

## Statenmededeling

### Onderwerp

Aanpak beperken vestigingsmogelijkheden grootschalige logistiek op ongewenste locaties in Brabant

### Datum

21 december 2021

### Documentnummer

GS: 4994606

PS: 5006294

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

### Kennisnemen van

De resultaten van de onderzoeken naar de vestigings- en herontwikkelingsmogelijkheden voor grootschalige logistiek op brownfields in Brabant en de wijze waarop de gemeenten én provincie gezamenlijk beleid willen voeren om de vestigingsmogelijkheden voor grootschalige logistiek (> 3 ha) op ongewenste locaties in Brabant te beperken c.q. te voorkomen.

### Aanleiding

In Brabant werken de regio's en provincie al sinds 2016 nauw samen om het ruimtelijk-economisch beleid voor (zeer) grootschalige logistiek vorm te geven. Het gezamenlijke beleid is erop gericht om de uitbreidingsvraag van de grootschalige logistiek te accommoderen op een beperkt aantal (nieuwe) terreinen (selectief clusteringsbeleid).

Met clustering wordt de impact op de (kwaliteit van de) omgeving, het landschap en de mobiliteit beperkt, maar wordt ook het logistieke systeem en de economie versterkt.

Het gaat om de terreinen Logistiek Park Moerdijk, Haven Oost (Waalwijk), Wijkevoort (Tilburg), Heesch-West (Oss/'s-Hertogenbosch), Foodpark (Veghel) Laarakker (Haps), GDC Acht (Eindhoven) en Westfields (Oirschot).

Het beleid voor de betreffende (nieuwe) terreinen is gericht op een vraaggerichte programmering en ontwikkeling. Dit beleid is verankerd in regionale afspraken.

In de provinciale [aanpak werklocaties 2020-2023](#), waarover u in de [Statenmededeling aanpak werklocaties 2020-2023](#) bent geïnformeerd, is aangegeven hoe de provincie in samenwerking met de regio's en gemeenten het

selectieve beleid omtrent (zeer) grootschalige logistiek deze bestuursperiode verder wil uitwerken en verankeren.

Mede n.a.v. de themabijeenkomsten van PS over (X)XL Logistiek op 2 en 9 oktober 2020 zijn uw Staten in een [memo gedeputeerde](#) nader geïnformeerd over het provinciaal beleid en de samenwerking met regio's en gemeenten.

**Datum**

21 december 2021

**Documentnummer**

GS: 4994606

PS: 5006294

In de aanpak en samenwerking ligt – naast een regionale meerwaarde-benadering bij planontwikkeling en gronduitgifte – een belangrijke focus op de bestaande (verouderde) bedrijventerreinen (de zogenaamde brownfields). Een goed beeld van de (her)ontwikkelingsmogelijkheden voor (zeer) grootschalige logistiek op brownfields ontbrak. Inzicht in deze mogelijkheden is belangrijk voor (regionaal) beleid en afspraken, benutten van kansen en voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.

Grootschalige logistieke ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren geleid tot maatschappelijke en politieke discussies, mede resulterend in een advies van het College van Rijksadviseurs ((X)XL verdozing - Minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler, 2019) en een voorkeursvolgorde voor logistieke functies in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020) met als doel om logistieke functies te concentreren. Onderdeel van de voorkeursvolgorde is dat bij aangetoonde behoefte in eerste instantie vestiging (van logistieke functies) plaatsvindt op bestaande, eventueel te herstructureren bedrijventerreinen.

Echter, niet alle brownfields zijn even geschikt of wenselijk voor herontwikkeling voor grootschalige logistiek. Tegelijkertijd worden gemeenten steeds vaker geconfronteerd met grootschalige logistieke ontwikkelingen op deze (ongewenste en ongeschikte) locaties en staan bestemmingsplannen deze ontwikkelingen veelal niet in de weg.

Redenen en urgentie genoeg om meer inzicht te krijgen in de vestigings- en herontwikkelingsmogelijkheden op brownfields in Brabant.

In opdracht van de provincie heeft Stec Groep in samenwerking met alle regio's onderzoek uitgevoerd naar de vestigings- en herontwikkelingsmogelijkheden voor grootschalige logistiek (> 3 ha) in Brabant. Over de resultaten van Midden- en West-Brabant zijn uw Staten reeds geïnformeerd met een [memo gedeputeerde](#).

Toegezegd is dat uw Staten worden geïnformeerd als ook de onderzoeksresultaten in Zuidoost- en Noordoost-Brabant bekend zijn en wat de vervolgcacties zijn. Met deze Statenmededeling wordt invulling gegeven aan deze toezegging.

**Bevoegdheid**

Uitvoering van de Aanpak werklocaties 2020-2023 en het maken van regionale afspraken zijn de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Om uitvoering te kunnen geven aan het gezamenlijke beleidsvoornemen van Gedeputeerde Staten

en de Brabantse gemeenten is in een later stadium besluitvorming door PS nodig (toelichting hierop volgt in deze Statenmededeling).

**Datum**

21 december 2021

**Documentnummer**

GS: 4994606

PS: 5006294

## **Kernboodschap**

1. *Brownfields zijn nadrukkelijk in beeld bij de markt voor vestiging van grootschalige logistiek en het (her)ontwikkelingspotentieel is groot, maar deels op ongewenste locaties*

Uit de onderzoeken van Stec Groep blijkt dat herontwikkeling van brownfields voor logistiek vastgoed in Brabant relatief veel voorkomt. 20-30% van de logistieke vastgoedtransacties (in omvang) vindt plaats op brownfields (t.o.v. 15% landelijk). Dit komt door het logistieke profiel van de Brabantse regio's, maar ook door de hoge rendementen die op dit moment behaald worden bij de (her)ontwikkeling van logistiek vastgoed en het gevoerde schaarstebeleid.

Ongeveer 1/3 van de Brabantse bedrijventerreinen is voor de markt interessant voor vestiging van- of herontwikkeling voor grootschalige logistiek.

Circa 1/3 van het grootschalig vastgoed op deze bedrijventerreinen nadert het einde van de economische levensduur. Op de korte termijn wordt verwacht dat op deze terreinen zo'n 150 ha in beeld komt voor herontwikkeling, en op de middellange termijn nog eens 250 ha.

Deels ligt de potentie op ongewenste locaties. Het gaat op basis van de huidige inventarisatie om zo'n 45% van het totale ontwikkelpotentieel, grotendeels op middellange termijn. Niet alle terreinen zijn vanuit ruimtelijk en/of infrastructureel oogpunt geschikt voor vestiging/herontwikkeling. Tevens kunnen logistieke ontwikkelingen op deze terreinen zorgen voor verdringing van andere ruimtevragers op deze terreinen, zoals het lokaal MKB, (andere) regionale speerpuntbedrijven, maatschappelijke transities en transformaties.

Ook deze ongewenste locaties zijn in beeld bij de markt en bestemmingsplannen staan de vestiging/ontwikkeling van grootschalige logistiek op deze locaties veelal niet in de weg.

2. *De vestigingsmogelijkheden voor grootschalige logistiek op brownfields vormen een risico in het kader van de selectieve clusteringsbeleid*

Het gezamenlijke beleid van provincie en gemeenten is erop gericht om de uitbreidingsvraag van grootschalige logistiek te accommoderen op een beperkt aantal (nieuwe) terreinen: een selectief clusteringsbeleid. De grote hoeveelheid brownfields die in beeld zijn en/of komen bij de markt voor ontwikkeling van logistiek vastgoed, de (hyper)actieve markt en de mate van veroudering van het grootschalig vastgoed op deze terreinen, vormen een risico in het kader van selectieve clusteringsbeleid. Anders gezegd: 'de achterdeur van het gezamenlijke clusteringsbeleid staat open'.

Stec Groep adviseert grootschalige logistiek te clusteren (op greenfields én brownfields) en in regionale afspraken vast te leggen op welke locaties

grootschalige logistiek gevestigd kan worden en voor welke locaties dit moet worden uitgesloten/beperkt.

Op de locaties waar vestiging/herontwikkeling van grootschalige logistiek toegestaan is/blijft, gaat het nadrukkelijk niet om exclusiviteit voor vestiging van grootschalige logistiek. De terreinen die hiervoor in beeld komen hebben veelal een gemengd profiel, waaronder (grootschalige) logistiek.

- 3. Gemeenten én provincie hebben afgesproken gezamenlijk beleid te ontwikkelen om de vestigingsmogelijkheden voor grootschalige logistiek te beperken c.q. te voorkomen op ongewenste locaties*

In alle regio's zijn de onderzoeksresultaten bestuurlijk besproken. De bestuurders herkennen de in het onderzoek van Stec Groep geschetste marktdynamiek en het (hyperactieve) gedrag van (de) markt(partijen). Meer en strakkere regie op de vestigingsmogelijkheden voor (X)XL-logistiek op brownfields wordt noodzakelijk geacht, liefst ook kwalitatief. Het belang van een gezamenlijke aanpak en (regionale) samenwerking wordt gezien, met oog voor elkaars bevoegdheden.

Naar aanleiding hiervan is juridisch advies ingewonnen over de opties om de vestigingsmogelijkheden voor grootschalige logistiek op brownfields te beperken. Hierbij is specifiek gekeken naar de instrumenten die de Omgevingswet biedt, alsmede naar de mogelijkheden van een gecombineerde inzet van instrumenten van provincie en gemeenten. Op basis hiervan zijn opties voor een (gezamenlijke) aanpak geformuleerd en besproken met de regio's.

Uit de gesprekken met de regio's is een voorkeur naar voren gekomen voor een gezamenlijke centrale aanpak. De basis voor deze aanpak zijn regionale afspraken over de locaties waar ontwikkelingen van grootschalige logistiek zijn toegestaan en waar niet. Het kader en het beleid voor grootschalige logistiek, inclusief plan m.e.r. (beoordeling), wordt op provinciaal niveau doorlopen en vastgesteld via het op te stellen Beleidskader Leefomgeving. Juridische doorwerking vindt plaats door besluitvorming van Provinciale Staten (een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels en wijziging van de Omgevingsverordening met instructieregels voor het Omgevingsplan). Het beleidskader en de regionale afspraken vormen samen de basis voor het te nemen voorbereidingsbesluit. De gemeenten vertalen de instructieregels later in eigen tempo in het omgevingsplan.

Met deze gezamenlijke centrale aanpak worden gemeenten ontlast in de uitvoering en wordt directe doorwerking op alle (ongewenste) locaties geborgd, waarbij gemeenten in eigen tempo het Omgevingsplan kunnen aanpassen (anders moet dat binnen 1,5 jaar na het gemeentelijke voorbereidingsbesluit).

Op de Ontwikkeldagen in december 2021 is in alle regio's afgesproken om gezamenlijk beleid te voeren om de vestiging voor grootschalige logistiek (> 3

**Datum**

21 december 2021

**Documentnummer**

GS: 4994606

PS: 5006294

ha.) op ongewenste locaties te beperken c.q. te voorkomen en gekozen voor een gezamenlijke centrale aanpak.

Het doel is om eind 2022 regionale afspraken te maken over de locaties waar ontwikkelingen voor grootschalige logistiek worden toegestaan en waar niet.

**Datum**

21 december 2021

**Documentnummer**

GS: 4994606

PS: 5006294

## **Consequenties**

- 1. Door grootschalige logistieke ontwikkelingen op ongewenste locaties in Brabant onmogelijk te maken, wordt er verder gebouwd aan het gezamenlijke selectieve clusteringsbeleid voor grootschalige logistiek in Brabant en blijft er ruimte beschikbaar voor andere toekomstige ruimtevragers en beleidsambities op de Brabantse bedrijventerreinen*

Door de vestiging en herontwikkeling van grootschalig logistiek op ongewenste locaties juridisch onmogelijk te maken, wordt de 'openstaande achterdeur' in het kader van het gezamenlijke selectieve clusteringsbeleid gesloten. Hierdoor blijft er op de Brabantse bedrijventerreinen ook ruimte beschikbaar voor andere toekomstige ruimtevragers (zoals lokaal MKB en bedrijven in de (andere) Brabantse topsectoren) en realisatie van beleidsambities (zoals transformatie- en transitieopgaven).

- 2. Regionale afspraken over de locaties waar grootschalige logistiek wel/niet is toegestaan geven duidelijkheid aan alle stakeholders en focus voor (gezamenlijke) investeringen en programmering*

Regionale afspraken over clustering op locaties zorgen voor duidelijkheid voor de markt, burgers én overheid. Daarnaast geeft het focus voor publieke investeringen, subsidies en collectieve voorzieningen en laten deze optimaal renderen. Door de focus kan ook beter kwalitatief gestuurd worden.

Met regionale afspraken in alle Brabantse regio's worden 'waterbed-effecten' in Brabant voorkomen (door afvloeiing naar andere regio's).

Ook bieden de regionale afspraken input en (juridische) houvast voor regionale programmeringsvraagstukken van (logistieke) bedrijventerreinen, de 'voorkeursvolgorde' uit de NOVI en individuele (ladder-)onderbouwingen voor (logistieke) bedrijventerreinenontwikkelingen.

- 3. Wij minimaliseren het risico op planschade door voorzienbaarheid te creëren met een openbare kennisgeving waarin het beleidsvoornemen wordt aangekondigd*

Onderdeel van de gezamenlijke aanpak is dat de vestiging en herontwikkeling van grootschalige logistiek op ongewenste locaties juridisch onmogelijk wordt gemaakt door het nemen van een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels door de provincie. Dat kan ook een risico geven op planschade. Om dit risico te voorkomen/minimaliseren is het nodig om voorzienbaarheid te creëren. Dit kan door nieuw beleid aan te kondigen in een

openbare kennisgeving. De kennisgeving moeten worden gebaseerd op een openbaar document, in dit geval op de regionale afspraken (Ontwikkeldagen december 2021) én de startnotitie Beleidskader Leefomgeving. In de startnotitie Beleidskader Leefomgeving is opgenomen dat 'inzichten uit de verstedelijkingsstrategie en de discussie over XXL Logistiek kunnen leiden tot aanpassingen in beleid van wonen, werken en leegstand.'

Begin 2022 zal de openbare kennisgeving van het voorgenomen gezamenlijk beleid worden gepubliceerd. Op grond van de Omgevingswet is er na een jaar voorzienbaarheid gecreëerd. Begin 2023 wordt dan een voorstel aan uw Staten voorgelegd over de vaststelling van voorbeschermingsregels, het voorbereidingsbesluit en een wijziging van de Omgevingsverordening met instructieregels voor het omgevingsplan.

**Datum**

21 december 2021

**Documentnummer**

GS: 4994606

PS: 5006294

**Europese en internationale zaken**

De Europese Dienstenrichtlijn bevat bepalingen om handelsbelemmeringen tussen lidstaten weg te nemen.

Vanuit die richtlijn is het niet mogelijk om vestiging van diensten ongerechtvaardigd territoriaal te beperken en vanuit economisch perspectief of concurrentieoverwegingen te belemmeren. Het voorstel is niet in strijd met de Dienstenrichtlijn omdat de uitgevoerde onderzoeken onderbouwen waarom het ruimtelijk beleid noodzakelijk en evenredig is. Het beperken van ontwikkelingsmogelijkheden is ingegeven vanuit de impact die grootschalige logistiek heeft vanwege:

- omgevingskwaliteit en inpassing in het landschap;
- mobiliteit;
- effect op N2000-gebied vanwege stikstofdepositie.

**Communicatie**

Over de aanpak zal een persbericht worden gepubliceerd. Tevens zal de openbare kennisgeving worden gepubliceerd (via overheid.nl en in de Staatscourant) na bespreking van de startnotitie Beleidskader Leefomgeving in Provinciale Staten op 21 januari.

**Vervolg**

Beleidsverankering en participatie vindt plaats via (de procedure(s) van) het Beleidskader Leefomgeving in 2022.

Begin 2023 (minimaal een jaar na publicatie van de openbare kennisgeving) wordt een voorstel voorgelegd aan Provinciale Staten om een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels te nemen en de Omgevingsverordening te wijzigen met instructieregels voor het Omgevingsplan. Naast beleid voor grootschalige logistiek, zal onderzocht worden of ook specifiek beleid voor datacenters opgesteld moet worden in het Beleidskader Leefomgeving.

**Bijlagen**

- Rapport "Kansen voor grootschalige logistiek op brownfields. Resultaten en aanbevelingen voor Midden- en West-Brabant", Stec Groep 2021
- Rapport "Potentie herontwikkeling voor grootschalige logistiek op brownfields. Kansen, risico's en aanbevelingen voor Noordoost- en Zuidoost-Brabant", Stec Groep, 2021

**Datum**

21 december 2021

**Documentnummer**

GS: 4994606

PS: 5006294

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: de heer H.B.W. van den Berg, (06) 18 30 33 50,  
hvdberg@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer M.A. Spanjers, (06) 18 30 34 66, mspanjers@brabant.nl.