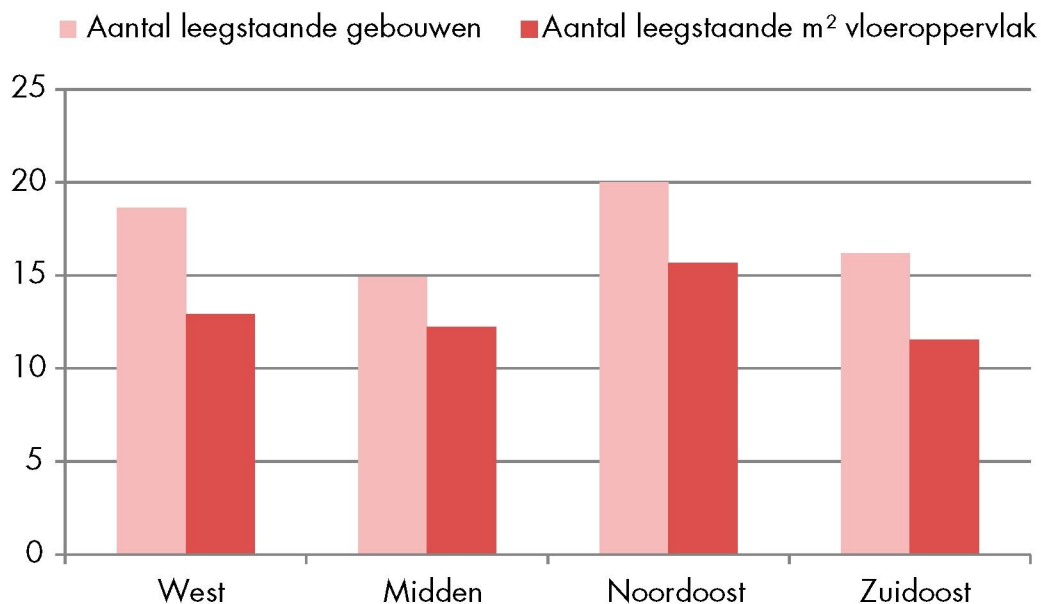
Figuur 6.1 Indicatie leegstandspercentage bedrijfsgebouwen met functie industrie in Noord-Brabant 1-1-2015 tot 1-1-2016 (bron: CBS, administratieve leegstand)



#### Per regio

- Volgens de CBS-cijfers is het leegstandspercentage het hoogst in de regio Noordoost Brabant, het laagst in Midden-Brabant.

Figuur 6.2. Indicatie leegstandspercentage bedrijfsgebouwen met functie industrie per Brabantse regio op 1-1-2016 (bron: CBS, administratieve leegstand)



## 6.2 Structurele leegstand op bedrijventerreinen

- Het uitgangspunt is dat bedrijfspanden in de komende jaren minder lang leeg staan: het aandeel van de structurele leegstand neemt af.
- Uit de inventarisatie bij gemeenten blijkt dat het aandeel van bedrijventerreinen met structurele leegstand in twee jaar juist is toegenomen: van 16% naar 20%.
- Niet alleen verouderde terreinen hebben te maken met structurele leegstand: 40% van de terreinen met structurele leegstand is niet verouderd.
- Het aantal terreinen met een hoog percentage structureel leegstaande panden (meer dan 25%) is afgenomen.

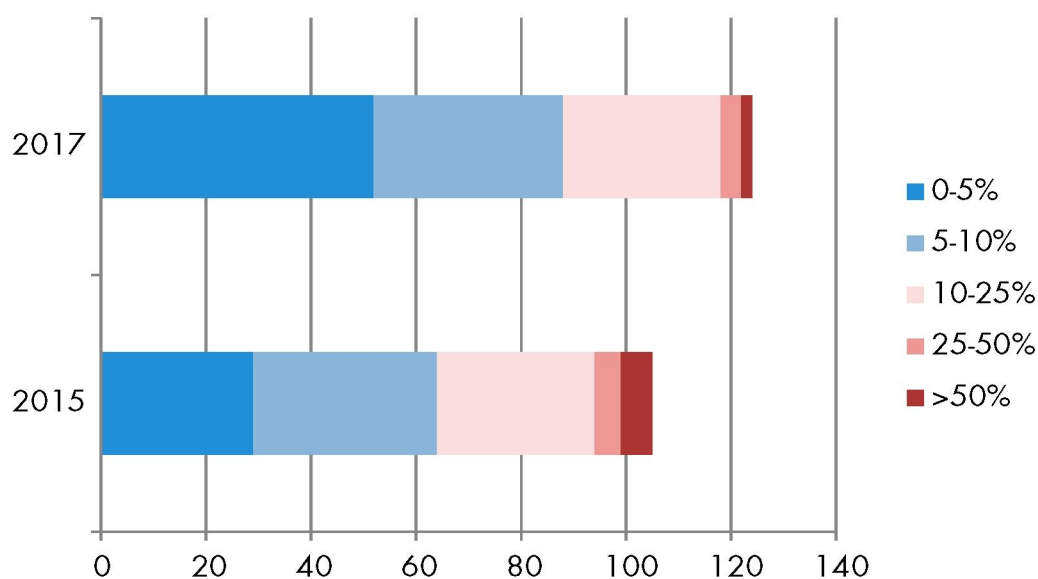
Tabel 6.4 Structurele leegstand op bedrijventerreinen op 1-1-2015 en 1-1-2017, Noord-Brabant (bron: IBIS)

	1-1-2015	1-1-2017
Aantal terreinen met structurele leegstand	105	124
Totaal aantal bedrijventerreinen	655	634
Aandeel terreinen met structurele leegstand	16%	20%

Tabel 6.5 Structurele leegstand op bedrijventerreinen op 1-1-2017, verouderd en niet verouderd, Noord-Brabant (bron: IBIS)

	1-1-2017	
	Aantal	Aandeel
Gedeeltelijk verouderd	59	48%
Verouderd	14	11%
Niet verouderd	51	41%
Totaal aantal terreinen met structurele leegstand	124	100%

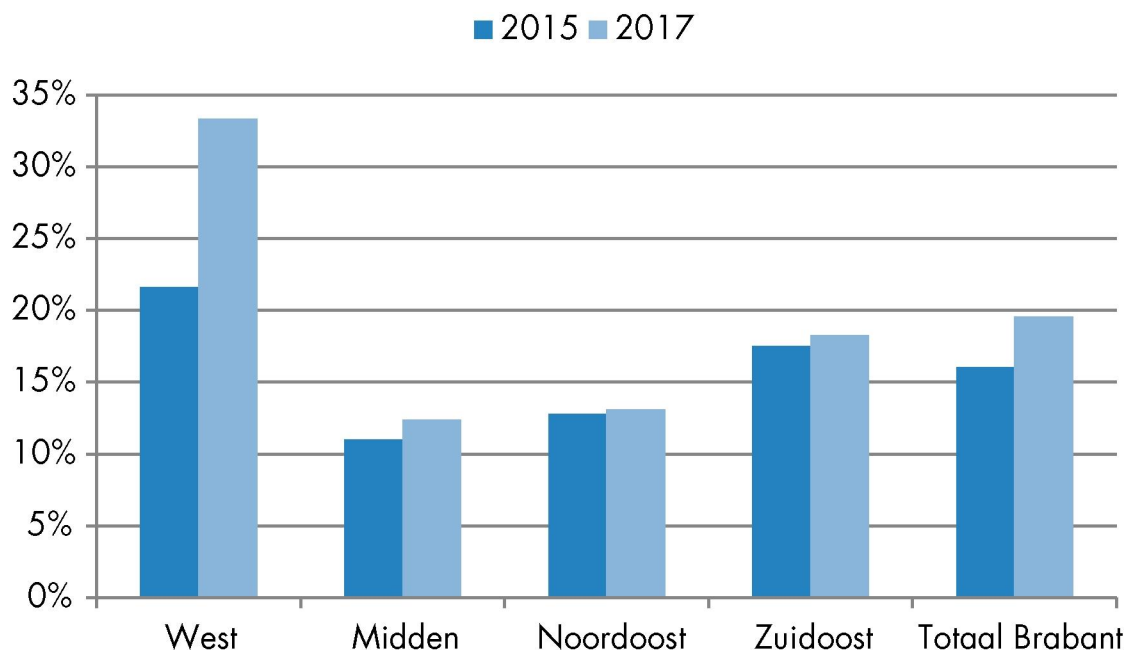
Figuur 6.3 Structurele leegstand op bedrijventerreinen op 1-1-2015 en 1-1-2017, Noord-Brabant, totaal en verdeling aantal terreinen naar percentage panden dat al langer dan drie jaar leegstaat (bron: IBIS)



### Per regio

Vooral in West-Brabant komt op veel terreinen structurele leegstand van bedrijfspanden voor. Op 1-1-2017 is bij 1 op de 3 terreinen sprake van structurele leegstand.

*Figuur 6.4 Aandeel bedrijventerreinen waar sprake is van structurele leegstand op 1-1-2015 en 1-1-2017 per regio (bron: IBIS)*



*Tabel 6.7 Aantal bedrijventerreinen waar sprake is van structurele leegstand op 1-1-2015 en 1-1-2017, per regio (bron: IBIS)*

	1-1-2015	1-1-2017	Groei	Groei%
West-Brabant	35	53	18	51%
Midden-Brabant	14	16	2	14%
Noordoost-Brabant	22	21	-1	-5%
Zuidoost-Brabant	34	34	0	0%
Totaal Brabant	105	124	19	18%









Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)