Ruimte voor werken en ondernemen

Ruimtelijk-economische visie Breda 2040

Concept versie 17-11-‘25

GEMEENTE BREDA

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Samenvatting 5

2. Wat we willen 8

3. Breda in transitie 11

4. Programmering 16

5. Hoe ziet 2040 eruit 17

6. Onze aanpak 21

7. Actieve rol gemeente 29

8. Gebiedsprofielen 33

9. Uitvoering 37

10. Financiën 40

Bijlage 42

Voorwoord

Werklocaties spelen een cruciale rol in de economie van Breda. Ze vormen het fundament onder onze welvaart en bieden ruimte aan meer dan de helft van de Bredase banen. Toch staan ze minder vaak in de schijnwerpers dan thema's als wonen, groen of cultuur. Deze visie wil dat evenwicht herstellen: werklocaties zijn onmisbaar voor de vitaliteit van onze stad en verdienen dezelfde aandacht als andere onderdelen van onze leefomgeving. Zonder sterke werklocaties zijn er geen sterke ondernemers en is er geen sterke stad.

Deze ruimtelijk-economische visie heeft als doel om de ondernemers te helpen klaar te zijn voor de grote transitieopgaven die op hen en de stad af komen: energie, circulariteit en arbeidsmarkt. We werken met hen aan voldoende ruimte om te ondernemen, collectieve oplossingen voor netcongestie, ruimte voor het verwerken van circulaire grondstoffen en aantrekkelijke werkomgevingen.

We hebben daarbij geen tijd te verliezen. Nieuwe technologieën veranderen de arbeidsmarkt ingrijpend, de geopolitieke context maakt duidelijk hoe belangrijk het is dat we regionaal onze productie, logistiek en innovatie op orde hebben. Het klimaat verandert snel, wat extra goed merkbaar is op de sterk versteende bedrijventerreinen.

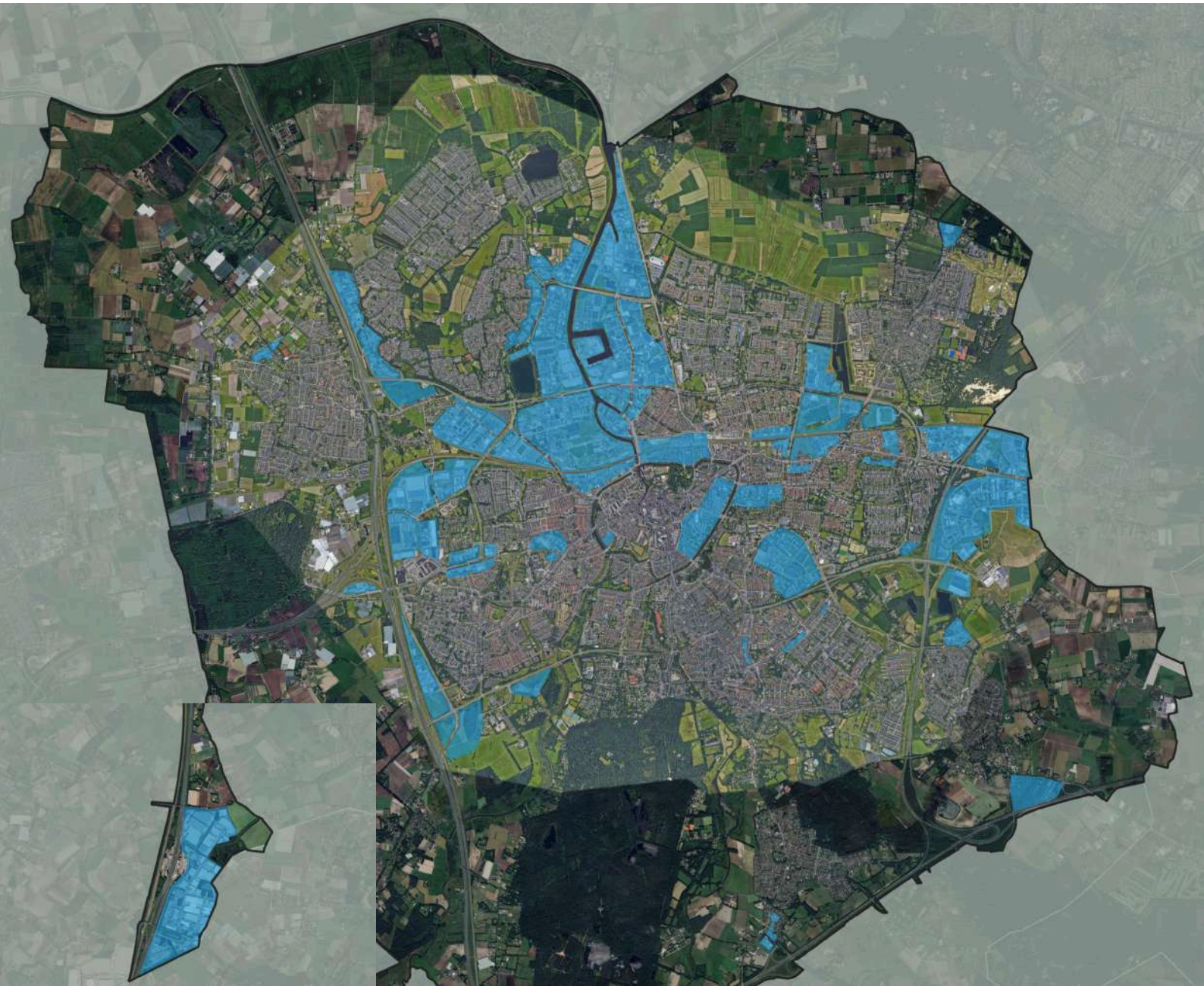
Breda groeit stevig in aantal inwoners. Om ook in de toekomst voldoende en passende banen te hebben, moeten we onze bestaande locaties intensiever benutten en tegelijk ruimte maken voor nieuwe terreinen. Deze passen we altijd zorgvuldig in het landschap in, zodat economische ontwikkeling samengaat met kwaliteit van de leefomgeving.

In 2040 zijn onze bedrijventerreinen veranderd in vitale werklandschappen. Dit zijn niet alleen functionele plekken, maar ook waardevolle onderdelen van de stad waar werk, innovatie en leefkwaliteit samenkomen. Daar bieden we ruimte aan bedrijven die waarde toevoegen aan de stad met banen, producten en diensten die aansluiten op onze ambities. We maken scherpe keuzes en sluiten uit wat niet bij Breda past. Groei combineren we met kwaliteit, verduurzaming en innovatie.

Dit kan alleen slagen als ondernemers, gemeente en andere stakeholders de handen ineenslaan. Samen werken we aan een uitvoeringsagenda voor de komende 5 jaar. Gelukkig zien we steeds meer energie in die samenwerking. Een goed georganiseerd bedrijfsleven is daarbij onmisbaar.

Ondernemers hebben volop bijgedragen aan deze visie, en we blijven elkaar de komende jaren vinden bij de uitvoering. Want samen zorgen we dat Breda ook in 2040 een groene, grenzeloze en gastvrije stad is.

Arnoud van Vliet
Wethouder werklocaties



Toegevoegde waarde

Heel Breda: € 7 miljard
Werklocaties: € 4 miljard

Werkgelegenheid

Heel Breda: 118.230 banen
Werklocaties: 52.000 banen

Aantal vestigingen

2.700 vestigingen
op bedrijventerreinen
waarvan 95% MKB

Sectoren op bedrijventerreinen

35% groothandel en logistiek
20% industrie
10% bouw

Oppervlaktes

750 hectare netto bedrijventerrein
745.000 m2 b.v.o. kantoren
Leegstand gedaald naar 5%

Transformatie en behoefte (netto)

Transformatiedoel van circa 30 hectare
Ruimtevraag 67 - 96 hectare
Tekort 9 - 38 hectare na realisatie
nieuwe locaties

1. Samenvatting

De werklocaties en de daar gevestigde bedrijven zijn het fundament van onze economie. Die positie staat onder druk in een groeiende stad en veranderende wereld: de ruimte is schaars, veel terreinen zijn verouderd en de transities rond energie, circulariteit, klimaat en arbeidsmarkt vragen om scherpe keuzes. Deze visie heeft als doel om onze bedrijven te helpen nu en in de toekomst te kunnen ondernemen.

In 2040 beschikt Breda over toekomstbestendige werklocaties met voldoende ruimte voor werken en ondernemen, die bijdragen aan de grote transitieopgaven van onze tijd. We noemen dit werklandschappen: gebieden die kunnen meebewegen met de tijd, ruimte bieden aan groei en verandering en bedrijven de mogelijkheid geven om zich te vernieuwen.

Keuzes

Hiervoor maken wij de volgende keuzes:

1. We maken een kwaliteitsslag op de bestaande terreinen om ze toekomstbestendig te maken. Dus intensiever gebruik van de ruimte, met de juiste bedrijven op de juiste plek en een goed georganiseerd bedrijfsleven. Minder verharding zodat hittestress en wateroverlast worden voorkomen.

2. Ontwikkelen van nieuwe terreinen blijft nodig, ter compensatie van binnenstedelijke terreinen die transformeren naar wonen, om autonome groei van bedrijven te faciliteren, om schuifruimte te creëren op de bestaande terreinen voor de kwaliteitsverbetering en om ons deel van de regionale opgave op te vangen. Nieuwe terreinen passen we zorgvuldig in het landschap in.

3. We richten de werklocaties zo in dat de stad en ondernemers de economische transities kunnen maken. Dus met oplossingen voor de netcongestie door slimme energie-opslag en -opwek, ruimte om circulaire stromen te verwerken en waar nieuwe sectoren ontstaan, zoals rond de campus voor toegepaste technologie en creativiteit.

4. We kiezen bewust voor bedrijven die bij Breda passen. De schaarse ruimte reserveren we voor sectoren die waarde toevoegen: (circulaire) maakindustrie, toegepaste technologie en creativiteit, (innovatief) MKB en

logistieke bedrijven tot 5 ha die passen bij ons daily urban system. Ruimte-extensieve functies zoals logistiek groter dan 5 ha krijgen hier geen plek.

Focus

Dit is een omvangrijke opgave. We brengen focus aan door te beginnen op de terreinen waar de grootste winst te behalen valt: De Krogten, Emer, Hazeldonk-Zuid en Baarschot. Daarbij zetten we een aantal instrumenten in, zoals strategische aankopen, planologische kaders op orde, stimulering van samenwerking en benutting van subsidies. We doen hiervoor een beroep op strategische investeringsmiddelen van de gemeente en maken slim gebruik van cofinanciering met provincie, rijk en ondernemers. Op nieuwe terreinen werken we met een selectief uitgiftebeleid en houden we regie op het gebruik van de grond.

Uitvoering

In vervolg op deze visie werken we samen met de ondernemers aan een uitvoeringsagenda voor de bestaande werklocaties voor de komende jaren. Hierin werken we uit hoe en waar we mensen en middelen inzetten.

2. Wat we willen

Kwaliteitsverbetering bestaande werklocaties

Met ruim 118.000 banen heeft de stad een stevig en divers werkgelegenheidsaanbod. Ruim 50% bevindt zich op de werklocaties, zowel op bedrijventerreinen als kantoorlocaties. De aantrekkelijkheid van die werklocaties is direct verbonden met de welvaart van de stad. Veel van de huidige bedrijventerreinen en kantoorlocaties zijn verouderd, monofunctioneel, versteend en niet voorbereid op de eisen van de toekomst ten aanzien van energie, ruimtelijke kwaliteit, type bedrijvigheid en vastgoed. Bedrijven hebben behoefte aan duurzame energievoorzieningen, parkeervoorzieningen, watergebonden kavels voor circulaire stromen en aantrekkelijke werkomgevingen die ook jong talent aanspreken. Als werklocaties hierin achterblijven, verliest Breda bedrijven en talent. Investeren in de kwaliteit van bestaande locaties is dus minstens zo belangrijk als het creëren van nieuwe ruimte.

Ruimte voor ondernemen en werken in een groeiende stad en veranderende wereld

Breda heeft een groeiambitie. De vraag naar ruimte voor woningen, voorzieningen, infrastructuur, natuur en energieopwekking neemt daardoor toe. Die ruimte is gedeeltelijk gevonden op binnenstedelijke werklocaties die transformeren naar woon-werkgebieden. Hierdoor neemt de ruimte voor bedrijvigheid af, terwijl de groeiende stad op zijn minst om een gelijkblijvend aantal banen vraagt. De Provinciale Prognoses laten, naast een vervangingsvraag, ook een uitbreidingsvraag zien. De geopolitieke bewegingen in de wereld zorgen voor een hernieuwd besef dat we in Europa behoefte hebben aan een sterke maak-industrie. De spanning tussen economische groei en ruimtelijke schaarste neemt toe. Wij kiezen voor voldoende ruimte voor ondernemen en werken.

Verantwoordelijkheid nemen in de regionale opgave

De economie van Breda is groter dan de eigen gemeentegrenzen. Onze werklocaties trekken dagelijks duizenden werknemers uit omliggende gemeenten. Daarmee vervult Breda een duidelijke centrumfunctie in West-Brabant, vergelijkbaar met de rol die de stad ook heeft op het gebied van onderwijs, cultuur, zorg en voorzieningen. Tegelijkertijd is Breda zelf sterk afhankelijk van de regio: de stad kan haar ambities alleen waarmaken in nauwe samenhang met de omliggende gemeenten, bijvoorbeeld op het vlak van mobiliteit, duurzame energie, woningbouw en natuurontwikkeling. In de regionale opgave om voldoende ruimte te bieden voor ondernemen en werken wordt ook naar Breda gekeken. Wij willen onze

verantwoordelijkheid hierin nemen en een deel van die opgave ruimte geven binnen onze gemeente.

Bedrijven helpen bij de transities

Onze bedrijven hebben te maken met grote transities: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en nieuwe technologieën. Deze hebben allemaal ruimtelijke impact. Denk aan de behoefte aan duurzame energie-infrastructuur, ruimte voor verwerking van circulaire stromen, ruimte voor regenwateropslag of veranderingen in de eisen die aan de aantrekkelijkheid van de werkomgeving worden gesteld. Deze impact zal voor een belangrijk deel worden opgevangen op werklocaties. Hier is niet alleen de meeste winst te behalen, bijvoorbeeld door gebruik van watergebonden kavels voor verwerking van bouwmaterialen, het verduurzamen van kantoren, beperken van uitstoot en vergroten van biodiversiteit, maar ze bieden bovenal de schaal, infrastructuur en milieuruimte die nodig is om deze veranderingen vorm te geven. Zonder sterke werklocaties en sterke bedrijven kan Breda deze transities niet waarmaken.

Een van de grootste uitdagingen én impactvolle situaties binnen deze transities is netcongestie. Het elektriciteitsnet in Breda en de regio zit op veel plaatsen aan zijn maximale capaciteit. Dat beperkt de mogelijkheden voor bedrijven om uit te breiden of zich nieuw te vestigen. De urgentie is groot: zonder oplossingen voor netcongestie dreigt de hele economie en de transitie van fossiele brandstoffen naar duurzame energie vast te lopen. Dit vraagt om nieuwe strategieën voor energiegebruik en -opslag, zoals het opzetten van lokale energiehubs, beter afstemmen van vraag en aanbod en het stimuleren van flexibiliteit in bedrijfsprocessen. Werklocaties zijn hiervoor de aangewezen plekken, omdat bedrijven en overheden hier collectief kunnen investeren in slimme netwerken en gezamenlijke oplossingen.

ontwikkeling
emissie vrij
klimaat
Ai
circulair.
geo politiek.
Hitte.
HOE ZORGEN WE DAT WE KLAAR ZIJN VOOR DE TOEKOMST
BREDA
GROEI....
GEMEENTE BREDA
FYSIO

3. Breda in transitie

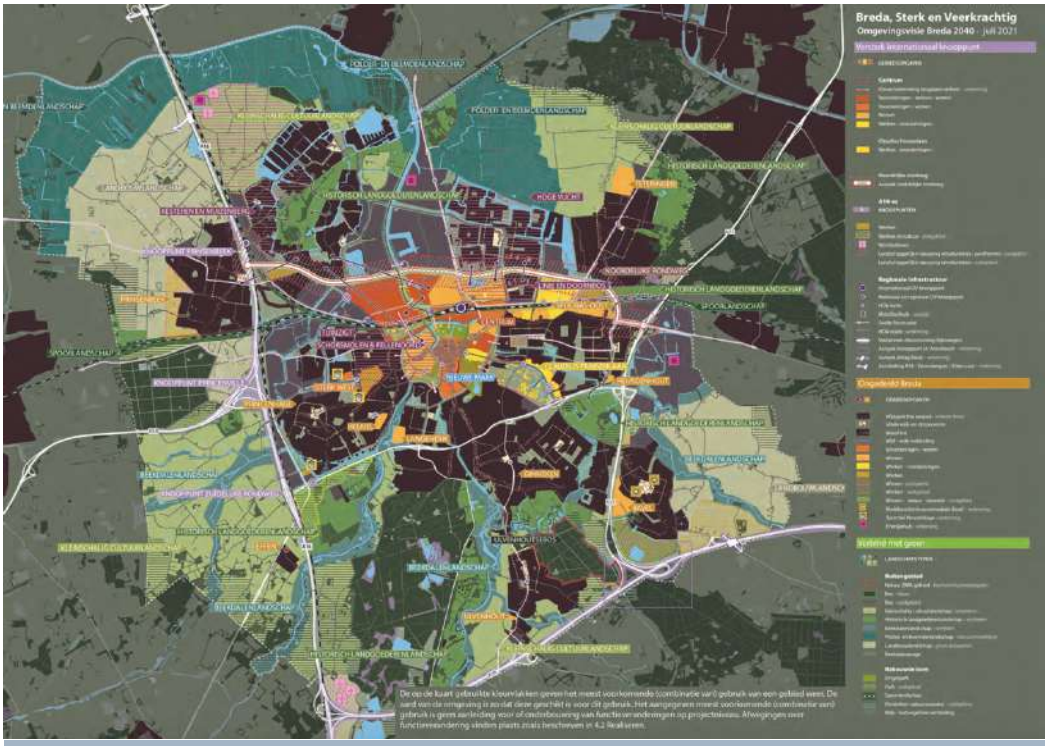
De ruimtelijk-economische visie is ingebed in een bredere koers die Breda de afgelopen jaren heeft uitgezet. Twee fundamenten zijn daarbij vooral van belang: de Omgevingsvisie Breda 2040 'Sterk en veerkrachtig' en de Economische Visie 'Internationale hotspot voor Toegepaste Technologie en Creativiteit'. Samen met de provinciale prognoses schetsen zij het speelveld waarin keuzes voor werklocaties worden gemaakt. Daarnaast wordt Breda geconfronteerd met ingrijpende transities en met Europese ontwikkelingen die de stad direct raken.

Omgevingsvisie: kwaliteit van leven als uitgangspunt

De Omgevingsvisie zet in op kwaliteit van leven: niet alleen economische groei, maar ook leefbaarheid, gezondheid, duurzaamheid en inclusiviteit. Breda wil een groene, grenzeloze en gastvrije stad zijn – sterk en veerkrachtig, en aantrekkelijk als vestigingsplek voor zowel inwoners als bedrijven. De Omgevingsvisie gaat uit van een minimaal gelijkblijvend aantal banen ten opzichte van het moment van vaststelling, om bij een vergrijzende bevolking gelijke tred te houden met de beroepsbevolking. De werklocaties spelen hierin een sleutelrol. Dat vraagt om zowel intensivering van bestaande terreinen als uitbreiding waar de marktvraag dit rechtvaardigt. De verbinding met het landschap en een duurzame inrichting zijn daarbij richtinggevend.

Internationale context

De EU zet in op strategische autonomie: minder afhankelijkheid van mondiale spelers, onder meer op het gebied van energie, grondstoffen en technologie. Dat vertaalt zich naar meer investeringen in defensie en dual use-technologieën, waar civiele en militaire toepassingen elkaar versterken. Voor Breda ligt hier een natuurlijk aanknopingspunt. De stad kent een rijke militaire traditie: eeuwenlang was Breda een vestingstad en tot op de dag van vandaag is het een belangrijke plek voor defensieopleidingen en -instellingen. Deze historie en infrastructuur maken Breda bij uitstek geschikt om mee te bewegen met de Europese agenda. Het biedt kansen om technologische innovatie, veiligheid en economische ontwikkeling te verbinden en daarmee het profiel van Breda als internationale hotspot verder te versterken.



Groen, grenzeloos en gastvrij

De Omgevingsvisie stuurt aan op een groen, grenzeloos en gastvrij Breda in 2040. Deze begrippen zijn verweven in de hele ruimtelijk-economische visie.

Groen
Werklocaties versnellen de transities naar een klimaatadaptieve, energieneutrale en circulaire stad. De werklandschappen van 2040 zijn flink vergroend en ingepast in de omgeving. Vergroening is niet alleen functioneel voor waterberging en het tegengaan van hittestress, maar ook zichtbaar en beleefbaar in het dagelijks gebruik. Zo dragen werklocaties bij aan een gezonde leefomgeving én aan Breda's identiteit als stad in het park.

Grenzeloos
Waar bedrijventerreinen nu vaak eilandjes in de stad zijn, worden ze in de toekomst zowel functioneel als ruimtelijk integraal onderdeel van de stad. Er wordt grenzeloos samengewerkt tussen sectoren en tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheden en tussen praktisch en theoretisch opgeleide werknemers. Daarbij gaat het niet alleen om fysieke verbindingen, maar ook om kennisdeling, talentmobiliteit en internationale samenwerking. Bredase bedrijven werken regionaal en grensoverstijgend en versterken zo hun innovatieve kracht.

Gastvrij
Breda heeft in 2040 een gastvrij en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven die bij de stad passen. De gemeente borgt de omstandigheden waarbinnen bedrijven ruimte hebben om te ondernemen. Gastvrijheid betekent echter meer dan schoon, veilig en goed bereikbaar: werklocaties zijn inspirerende en levendige plekken, met voorzieningen en ontmoetingsplekken die talent binden en bedrijven trots maken. Zo ontstaat een grote diversiteit aan bedrijven en sectoren en een goed toegankelijke arbeidsmarkt.

Economische visie: internationale hotspot TT&C

De in 2019 vastgestelde economische visie positioneert Breda als een internationale hotspot voor Toegepaste Technologie en Creativiteit (TT&C). Dit profiel bouwt voort op de kracht van het Bredase bedrijfsleven, dat innovatie, technologie en creatieve toepassingen weet te verbinden. Belangrijke ambities zijn het binden en aantrekken van talent, het versterken van samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen, en het faciliteren van praktisch werk en vakmanschap. Deze koers geeft richting aan de ruimtelijk-economische keuzes.

Grote economische transities

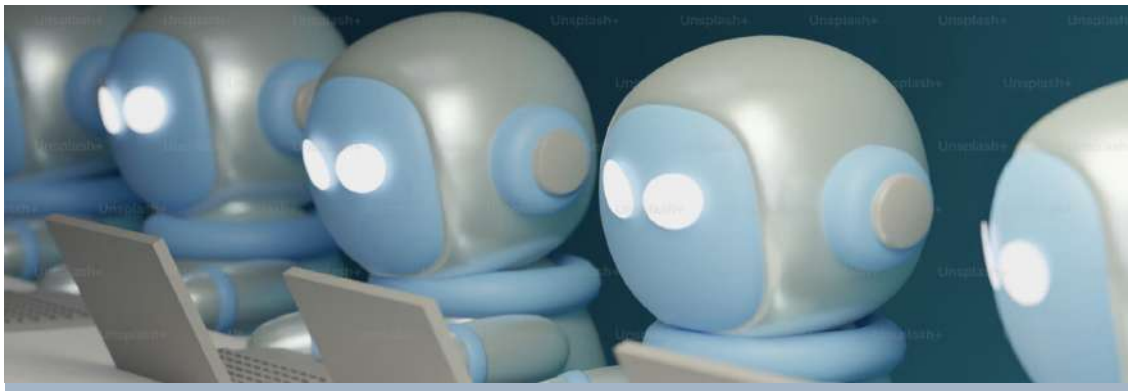
Energietransitie vraagt om forse investeringen in verduurzaming van gebouwen en bedrijfsprocessen, maar ook om ruimte voor een veranderend energiesysteem. Van centraal naar meer decentraal, met onder andere lokale opwek en opslag. Hierdoor ontstaan nieuwe technische concepten, economische modellen, beleid en samenwerkingsvormen.

Circulaire economie betekent dat bedrijven in toenemende mate in gesloten ketens werken. Reststromen worden grondstoffen, al dan niet na bewerking. Bedrijventerreinen ontwikkelen zich tot plekken waar die samenwerking en uitwisseling plaats kunnen vinden.

Klimaatadaptatie vraagt dat werklocaties bestand moeten zijn tegen hitte, droogte en wateroverlast. Vergroening, opvang van regenwater en slimme inrichting zorgen dat werklocaties ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk blijven.

De arbeidsmarkt staat onder druk door krapte en een snel veranderende vaardighedenvraag. Dit is onder andere het gevolg van vergrijzing. We moeten sturen op productiviteitsgroei om onze welvaart op peil te houden. Daarbij is de introductie van digitalisering, robotica en AI essentieel. Dit zorgt voor verandering in de vaardigheden die nodig zijn op de arbeidsmarkt. Ook het beter gebruik maken van de vaardigheden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (en de ondersteunende subsidies op dit vlak) bieden werkgevers nieuwe kansen, waarbij wij hen als gemeente kunnen ondersteunen.

Al deze transities hebben een ruimtelijke impact die vooral op werklocaties plaats kan vinden. Ze vragen niet alleen om fysieke ruimte, waarvan we de omvang op dit moment nog onvoldoende kunnen inschatten, maar ook om een nieuwe manier van denken over werklocaties: als dynamische plekken waar economische, ecologische en sociale waarde samenkomen.



Robotisering houdt onze productiviteit op peil

In steeds meer sectoren wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van robotisering in het productie- of bedrijfsproces. Dit is essentieel om onze productiviteit hoog te houden terwijl we steeds minder mensen beschikbaar hebben als gevolg van vergrijzing. Robots kunnen bepaalde repetitieve handelingen van mensen overnemen. Voor deze handelingen is momenteel veel behoefte aan praktisch geschoold personeel, iets waar juist een enorm (landelijk) tekort aan is en vaak arbeidsmigranten voor worden ingezet. Robotisering zorgt voor een verschuiving in het gevraagde opleidingsniveau van arbeid om dezelfde handelingen te verrichten. In plaats van 'handjes' om bepaalde repetitieve handelingen te verrichten, is richting 2040 veel meer behoefte aan technisch opgeleid personeel om de robots te onderhouden en theoretisch opgeleid technisch personeel om robots te programmeren en verder te ontwikkelen.

Inspiratie: Treeport

Op de grens van Zundert en Rijsbergen ontwikkelen boomkwekers, kennisinstellingen en overheden samen het gebied Treeport. Het is meer dan een bedrijventerrein: het is een netwerk waarin ondernemingen actief samenwerken rond thema's als energie, water, circulariteit en innovatie.

Een concreet voorbeeld is de ontwikkeling van een gezamenlijk energieconcept, waarbij bedrijven collectief investeren in zonnepanelen en opslagcapaciteit. Door vraag en aanbod slim op elkaar af te stemmen, verminderen ze hun afhankelijkheid van het overvolle elektriciteitsnet en besparen ze kosten. Tegelijkertijd ontstaat er ruimte om nieuwe bedrijven en teeltinnovaties te faciliteren.

Treeport laat zien dat opgaven energietransitie en verduurzaming het beste kunnen worden aangepakt door samenwerking op gebiedsniveau. De intensieve samenwerking tussen ondernemers en overheid creëert een robuust, toekomstbestendig werklandschap.

4. Programmering

In de Omgevingsvisie is een doorrekening opgenomen van de verwachte ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Breda. Hieruit wordt een ruimtevraag van circa 50 hectare verwacht tot 2030.

Bedrijventerreinen

De doorvertaling voor Breda van de nieuwste provinciale prognose uit 2022, die ten tijde van de vaststelling van de Omgevingsvisie nog niet beschikbaar was, levert een behoefteraming op van 67 - 96 hectare tot 2040 (respectievelijk een laag en hoog economisch scenario).

We zetten volop in op het beter benutten van bestaande terreinen om aan de behoefte te voldoen. Als gemeente hebben we echter weinig posities op bestaande terreinen, dus hierbij zijn we sterk afhankelijk van de bereidheid en mogelijkheid van eigenaren en ondernemers om te intensiveren. Gevolg hiervan kan zijn dat potentieel beschikbare plekken, braak blijven liggen.

Gelijktijdig werken we aan de ontwikkeling van 4 nieuwe locaties, om zowel de autonome groei te faciliteren als de binnenstedelijke transformatie te compenseren. Het geprognosticeerd tekort is ook met deze nieuwe terreinen nog 9 - 38 ha tot 2040. Ervaring leert overigens dat tussen programmering en realisatie een groot gat kan ontstaan, als gevolg van bijvoorbeeld stikstof, juridische procedures en netcongestie. Dit kan gevolgen hebben voor de doorlooptijden en voor het uiteindelijk gerealiseerde aantal hectares.

Zie Bijlage, hoofdstuk 1

Kantoren

Ook de programmering van kantoren is geactualiseerd in 2022. De vraag naar kantoren in Breda is vooral gericht op locaties die aansluiten bij de wensen van de toekomstige gebruikers. Dus locaties op multimodaal bereikbare plekken (voldoende parkeergelegenheid, fiets en OV), met duurzame gebouwen in een aantrekkelijke omgeving. Er is geen behoefte aan grote uitbreiding van het totale aantal vierkante meters. Gekoerst wordt op het in balans houden van de voorraad kantoren, in alle prijsklassen, door het toevoegen van nieuwe kantoormeters te compenseren door transformatie van verouderde kantoren naar andere functies.

De opgave ligt dus niet in meer volume, maar in het vernieuwen, verduurzamen en concentreren van kantoren op toplocaties zoals Bondpark, het stationsgebied (Crossmark) en het Innovatiedistrict Breda. Daarmee wordt voldaan aan de vraag van kennisintensieve bedrijven en blijft de kantorenvoorraad toekomstbestendig.

Zie Bijlage, hoofdstuk 2

Afbeelding Jam Visual Thinking
in opdracht van gemeente Breda

juste plek
VRIJ
REST
REST.
- ZAND
- BOUWMATERIALEN
INNOVATIE
HUB
WERKLANDSCHAP IN UITVOERING
RUIMTE VOOR:
WORK IN PROGRESS

5. Hoe ziet 2040 eruit

In 2040 beschikt Breda over sterke en vitale werklandschappen die het fundament vormen onder de welvaart van de stad en de regio. Bedrijventerreinen, kantoorlocaties en campussen zijn dan niet langer alleen functionele werkplekken, maar aantrekkelijke dynamische omgevingen waar ondernemerschap, innovatie en talent samenkomen. Ze zijn aantrekkelijk voor bedrijven, bieden werkgelegenheid voor praktisch en theoretisch geschoolden en dragen bij aan de identiteit van Breda als ondernemende en gastvrije stad.

De werklandschappen zijn toekomstbestendig omdat Breda scherpe keuzes heeft gemaakt. Er is allereerst geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande terreinen: intensiever ruimtegebruik, het juiste bedrijf op de juiste plaats en een goed georganiseerd bedrijfsleven. Minder verharding en meer groen zorgen voor een omgeving die bestand is tegen hitte en wateroverlast en die aantrekkelijker is voor ondernemers en werknemers.

Daarnaast hebben we nieuwe werklandschappen gerealiseerd aan de rand van de stad. Die zijn zorgvuldig landschappelijk ingepast en bieden ruimte voor autonome groei van bedrijven. Ze hebben schuifruimte gecreëerd op binnenstedelijke terreinen, waardoor het mogelijk werd om deze te vernieuwen. Breda combineert groei met kwaliteit.

De werklandschappen zijn in 2040 ook de motoren van de economische transities. Hier hebben bedrijven samen de problemen rond netcongestie opgelost met slimme energiehubs en opwek en opslag van duurzame energie. Er is ruimte voor de soms lawaaiige en stoffige verwerking van grondstoffen die hoort bij de circulaire economie. In het innovatiedistrict Breda schieten nieuwe sectoren in de toegepaste technologie en creativiteit wortel en groeien ze door.

Er zijn bewuste keuzes gemaakt over wie in Breda ruimte krijgt. De schaarse ruimte is gereserveerd voor sectoren die waarde toevoegen: (circulaire) maakindustrie, toegepaste technologie en creativiteit en (innovatief) MKB en logistieke bedrijven tot 5 ha die passen bij ons daily urban system.

Ruimte-extensieve functies zoals logistiek groter dan 5 hectare krijgen hier geen plek, maar Breda heeft wel zijn verantwoordelijkheid genomen in het opvangen van

haar deel van de regionale behoefte. Daarmee is gericht gebouwd aan een economische structuur die aansluit bij de identiteit en de kracht van Breda.

Zo is Breda in 2040 een stad met vitale werklandschappen: plekken waar bedrijven groeien, talent zich ontwikkelt en innovatie bloeit, en waar economische kracht en maatschappelijke waarde elkaar versterken.

Werklandschappen van de toekomst

Bedrijventerreinen vormen een wezenlijk deel van ons stedelijke landschap. Maar veel van deze terreinen sluiten steeds minder aan bij de manier waarop we vandaag en morgen werken. Het concept werklandschappen van de toekomst schetst een nieuw perspectief: bedrijventerreinen en kantorengebieden die zich ontwikkelen tot samenhangende "landschappen" waar ondernemen, werken en ontmoeten centraal staan.

Een werklandschap is geen verzameling losse kavels, maar een omgeving met structuur, samenhang en kwaliteit. Net zoals in een natuurlijk landschap zijn er zones met verschillende functies: plekken voor productie en logistiek, gebieden waar kennis en creativiteit samenkomen, en plekken die ontmoeting en samenwerking faciliteren. Het is een landschap dat kan meebewegen met de tijd, ruimte biedt aan groei en verandering, en bedrijven de mogelijkheid geeft om zich te vernieuwen.

Zo ontstaat een nieuwe standaard: werklocaties die niet alleen economische waarde hebben, maar ook herkenbare en aantrekkelijke plekken in de stad zijn. Ze geven ruimte aan bedrijven die passen bij Breda en dragen bij aan een sterk en toekomstgericht economisch weefsel.

6. Onze aanpak

Breda kan de ambities alleen waarmaken door strategische keuzes te maken over de inzet van mensen en middelen. Dus investeren daar waar inspanningen het grootste rendement opleveren. Hoewel onze aanpak integraal en stadsbreed is, brengen we focus aan in gebieden, thema's en instrumenten.

Onze aanpak loopt langs 3 strategische lijnen: realiseren toekomstbestendige werklandschappen, versnellen van de economische transities en kiezen voor bedrijven die bij Breda passen.

Daarbinnen ligt onze prioriteit bij een sterker georganiseerd bedrijfsleven, intensiever gebruik van schaarse ruimte, aanpak van netcongestie via slimme energie-oplossingen en gefaseerde aanleg van nieuwe terreinen. De gebieden waar onze focus ligt zijn De Krogten, Emer, Hazeldonk-Zuid en Baarschot. Daar waar zich elders in de stad kansen voordoen, springen we erop in.

Prioriteiten

Sterker georganiseerd bedrijfsleven
We versterken de bedrijventerreinverenigingen door gezamenlijk te werken aan collectieve financiering van ondernemersinitiatieven en parkmanagement. Samen met ondernemers maken we afspraken over beheer, verduurzaming en veiligheid. Voor nieuwe terreinen geldt: deelname aan een vereniging is een harde voorwaarde.

Intensiever gebruik van schaarse ruimte
We starten een aanpak voor ruimte-intensivering. Bedrijven worden met geld, vergunningen en kennis ondersteund bij meerlaags bouwen, verplaatsing en het benutten van daken voor parkeren, energieopwek en wateropslag. Incourante locaties transformeren we naar andere functies, zodat de beste plekken beschikbaar blijven voor toekomstbestendig ondernemen. Waar nodig doen we zelf strategische aankopen om dit mogelijk te maken. We zorgen dat we onze omgevingsplannen op orde hebben.

Aanpak van netcongestie via slimme energie-oplossingen
We werken voor elk terrein een Bedrijventerrein Energie Plan uit. Daarin maken we afspraken over gezamenlijke opwek, opslag en slim gebruik van energie. We stimuleren energiehubs en maken ruimte voor batterijopslag, laadpleinen en overslagpunten. Zo creëren we capaciteit binnen de bestaande netten en houden we groei mogelijk.

Voorbereiding van nieuwe terreinen
We brengen de ontwikkeling van vier nieuwe locaties in gereedheid. Dat betekent: omgevingsplanprocedures voorbereiden, afspraken maken met grondeigenaren en een landschappelijk ontwerp uitwerken. Uitgifte gebeurt gefaseerd en alleen aan bedrijven die passen bij onze koers. Zo creëren we schuifruimte en bieden we ruimte aan bedrijven die in Breda willen doorgroeien.

1. Realiseren toekomstbestendige werklandschappen

Om ook in 2040 een sterke en veerkrachtige stad te zijn, ontwikkelt Breda werklandschappen die aantrekkelijk, duurzaam en toekomstgericht zijn. Ze vormen de ruggengraat van onze economie, maar ook plekken waar mensen prettig kunnen werken en waar bedrijven zich met vertrouwen kunnen vestigen. Bereikbaarheid is voor werklocaties altijd al een van de belangrijkste voorwaarden geweest.

Zie Bijlage, hoofdstuk 3

Zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik

We moeten zorgvuldig omgaan met de ruimte, zowel op bestaande als op nieuwe werklocaties. De dichtheden zijn vaak laag, met veel eenlaags gebouwen, die ook nog eens veel lege ruimte om zich heen hebben. Ook zitten bedrijven op verkeerde plekken, waardoor schaarse milieuruimte niet wordt gebruikt.

Intensiever gebruik van de bestaande terreinen

Als gemeente hebben we op bestaande terreinen bijna geen eigendomsposities. We ondersteunen ondernemers bij het intensiever benutten van hun kavels, onder meer via pilots voor verdichting, het stimuleren van het delen van faciliteiten zoals parkeerplekken en door kennis te delen over multifunctioneel gebruik van hun daken. Ruimte-intensivering is kostbaar en ingewikkeld, dus moet strategisch worden ingezet op plekken waar de meeste meerwaarde kan worden behaald. We zetten in op omgevingsplannen, subsidies en strategische aankopen om de intensivering te helpen.

Zorgvuldige uitbreiding

Er is behoefte aan zorgvuldige afgewogen uitbreiding van de werklocaties: voor het opvangen van autonome groei, compensatie van te transformeren werklocaties, creëren van schuifruimte op bestaande terreinen en voor het huisvesten van nieuwe bedrijven die belangrijk zijn voor de stad. Hiervoor zijn in de Omgevingsvisie 4 locaties aangewezen aan de rand van de stad, op goed bereikbare plekken. Uitgifte gebeurt gefaseerd.

Juiste bedrijf op de juiste plaats

Breda hanteert het principe van het ‘juiste bedrijf op de juiste plaats’. Zo benutten we de kwaliteiten van elk terrein optimaal en voorkomen we dat bedrijven (milieu)ruimte onnodig gebruiken of juist overlast veroorzaken waar dat niet wenselijk is. Het juiste bedrijf op de juiste plaats, betekent ook het vestigen of uitbreiden van bedrijven op locaties waar voldoende netcapaciteit beschikbaar is, of waar slimme oplossingen mogelijk zijn (zoals energiehubs, opslag of flexibiliteit),

zodat economische ontwikkeling hand in hand gaat met de voortgang van de energietransitie. Op strategische plekken kunnen we bedrijven helpen om te verhuizen naar een geschiktere locatie.

Kwalitatieve verbetering kantorenmarkt

De afgelopen jaren is de kantorenmarkt in Breda veel gezonder geworden, door veel planologische ruimte te schrappen en actief locaties uit de markt te halen. De kwantitatieve mismatch is daarmee grotendeels opgelost, maar er is nog wel een kwalitatieve opgave. We blijven actief sturen op transformatie van verouderde kantoren en investeren in de kwaliteit van toplocaties zoals Rithmeesterpark, Crossmark en de campusvorming in het Innovatiedistrict Breda. Samen met ontwikkelaars en vastgoedeigenaren maken we afspraken over verdichting, verduurzaming en flexibiliteit.

Transformatie van verouderde locaties

Niet alle bestaande kantoren zijn toekomstbestendig. Panden op minder courante plekken, met verouderde voorzieningen en slechte energieprestaties, worden waar mogelijk getransformeerd naar andere stedelijke functies zoals wonen of voorzieningen. Dit voorkomt leegstand en draagt bij aan een levendige stad.

Selectieve groei op toplocaties

Nieuwe kantoormeters voegen we alleen toe op de beste plekken. Dat zijn Bondpark als hoogwaardige en duurzame kantoorlocatie, het Crossmark/Stationsgebied als multimodaal knooppunt in de stad, en de verschillende locaties binnen het Innovatiedistrict Breda voor toegepaste technologie en creativiteit. Hier investeren we in verdichting en flexibiliteit, zodat de voorraad aansluit op de moderne werkpraktijk. Goede bereikbaarheid, met openbaar vervoer en auto, is een voorwaarde. Veel hangt af van het uit de voorraad halen van minder courante kantoormeters. Alleen zo kunnen de hoge ambities in de nieuwe gebiedsontwikkeling worden waargemaakt.

Aantrekkelijk, klimaatadaptief en goed georganiseerd

De tijd dat werklocaties alleen functioneel hoefden te zijn is achterhaald. Bedrijven en werknemers vragen meer van hun werkomgeving. Ze willen voorzieningen in de buurt, groen om een wandeling te kunnen maken en op een goed en veilig bereikbare plek zitten. Ook klimaatverandering stelt andere eisen aan de inrichting. De gemeente zet hier samen met het bedrijfsleven op in.

Schoon, heel en veilig

Een basisvoorwaarde is dat terreinen schoon, goed onderhouden en veilig zijn. We maken afspraken over regulier onderhoud en veiligheidsplannen. De gemeente ondersteunt met toezicht, subsidies en cofinanciering, maar verwacht actieve inzet van ondernemers.

Aangename werkomgeving

Een aantrekkelijke werkomgeving is cruciaal om werknemers te binden. Dat betekent onder andere voorzieningenpunten met horeca, sport- en ontmoetingsplekken. Maar ook dat je in de lunch een rondje kunt lopen door een groene omgeving. Fietsroutes naar de terreinen worden zo ingericht dat ze ook 's-nachts veilig zijn. Zo worden werklocaties niet alleen functioneel, maar ook sociaal en gezond.

Klimaatadaptief maken

Werklocaties worden anders ingericht om beter bestand te zijn tegen klimaatverandering. Vergroening zorgt voor schaduw en biodiversiteit, groene daken en wadi's zorgen voor opvang van overvloedig regenwater en minder verharding helpt zowel tegen hittestress als wateroverlast. De oplossing ligt vaak in het bundelen van private en publieke terreinen en middelen. Hier maken we per gebied plannen voor.

Zie Bijlage, hoofdstuk 6

Georganiseerd bedrijfsleven stimuleren

De opgaven op de werklocaties zijn alleen op te lossen in intensieve samenwerking tussen bedrijven en overheid. Een goed georganiseerd bedrijfsleven is een randvoorwaarde om te kunnen investeren, beheren en innoveren. We versterken de bestaande ondernemersverenigingen en stellen deelname verplicht bij nieuwe terreinen. De gemeente ondersteunt met kennis en middelen, maar vraagt ook een stevige bijdrage van ondernemers zelf; in financiële zin, maar ook als het gaat om het nemen van verantwoordelijkheid in de opgaven waarvoor we staan op de werklocaties.

2. Werklocaties als motor van economische transities

De grote transities waar de stad en de ondernemers voor staan – energie, circulariteit, klimaat en arbeidsinnovatie – vinden hun ruimtelijke uitwerking voor een belangrijk deel op de werklocaties. Bedrijventerreinen en kantoorlocaties worden zo niet alleen dragers van economische activiteit, maar ook van de economische verandering.

Energie en verduurzaming

Werklocaties spelen een sleutelrol in de energietransitie. Hier is ruimte om grootschalig op te wekken, op te slaan en slimmer te gebruiken. Nieuwe terreinen worden daarom vanaf het begin duurzaam en zoveel mogelijk energieneutraal ontwikkeld. Op bestaande terreinen ligt de nadruk op verduurzaming van bedrijfsprocessen en ruimte creëren voor opslag en opwek van energie. Zo ontstaat er balans in vraag en aanbod van energie.

Zie Bijlage, hoofdstuk 4

Netcongestie en energiehubs

De energietransitie staat of valt met voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet. Netcongestie vormt de aankomende jaren een directe belemmering voor bedrijven en nieuwe ontwikkelingen. Als gemeente doorbreken we dit niet zelf, maar we spelen wel een actieve rol in het zoeken naar ruimte binnen de beperkingen, het stimuleren van slimme oplossingen en het verbinden van partijen die samen het verschil kunnen maken.

We richten werklocaties in als plekken waar collectief wordt gewerkt aan oplossingen voor netcongestie en verduurzaming. Door inzicht in flexibiliteit én slimme inzet van energie, trachten we ruimte binnen bestaande capaciteit te creëren én zodoende ruimte voor economische groei. Daarbij stimuleren we samenwerking via energiehubs voor gezamenlijke opwek, opslag en mogelijk slimme afstemming van vraag en aanbod. Zo worden werklocaties niet alleen productieve plekken, maar ook knooppunten in de energietransitie. Breda maakt voor alle terreinen Bedrijventerrein Energie Plannen (BEP's) waarin wordt uitgewerkt hoe de terreinen aardgasloos kunnen worden. Hierin moet ook rekening gehouden worden met ruimtereserveringen voor infrastructuur zoals grootschalige energieopslag in batterijen, laadpleinen en last-mile overslagpunten in het kader van zero emissie-zones.

Verduurzaming van bedrijfsactiviteiten en mobiliteit

Bedrijven op Bredase werklocaties schakelen over op duurzame bedrijfsactiviteiten en vervoer. Elektriciteit is daarbij de belangrijkste energiedrager. Dit vermindert de

uitstoot, versterkt de concurrentiekracht en sluit aan bij de ambitie om klimaatneutraal te worden. Tijdens de omschakeling kan tijdelijk gas ingezet worden als transitiebrandstof. We stimuleren elektrificatie van bedrijfsactiviteiten en mobiliteit door subsidies, regelgeving en pilots. In uitgiftevoorwaarden nemen we verduurzamingseisen op. Ook reserveren we ruimte voor laadpleinen en logistieke hubs.

Circulaire ketens mogelijk maken

Werklocaties zijn de plekken waar het doel van een circulaire economie tastbaar wordt. Restmaterialen worden hier verwerkt tot nieuwe grondstoffen. Bedrijven ontwikkelen circulaire productieprocessen en dragen zo bij aan gesloten ketens op alle niveaus.

Zie Bijlage, hoofdstuk 5

Ruimte voor het bouwen van circulaire ketens

Op werklocaties zetten we in op het creëren van circulaire ketens, op lokaal, regionaal en bovenregionaal niveau. Om van restmaterialen nieuwe grondstoffen te maken zijn vaak behoorlijk zware bedrijfsprocessen nodig, die geluids-, stof-en geuroverlast kunnen geven. Hiervoor zijn milieuruimte en watergebonden bedrijfskavels nodig. We gaan strategisch om met de locaties waar deze twee voorwaarden voorhanden zijn of kunnen worden gecreëerd. We ondersteunen bedrijven met netwerkvorming en vergunningverlening.

Innovatie en nieuwe sectoren

De transities vragen om nieuwe kennis en toepassingen. Breda ontwikkelt het Innovatiedistrict Breda om een plek te maken waar nieuwe bedrijven hun geld verdienen met toegepaste technologie en creativiteit. Ze werken samen met onderwijsinstellingen en het MKB om de hele stad mee te laten innoveren.

Nieuwe sectoren ontwikkelen in TT&C innovatiedistrict

Het Innovatiedistrict Breda rond Toegepaste Technologie en Creativiteit (TT&C) biedt ruimte voor nieuwe sectoren. Dit versterkt Breda als internationale hotspot. De Slingerweg is een belangrijke locatie voor deze ontwikkeling, waar we inzetten op de Robot Campus Brabant, meerlaags bouwen en betaalbare bedrijfsruimte.

Koppelen aan bestaand bedrijfsleven

Innovatie krijgt meer kracht als nieuwe bedrijven en kennisinstellingen de samenwerking zoeken met het gevestigde Bredase MKB. Zo profiteren alle schakels in de keten en ontstaat een breed gedragen vernieuwing. In de praktijk betekent dit onder andere dat we actief bouwen aan de netwerken en innovatieve toepassingen koppelen aan Bredase bedrijven.

3. Kiezen voor bedrijven die bij Breda passen

De ruimte in Breda is schaars. Daarom gaan we scherp kiezen welke bedrijven we ruimte geven. Niet alles kan, en niet elk bedrijf draagt evenveel bij aan de welvaart en opgaven van de stad. Breda zet in op bedrijven die passen in de regionale economische ecosystemen, bijdragen aan innovatie en verduurzaming, en banen creëren die aansluiten bij het aanwezige en gewenste talent. Het daarbij ook inzetten op de talenten van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt is voor ons als gemeente belangrijk.

Selectieve uitgifte en regie

Ruimte geven aan de juiste bedrijven begint bij een selectieve uitgifte van nieuwe kavels en regie houden op het gebruik van de ruimte.

Selectief uitgiftebeleid bij nieuwe terreinen

Nieuwe terreinen worden uitgegeven aan bedrijven die bijdragen aan de economische en maatschappelijke opgaven van Breda en de regio. Hiervoor kunnen we bijvoorbeeld gebruik maken van een nog uit te werken puntensysteem, dat zorgt voor een objectieve afweging. Maatschappelijk verantwoord ondernemen maakt onderdeel uit van dit systeem. Op deze manier kunnen we de uit te geven gronden strategisch gebruiken om onze doelen te behalen. Bijvoorbeeld door bedrijven voorrang te geven als zij schuifruimte op bestaande terreinen creëren.

Regie op gebruik van de ruimte

We behouden regie door bijvoorbeeld erfpachtconstructies in te zetten. Zo kan de gemeente voorwaarden stellen en sturen op het gebruik op lange termijn. Op relevante locaties kunnen we inzetten op strategische verwervingen ten behoeve van herontwikkeling.

Specifieke sectoren

Selectief beleid heeft gevolgen voor specifieke sectoren die al dan niet geweerd of gestimuleerd gaan worden.

Geen opslagboxen op werklocaties

Functies met een lage milieubelasting zoals opslagboxen horen niet thuis op waardevolle werklocaties. Ze leveren weinig banen en dragen niet bij aan de brede welvaart. Breda stuurt actief op het weren van deze functies van werklocaties.

Betaalbare bedrijfsruimte stimuleren

Voor veel ondernemers is de beschikbaarheid van betaalbare bedrijfsruimte van essentieel belang. Zeker voor ondernemers die zich in een (op)startfase bevinden. Breda zet zich in om dit type bedrijfsruimte te behouden of het realiseren ervan te ondersteunen, zodat de economie divers en veerkrachtig blijft. Daarvoor zijn zowel publiek- als privaatrechtelijke instrumenten te gebruiken.

Logistiek moet bijdragen aan het stedelijk systeem

Logistieke functies zijn belangrijk voor het functioneren van de stad. Dat is meteen het criterium voor het toestaan van logistieke bedrijven. Logistieke bedrijven zijn welkom zolang ze bijdragen aan het functioneren van de stad en regio, bijvoorbeeld door stedelijke logistiek en verduurzaming van goederenstromen. Denk daarbij ook aan last mile oplossingen en laadhubs. Voor grootschalige logistiek hanteren we een maximum van 3-5 hectare per vestiging. Hiervoor komen vooral de bestaande terreinen en Bavel in aanmerking.

Ontwerp-Nota Ruimte

In de Ontwerp-Nota Ruimte wordt het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen neergezet als een nationale prioriteit. Alle terreinen moeten zoveel mogelijk worden beschermd, beter benut en waar nodig strategisch uitgebreid. Daarbij is speciale aandacht voor locaties met unieke kenmerken, zoals water- en kadegebonden terreinen, terreinen met hoge milieuruimte of goede multimodale bereikbaarheid. Er wordt ingezet op verduurzaming, energiehubs voor slimme opwek, opslag en gebruik, klimaatadaptieve inrichting en het herontwikkelen van verouderde terreinen zodat ze aansluiten bij de vestigingsbehoefte van nu en de toekomst. Deze lijn sluit aan bij onze aanpak.

7. Actieve rol gemeente

De ontwikkeling van sterke en toekomstbestendige werklocaties is een gezamenlijke opgave van gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren, provincie en andere partners. Alleen door samen te werken kunnen we de ruimte voor ondernemen behouden en vernieuwen. Daarbij neemt de gemeente nadrukkelijk een actieve rol. We zijn niet alleen facilitator, maar ook makelaar, regisseur en investeerder.

Regie en sturing

De gemeente bepaalt samen met partners de koers voor de werklocaties en bewaakt de samenhang met andere opgaven zoals mobiliteit, wonen en energie. We zorgen voor heldere kaders in omgevingsplannen en bereiden uitbreidingslocaties tijdig voor. De uitgifte van nieuwe terreinen koppelen we aan onze economische doelen. Zo creëren we zekerheid voor bedrijven en ontwikkelaars en houden we grip op de kwaliteit van nieuwe en bestaande werklocaties.

Streven naar cofinanciering

De gemeente stelt financiële middelen beschikbaar om te kunnen sturen. Omdat deze middelen niet oneindig zijn, zetten we ze zoveel mogelijk in als cofinanciering van private investeringen en provinciale, landelijke en Europese subsidies. We letten ook op het strategisch inzetten van gemeentelijke investeringen in openbare ruimte en infrastructuur. We onderzoeken of het mogelijk is om een revolving fund op te zetten om gericht te investeren in ruimte-intensivering en op welke manier we private investeringen effectief kunnen stimuleren.

Plannen en programma's

We werken voor de energietransitie, digitalisering en het innovatiedistrict met uitvoeringsprogramma's die thematisch zijn opgezet. Deze programma's vertalen ambities naar concrete projecten, voorzien van duidelijke doelen, fasering en budget. Naast de programma's is er de aanpak waarin gewerkt wordt aan toekomstbestendige werklocaties op basis van de thema's: slim en intensief ruimtegebruik, duurzaamheid, samenwerking en financiële slagkracht. Ook bij deze thema's worden concrete acties en projecten uitgezet voorzien van duidelijke doelen, fasering en budget.

Ontwikkelen en versterken van netwerken

De gemeente bouwt actief aan sterke netwerken met ondernemers en hun verenigingen. We ondersteunen het georganiseerde bedrijfsleven met kennis, financieringsconstructies en het oprichten van BIZ'en of parkmanagementorganisaties. Deelname daaraan is voor nieuwe terreinen zelfs een harde voorwaarde.

Onze belangrijkste instrumenten

We hebben een goed gevulde gereedschapskist (zie de bijlage voor een compleet overzicht) en zetten in elk geval de volgende instrumenten in:

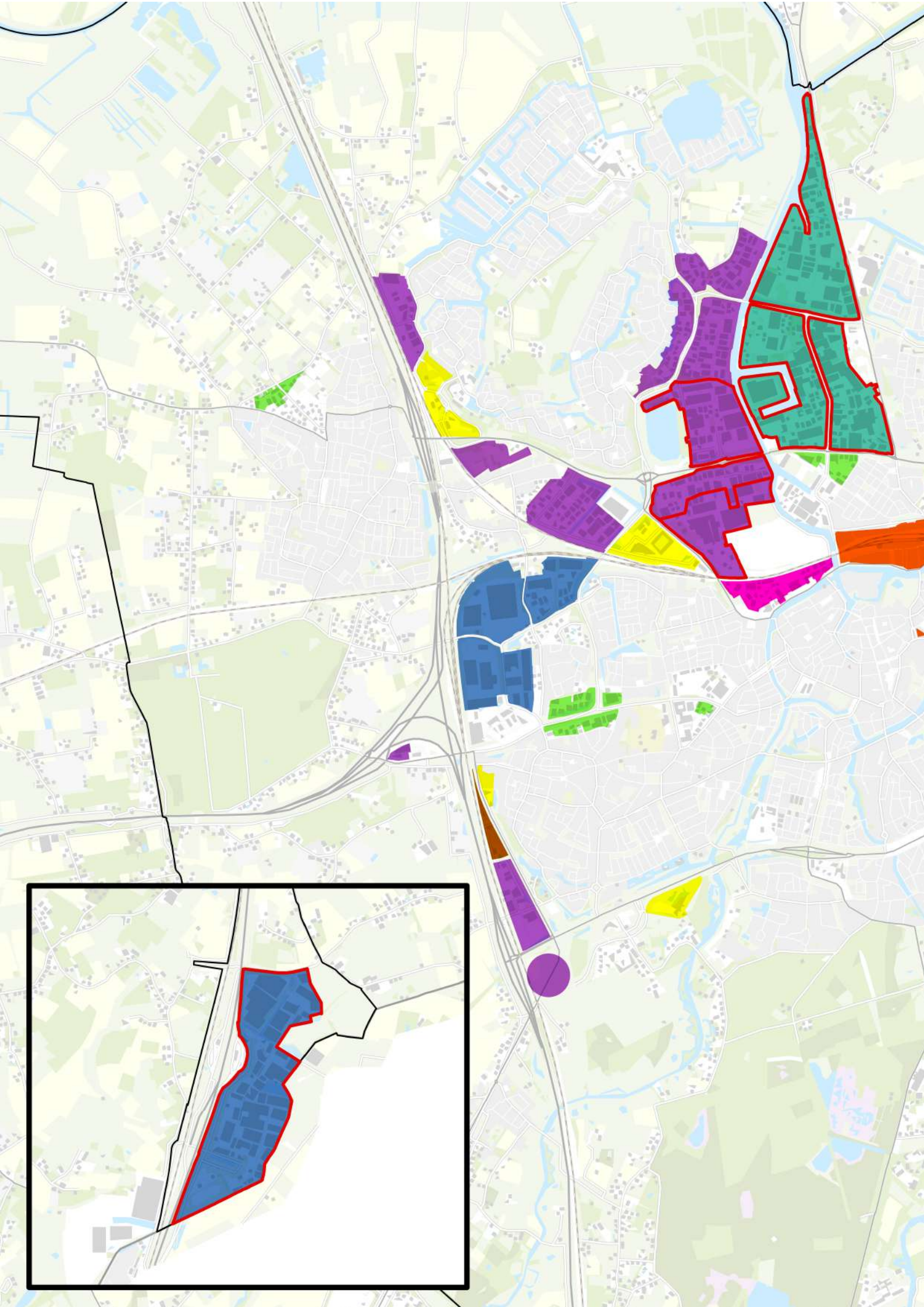
Subsidies en cofinanciering: we koppelen gemeentelijke investeringen aan middelen van ondernemers, provincie, rijk en Europa. Zo ontstaat er een multiplier voor elke euro die we inzetten.

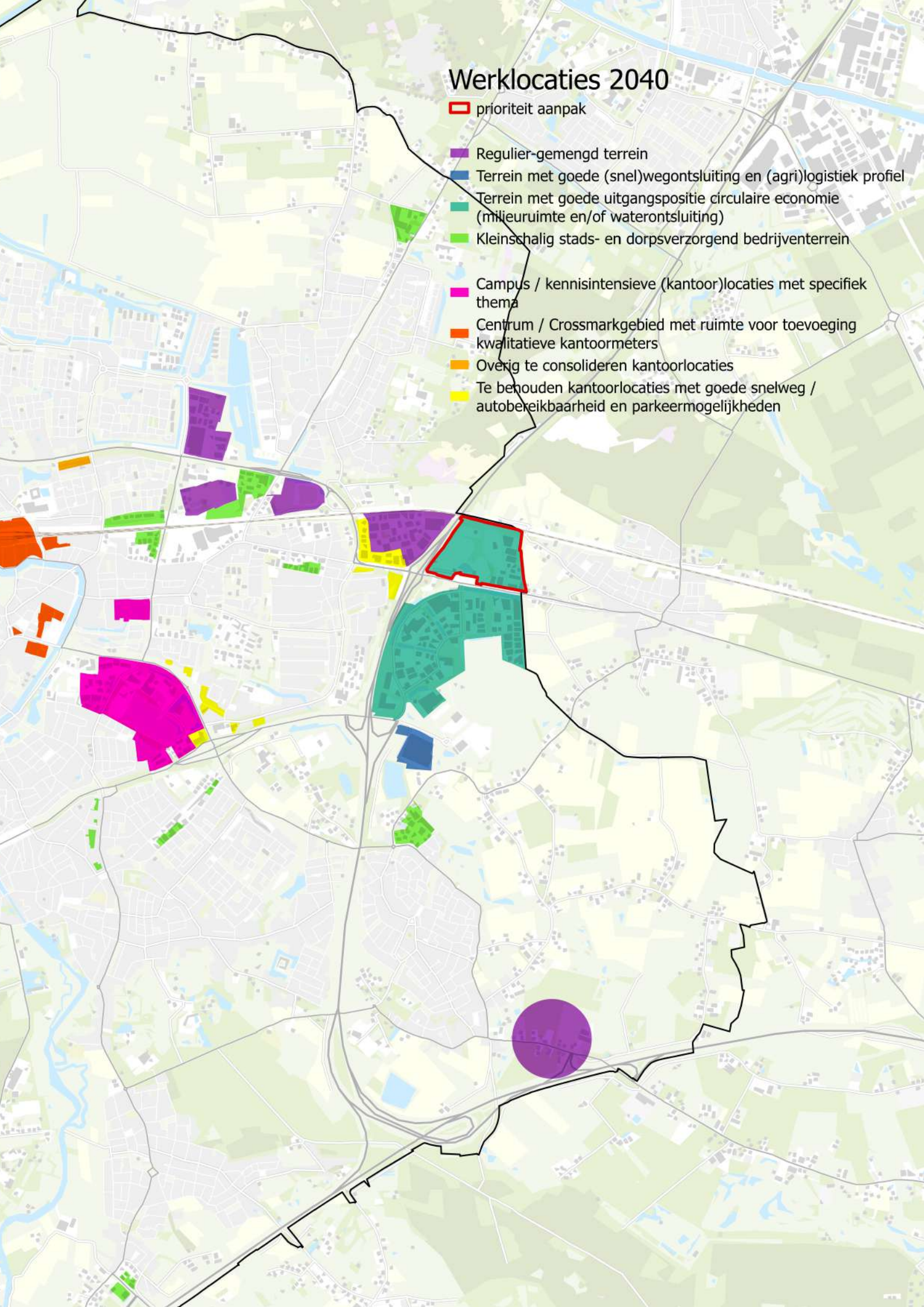
Uitgiftecriteria: bij de uitgifte van onze nieuwe terreinen hebben we de mogelijkheid om regie te nemen op het type bedrijf dat zich hier vestigt. Bijvoorbeeld door voorrang te geven aan bedrijven die elders in de stad ruimte maken voor intensivering. We koppelen hieraan ook een verplicht lidmaatschap van de bedrijventerreinenvereniging of BIZ.

Strategische verwerving: we zetten in op gericht aankopen van grond of vastgoed om herstructurering of verplaatsingen mogelijk te maken. Omdat hier grote bedragen mee gemoeid zijn, is dit een instrument dat slechts sporadisch kan worden ingezet. Liefst in de vorm van een revolving fund, zodat kosten en opbrengsten van meerdere projecten in evenwicht kunnen worden gebracht.

Samenwerkingsstructuren: we stimuleren bedrijventerreinenverenigingen en BIZ'en voor beheer, verduurzaming en innovatie. Deze partijen zijn voor ons belangrijke partners bij het realiseren van de doelen in deze visie.

Zie Bijlage, hoofdstuk 9




Werklocaties 2040
prioriteit aanpak
Regulier-gemengd terrein
Terrein met goede (snel)wegontsluiting en (agri)logistiek profiel
Terrein met goede uitgangspositie circulaire economie (milieuruimte en/of waterontsluiting)
Kleinschalig stads- en dorpsverzorgend bedrijventerrein
Campus / kennisintensieve (kantoor)locaties met specifiek thema
Centrum / Crossmarkgebied met ruimte voor toevoeging kwalitatieve kantoormeters
Overig te consolideren kantoorlocaties
Te behouden kantoorlocaties met goede snelweg / autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden

8. Gebiedsprofielen

De ruimtelijk-economische visie krijgt vorm op de werklocaties van Breda. Deze zijn divers in omvang, functie en opgave. We onderscheiden typen bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Prioriteit krijgen 4 binnenstedelijke locaties. Daarnaast werken we aan 4 nieuwe terreinen.

Typen bedrijventerreinen

Zie Bijlage, hoofdstuk 7

1. Terreinen met een goede uitgangspositie voor circulaire economie (milieuruimte en/of waterontsluiting)

Dit zijn terreinen met milieuruimte en/of waterontsluiting, die daardoor bij uitstek geschikt zijn om circulaire ketens op te bouwen. Hier stimuleren we samenwerking tussen bedrijven, uitwisseling van reststromen en verwerking van bulkstromen. We reserveren ruimte voor circulaire productieprocessen, opslag en overslag en leggen nadruk op energiehubs. Deze terreinen worden de motor van de circulaire transitie in Breda en de regio.

2. Terreinen met goede (snel)wegontsluiting en (agri)logistiek profiel

Deze locaties hebben een strategische ligging aan hoofdwegen en vormen de basis voor regionale en internationale logistiek, inclusief agrologistiek. De opgave ligt in verduurzaming van transport, inrichting van laad- en overslaghubs en versterking van de verbinding met regionale ketens. Grootschalige logistiek en productie krijgen alleen plek waar deze aantoonbaar bijdraagt aan de stedelijke en regionale economie.

3. Regulier gemengde terreinen

De gemengde terreinen vormen de ruggengraat van de Bredase economie. Ze huisvesten het MKB in uiteenlopende sectoren en bieden werkgelegenheid dichtbij huis. Veel van deze terreinen zijn verouderd en vragen om een kwaliteitsslag: intensiever ruimtegebruik, verduurzaming van vastgoed en betere inrichting van de openbare ruimte. Hier werken we samen met bedrijven aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig werklandschap.

4. Kleinschalige stads- en dorpsverzorgende terreinen

Deze terreinen zijn belangrijk voor lokale werkgelegenheid en huisvesten vaak ambachtelijke bedrijven en voorzieningen die direct aan de stad of dorpen zijn verbonden. De nadruk ligt hier op behoud en beheer: schoon, heel en veilig, met een geleidelijke verduurzaming. Ze zijn geen groeilocaties, maar essentieel voor een evenwichtige economie en voor het dagelijkse voorzieningenniveau.

Typen kantoorlocaties

Zie Bijlage, hoofdstuk 8

1. Centrum/Crossmarkgebied

In en rond het stationsgebied is ruimte voor toevoeging van hoogwaardige, duurzame kantoormeters. Hier bundelen we vraag en aanbod, creëren we flexibiliteit in werkconcepten en zorgen we voor verdichting en multifunctionaliteit. Deze toplocatie wordt verder ontwikkeld als multimodaal knooppunt en visitekaartje voor Breda. Voor bepaalde kantoorgebruikers is en blijft het stadscentrum een aantrekkelijke vestigingsplaats.

2. Te behouden kantoorlocaties met goede snelweg/autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden

Locaties zoals Rithmeesterpark, Westerhage en Bijster combineren bereikbaarheid met ruime parkeervoorzieningen. Deze terreinen blijven behouden als hoogwaardige kantorenlocaties. De inzet ligt op verduurzaming van vastgoed en het verbeteren van de kwaliteit van de werkomgeving, zodat ze concurrerend blijven in de regionale kantorenmarkt.

3. Campus/kennisintensieve kantoorlocaties met specifiek thema

Dit zijn locaties met een specifiek thema en sterke verbinding met onderwijs en onderzoek, zoals het Innovatiedistrict Breda (TT&C). De strategie richt zich op verdere uitbouw van clusters, betaalbare ruimte voor startups en scale-ups en koppeling aan het gevestigde MKB. Deze campussen zijn cruciaal om talent te binden en innovatie te versnellen.

4. Overige te consolideren kantoorlocaties

Deze locaties blijven behouden. We zetten in op goed onderhoud en beperkt vernieuwen waar nodig, maar voegen geen nieuwe meters toe. Als de markt structureel afneemt of een pand langdurig leegstaat, kan transformatie naar andere functies een mogelijkheid zijn. Zo blijft de voorraad in balans en wordt leegstand voorkomen.

Binnen alle typen kantoorlocaties geldt dat er voldoende aanbod voor betaalbare meters moet blijven.

Prioritaire werklocaties

De Krogten Noord en Zuid

Op De Krogten zet Breda stevig in op een brede herstructurering. Dat betekent verduurzaming van het vastgoed, modernisering van kavels en de aanleg van nieuwe energie-infrastructuur. Ook vergroening en klimaatadaptieve maatregelen krijgen prioriteit. Daarnaast wordt het parkmanagement versterkt, zodat schoon, heel en veilig beter worden geborgd. Het terrein moet zich ontwikkelen tot een werklandschap waar ruimte is voor circulaire clusters en waar bedrijven elkaar versterken. De ligging aan het water speelt daarbij een sleutelrol.

Emer Noord en Zuid

Emer Noord behoudt zijn profiel als logistiek en productieterrein, maar krijgt een kwaliteitsimpuls door verduurzaming van bedrijfsprocessen en efficiënter ruimtegebruik. We maken gebruik van de gelden die de provincie ter beschikking stelt via de Grote Oogst-subsidie.

Hoogeind/Baarschot

Hier zetten we in op gerichte herstructurering en intensivering: incourante functies saneren/ombouwen, kavels optimaliseren (eventueel meerlaags), en SHV en beheer structureel via het bestaande parkmanagement organiseren. We koppelen vestiging/uitbreiding aan energie-oplossingen (hubs/opslag) en sturen op een compact, functioneel profiel voor gemengd MKB dat goed past binnen Hoogeind.

Hazeldonk-Zuid

Hazeldonk is de internationale logistieke hub van Breda, strategisch gelegen aan de A16 en de Belgische grens. Het terrein is cruciaal voor logistiek en handel, maar staat voor grote uitdagingen rond duurzaamheid en bereikbaarheid. De gemeente en ondernemers werken samen aan de verduurzaming van transportstromen en de aanleg van slimme energievoorzieningen. Daarbij gaat het om elektrificatie van logistiek, nieuwe laad- en overslagpunten en voorzieningen voor zero-emissie stadslogistiek. Hazeldonk moet de komende jaren uitgroeien tot een schone, moderne logistieke hotspot die aansluit op de Europese ambities rond verduurzaming en strategische autonomie. Met name het zuidelijke deel is verouderd en vraagt om nieuwe impulsen. Hierin wordt grensoverschrijdend samengewerkt met Zundert.

Nieuwe terreinen

Onze nieuwe bedrijventerreinen *Frankenthalerstraat, Steenakker-Noord, Rithmeesterpark fase 2* en *Bavel* zijn vooral bestemd voor reguliere bedrijven, die een middelgrote milieuruimte (minimaal categorie 2 tot maximaal 3.2 (in de oude systematiek)) nodig hebben. Welk type bedrijvigheid voorrang krijgt, is eerder in deze visie aangegeven. Grootschalige logistiek en productie (maximaal 3-5 ha per bedrijf) kan, naast bestaande terreinen, een plek vinden op het bedrijventerrein Bavel.

We stellen uitgiftevoorwaarden op en passen de nieuwe terreinen goed in hun omgeving in. We stemmen de programmering en realisatie af met onze partners in de regio en de provincie.

Per locatie stellen we een doelgroepenanalyse op. Tevens dient bij het planologisch mogelijk maken van een nieuw bedrijventerrein een 'Ladderonderbouwing' te worden opgesteld, die de behoefte, het verzorgingsgebied en –indien gelegen buiten bestaand stedelijk gebied- de locatiekeuze en alternatieven motiveert.

TOOLS

9. Uitvoering

Gemeente Breda trekt in de uitvoering de regierol naar zich toe en investeert structureel in menskracht en middelen. Dat doen we met programma's die onze ambities vertalen naar projecten en maatregelen en door te zorgen voor financiële en organisatorische continuïteit. Samenwerking met het georganiseerde bedrijfsleven is hierbij een rode draad: alleen door gemeente, ondernemers en andere partners samen te laten optrekken kunnen we de werklocaties versterken.

Aanpak toekomstbestendige werklocaties

We starten een gerichte aanpak voor het toekomstbestendig maken van de bestaande werklocaties. Daarbij werken we thematisch en wendbaar en vanuit het principe dat samenwerking en organisatiegraad een randvoorwaarde is. We bepalen per terrein welke mix van maatregelen nodig is. De thema's binnen de aanpak zijn: duurzaamheid, slim en efficiënt ruimtegebruik, samenwerking en financiën. Onder duurzaamheid vallen thema's als klimaatadaptatief, circulair en klimaatneutraal. Onder efficiënt ruimtegebruik sturen we onder meer op ruimte-intensivering, juiste bedrijf op de juiste plaats en versterking van de organisatiegraad.

In deze aanpak wordt de samenhang geborgd met lopende programma's, zoals Energietransitie, Digitalisering, het Innovatiedistrict Breda en met andere gemeentelijke afdelingen, zoals wijkzaken en mobiliteit. Ook wordt hier intensief samengewerkt met de bedrijventerreinenverenigingen en overkoepelende samenwerkingsverbanden.

Programma Energietransitie

De energietransitie werklocaties heeft een eigen uitvoeringsprogramma, gericht op de transitie van fossiele brandstoffen naar duurzame energie op bedrijventerreinen, het ondersteunen van bedrijven bij het realiseren van hun verduurzaming en de uitdaging van netcongestie. Hierbij wordt nauw samengewerkt met andere beleidsvelden, netbeheerders en andere stakeholders.

We sluiten voor bestaande terreinen aan bij de gedachte van de 'netbewuste stad'. Voor nieuwe terreinen hanteren we 'netbewust bouwen'. Daarnaast wordt voor ieder terrein een Bedrijventerrein Energie Plan (BEP) uitgewerkt waarin wordt beschreven hoe de route naar aardgasvrij in 2044 eruitziet.

Programma Innovatiedistrict Breda

Breda ontwikkelt het innovatiedistrict rond Toegepaste Technologie en Creativiteit (TT&C) verder als motor voor nieuwe bedrijvigheid en voor het versterken van het bestaande bedrijfsleven. Het moet een belangrijke kracht worden in het behouden en aantrekken van talent. Het programma richt zich op ruimtelijke ontwikkeling, het aantrekken van innovatieve bedrijven, het bieden van betaalbare ruimte voor startups en scale-ups, en het versterken van de verbinding met onderwijs en onderzoek. Vanuit het programma wordt onder andere de ontwikkeling van Slingerweg aangestuurd.

Programma Digitalisering

Breda zet met het programma Digitalisering (Bredata) stevig in op een toekomst waarin technologie en mens elkaar versterken. Digitalisering is geen doel op zich, maar een middel om de stad groener, gastvrijer en inclusiever te maken. Het programma richt zich onder andere op digitale infrastructuur, softwaretoepassingen en digitale vaardigheden voor inwoners.

Samenwerking met georganiseerd bedrijfsleven

Succesvolle uitvoering kan alleen in nauwe samenwerking met ondernemers. Daarom bouwen we voort op bestaande structuren met de verschillende bedrijventerreinenverenigingen en hun onderlinge samenwerkingsverbanden. In de samenwerking werken we aan thema's als organisatiegraad, beheer, verduurzaming, mobiliteit en veiligheid, met een duidelijke rolverdeling tussen gemeente en bedrijfsleven. We doen dit in een open en gelijkwaardige samenwerking met ondernemers, waarbij ruimte is voor ideeën en initiatieven vanuit de bedrijven zelf.

Instrumenten

Om de doelen te realiseren is een groot aantal publiek- en privaatrechtelijke instrumenten in te zetten. Een kleine greep hieruit: subsidies, omgevingsplannen, voorbereidingsbesluiten, strategische verwervingen, regelgeving, uitgiftecriteria, business development, BIZ'en. In de bijlage is een uitgebreid overzicht opgenomen van de instrumentenkoffer. In de verdere uitwerking worden hier de slimme keuzes in gemaakt.

10. Financiën

Het financieel kader voor de ruimtelijke economische visie bestaat voor de periode 2026-2030 uit de volgende budgetten. Deze worden verder doorvertaald in de Aanpak toekomstbestendige werklocaties, waarbij ook de verbinding wordt gezocht met middelen en menskracht vanuit andere verschillende afdelingen en directies die op de werklocaties kunnen worden ingezet.

Jaarlijks werkbudget

Per jaar is er een werkbudget van circa €750.000 beschikbaar voor werklocaties. Dit bedrag vormt de financiële basis onder onze Aanpak toekomstbestendige werklocaties. Een deel van het bedrag wordt besteed aan het organiseren van (interne) capaciteit en aan een jaarlijkse update van de kantoren- en bedrijventerreinenmonitor. Daarnaast zetten we specifiek in op:

- onderzoek mogelijkheden opzetten revolverend fonds voor ruimte-intensivering
- planontwikkeling nieuwe terreinen
- ondersteuning en faciliteren van de versterking van de samenwerking en organisatiegraad op werklocaties en kennisdeling rondom thema's als circulariteit, innovatie en energietransitie
- versterken van ons netwerk op de werklocaties zodat kansen op het gebied van intensief ruimtegebruik en innovatie beter in beeld komen en worden benut.

BrIM

Vanuit de voormalige BrIM (Bredase Investeringsmaatschappij) komt éénmalig een bedrag van circa €1,5 miljoen beschikbaar. Deze middelen worden, conform een eerder besluit van de raad, ingezet voor het revitaliseren van werklocaties. Om de middelen te kunnen inzetten wordt een bestedingsvoorstel geschreven en in 2026 voorgelegd voor besluitvorming.

Strategische Investeringsplanning Breda (SIP)

Voor de jaren 2026 t/m 2028 is een bedrag van €1 miljoen per jaar opgenomen. De middelen worden op basis van concrete voorstelen ingezet voor pilots en projecten. Voorbeelden hiervan zijn:

- uitvoeren pilots intensief ruimtegebruik, o.a. op Krogten en Hazeldonk zuid
- uitvoeren van een pilot "juiste bedrijf op de juiste plaats": inventarisatie, analyse en uitrol pilot
- uitrollen aanpak Grote Oogst. Onder andere door maatregelen voor vergroening en klimaatadaptatie op Krogten en Emer, projecten op het gebied van duurzame mobiliteit en laadinfrastructuur en onderzoek Energiehubs.

Publieke en private bijdragen

Per opgave blijven we door middel van samenwerking en afstemming inzetten op bijdragen of cofinanciering van andere overheden. Denk hierbij onder meer aan de Provincie Noord-Brabant, de Rijksoverheid en Europa. Intern zetten we daarnaast in op mogelijkheden om budgetten slim te koppelen. Tot slot streven we nadrukkelijk naar investeringen door het bedrijfsleven zelf. Voor alle opgaven wordt actief de samenwerking gezocht met de andere programma's als energietransitie, digitalisering en het Innovatiedistrict Breda.

Bijlage

De onderliggende analyses zijn opgenomen in een aparte bijlage.

Colofon

Opdachtgever:	Gemeente Breda, afdeling Stedelijk Beleid
Onderzoek:	Stec Groep
Visualisatie:	Jam Visual Thinking
Versie:	13-11-2025

Bijlagen

Ruimtelijk-economische visie Breda 2040

Concept versie 20-10-'25

GEMEENTE BREDA

Inhoudsopgave

1. De Bredase bedrijventerreinenmarkt 3
2. De Bredase kantorenmarkt 9
3. Bereikbaarheid van de werklocaties 14
4. Aanpak netcongestie en ruimte voor energietransitie 21
5. Ruimte bieden voor de circulaire transitie 23
6. Klimaatbestendige werklocaties 26
7. Economische koers per bedrijventerrein 29
8. Economische koers per kantoorlocatie 34
9. Instrumentenkoffer 37
10. Begrippenlijst 51
11. Positie visie binnen bestaande stukken 53

1. De Bredase bedrijventerreinenmarkt

Aanzienlijke bedrijfsruimtevraag verwacht in Breda

Eind 2022 heeft de provincie Noord-Brabant de nieuwe behoefteprognose bedrijventerreinen vastgesteld. Hieruit blijkt een aanzienlijke ruimtevraag naar bedrijventerreinen tot 2040, waarop Breda geen uitzondering is. Breda heeft de ambitie om in 2040 minimaal 110.000 banen te huisvesten, waarvan een aanzienlijk deel op de bedrijventerreinen zal landen. Vanuit de Omgevingsvisie wordt ingezet op het aantrekken van nieuwe bedrijven die kunnen bijdragen aan de maatschappelijke, circulaire en duurzaamheidsopgaves. Bedrijven moeten een versterking zijn van de aanwezige (regionale) ecosystemen en met name de sector toegepaste technologie & creativiteit. Ook logistieke bedrijven die gericht zijn het Bredase 'daily urban system' zijn welkom, mits deze niet groter zijn dan vijf hectare kavelomvang. Ook vanwege geopolitieke onzekerheden kan er een additionele strategische ruimtevraag komen, denk bijvoorbeeld aan defensie. Deze keuzes dragen bij aan de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in Breda.

Vertaling provinciale behoefteprognose, rekening houdend met beoogd Bredaas profiel

De provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen kan indicatief worden vertaald naar het Bredase schaalniveau. Hierbij is gekeken naar de huidige Bredase bedrijvigheid en verwachte bedrijfsdynamiek op basis van werkgelegenheidsontwikkeling. Hieruit blijkt een totale autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Breda van 68 tot 98 hectare in de periode 2025 tot en met 2040.

Deze ruimtevraag omvat de totale verwachte ruimtevraag. Grootschalige logistiek (groter dan vijf hectare netto kaveloppervlak) is echter niet welkom in Breda. Hiervoor is regionaal plek op onder andere het Logistiek Park Moerdijk en de haven van Waalwijk. Zeker in de logistieke sector komen deze (zeer) grootschalige kavels regelmatig voor. Op basis van de historische kaveluitgifte in West-Brabant, kan een inschatting worden gemaakt welk aandeel de zeer grootschalige logistiek (>5 hectare) heeft in de totale ruimtevraag vanuit de grootschalige logistiek (>3 hectare). Hieruit wordt verwacht dat circa 50% van de ruimtevraag een kavel groter dan vijf hectare betreft.

Figuur 1: Verwachte Bredase ruimtevraag naar bedrijventerreinen 2025 t/m 2040

Werkmilieu	Laag groenscenario	Hoog groeiscenario
Grootschalige distributie (3-5 hectare)	22	34
Regulier	13	24
Grootschalige productie	6	10
Gemengd stedelijk	3	6
Totaal	**44**	**74**

Bron: Behoefteprognose bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022) en bureauexpertise Stec Groep

Ruimtevraag in perspectief van vraag vanuit Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is ook een doorrekening opgenomen van de verwachte ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Breda. Hieruit wordt een verwachte ruimtevraag van circa vijftig hectare verwacht tot 2030. Omdat de Omgevingsvisie in medio 2022 is vastgesteld, kon nog geen gebruik worden gemaakt van de nieuwe provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen. Bovenstaande doorrekening is wel gebaseerd op de nieuwste behoefteprognose.

Hoewel er geen disruptieve verschillen zichtbaar zijn, is de ruimtevraag in de nieuwe prognose enigszins toegenomen ten opzichte van de oude prognose. De hogere economische ontwikkeling in heel Noord-Brabant is hier de voornaamste drijfveer achter.

Inkleuring ruimtevraag op basis van historische dynamiek

De afgelopen tien jaar (periode 2015 – 2024) zijn er in totaal circa 400 bedrijfsverplaatsingen geweest van, naar en binnen bedrijventerreinen in Breda. Circa negentig hiervan waren interne verhuizingen binnen de gemeente. Dit zijn verplaatsingen van een bedrijf aan huis naar een bedrijventerrein of verplaatsing / uitbreiding van al op een bedrijventerrein aanwezige terreinen.

Het aantal inkomende verhuizingen bedroeg circa 160 bedrijfsverplaatsingen. Er waren in diezelfde tijdsperiode circa 150 uitgaande verhuizingen. Het saldo bedrijfsverplaatsingen is dus positief: er zijn circa tien bedrijven bijgekomen op basis van de bedrijfsverplaatsingen.

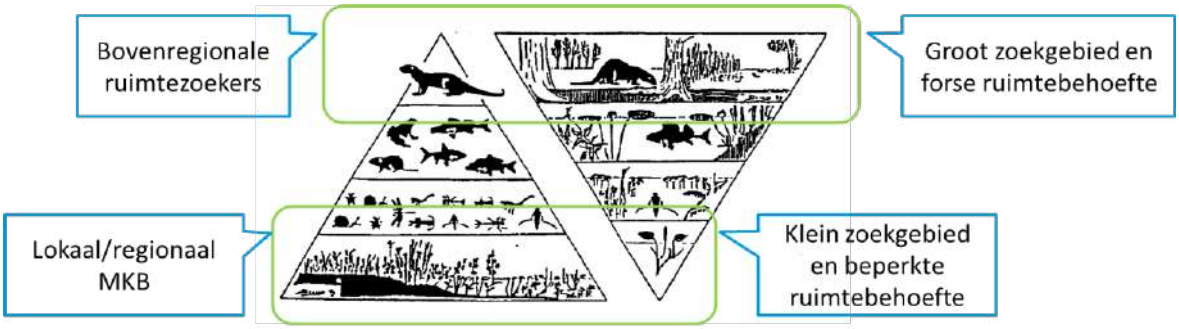
Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinmarkt zichtbaar

De bedrijventerreinenmarkt is te typeren als een ecosysteem (zie onderstaande figuur). Binnen dit ecosysteem is sprake van een toenemende tweekoppigheid. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere (boven)regionale marktregio. Voor vrijwel alle bedrijven geldt dat ze erg honkvast zijn. Als het maar even kan blijven bedrijven het liefst op de huidige vestigingsplek en realiseren ze daar hun groei. Dit vanwege de herkomst van werknemers, relaties met toeleveranciers en afnemers, geïnvesteerd kapitaal of iets ‘simpels’ als de woonplaats van de directeur.

Moet er dan toch verhuisd worden, dan liefst op korte afstand van de huidige locatie. Tot zo’n 75% van de bedrijven verhuist over een afstand van maximaal zeven kilometer en circa 90% van de locatiedynamiek van bedrijven vindt binnen de regio plaats, zo blijkt uit onze monitoring van locatiedynamiek sinds 2000[1]. De grootste bedrijven (vaak grootschalige logistiek of industrie) en/of bedrijven met zeer specifieke locatie-eisen (bijvoorbeeld waterontsluiting of hoge milieucategorie) zijn – als ze eenmaal deze keuze hebben gemaakt – vaker bereid om over een grotere afstand te verhuizen voor een geschikte vestigingslocatie. De Bredase grotere verhuizingen spelen zich voornamelijk af binnen West- en Midden-Brabant. Het lokale mkb heeft een kleiner zoekgebied (binnen de eigen gemeente, liefst nog binnen de eigen kern) en doorgaans een beperktere ruimtebehoefte, denk hierbij bijvoorbeeld aan stadsverzorgende bedrijvigheid zoals loodgieters, cateraars, garages of elektriciens.

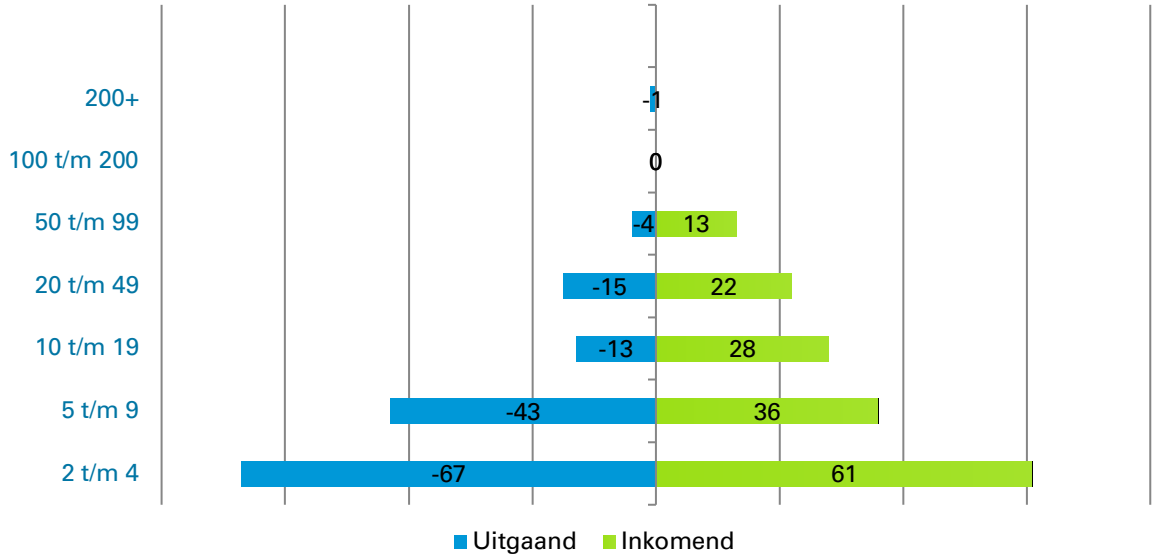
[1] Stec houdt sinds 2000 haar eigen, unieke Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. In deze database registreren we de strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar en er ontstaan bruikbare handvatten voor ruimtelijk-economisch beleid. De inzichten uit deze database over verhuisafstanden van bedrijven zijn in lijn met eerdere inzichten van CBS (zie hier) en PBL (zie hier).

Figuur 2: Toenemende tweekoppigheid bedrijfsruimtemarkt



Bron: Stec Groep

Figuur 3: Bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerrein naar grootteklasse aantal werknemers (periode 2015-2024)



Bron: Vastgoeddata (2024). Bewerking Stec Groep

Instromende bedrijven veelal omvangrijker dan uitstromende bedrijven

De gemiddelde omvang van de instromende bedrijven is groter dan van de uitstromende bedrijven. De instromende bedrijven huisvesten gezamenlijk circa 1.800 arbeidsplaatsen. Door het vertrekken van de circa 150 bedrijven verdwenen circa 1.400 arbeidsplaatsen. Niet alleen is door de verhuisdynamiek van bedrijven de afgelopen tien jaar het aantal bedrijven toegenomen, ook is de werkgelegenheid met circa 400 banen toegenomen.

Met name in de sector industrie zijn de verschillen tussen de omvang van instromende en uitstromende bedrijven groot. De afgelopen tien jaar zijn verschillende grotere industriële (of hieraan gelieerde) bedrijven naar Breda verhuisd. Enkele voorbeelden hiervan zijn de verhuizing van Centrafarm (actief in de farmaceutische industrie) van Etten-Leur naar Breda en de verhuizing van Van Iersel Geveltechniek van Made naar het voormalige kavel van Van de Reijt Meststoffen op Krogten Noord. De uitstroom van bedrijven actief in de industriële sector was daarentegen relatief beperkt.

Bedrijfsdynamiek geeft alleen inzicht in verplaatsende bedrijven, ook diverse 'nieuwvestigers' in Breda

Bovenstaande dynamiek op basis van Vastgoeddata geeft alleen de dynamiek van bestaande bedrijven weer. Dit omvat de verplaatsing van een bedrijf van en naar een bedrijventerrein of de uitbreiding door middel van het verkrijgen van een extra pand. In deze dynamiek de bedrijven die niet verplaatsen, maar een volledig nieuwe vestiging openen niet geïncludeerd. Deze dynamiek vindt vaak plaats bij grotere bedrijven die een extra bedrijfsvestiging door het land openen. Tekenende Bredase voorbeelden hiervan zijn de opening van een extra vestiging van Brand Masters op Krogten Zuid en de extra vestiging van Abbott (als logistiek dienstverlener voor Samsung) op het Breepark.

Additionele ruimtevraag als gevolg van transformatieplannen

De eerder geschetste circa 44 tot 74 hectare ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de periode 2024 tot en met 2040 bedraagt de autonome ruimtevraag. Deze ruimtevraag bestaat uit de 'natuurlijke' doorgroei van bestaande Bredase bedrijven en verwachte inkomende bedrijfsdynamiek. Wat niet is opgenomen in de autonome ruimtevraag is eventuele extra ruimtevraag als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen.

Diverse Bredase bedrijventerreinen ondergaan momenteel of zullen de komende jaren een transformatie ondergaan van een bedrijventerrein naar bijvoorbeeld een woonwijk of gemengd woon-werkgebied. Sommige van deze terreinen staan nog te boek als bedrijventerrein, maar huisvesten al jarenlang geen bedrijvigheid meer. Denk bijvoorbeeld aan de locatie van het voormalige CSM-terrein 't Zoet. Transformatie van dit type terrein zorgt niet voor een extra vervangingsvraag. Tegelijkertijd staan er diverse Bredase bedrijventerreinen op de rol om de komende jaren te transformeren, waar nog wel bedrijven gevestigd zijn.

Deze bedrijven zullen een andere vestigingslocatie binnen Breda moeten krijgen, wat een extra vervangingsvraag bovenop de verwachte autonome ruimtevraag oplevert. Door de (gedeeltelijke) transformatie van onderstaande bedrijventerrein wordt een extra vervangingsvraag van circa 20 hectare verwacht.

Tabel 1: Te transformeren bedrijventerreinen in de periode 2024 t/m 2040

Terrein	Te transformeren naar	Huidig aantal banen	Huidig netto areaal (in hectare)	Verwachte netto vervangingsvraag (in hectare)
Aardenhoek	Gedeeltelijk wonen	90	2,5	0,7
Antiloopstraat	Geheel wonen	30	2,2	1,9
Belcrum (fase 1)	Wonen met vergelijkbare werkfunctie	380 *(heel Belcrum)*	22,8 *(heel Belcrum)*	5,0
Belcrum (fase 2)	Wonen met vergelijkbare werkfunctie	380 *(heel Belcrum)*	22,8 *(heel Belcrum)*	5,5

Moleneind-West	Geheel wonen	90	5,4	5,4
Stolwerklocatie *(Emer-Zuid)*	Onbekend	20	4,0	4,0
Van Schootenstraat ***(geen officieel IBIS-terrein)***	Onbekend	15	0,8	0,6
Totaal		**6.600**	**215**	**23,1**

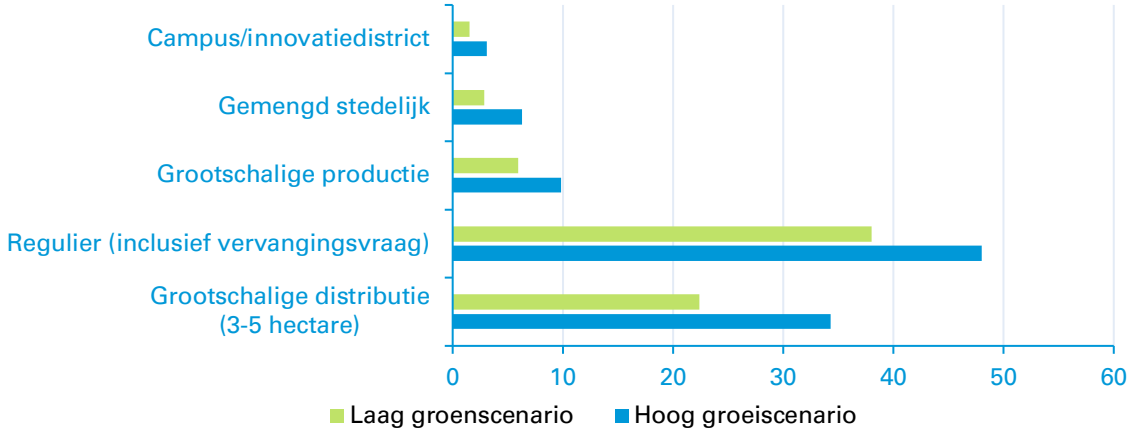
Bron: behoefteprognose bedrijventerreinen provincie Noord-Brabant (2022)

Totale verwachte ruimtevraag t/m 2040: circa 67 tot 96 hectare

Als gevolg van de transformatieplannen wordt een extra vervangingsvraag van circa 23 hectare verwacht tot en met 2040. Deze vraag komt bovenop de autonome ruimtevraag op basis van de provinciale behoefteprognose. Gezien het type te verplaatsen bedrijvigheid binnen de transformatiegebieden, schatten we in dat deze vraag valt binnen het 'reguliere' werkmilieu.

De totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Breda in de periode 2025 tot en met 2040 komt hiermee uit op circa 67 tot 96 hectare.

Figuur 4: Totale ruimtevraag (autonoom + vervangingsvraag) naar bedrijventerreinen in Breda in de periode 2025 t/m 2040



Bron: Behoefteprognose bedrijventerreinen Noord-Brabant (2022) en bureauexpertise Stec Groep

Vraag- aanbodconfrontatie

In onderstaande tabel confronteren we vraag en aanbod op basis van een laag en een hoog groeiscenario. Zoals de situatie er nu uitziet hebben we in 2040 een tekort aan bedrijventerreinen van 10 tot 40 ha netto. Dit tekort vullen we in door op de bestaande bedrijventerreinen ruimte te winnen.

Tabel 2: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen Breda in hectare (netto)[2]

	Indicator	Laag economisch groeiscenario	Hoog economisch groeiscenario
Ruimtevraag vanuit werkmilieu	Regulier	13	24
	Gemengd-stedelijk	3	6
	Grootschalige productie	6	10
	Grootschalige distributie (3 tot 5 hectare)	22	34
	Vervangingsvraag als gevolg van transformatie	23	23
	Totale ruimtevraag periode 2025 t/m 2040	**67 hectare**	**96 hectare**
Aanbod	Nog nieuw uitgeefbaar bestaande bedrijventerreinen	2,8	2,8
	Ontwikkeling Rithmeesterpark fase 2	9,9	9,9
	Ontwikkeling Steenakker-Noord	5,3	5,3
	Ontwikkeling Frankenthalerstraat	7	7
	Ontwikkeling Bavel	33	33
	Totaal aanbod (inclusief nieuwe ontwikkelingen)	**58 hectare**	**58 hectare**
	Vraag-aanbodconfrontatie (periode 2025 t/m 2040)	**- 9 hectare**	**- 38 hectare**

Bron: doorvertaling provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen (2022)

Er is vrijwel geen uitgeefbaar kavel meer op de bestaande bedrijventerreinen. De bestaande bedrijventerreinen kunnen beter worden benut, maar een belangrijke randvoorwaarde voor succes hierbij is het realiseren van schuifruimte op nieuwe terreinen.

Om zowel de autonome groei, als om de ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen te kunnen realiseren, zijn ook nieuwe bedrijventerreinen nodig. Daarom ontwikkelen we vier nieuwe bedrijventerreinen: Frankenthalerstraat, Steenakker-Noord, Rithmeesterpark fase 2 en op de middellange / langere termijn Bavel.

[2] Het aantal netto hectares dat op de nieuwe bedrijventerrein uiteindelijk kan worden gerealiseerd, kan afwijken van de hier gepresenteerde getallen.

2. De Bredase kantorenmarkt

Het kantorenlandschap in Breda kent veel diversiteit. Rondom het stationsgebied / Crossmark is ruimte voor hoogwaardige kantoren op een uitstekende ov-locatie. Met name langs de A16 en station Prinsenbeek is ruimte beschikbaar voor kantoren met een goede snelwegbereikbaarheid. De kantoren aan de Claudius Prinsenlaan maken onderdeel uit van belangrijke (toekomstige) campuslocaties met het Chasségebied, het Amphia ziekenhuis en de verschillende onderwijsinstellingen. Verspreid over de Bredase campuslocaties als onderdeel van het Innovatiedistrict is ruimte voor kleinschalige (flex)kantoorruimte in broedplaatsen en incubators.

Voor veel verschillende doelgroepen is kantoorruimte beschikbaar in Breda; wat ook aansluit bij een toekomstbestendige kantorenvoorraad. Tegelijkertijd is het aanbod van kantoren in Breda groter dan de vraag. In de Omgevingsvisie en de kantorenrapportage Breda is opgenomen om door te gaan met het uit de markt halen van niet-courante kantoren(locaties) door transformatie naar andere functies. Of transformatie daadwerkelijk gewenst is wegen, buiten de al geduide locaties in het 'Toetsingskader Ontwikkelingsrichting bestaande werklocaties', per geval af. Zo behouden we de flexibliteit om in te kunnen spelen op de actuele omstandigheden op de kantorenmarkt.

Breda speelt in op een gedifferentieerde marktvraag naar kantoorruimte en blijft bouwen aan een marktconforme kantorenvoorraad op zowel bestaande als nieuwe kantoorlocaties.
Ons doel is een kwantitatief en kwalitatief evenwichtige situatie op de Bredase kantorenmarkt

COVID-19 als versterkende factor voor al ontwikkelende kantorentrends

De trends en ontwikkelingen waarmee de (inter)nationale kantorenmarkt te maken heeft zijn al lange tijd in het nieuws. Denk aan de groeiende mismatch tussen vraag en aanbod, de verduurzamingsopgave en de tweekoppigheid op de kantorenmarkt. COVID-19 heeft de belangstelling voor deze ontwikkelingen verder vergroot. Dat komt met name door de toename van thuis- en hybride werken, wat op zijn beurt weer tot vragen leidde als: willen mensen nog in hoogstedelijke gebieden blijven wonen als thuiswerken het nieuwe normaal wordt? Wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? En vooral: wat is de invloed van thuiswerken op hun welzijn en kwaliteit van leven? In de figuur hieronder zijn de bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.

Figuur 5: Bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

Bron: Stec Groep, 2022.

Hoofdconclusie uit de provinciale kantorenprognose is dat de kwantitatieve vraag naar kantoorruimte daalt. Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) eerder tot een vermindering dan groei van het aantal kantoormeters kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren.

Tegelijkertijd verandert ook de kwalitatieve vraag naar kantoren. De inrichting van het kantoorgebouw zal naar verwachting veranderen. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoormeters. Gebouwen met grotere vloervelden sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

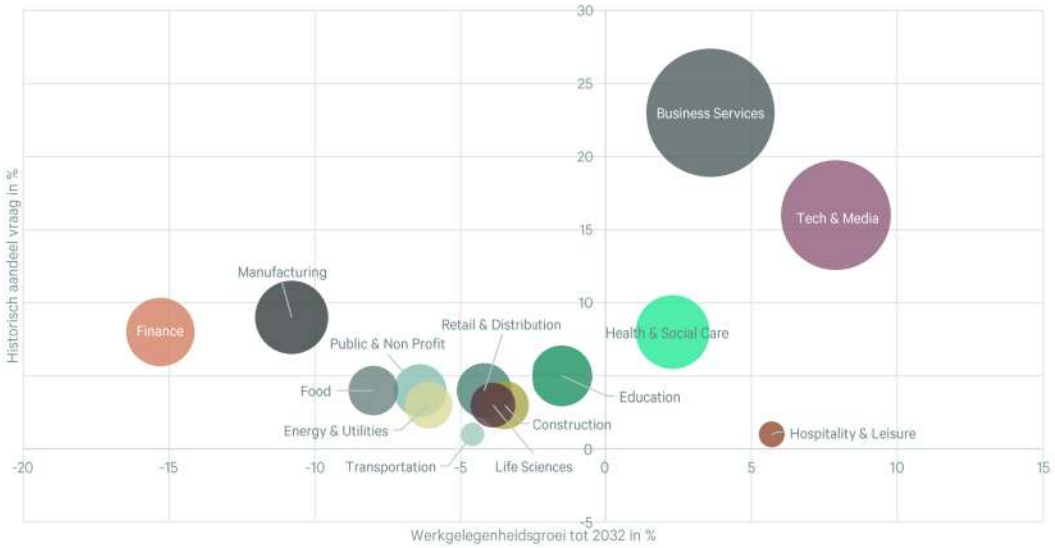
Kantorenrapportage Breda geeft inzicht in toekomstige markt kantooreindgebruikers

Eind 2022 heeft vastgoedadviesbureau CBRE een rapport opgesteld betreffende de Bredase kantorenmarkt. Belangrijke conclusie uit het rapport is dat Breda bovengemiddeld interessant is voor kantoorgebruikers die behoefte hebben aan een goede snelwegontsluiting. Met name in de tech- / ICT-sector is autobereikbaarheid een belangrijk aspect. Hierdoor zijn veel van dit type bedrijven gevestigd op kantoorlocaties met een goede snelwegontsluiting. De toekomstige vraag naar kantoren in Breda is daarom meerledig.

In haar onderzoek geeft CBRE aan dat met name kantoorgebruikers vanuit de ‘business services’ (de zakelijke dienstverlening), ‘tech & media’ en health en social care’ zullen groeien in Breda in de periode tot 2032 wat betreft het aantal bedrijven / werknemers. De andere kantoorgebruikerssectoren zullen relatief gezien juist krimpen.

Deze veranderende markt van Bredase kantoorgebruikers heeft ook impact op de voorkeurslocatie van de kantoorpanden. De sectoren die juist in belang en werkgelegenheid zullen groeien in Breda hebben aan de ene kant behoefte aan en goede ov-locatie in het Crossmarkgebied of de noordzijde van het centrumgebied. Tegelijkertijd zijn er veel sectoren die juist behoefte hebben aan een goede autobereikbaarheid op de snelweg- en uitvalsweglocaties. Met name voor de zakelijke dienstverlening is deze autobereikbaarheid een cruciaal locatiecriterium.

Figuur 6: verwachte groei werkgelegenheid en voorkeurslocatie per sector



	Centrum	CrossMark	Snelweg- en Uitvalslocaties	Bedrijventerrein
Business Services				
Tech & Media				
Health & Social care				
Manufacturing				
Finance				
Education				
Public & Non-profit				
Life Sciences				

Bron: Visie Kantoren Breda (2022). CBRE

Aanbod (incourante) kantoormeters significant afgenomen de afgelopen tien jaar

Het aanbod van Bredase kantoormeters is de afgelopen tien jaar significant afgenomen. Zo werd er in 2016 nog ruim 120.000 m² kantoren actief aangeboden, eind 2024 is dit gedaald tot circa 65.000 m². Dit is echter wel een stijging ten opzichte van eind 2023; wat met name veroorzaakt wordt door extra aanbod binnen 5TRACKS. Ondanks de toename van het aanbod sinds vorig jaar, is het aanbod alsnog met bijna 50% afgenomen sinds 2016.

Figuur 7: ontwikkeling aanbod kantoren Breda 2016-2022 (L), aanbod eind 2024 (R)

(in m²)	Opname gemiddeld 2019–2023	Opname 2024	Aanbod Q4 2023	Aanbod Q4 2024	% Voorraad in aanbod
Eindhoven	42.000	31.900	93.700	138.400	9%
Den Bosch	33.300	25.800	69.900	80.600	11%
Breda	19.200	18.100	48.100	66.700	11%
Tilburg	11.900	12.500	71.100	64.800	15%
Sittard-Geleen	7.600	5.700	28.600	23.900	11%
Maastricht	5.300	4.800	30.300	30.600	9%
Goes	4.900	5.900	7.000	5.500	6%
Heerlen	4.800	5.200	37.100	35.900	9%
Venlo	3.300	5.500	19.300	22.800	9%
Oss	3.100	2.900	13.700	12.000	7%

Bron: Dynamis, sprekende cijfers kantorenmarkt Breda (2023) en NVM, kantorenmarktrapportage 2025

Kantorenleegstand daalt gestaag, onttrekken incourante meters blijft prioriteit

Het gehele leegstandspercentage van de Bredase kantorenmarkt is dus al met circa 50% afgenomen de afgelopen tien jaar. Grotere incourante kantoorpanden, zoals het voormalige belastingkantoor, rechtbank, UWV, Kadaster en het Cosunpark, zijn uit de markt gehaald en zijn of worden getransformeerd naar met name woningen. Op de Bredase A-kantoorlocaties (snelweglocaties en het stationsgebied) ligt het leegstandspercentage lager dan het gemiddelde, terwijl er op de minder courante locaties (verspreid door de stad en op bedrijventerreinen) echter significant meer leegstand is.

Het huidige aanbodpercentage (ten opzichte van de voorraad) bedraagt 11%.[3] Dit vergelijkbaar met grotere Brabantse kantoorsteden zoals ‘s-Hertogenbosch en Eindhoven. Sinds COVID zien we als trend dat de leegstand/aanbod van kantoren toeneemt. Hiermee is de opgave om in de toekomst incourante kantorenmeters aan de markt te onttrekken dus nog niet verdwenen.

Vooral op de bedrijventerreinen blijft het een opgave om incourante kantoren te onttrekken. CBRE geeft in de kantorenrapportage aan dat 65% van de totale kantorenvoorraad op de Bredase bedrijventerreinen verouderd is. Verouderd kantorenvastgoed loopt vaak tegen de economische levensduur aan. Vaak is asbest aanwezig in het pand, heeft het pand geen aantrekkelijke uitstraling en is de indeling van de kantorenvloer niet meer optimaal.

Hierdoor is veel van op de bedrijventerreinen aanwezige kantorenvoorraad als niet meer marktconform te noemen en sluit deze niet meer aan bij de huidige en toekomstige vraag naar kantorenmeters. Bij het voorraad halen van deze incourante kantoormeters snijdt het mes aan twee kanten: door het onttrekken van incourante kantoormeters op de bedrijventerreinen wordt gewerkt aan een toekomstbestendige Bredase kantorenportefeuille en tegelijkertijd speelt dit ook extra ruimte vrij op de bedrijventerreinen voor bedrijven die écht behoefte hebben aan de daar aanwezige milieuruimte.

[3] Leegstand en aanbod zijn niet hetzelfde. Het leegstandspercentage van 5% in het CBRE-rapport uit 2023 en het aanbodpercentage van 11% in het NVM-rapport uit 2025 zijn daarom niet goed vergelijkbaar. Wat we wel kunnen stellen is dat de trend stijgend is. Een actualisatie van het kantorenmarktonderzoek uit 2022 is wenselijk om het inzicht in de Bredase kantorenmarkt te verbeteren.

Jaarlijkse opname kantoormeters fluctueert, langjarig op gemiddeld circa 19.000m²

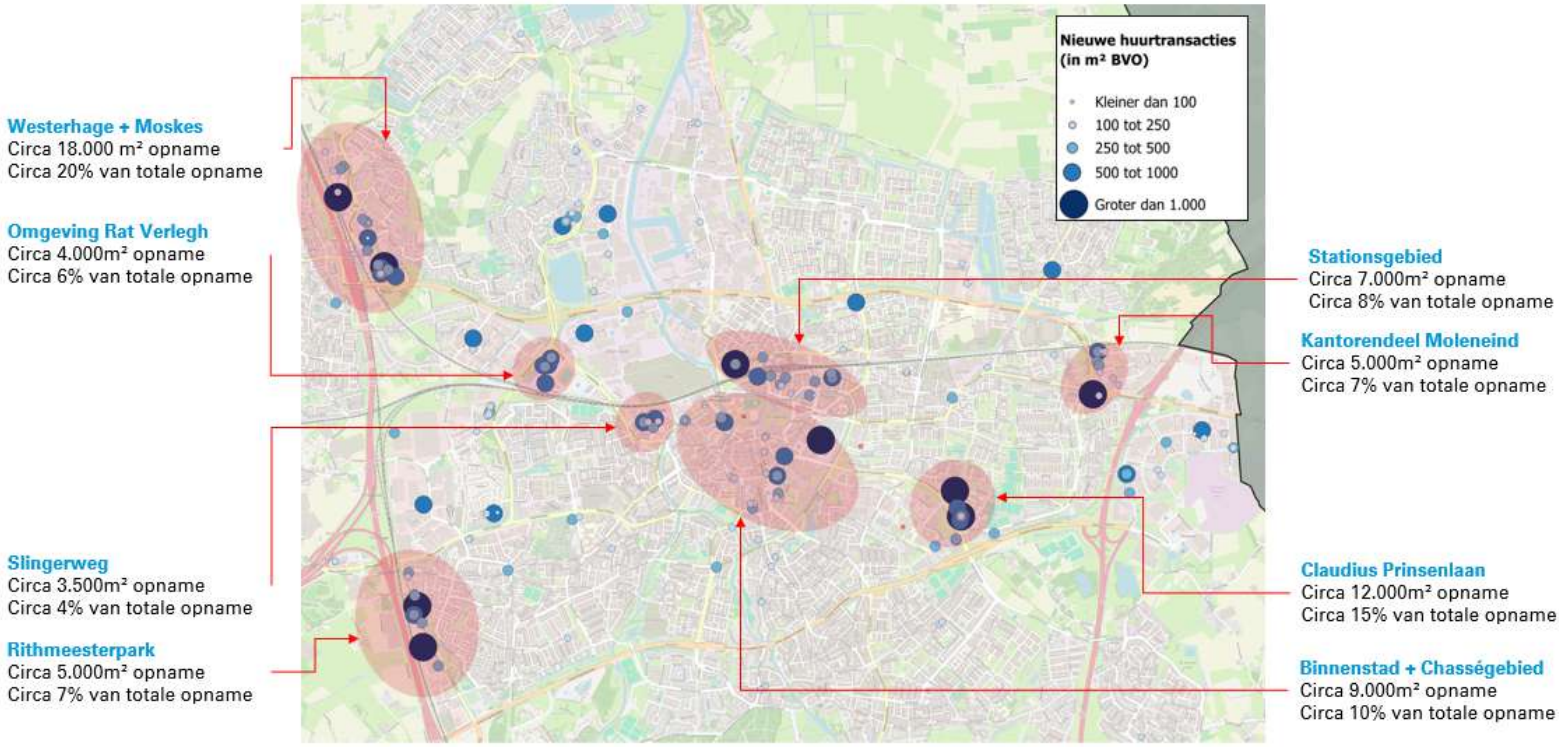
De jaarlijkse opname van Bredase kantoormeters fluctueert sterk. Dit is (ook landelijk gezien) normaal. De opname van één kantoorpand van enkele duizenden vierkante meters heeft immers direct veel impact op de totale opname. Over de afgelopen vijf jaar (periode 2019 t/m 2024) gekeken ligt de jaarlijkse opname van kantoormeter op circa 19.000 m². Dit is lager dan de afgelopen tien jaar, waarbij de jaarlijkse opname van Bredase kantoormeters circa 25.000m² bedroeg. 25.000m² op jaarbasis was ook het uitgangspunt in de kantorenrapportage van CBRE.

Deze relatieve krimp van de opname in Breda is niet uniek. Ook in vergelijkbare kantoorsteden zoals Eindhoven of 's-Hertogenbosch is deze daling zichtbaar. Belangrijke aanjager hierachter is het hybride werken, blijkt ook uit onderzoek van werkgeversvereniging AWVN in 2024, waarin bij vrijwel alle bedrijven thuiswerken een vast onderdeel van de werkweek is geworden.

De opname van Bredase kantoormeters vindt voornamelijk plaats in Breda-West. Zo zien we bijvoorbeeld dat er op Westerhage en de noordzijde van Rithmeesterpark sinds 2020 voor circa 23.000 m² aan kantoormeters nieuwe huurcontracten zijn afgesloten (bron: Vastgoeddata). Sowieso is de opname van kantoormeters sterk geclusterd. Ook de locaties waar sinds 2020 kantoormeters zijn opgenomen via een nieuw afgesloten huurcontract (verlenging van bestaande contracten is niet meegenomen) sluiten goed aan bij de verwachte voorkeurslocaties zoals CBRE die schetst in het kantorenrapportage.

Circa 80% van alle opgenomen kantoormeters sinds 2020 is opgenomen op een locatie met een goede autobereikbaarheid en parkeermogelijkheid (zoals Westerhage of de Claudius Prinsenlaan) of binnen in het stationsgebied en de binnenstad met een goede ov-bereikbaarheid (zie volgende pagina). Enkele voorbeeldtransacties zijn de verhuizing van Camping Vision in 2023 naar een pand op Claudius Prinsenlaan van circa 1.500 m², en de verhuizing van het hoofdkantoor van Cloetta vanuit Oosterhout naar een pand aan het Chasséveld in 2023.

Figuur 8: opname kantoormeters met nieuw huurcontract (geen verlening) sinds 2020



Bron: Vastgoeddata, 2025. Bewerking Stec Groep

3. Bereikbaarheid van de werklocaties

Goede bereikbaarheid is voor veel ondernemers van essentieel belang. Onder bereikbaarheid valt zowel de fysieke bereikbaarheid van de Bredase bedrijventerreinen, maar bijvoorbeeld ook de digitale bereikbaarheid. De circa 32.000 banen verspreid over de Bredase bedrijventerreinen worden voor circa de helft ingevuld met Bredanaars, maar dat betekent ook dat er dagelijks 16.000 inkomende pendelaars over een grote afstanden van en naar de Bredase bedrijventerrein reizen. Een goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen in 2040 is dan ook een belangrijk speerpunt.

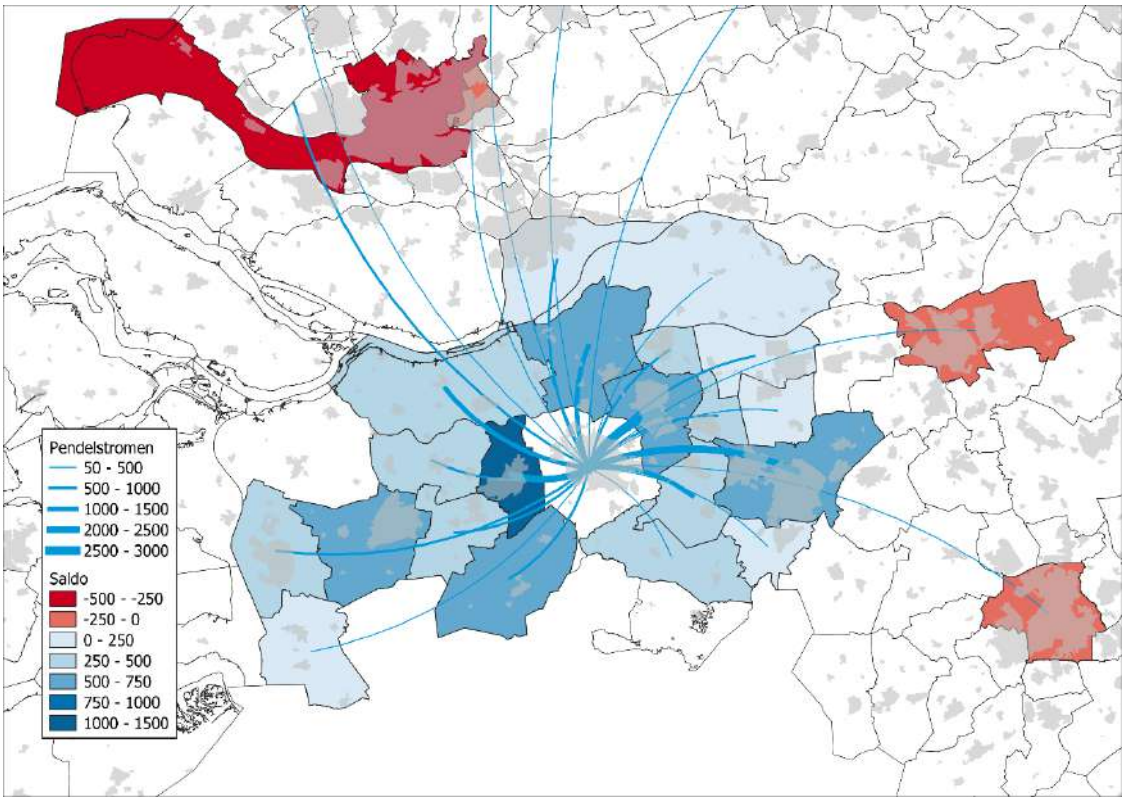
Externe bereikbaarheid: inkomende pendel praktisch en middelbaar opgeleiden, vooral uitgaande pendel theoretisch opgeleiden

Dagelijks pendelen er duizenden inwoners van andere gemeenten richting Breda voor hun werk. Duizenden Bredanaars 'bewandelen' dagelijks de omgekeerde weg naar hun werk in een andere gemeente. Er is een duidelijk verschil zichtbaar in het type pendelstromen, blijkt op basis van een analyse van CBS Microdata (dataset uit 2023). Er is een sterke inkomende pendelstroom van praktisch en middelbaar opgeleiden vanuit met name de West-Brabantse gemeenten. Tegelijkertijd is een grote dagelijkse 'uitstroom' van theoretisch opgeleide Bredanaars richting de grotere steden in Brabant en de Randstad. Vanuit de buurgemeenten is dan wel weer een positief pendelsaldo van theoretisch opgeleiden naar Breda. Het algehele pendelsaldo van theoretisch opgeleiden is echter wel negatief. Op onderstaande kaarten is deze pendel weergeven. Een blauwe gemeente toont een positief saldo (meer inkomende dan uitgaande pendelaars, vanuit het perspectief van Breda), een rode gemeente toont een negatief saldo (meer uitgaande dan inkomende pendelaars vanuit het perspectief van Breda). De pendelstromen tonen aan dat Breda – vanwege het hoge leefklimaat – steeds meer een woonstad voor kenniswerkers wordt.

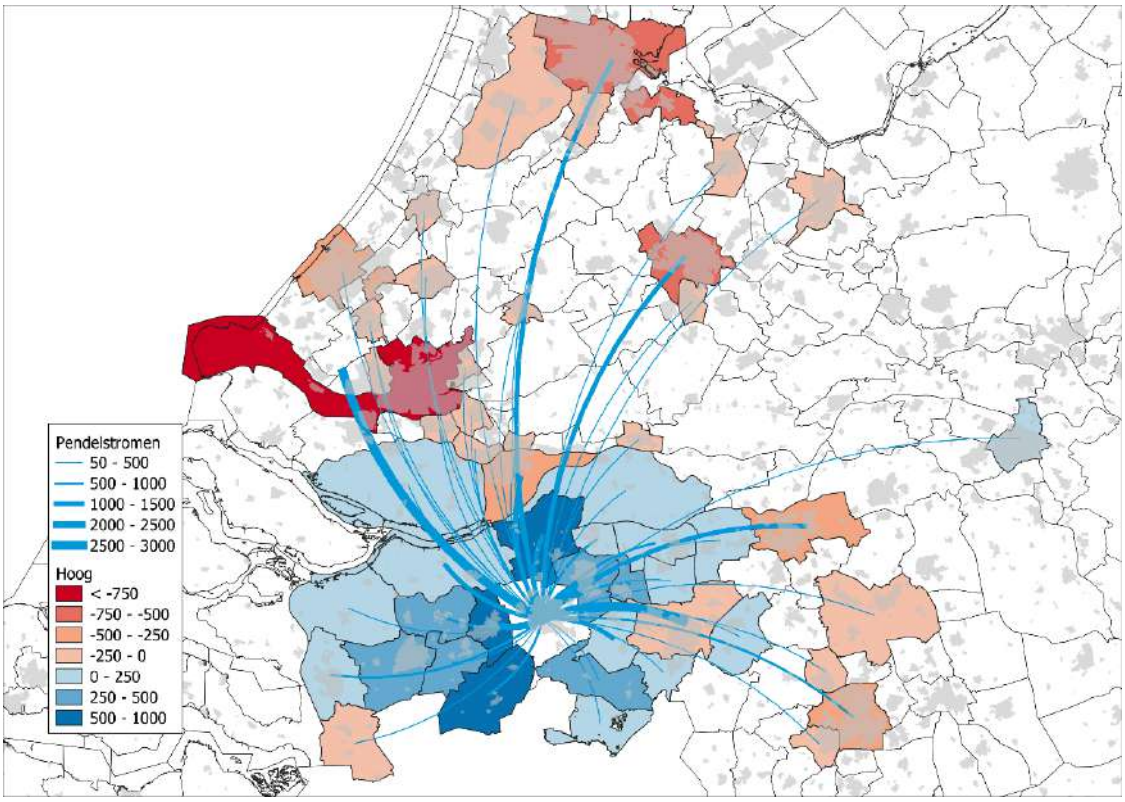
Figuur 9: in- en uitgaande werkpendel naar opleidingsniveau in 2023

Praktisch opgeleide arbeidspendel

Middelbaar opgeleide arbeidspendel



Hoger opgeleide arbeidspendel

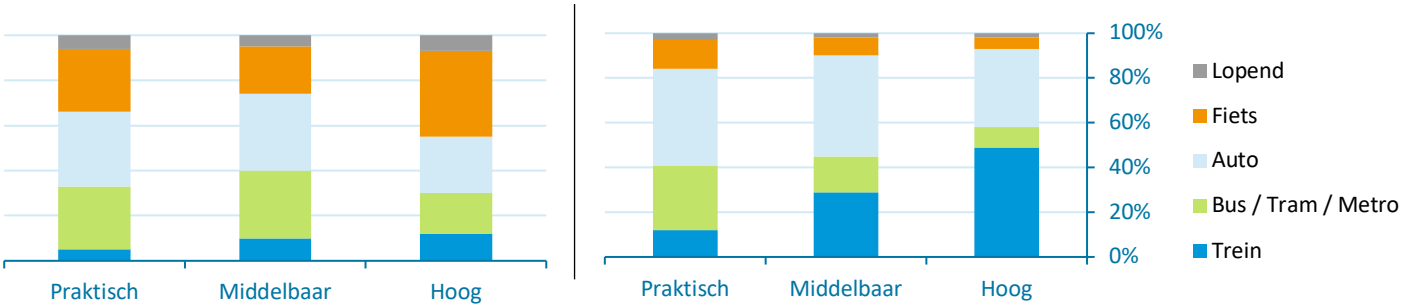


Bron: CBS Microdata, 2023. Bewerking Stec Groep

Type modaliteit verschilt per opleidingsniveau, autogebruik het hoogst bij praktisch en middelbaar opgeleiden, trein populair onder theoretisch opgeleiden

Theoretisch opgeleiden kiezen vaker voor de trein als vervoersmiddel voor woon-werkverkeer dan praktisch opgeleiden. Praktisch opgeleiden kiezen daarentegen vaker voor de auto of de bus. Woon-werkverplaatsingen over de gemeentegrenzen – dus over grotere afstand – leiden tot een relatief hoger trein- en autogebruik, ten koste van de fiets en de bus. In zijn algemeenheid kan men dan ook stellen dat 1.000 banen voor theoretisch opgeleiden minder auto- en busbewegingen en meer treinbewegingen veroorzaken dan 1.000 banen voor praktisch opgeleiden. De gemiddelde reisbereidheid verschilt ook per opleidingsniveau. Naarmate mensen meer theoretisch zijn opgeleid (en/of een hoger uurloon hebben), is men bereid verder te reizen. Hierbij geldt wel; slechts 10% van de bevolking is bereid meer dan een uur (enkele reis) te pendelen.

Figuur 10: Woon-werkverplaatsingen B4-steden naar vervoerstype naar opleidingsniveau binnen eigen gemeente (links) en over gemeentegrenzen (rechts)

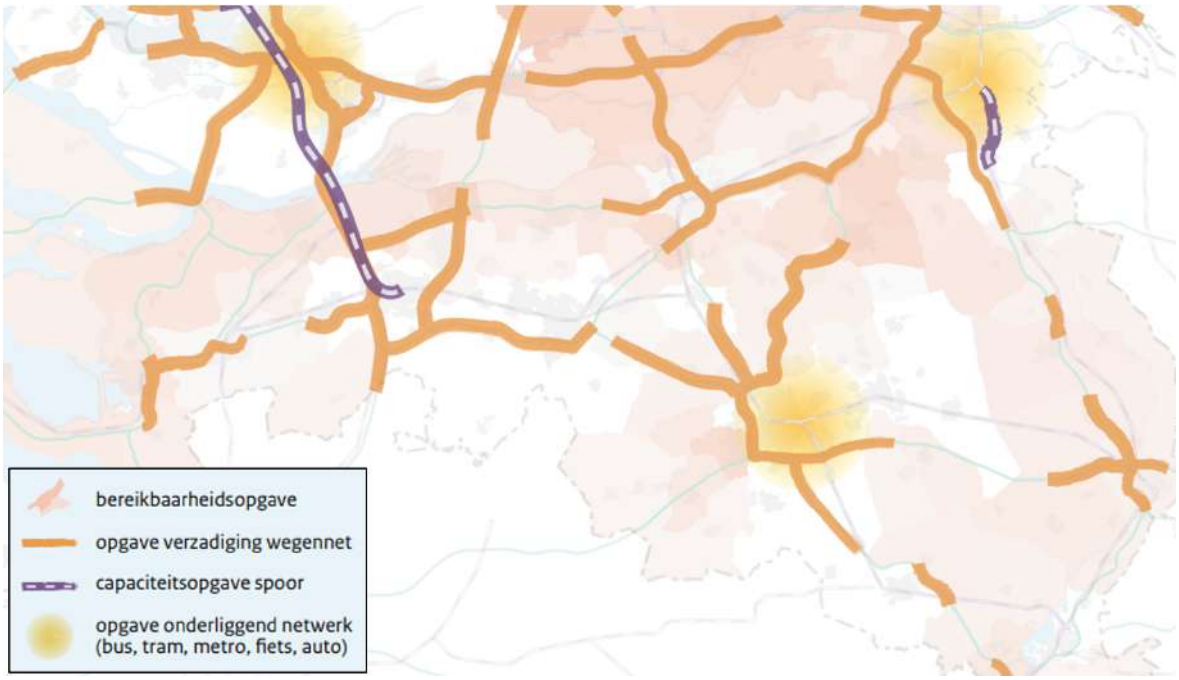


Bron: CBS ODIN 2022 – Cijfers hebben betrekking op de B4 steden (Breda, Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch). Bewerking Stec Groep 2024

Inkomende pendelaars pakken vaak de auto, maar grote mobiliteitsopgave verwacht op Brabants wegennet richting 2040

De bedrijvigheid in Breda is voor haar praktisch en middelbaar opgeleid personeel voor een belangrijk deel afhankelijk van werknemers die in de omliggende gemeenten wonen. De analyse van Tordoir laat zien dat deze groep met name afkomstig is vanuit de West-Brabantse gemeenten. Bijna de helft van deze inkomende pendelaars kiest hiervoor de auto. Dit terwijl de A16, A27 en A58 tot de drukste wegen van Nederland behoren. Ook richting 2040 speelt er op alle rijkswegen rondom Breda een aanzienlijke mobiliteitsopgave, blijkt uit de Integrale Mobiliteitsanalyse van Rijkswaterstaat. Ook op de (personen)spoorverbinding tussen Breda en Rotterdam wordt een capaciteitsopgave verwacht.

Figuur 11: Mobiliteitsopgave personenvervoer Noord-Brabant 2040



Bron: Integrale Mobiliteitsanalyse Rijkswaterstaat, scenario hoog (2022). Bewerking Stec Groep

Interne bereikbaarheid: verbeteren duurzame bereikbaarheid bedrijventerreinen én Noordelijke rondweg
De externe bereikbaarheid van Breda staat onder druk. Rijkswaterstaat verwacht richting 2040 aanzienlijke verzadiging van vrijwel alle Rijkswegen rondom Breda alsook op de spoorverbinding tussen Breda en Rotterdam. Om in 2040 over goed bereikbare Bredase bedrijventerreinen te kunnen beschikken, is niet alleen deze externe bereikbaarheid van belang. Net zo belangrijk is de interne bereikbaarheid. Hieronder valt de wijze waarop een Bredanaar naar het werk kan gaan op een werklocatie in Breda, hoe de verkeersafwikkeling en doorstroming in Breda in 2040 zal zijn, maar bijvoorbeeld ook de doorstroming en verkeersituatie op de bedrijventerreinen zelf.

Fiets meest kansrijk als vorm van duurzame mobiliteit

In 2022 heeft onderzoeksbureau Smartwayz onderzoek uitgevoerd naar de verduurzaming van het woon-werkverkeer onder alle inwoners van Zuid-Nederland. Hieruit blijkt dat ruim 40% van alle ondervraagden ervoor open staat om naar het werk te (e-)fietsen in plaats van de auto te pakken. Ondervraagden overwegen de (elektrische) fiets te nemen als de werkgever hen een fiets zou aanbieden, een reiskostenvergoeding voor de fiets geeft of een oplaadmogelijkheid voor de elektrische fiets op het werk faciliteert.

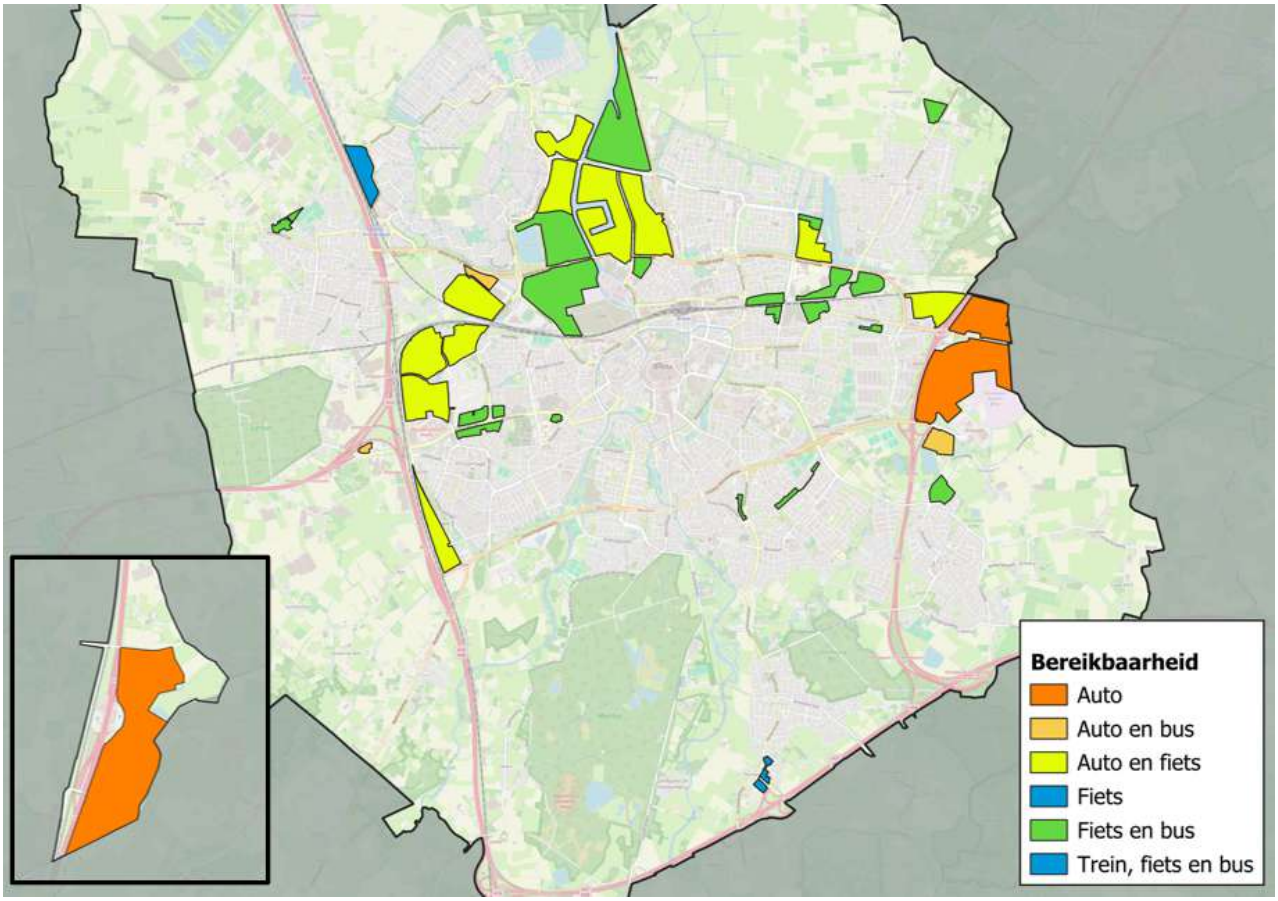
In 2040 moeten alle bedrijventerreinen goed bereikbaar zijn voor alle vormen van vervoer. Juist omdat circa de helft van alle banen in Breda wordt ingevuld door een Bredanaar, leent de fiets zich bij uitstek om de duurzame bereikbaarheid van de bedrijventerreinen te verbeteren. In de Mobiliteitsvisie Breda wordt sterk ingezet op het verbeteren van de algehele fietsbereikbaarheid. Met het creëren van nieuwe (snel)fietsroutes, nieuwe verbindingen over de singels en bijvoorbeeld meer openbare fietsenstallingen wordt de fietsbereikbaarheid in Breda verbeterd. In lijn met de vijftienminutenstad zijn vrijwel alle bedrijventerreinen binnen vijftien minuten fietsafstand bereikbaar vanaf de grotere Bredase woonconcentraties (Princenhage / Haagpoort, Zandberg / Ypelaar en Hoge Vucht / Waterdonken. Alleen de terreinen gelegen ten oosten van de A27 zijn hierop een uitzondering.

Fietsbereikbaarheid van de bedrijventerreinen houdt echter niet op bij het begin van een bedrijventerrein of werklocatie. Ook de fiets-infrastructuur op de bedrijventerreinen zelf moet op orde zijn, zeker op locaties waar veel (vracht)verkeersgeneratie is dat zorgt voor verkeersonveilige situaties.

Veel terreinen met de fiets bereikbaar, bereikbaarheid per bus opvallend ondermaats

Vanwege de ligging van (het gros van) de bedrijventerreinen rondom de woonkernen, zijn de meeste terreinen dan ook binnen vijftien minuten fietsen bereikbaar. Opvallend is het ontbreken van een goede busverbinding van diverse grotere terreinen met station Breda. Vanaf IABC / Greenery moet circa vijftien minuten worden gelopen naar de dichtstbijzijnde halte. Op de Heilaarstraat is een halte, maar vanaf deze locatie is geen voetpad richting IABC, waardoor eigenlijk alleen de Lidl bereikbaar is. Ook op Krogten Zuid, Hintelaken en Achter Emer is geen goede busverbinding. Vanaf (midden op) deze terreinen is het circa tien tot vijftien minuten lopen naar de dichtstbijzijnde halte. Ook in de omgeving van Rithmeesterpark is geen bushalte aanwezig. Onderstaande kaart geeft de (voornaamste) modaliteit weer waarmee het bedrijventerrein bereikbaar is.

Figuur 12: bereikbaarheid bedrijventerreinen naar modaliteit



Bron: Stec Groep, 2025

Verbeteren noordelijke rondweg moet barrière tussen centrum en noord Breda wegnemen

De Noordelijke Rondweg (hierna: NRW) is de belangrijkste regionale hoofdweg van Breda. De weg dient als belangrijke regionale ontsluitingsweg en verbindt ook alle noordelijke werklocatie met de A16 en A27. Tegelijkertijd kampt de NRW met diverse problemen, zo blijkt uit de Visie Noordelijke Rondweg. De NRW wordt zeer intensief gebruikt met circa 45.000 voertuigen per etmaal, met een verdere verwachte toename tot circa 55.000 in 2040. Door deze drukte zijn er verschillende kruispunten met ernstige verkeersafwikkelingsproblemen en zorgt de NRW voor hoge geluid- en luchtkwaliteitsbelasting voor aangrenzende woningen.

Hoewel de NRW de belangrijkste verkeersader is voor alle noordelijke bedrijventerreinen, vormt deze tegelijkertijd een grote barrière tussen het centrum en het noorden van Breda. Daarbij komt dat op de kruisingen van de NRW de afgelopen jaren veel ernstige verkeersongevallen zijn geweest.

Een precieze uitwerking van de toekomstige indeling van de NRW is er nog niet. Wel is duidelijk dat het wegnemen van de barrièrefunctie van de NRW en tegelijkertijd het behouden van de functie als onmisbare verkeersader voor de noordelijke bedrijventerreinen van groot belang is. Inzet op duurzame mobiliteit, het terugdringen van autogebruik als vorm van woon-werkverkeer door de Bredanaar en het verbeteren van de fietsbereikbaarheid en -veiligheid tussen, onder en boven de NRW gaan hand in hand.

Dominante groep eindgebruikers Bredase kantorenmarkt heeft behoefte aan goede autobereikbaarheid…

In tegenstelling tot de G4-kantoorsteden (Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Den Haag) waar het moeilijk is met de auto naar kantoor te komen (en een dekkend hoogwaardig ov-netwerk is), blijft ook de auto en daarbij horende parkeergelegenheid rondom kantoorlocaties onmisbaar voor de Bredase kantorenmarkt. Gedeeltelijk komt dit door het verschil in ov-bereikbaarheid. De G4-steden beschikken naast een goed intercitynetwerk over een metro, RandstadRail of sneltramnetwerk, iets wat Breda niet heeft. Dit maakt het Bredase stationsgebied via het openbaar vervoer goed bereikbaar per trein, maar bijvoorbeeld niet vanuit de omliggende woonkernen. Pendelaars naar de Bredase kantoorlocaties zijn hierdoor sneller afhankelijk van een auto.

Een andere belangrijke oorzaak van het bovengemiddeld belang van autobereikbaarheid is te vinden in het type huurders dat dominant aanwezig is binnen de Bredase kantorenmarkt. De zakelijke dienstverlening heeft momenteel al een belangrijk aandeel binnen de Bredase kantorenmarkt, en dit aandeel neemt richting de toekomst verder toe. Juist deze sector heeft bovengemiddeld veel belang bij een goede autobereikbaarheid met voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het kantoor. Denk bijvoorbeeld aan bedrijven met veel accountmanagement of bedrijven die veel klanten ontvangen op hun kantoorlocatie.

Maar niet alle kantoorgebruikers hebben behoefte aan optimale autobereikbaarheid

Uiteindelijk hebben niet alle kantoorgebruikers behoefte aan een optimale autobereikbaarheid. Een kantoor in de Bredase binnenstad heeft een hoog voorzieningenniveau in de directe omgeving en veel reuring, maar heeft een slechte autobereikbaarheid. Dit type kantoor kan juist goed aansluiten bij een eindgebruiker die woont in Breda, op de fiets naar kantoor gaat en ook weinig op bezoek gaat bij klanten. CBRE heeft in de kantorenrapportage een SWOT-analyse gemaakt van de vier dominante Bredase kantoorlocaties (zie figuur op de volgende pagina).

Figuur 13: SWOT-analyse deelgebieden Bredase kantorenmarkt

Type deelgebied	Strengths	Weaknesses	Opportunities	Threats
Centrum	• Aantrekkelijke, levendige omgeving • Multifunctioneel • Hoog voorzieningenniveau	• Autobereikbaarheid	• Transformatie verouderde panden biedt noodzakelijke ruimte voor andere functies	• Geen ruimte om latente vraag te kunnen huisvesten
CrossMark	• Hoogwaardig vastgoed • Aantrekkelijke omgeving • Beste multimodale bereikbaarheid • Nabijheid voorzieningen	• Strenge parkeernorm • Hoge huurprijzen • Geen herkenbare kantorencluster • Relatief weinig voorzieningen	• Nieuwe hoogwaardige kantoorontwikkelingen • Creatie hoogwaardige werklocatie mogelijk	• Te strenge parkeernormen schrikken gebruikers af • Geïsoleerde deelontwikkelingen belemmeren vorming herkenbare werklocatie
Snelweg- en Uitvalslocaties	• Uitstekende autobereikbaarheid • Zichtlocaties	• Monotone locaties • Weinig voorzieningen • Hardnekkige leegstand door overaanbod	• Transformatie overaanbod zorgt voor compacte, goed functionerende locaties	• Erosie door overaanbod en gebrek aan voorzieningen
Bedrijventerreinen	• Autobereikbaarheid • Lagere huurprijzen	• Onaantrekkelijke locaties • Weinig voorzieningen • Slechte bereikbaarheid met OV • Relatief veel verouderd vastgoed	• Transformatie verouderde panden biedt noodzakelijke ruimte voor andere functies	• Combinatie veroudering en hoog volume aan huurexpiraties leidt tot wegtrekken huurders

Bron: Visie Kantoren Breda (2022). CBRE

4. Aanpak netcongestie en ruimte voor energietransitie

Hoge ambities, maar netcongestie zorgt voor zand in duurzame motor

Breda wil doorgroeien. Maar niet alles wat gewenst is, is ook fysiek realiseerbaar. Netcongestie biedt paradoxaal genoeg ook ruimte: Niet de wens, maar de waarde stuurt. Dat vraagt om lef: kiezen, uitleggen, prioriteren - en dat gezamenlijk doen.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat in 2044 Breda een CO_2-neutrale gemeente is. Deze opgave betreft alle activiteiten waarbij fossiele energie wordt gebruikt, zoals wonen, werken en mobiliteit. Het gaat niet alleen om het CO_2-vrij maken van alle energiegerelateerde activiteiten, maar ook om activiteiten en processen waarbij overige broeikasgassen zoals methaan en lachgas vrijkomen. Het voorkomen van verdere klimaatverandering is een breed en complex vraagstuk waarbij niet alleen ruimtelijke aspecten van belang zijn, maar ook sociale aspecten zoals betaalbaarheid van de energietransitie.

In Nederland is het elektriciteitsverbruik door bedrijven een aanzienlijk deel van het totale verbruik. Ongeveer 60% van het totale elektriciteitsverbruik in Nederland wordt door bedrijven gebruikt, inclusief de zware industrie. Ongeveer 40% van het totale gasverbruik in Nederland wordt door bedrijven gebruikt, die grote hoeveelheden gas nodig hebben voor verwarming, productieprocessen, en andere toepassingen.

Actie nodig op bestaande bedrijventerreinen, maar geen kant-en-klare oplossing

Netcapaciteit is geen randvoorwaarde meer in de marge, maar een doorslaggevende factor binnen vrijwel alle domeinen van gemeentelijk beleid. Zonder ruimte op het net geen nieuwbouw, geen verduurzaming of dienstverlening.

Ondernemers merken de impact van vertraagde projecten en uitgestelde ambities. Energiezekerheid – het vermogen om iedereen tijdig, betaalbaar en duurzaam van energie te voorzien – staat onder druk. Niet incidenteel, maar structureel. Nieuwe inzichten van netbeheerder Enexis - gedeeld in maart 2025 - scheppen de verwachting dat de netcongestie tot minstens 2045 zal aanhouden.

In een situatie van schaarste kan niet alles tegelijk. Er moet worden bepaald wat voorrang krijgt: woningen, zorg, werkgelegenheid, verduurzaming? Die afweging kunnen we niet overlaten aan het systeem – daar moeten we als overheid actief op sturen. Dat vraagt regie, transparantie en het durven kiezen voor maatschappelijke waarde boven volgorde van aanmelding of marktmechanismen.

Breda moet zich voorbereiden op een langdurige periode van fysieke schaarste, waarin de transportcapaciteit van het net de uitvoerbaarheid van vrijwel alle gemeentelijke ambities beïnvloedt. Zonder ingrijpen dreigen maatschappelijke opgaven zoals verduurzaming, zorg en economische ontwikkeling structureel te vertragen of zelfs tot stilstand te komen.

Strategie energiesysteem van Breda

De structurele aanpak van netcongestie begint bij het versnellen en mogelijk maken van netverzwaring. De gemeente geen eigenaar is van het elektriciteitsnet, maar kan wél een doorslaggevende rol spelen. Zo draagt Breda actief bij aan de ruimtelijke inpassing van nieuwe netinfrastructuur en het agenderen van prioriteiten binnen regionale samenwerking.

Tegelijkertijd vraagt de huidige situatie om directe maatregelen. In de bestaande stad is netcongestie al voelbaar. Daarom wordt ingezet op het vergroten van veerkracht en het bewust beheren van energiegebruik. Via technische, organisatorische en gedragsgerichte interventies wordt maatschappelijke continuïteit geborgd – ook wanneer uitbreiding van het net nog niet mogelijk is.

Vooruitkijkend naar toekomstige gebiedsontwikkelingen ligt de nadruk op het voorkomen van nieuwe knelpunten. Dit betekent dat netcapaciteit vanaf het begin wordt meegenomen in ontwerp, fasering en besluitvorming. De gemeente stuurt actief op wat, waar en wanneer gebouwd kan worden, met het elektriciteitsnet als volwaardige randvoorwaarde.

Handelingsperspectieven: sturing in schaarste
Om de energiezekerheid in Breda te waarborgen, zijn maatregelen nodig op zowel korte als lange termijn. Daarom is er een driesporenplan voorzien; voor sturing in schaarste. Met bestuurlijke- en interne borging dragen die sporen op hun manier bij aan het herstellen of beschermen van betrouwbare toegang tot energie voor onze ondernemers en bedrijven.
In deze paragraaf wordt het driesporenplan besproken, dat is ontwikkeld om de impact van netcongestie te beperken.

Het driesporenplan richt zich op:

1. Versnellen van netverzwaring;
2. Versterken van de bestaande stad;
3. Sturen op netbewuste nieuwbouw

Deze drie sporen vormen samen een adaptieve aanpak. Het drie-sporenplan wordt samen met de provincie Noord-Brabant en Enexis ontwikkeld. Het is de bedoeling dat dit een blauwdruk wordt voor de provincie. Elk spoor richt zich op een ander deel van de opgave.

Spoor 1 – Versnellen en faciliteren van netverzwaring
Hoewel de gemeente geen eigenaar is van het elektriciteitsnet, kan zij wel degelijk versnelling van netverzwaring mogelijk maken. Breda speelt een sleutelrol in de ruimtelijke inpassing van nieuwe infrastructuur, het versnellen van procedures, en het agenderen van prioriteiten in regionale samenwerking.

Spoor 2 – Netbewuste stad: veerkracht en beheersing
Voor de bestaande stad – bewoners, bedrijven, instellingen – is netcongestie vandaag al voelbaar. Dit spoor richt zich op het beperken van schade, het vergroten van veerkracht en het bewust beheren van gebruik. Dit omvat zowel technische als organisatorische maatregelen, maar ook gedrags- en communicatiegerichte interventies.

Spoor 3 – Netbewuste nieuwbouw: sturen op ruimte en fasering
Voor toekomstige bouwopgaven ligt de sleutel bij voorkómen in plaats van genezen. Spoor 3 richt zich op het integraal meenemen van netcapaciteit in het ontwerp, de fasering en de besluitvorming van nieuwe gebiedsontwikkelingen. De gemeente stuurt actief op wat, waar en wanneer mogelijk is – met netruimte als volwaardige randvoorwaarde."

Sturing en borging
Netcongestie vereist actief eigenaarschap en strategische sturing en bestuurlijke borging. Het is niet voldoende om beleid vast te stellen; er moet ruimte blijven om te reageren op knelpunten, nieuwe inzichten en maatschappelijke signalen.
Een effectieve uitvoering van het driesporenplan vraagt om stevige organisatorische verankering, middels interne borging en randvoorwaarden voor uitvoering. Netcongestie moet standaard worden meegewogen in beleid, besluitvorming en uitvoering. Dit voorkomt versnippering, dubbel werk of tegenstrijdige keuzes."

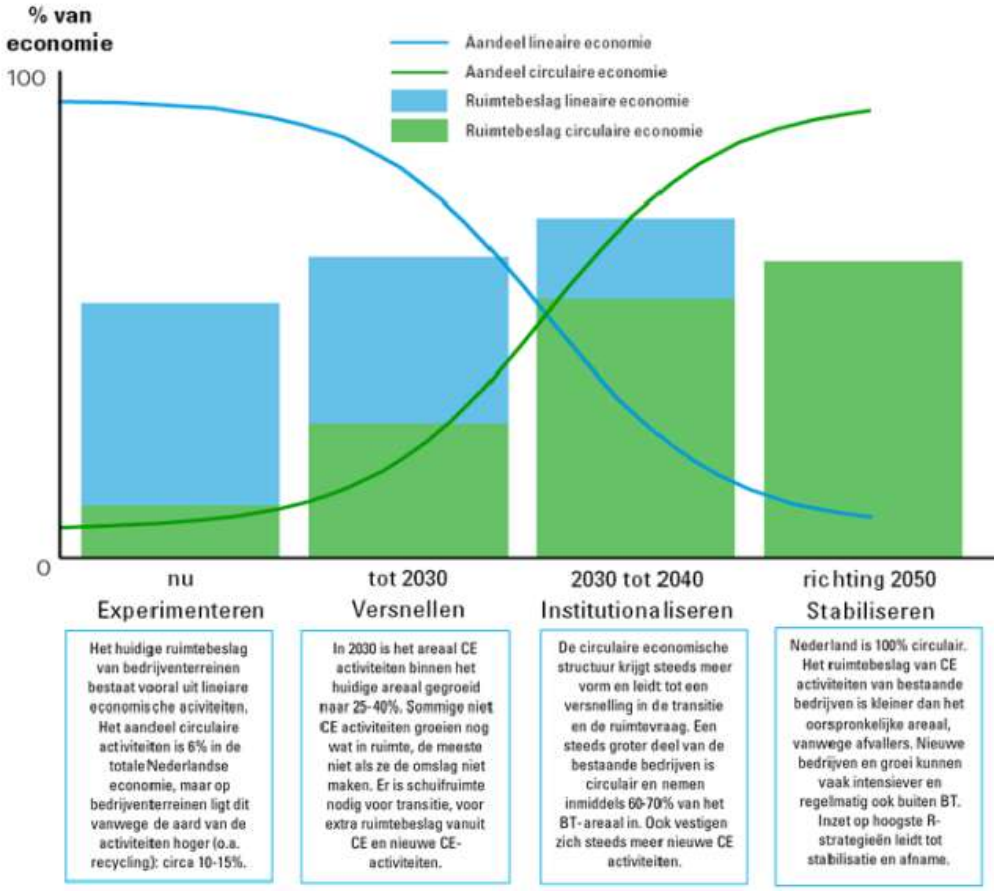
5. Ruimte bieden voor de circulaire transitie

Ruimtevraag vanuit circulaire bedrijfsactiviteiten staat nog in de beginfase
Het is duidelijk dat de circulaire transitie een ruimtelijke impact heeft. In diverse publicaties wordt geschreven over de ruimtelijke impact van de circulaire economie, zie bijvoorbeeld het Whitepaper '**Werken aan een Ruimtelijke Circulaire Economie Strategie (RCES)**' en '**Ruimte creëren voor circulaire economie**'. De recente Ruimtelijke Verkenning 2023 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) benadrukt nogmaals dat de transitie een ruimtelijke impact heeft. In de Ruimtelijke Verkenning zijn vier ruimtelijke toekomstscenario's geschetst voor Nederland, inclusief de impact van de transitie naar een circulaire economie. Eén ding komt duidelijk naar voren: voor een duurzame en circulaire economie is – vooral op bedrijventerreinen – ruimte nodig.

De transitie vergt een omslag in denken en doen. Die omslag vindt vooral plaats in de bestaande economie, ofwel: bij bestaande bedrijven. Het beeld uit de markt van afgelopen jaren is dat we nog maar aan het begin staan. Er zijn al circulaire koplopers, maar het peloton moet nog van start of opschalen.

Deze tendens en verwachtingen zijn onderdeel van autonome bedrijventerreinprognoses, waaronder die voor de provincie Noord-Brabant en de doorvertaling naar Breda. In de prognoses is duidelijk terug te zien dat de echte impact zich pas voordoet tegen 2030 en daarna. We staan kortom aan de vooravond van de echte opschaling en de ruimtelijke dynamiek die volgt. Dat is dus een forse uitdaging in de toch al complexe 'ruimtelijke puzzel'.

Figuur 14: Verwachte ontwikkeling ruimtebeslag door circulaire transitie



Bron: Stec Groep, geïnspireerd op DRIFT en PBL (2021).

Meer specifiek verwachten we (zie dit **whitepaper**) dat het aandeel van circulaire activiteiten (in brede zin; dus niet alleen reparatie en recycling maar bijvoorbeeld ook opslag, logistiek, productie/ verwerking) in het totale ruimtebeslag van bedrijventerreinen groeit. Tot 2030 is er vooral vraag naar plekken om te experimenteren en op te schalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek.

Er is nog een flinke weg te gaan, met de nodige extra ruimtevraag. In ICER 2023 constateert het PBL dat we niet op schema lopen om de doelstellingen te halen, ondanks de toegenomen urgentie van de grondstoffenproblematiek. Verder blijkt uit dit onderzoek dat nog maar 6% van de bedrijven in Nederland circulair is. De circulaire economie loopt dwars door sectoren en is deze niet op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten. Wel verschilt de omvang en aard van de impact naar type bedrijven en sectoren. Zo is de impact bij materiaalgerichte bedrijven (industrie, logistiek) veel groter dan bij bedrijven die vooral op informatie (diensten, R&D, overheid) of personen (zorg, onderwijs, persoonlijke diensten, et cetera) zijn gericht.

Circulaire economie in Breda: voldoende (milieu)ruimte op bedrijventerreinen om de circulaire economie te kunnen faciliteren

In de omgevingsvisie is opgenomen om in 2040 voldoende ruimte te hebben in Breda om de circulaire economie te kunnen faciliteren. Op hoofdlijnen zijn er twee sporen om dit doel te verwezenlijken:

- **Spoor 1: van lineaire naar een circulaire bedrijfsvoering bij bestaande bedrijven**

Belangrijk aspect in het terugdringen van het gebruik van primaire grondstoffen, is de verschuiving van lineaire naar circulaire productieprocessen bij bestaande Bredase bedrijven. Door middel van een reststromenscan (en hierop volgende vervolgacties) wordt voor de Bredase bedrijventerreinen in beeld gebracht welke reststromen er aanwezig zijn en hoe deze mogelijk als grondstof kunnen dienen voor andere Bredase bedrijven. De Krogten geldt hierbij als verkennend project. Geleerde lessen op De Krogten worden vervolgens meegenomen naar de andere bedrijventerreinen.

- **Spoor 2: voldoende (milieu)ruimte voor de circulaire economie**

Zoals het PBL aangeeft, staan we nog aan het begin van de circulaire transitie. De circulaire economie loopt dwars door sectoren en is deze niet op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten. Ook is het bepalen van de precieze omvang van (de ruimteclaim van) de circulaire economie lastig te bepalen. Wél is duidelijk dat de circulaire transitie een ruimteclaim heeft bij zowel bestaande bedrijven als de (op)komst van nieuwe circulaire initiatieven. Circulaire initiatieven brengen niet altijd veel hinder (in bijvoorbeeld geur, stof of trillingen) met zich mee of kunnen soms ook goed 'ingepakt' worden om de hinder terug te dringen (zoals de **puinbreker van Rutte Groep in Zaandam** die door maatregelen aan de bron van milieucategorie 5.1 naar effectief milieucategorie 3.2 is teruggebracht).

Dit neemt echter niet weg dat voor (een deel van) de circulaire economie alsnog ruimte met een hogere milieucategorie noodzakelijk is, waar bedrijven met een grotere hindercirkel gevestigd kunnen zijn. Landelijk gezien – en ook in Breda – zijn kavels waar bedrijven met een hogere milieucategorie (minimaal categorie 4.1) zich kunnen vestigen schaars. Het optimaal benutten van deze ruimte is dan ook van belang. Dit is dan ook opgenomen in het **nieuwe regeerakkoord.** Enkele bedrijventerreinen in Breda kunnen voorzien in deze hogere milieucategorie. Dit zijn (veel van) de kavels gelegen aan de Mark op Krogten en Hintelaken, de oostelijke kavels op Hoogeind en de aan de A27 gelegen gronden op Baarschot.

Met de Omgevingswet is er op dit gebied veel veranderd: milieucategorieën zijn opgeheven en er wordt veel meer gekeken naar afzonderlijke bedrijven. Bovendien veranderen de geur- en geluidsystematiek. Het Activiteitenbesluit en de Wro komen te vervallen en alle milieuregels, waaronder de geluidvoorschriften, komen in beginsel een-op-een terecht in het omgevingsplan. Gemeenten mogen daarover zelf nieuwe regels opnemen binnen een bepaalde bandbreedte, zoals opgenomen in **Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**. Daarnaast kan een gemeente individueel aan

bestaande bedrijven specifiek maatwerk toekennen op bestaande rechten. Ondanks de veranderde wetgeving rondom de hindersystematiek, blijft een belangrijke opgave om ook onder de Omgevingswet de benodigde milieuruimte te borgen.

6. Klimaatbestendige werklocaties

Belang van klimaatadaptieve bedrijventerreinen neemt steeds meer toe

Over het algemeen zijn de Bredase bedrijventerreinen sterk versteend: er is relatief weinig groen op de terreinen en ook nauwelijks ruimte voor (openbare) waterberging zoals sloten of vijverpartijen. Met name terreinen met veel parkeergelegenheid zijn gevoelig voor hittestress. Als gevolg van deze verstening zijn de bedrijventerreinen circa twee tot drie graden warmer dan de gemiddelde temperatuur, waarbij ook uitschieters van vijf graden warmer voorkomen.

Vanwege klimaatverandering komt extreem weer steeds vaker voor. Perioden met extreme hitte en langdurige zware neerslag komen periodiek voor, wat een zware impact kan hebben op 'grijze' bedrijventerreinen, tot op het punt waar bedrijven tijdelijk moeten sluiten of werken met aangepaste werkschema's vanwege de overlast. De gevoelstemperatuur kan op sommige bedrijventerreinen oplopen tot ruim boven de 40 °C. Wateroverlast bij piekbuien is een tweede negatief bijeffect als gevolg van de sterke versteningen en het ontbreken van waterpartijen. Bij hevige piekbuien voltstaat de hemelwaterriolering niet, waardoor circa tien tot twintig centimeter water op straat kan komen te staan. Kruipruimtes, kelders of lager gelegen bedrijfspanden en gebieden kunnen als gevolg van deze piekbuien onder water komen te staan.

Tot slot beïnvloedt hittestress en het ontbreken van voldoende groen de locatiewaarde van een bedrijventerrein in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ook de arbeidsproductiviteit. Een groene werkomgeving zorgt naar het advies 'kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen' van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur voor 15% meer arbeidsproductiviteit en 23% minder ziekteverzuim. Ook zorgt het voor een waardestijging van het vastgoed van 4 tot 8%.

Figuur 15: Voorbeeld verstening Moleneind-Oost. Met de klok mee: satellietbeeld, groenkaart, wateroverlast bij piekbuien en hittestresskaart

Bron: PDOK en Klimaateffectatlas (2025)

Vergroenen en verblauwen bedrijventerreinen draagt bij aan aantrekkelijke plek om te werken

Het 'vergroenen' van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit; ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving, daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfklimaat. Tevreden personeel is belangrijk voor een werkgever, maar ook om als bedrijf talentvolle werknemers aan zich te kunnen binden. Zeker gezien de krappe arbeidsmarkt waar Breda zich nu – maar ook richting 2040 – in bevindt, is dit een extra belangrijke opgave. Gebouwen en gebieden die hierop inspelen, zijn aantrekkelijk en toekomstgericht.

Aanpak klimaatadaptatie op de bestaande bedrijventerreinen

Het creëren van klimaatadaptieve bedrijventerreinen is een belangrijk aspect in de Omgevingsvisie. Hierbij is een collectieve aanpak het meest effectief: samen met ondernemers en andere belanghebbenden wil Breda de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk klimaatadaptief maken. Er bestaan al diverse **Bredase subsidieregelingen** om bedrijven te stimuleren hun bedrijfsomgeving te vergroenen of andere maatregelen te nemen om klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Denk aan groene daken, waterretentie en groene gevels, maar bijvoorbeeld ook aan een groenvisie opstellen.

Bredaas Groenkompas leidraad in revitalisatie bestaande en ontwikkeling nieuwe terreinen, maar economische haalbaarheid en gebruik moeten niet in het geding komen

Wettelijk gezien zijn er veel (ruimtelijke) factoren (ecologie, water en bodem, archeologie, parkeernormen e.d.) waarmee rekening moet worden gehouden tijdens planontwikkeling van een bedrijventerrein. Dit zijn harde wettelijke eisen die ook een bepaalde ruimteclaim op een bedrijventerrein met zich mee kunnen brengen. Bovenop deze wettelijke eisen stimuleert de gemeente Breda vanuit het Groenkompas het vergroenen van bestaande terreinen en zijn er eisen opgenomen voor het revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen en nieuw te ontwikkelen terreinen. De ambitie vanuit het Groenkompas is duidelijk: Breda moet als eerste in Europa een stad in een park zijn.

Tabel 3: aandeel groen zoals opgenomen in het Groenkompas

Revitaliseren bedrijventerreinen	Nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein
• Minimaal 10% van het bedrijventerrein is groen. • Maximaal 2% van de bovengenoemde 10% groen mag ingevuld worden door groene daken / gevels.	• Minimaal 15% (binnenstedelijk) of 25% (buitengebied) van het bedrijventerrein is groen. • Maximaal 2% van de bovengenoemde 15-25% groen mag ingevuld worden door groene daken / gevels.

Bron: Beleidsnota Groenkompas Breda, Vastgesteld in de Gemeenteraad van Breda, 23 dec. 2021

De ambities vanuit het Groenkompas hebben een positieve impact op de toekomstbestendigheid van de Bredase bedrijventerreinen. Groene bedrijventerreinen zijn duurzamer, beter bestand tegen klimaatverandering, zijn langer waardevast en zijn een aantrekkelijke werkomgeving voor (toekomstig) personeel.

Tegelijkertijd kunnen de normen zoals opgenomen in het Groenkompas op gespannen voet staan met de economische haalbaarheid van (met name) nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen of het

economisch gebruik op deze terreinen. Hoe meer percentage van een bedrijventerrein uit groen moet bestaan, hoe minder ruimte er overblijft voor bedrijfsmatig gebruik. Uiteraard is er op bedrijventerreinen ook ruimte nodig voor bijvoorbeeld weg- en energie-infrastructuur.

Rekening houdend met de groenambities vanuit het Groenkompas en overige noodzakelijke infrastructuur, ontstaat een situatie waarin minder dan 50% van een te ontwikkelen buitenstedelijk bedrijventerrein als bedrijfskavel kan worden uitgegeven. Ter indicatie: bij een ‘regulier’ bedrijventerrein anno 2025 is het netto uitgeefbaar areaal circa 75%, bij een duurzaam en sterk vergroend bedrijventerrein is dit circa 60%.

Dit heeft negatieve gevolgen op de ruimte die beschikbaar is om bedrijvigheid te kunnen faciliteren, maar ook voor de grondexploitatie. Minder uit te geven vierkante meters bedrijfskavel leveren immers minder inkomsten op. Tegelijkertijd moeten de kosten-baten van de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet alleen vanuit de grondexploitatie worden bekeken. Een bedrijventerrein levert op de langere termijn een positieve bijdrage aan de lokale en regionale economie. Denk bijvoorbeeld aan de OZB, maar bijvoorbeeld ook de toegevoegde waarde van extra bedrijvigheid en werkgelegenheid.

7. Economische koers per bedrijventerrein

Onderstaande tabel geeft de kwalitatieve economische koers per bedrijventerrein weer voor de periode tot 2040. Zie de PowerBI voor meer detail per bedrijventerrein. Actie of gemeentelijke aandacht is niet voor alle bedrijventerreinen nodig. Veel terreinen functioneren goed en er spelen niet direct urgente zaken. Enkele terreinen vereisen wel op korte termijn gemeentelijke aandacht. In de tabel wordt dan ook met de volgende kleurcodes gewerkt:

Tabel 4: economische koers per te consolideren bedrijventerrein

Kleurcode	Betekenis
	Geen directe aandacht benodigd. Focus op schoon, heel en veilig
	Het terrein functioneert goed. Op middellange termijn (circa vijf jaar) mogelijk aandacht benodigd
	Op korte termijn aandacht vereist

Terrein	Economisch profiel	Toekomstige koers
Achter Emer	Reguliere bedrijvigheid	Achter Emer is een regulier bedrijventerrein, dat wel gekenmerkt wordt door veel autobedrijven en autosloperijen. Het terrein is goed per fiets bereikbaar voor werknemers, maar de ontsluiting per auto is ondermaats. Hierdoor is het terrein niet geschikt voor zwaarder vrachtverkeer of veel verkeersaantrekkende bewegingen. Houd hier rekening mee met toekomstige Omgevingsvergunningaanvragen en stel een nieuw mobiliteitsplan op voor Achter Emer.
Baarschot	Terrein met veel milieuruimte en goede snelwegontsluiting	Baarschot kent - mede door de verschillende specifieke bestemmingen - een gemixt palet van bedrijvigheid. De voormalige Stolwerklocatie en het grootschalige autoleasebedrijf staan centraal binnen de toekomstige ontwikkelingen op het terrein. De voormalige Stolwerklocatie beschikt over milieucategorie 5, maar vanwege de vervuilde grond is toekomstig (bedrijfsmatig) gebruik nog onzeker. Met ruim vier hectare neemt het autoleasebedrijf een groot deel van het terrein in gebruik. Het bedrijfsmatig gebruik is echter zeer extensief: alle auto's staan op het maaiveld geparkeerd. Intensief (meerlaags) gebruik van deze kavel kan aanzienlijke ruimtewinst realiseren op het terrein, een ontwikkeling die in de praktijk steeds vaker realiteit is bij autobedrijven. Nieuwe aanvragen voor bedrijfsverzamelgebouwen of (kleinschalige) opslagunits willigen we niet meer in, gezien de unieke locatiekwaliteiten van Baarschot.
Breepark	Grootschalig logistiek terrein	Nieuw terrein met vrijwel volledig XXL-logistiek gebruik. Sinds 2020 is het terrein bedrijfsmatig in gebruik genomen. Uitstekende snelwegontsluiting en ook goede interne ontsluiting vanaf het pand naar de A27. Het Breepark blijft ook in 2040 behouden als grootschalig logistiek terrein.
Chaamsebaan	Lokaal bedrijventerrein	Lokaal bedrijventerrein met kleinschalige bedrijvigheid, draagt bij aan leefbaarheid en werkgelegenheid binnen Ulvenhout. De Chaamsebaan blijft richting 2040 behouden als kleinschalig lokaal bedrijventerrein.
Charles Petitweg	Reguliere bedrijvigheid	Sligro is de grootste ruimtegebruiker op Charles Petitweg, aangevuld door diverse autobedrijven. Vanwege de directe ligging aan de Noordelijke Rondweg beschikt het terrein over een goede ontsluiting. De uiteindelijke toekomstige ontwikkeling van de Rondweg is nog onduidelijk, maar de verwachting is dat de doorstroming zal worden verbeterd. Hiermee behoudt de Charles Petitweg zijn positie als goed ontsloten toekomstbestendig bedrijventerrein in 2040.
Belcrum	Lokaal bedrijventerrein	Dit gedeelte van Belcrum blijft behouden als bedrijventerrein. Kleinschalig bedrijventerrein met kleinere stadsverzorgende bedrijvigheid zoals auto-, aannemers- en bouwbedrijven. Vanwege de directe ligging naast woningen is het terrein alleen geschikt voor kleinschalige lichte bedrijvigheid.

Emer-Zuid	Reguliere bedrijvigheid	Dit te behouden deel van Emer-Zuid kent een mix van bedrijvigheid. Met Van Melle als grootste gebruiker en onder andere drukkerijen en grotere logistiek is er zwaardere bedrijvigheid aanwezig, maar er is ook steeds meer verkleuring zichtbaar met de komst van diverse sportvoorzieningen (sportscholen, boulderhal, indoor tennishal e.d.) en een kringloopwinkel. Deze voorzieningen liggen ook midden op het terrein, waardoor recreantenverkeer gemixt wordt met zwaarder vrachtverkeer. Het behoud van de zwaardere werkfunctie en het beter benutten van Emer-Zuid is dan ook van belang. Voor meer lichte (consumentenverzorgende) functies is op 't Zoet naar verwachting ruimte. Wel moet rekening worden gehouden met de ontwikkeling van woningbouw op 't Zoet via een gezoneerde opbouw aan de zuidzijde van het terrein.
Emer-Noord	Reguliere bedrijvigheid	De aan de Mark gelegen kavels op Emer-Noord beschikken over veel milieuruimte. Hoewel deze milieuruimte niet optimaal wordt benut, worden de kavels met diverse logistieke bedrijven wel bedrijfsmatig goed benut. Gezien de congestie op de Noordelijke Rondweg kan worden afgevraagd of grootschalige logistieke activiteiten geschikt zijn op Emer-Noord. De kavels van DB Schenker beschikken in principe over een waterontsluiting, maar maken hier geen gebruik van. Hiermee wordt dit unieke aspect van Emer-Noord niet benut.
De Bunder	Lokaal bedrijventerrein	De Bunder is het lokale bedrijventerrein voor de kern Bavel. Het terrein huisvest een diverse mix van kleinschalige bedrijven en enkele kantoorpanden, waarmee het van grote waarde is voor de lokale economie en leefbaarheid. Richting 2040 blijft de Bunder dan ook behouden als een kleinschalig lokaal bedrijventerrein.
De Lind / Logtenburg	Lokaal bedrijventerrein	De Lind is het lokale bedrijventerrein voor de kern Prinsenbeek. Het terrein huisvest een diverse mix van kleinschalige bedrijven en enkele zorginstanties, waarmee het van grote waarde is voor de lokale economie en leefbaarheid. Ook in 2040 is dit terrein daarom een kleinschalig lokaal bedrijventerrein.
De Posthoren	Grootschalig logistiek terrein	De ontwikkeling op de Posthoren is onzeker. In mei 2023 is de omgevingsvergunning voor het realiseren van twee distributiecentra voor de CityLog Campus Breda afgegeven, maar de rechtbank heeft de vergunning voorlopig nog geschorst. Geen onmiddellijke aandacht vanuit de gemeente vereist, maar monitoring van het ontwikkeltraject en eventueel nieuwe vergunningsaanvragen.
Druivenstraat	Reguliere bedrijvigheid	De Druivenstraat is een bedrijventerrein in revitalisatie. Op het terrein wordt momenteel de nieuwe busremise gebouwd op een kavel van circa vier hectare. Een goed voorbeeld van het onttrekken van incourante kantoormeters op bedrijventerreinen heeft ook op Druivenstraat plaatsgevonden: het voormalige T-Mobile callcenter en kantoor is getransformeerd naar een koelvrieshuis gericht op de voedingsmiddelenindustrie. Op het terrein zijn nog diverse verouderde kantoorpanden aanwezig. Hoewel hier weinig leegstand is, kunnen dit op termijn kantoormeters zijn die uit de markt onttrokken kunnen worden.
Ettensebaan	Lokaal bedrijventerrein	De Ettensebaan is een gemengd bedrijventerrein met enkele autobedrijven en kleinschalige PDV. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het karakter van de Ettensebaan op termijn gaat veranderen naar een meer groene boulevard. Dit komt de uitstraling van het terrein ten goede. Wel is van belang om de economische functie van de Ettensebaan te behouden en geen ruimte te bieden voor eventuele transformatie naar wonen. Met circa 300 banen wordt het terrein intensief benut.
Fatimastraat	Lokaal bedrijventerrein	De Fatimastraat is een zeer kleinschalig lokaal terrein gekenmerkt door met name kleinschalige zelfstandige garageboxen. Alleen maar lichte bedrijvigheid is toegestaan, gezien de ligging omgeven door woningen. De onderzijde van het terrein is inmiddels al getransformeerd naar wonen. Gezien de recente bouw van de garageboxen is het niet te verwachten dat op korte termijn een verzoek tot transformatie zal worden ingediend.
Goeseelsstraat	Lokaal bedrijventerrein	Dit deel van de Goeseelsstraat zal conform de Omgevingsvisie behouden blijven als bedrijventerrein. Het terrein huisvest kleinschalige lokale bedrijvigheid en heeft (met de voormalige milieucategorie t/m 3.2) marktconforme ruimte voor reguliere bedrijvigheid. De noordoostelijke hoek van het terrein is recentelijk herontwikkeld naar het boxcomplex Breda met ruim vijftig zelfstandige opslagunits, en ook elders op het terrein zijn voornamelijk bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig. Richting 2040 blijft de werkfunctie behouden, maar voorkomen moet worden dat er nog meer kleinschalige units op termijn ontwikkeld zullen worden. De

		toekomstbestendigheid van het terrein verdwijnt hierdoor en verhoogt de kans op ondermijnende activiteiten, wat gezien de naastgelegen nieuwe woonwijk extra onwenselijk is.
Greenery	(Agrifood)-logistiek terrein	De Greenery is een grootschalig (agrifood) logistiek terrein dat de afgelopen tien jaar volledig herontwikkeld is. Het terrein is (vrijwel) volledig in privaat eigendom, gemeentelijke impact op bijvoorbeeld de staat van de infrastructuur of openbare uitstraling is daarmee niet mogelijk. Op vijf minuten rijden is de A16 bereikbaar, wat het qua infrastructuur een goed logistiek terrein maakt. Ook in 2040 is een grootschalige logistieke invulling van de Greenery daarom passend.
Hazeldonk	(Agrifood)-logistiek terrein	Hazeldonk heeft bij uitstek een (grootschalig) logistiek profiel en is ook als zodanig ongericht en ontsloten. De logistieke ruimtevraag in West-Brabant is uitzonderlijk hoog, behouden van het logistieke profiel op Hazeldonk is dan ook van belang. Het terrein beschikt over diverse (beveiligde) truckparkings, wat zorgt voor het nodige voorzieningenniveau voor truckers op Hazeldonk. Het vastgoed op Hazeldonk stamt grotendeels uit de periode vóór 2000, wat ook terug te zien is in het relatief extensieve ruimtegebruik van het vastgoed. Vanwege deze leeftijd komt het investeringsmoment voor de pandeigenaren dichtbij. Logistiek vastgoed leent zich bij uitstek voor intensief (en dubbellaags) ruimtegebruik. Groot aandachtspunt van Hazeldonk is de bereikbaarheid van het terrein met Breda. Het terrein ligt te ver om te fietsen en er is ook geen busverbinding. Het opzetten van een collectieve busverbinding tussen Breda Centraal en Hazeldonk tijdens de spitsuren kan van grote meerwaarde zijn. Zie bijvoorbeeld de **collectieve busverbinding op bedrijventerrein De Boezem (Pijnacker).**
Heilaar Noord	Reguliere bedrijvigheid	Heilaar Noord is een regulier bedrijventerrein met een belangrijke stadsverzorgende functie. Zo zitten diverse stadsdistributiebedrijven op het terrein. Er spelen geen directe opgaven. Wel zijn enkele extensieve autobedrijven aanwezig met veel parkeerruimte op het maaiveld. Hier liggen mogelijk intensiveringskansen bij toekomstige investeringsplannen.
Hintelaken	Reguliere bedrijvigheid	Hintelaken is een regulier-gemengd terrein met een gezoneerde opbouw. Richting de Mark zijn bedrijven met veel milieuhinder toegestaan, richting Gageldonk is er meer ruimte voor lichtere bedrijvigheid als buffer. Het terrein wordt relatief intensief benut, maar wel zijn enkele sportscholen aanwezig op de westelijke kavels. Dit type bedrijvigheid is hier passend vanwege de bufferfunctie, maar voorkom dat het midden- en oostelijk gebied (waar conform de planregels milieucategorieën 3 en 4 zijn toegestaan) geen lichte functies in strijd met de planregels zich vestigen.
Hoogeind	Terrein met veel milieuruimte met uitstekende auto-bereikbaarheid	Op grote delen van Hoogeind zijn bedrijven met een milieucategorie tot en met 4.1 welkom, voornamelijk op het oostelijke deel van het terrein. Tegelijkertijd zijn er veel kleinschalige bedrijven in een lagere milieucategorie (1 en 2), bedrijfsverzamelgebouwen en kantoorpanden aanwezig. Vanwege de voornamelijk kleinschalige verkaveling van Hoogeind is het beter benutten van het terrein en ruimte bieden voor (grootschalige) circulaire bedrijfsactiviteiten niet realistisch; er zijn immers heel veel pandeigenaren- en bedrijven per hectare. De inzet op Hoogeind is dan ook vooral om de reguliere werkfunctie te behouden. Hiervoor wordt in lijn met de kantorenrapportage gewerkt aan het uit de markt halen van (incourante) kantoormeters en wordt in principe geen medewerking verleend bij vergunningsaanvragen voor nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen. Conform de huidige planregels is overal op Hoogeind – ook op de kavels met veel milieuruimte – lichte bedrijvigheid uit de (voormalige) categorieën 1 & 2 en ook kantoorachtige bedrijvigheid zoals zakelijke dienstverlening toegestaan. Het herzien van de planregels zodat deze lichte functies niet meer zijn toegestaan en het huidig gebruik via een uitsterregeling langzaam verdwijnt zorgt ervoor dat de milieuruimte op Hoogeind ook daadwerkelijk goed kan worden benut.
IABC	(Agrifood)-logistiek terrein	IABC heeft een grootschalig logistiek karakter met een sterke focus op de agrifood. Onder noordzijde van het terrein loopt een buisleidingstrook, waardoor vanwege de veiligheidscontouren deze kavels niet optimaal kunnen worden benut. Hierdoor is de theoretische ruimtewinst op deze kavels in de praktijk niet haalbaar. Vanwege de slechts enkele pandeigenaren en grote dakoppervlaktes leent IABC zich wel voor het opzetten van een energyhub. Op vijf minuten rijden is de A16 bereikbaar, wat het qua infrastructuur een goed logistiek terrein maakt. Ook in 2040 is een grootschalige logistieke invulling van IABC daarom passend.
Kievitsloop-Paardeweide	Lokaal terrein / kleinschalige kantoorlocatie	Kievitsloop-Paardeweide dient een belangrijke bufferfunctie tussen de woonwijk Kievietsloop en de reguliere bedrijventerreinen Emer-Noord en Hintelaken. De lichte bedrijvigheid en kleinschalige kantoorfuncties op het terrein zijn dan ook passend. Ook richting 2040 heeft Kievitsloop-Paardeweide deze bufferfunctie met lichte

		bedrijvigheid. Transformatie naar wonen moet echter wel worden voorkomen; hiermee verdwijnt de bufferfunctie en kan de milieuruimte op met name Emer-Noord in het geding komen.
Koele Mei	Lokaal bedrijventerrein	Koele Mei is een kleinschalig lokaal bedrijventerrein, waar ook alleen lichte functies zijn toegestaan. Vanwege de ligging direct tegen woonhuizen aan is dit logisch. Hiermee is het terrein ook richting 2040 bij uitstek geschikt voor functies die vanwege hun omvang niet passend zijn in een woonwijk, maar te licht zijn om op een regulier bedrijventerrein te landen zoals sportscholen, een kringloopwinkel of kleinschalige PDV. Aan de Klaverweide 8 staat een groot (voornamelijk) kantoorpand al geruime tijd leeg. Hou een vinger aan de pols wat betreft de status van toekomstige herontwikkeling van dit pand.
Krogten Noord & Zuid	Terrein met veel milieuruimte en hoogwaardige waterontsluiting	Krogten Noord en Zuid zijn terreinen die een cruciale rol kunnen spelen bij de circulaire transitie van Breda en regio. Grote delen beschikken over een (voormalige) hoge milieucategorie (oplopend tot categorie 5 richting de Mark). De combinatie van veel milieuruimte en ligging aan kwalitatief goed vaarwater (CEMT-klasse IV) komt slechts zeer sporadisch voor bij meer landwaard gelegen bedrijventerreinen in (West-)Brabant. Het borgen van deze locatiewaarden is dan ook van groot belang voor de Bredase circulaire ambities. Tegelijkertijd wordt zowel de milieucategorie als de waterontsluiting vaak nog onderbenut. Inzet op het beter benutten van deze kavels en eventueel verplaatsen van bedrijven die 'niet op de juiste plek zitten' moet dan ook worden verkend. Het kunnen bieden van schuifruimte op nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen is hiervoor essentieel. Conform de huidige planregels is overal op Krogten Noord en Zuid – ook op de kavels waar categorie-5 bedrijven zijn toegestaan – lichte bedrijvigheid uit de (voormalige) categorieën 1 & 2 en ook kantoorachtige bedrijvigheid zoals zakelijke dienstverlening toegestaan. Het herzien van de planregels zodat deze lichte functies niet meer zijn toegestaan en het huidig gebruik via een uitsterregeling langzaam laten verdwijnen zorgt ervoor dat de milieuruimte op beide terreinen ook daadwerkelijk goed kan worden benut. Hieronder valt ook het voorkomen van nieuwe kleinschalige units op beide terreinen. De afgelopen jaren zijn er op diverse kavels kleinschalige units ontwikkeld die met name gebruikt worden voor lichte bedrijven en zelfstandige opslag.
Mathenessestraat	Lokaal bedrijventerrein	De Mathenessestraat is een lokaal bedrijventerrein met een gemengde bestemming. Zowel lichte bedrijvigheid als maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening zijn toegestaan. Het is geschikt voor functies die vanwege hun omvang niet passend zijn in een woonwijk, maar te licht zijn om op een regulier bedrijventerrein te landen. Denk aan sportscholen, een kringloopwinkel of kleinschalige PDV. Hiermee dient het terrein ook richting 2040 een belangrijke wijkvoorzienende functie voor heel Breda Zuidoost. Buiten de Fatimastraat om (die al voor de helft getransformeerd is), is er geen vergelijkbare bedrijfslocatie aanwezig in dit stadsdeel. Behoudt de economische functie dan ook op de Mathenessestraat.
Moleneind-Oost	Reguliere bedrijvigheid	Moleneind-Oost is een regulier bedrijventerrein met aan de westzijde van het terrein enkele kantoorpanden. Deze panden beschikken over een goede snelwegontsluiting en blijven dan ook behouden richting 2040. De strook waarop deze kantoren staan heeft ook een specifieke kantoorbestemming. Buiten de kantoorpanden om moet worden voorkomen dat het terrein verkleurt met lichte functies. De huidige planregels staan ook bedrijven uit categorie 2 toe en verspreid over het terrein zijn diverse gezondheids- en welzijnszorgfuncties aanwezig zoals een tandarts en evenementenlocatie. Dit strookt niet met de overige bedrijven op het terrein en ook niet met de ligging en kwaliteit van het terrein (slecht bereikbaar vanuit de woonkernen, met name gericht op autobereikbaarheid vanaf de A27). Herzie de planregels en borg dat alleen bedrijven vanuit categorie 3 zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein-deel van Moleneind-Oost.
Moskes	Reguliere bedrijvigheid	Moskes is een regulier bedrijventerrein met kleinschalige tot gemiddelde bedrijven. Het terrein beschikt over een goede snelwegontsluiting en ook station Prinsenbeek ligt op loopafstand. Richting de oostelijk gelegen woonkern is een kleine bufferstrook aanwezig waar lichte bedrijven zich kunnen vestigen. Ook in 2040 heeft Moskes dezelfde bedrijvenbestemming behouden.
Oosterhoutseweg	Lokaal bedrijventerrein	Oosterhoutseweg is een kleinschalig lokaal bedrijventerrein voor de kern Teteringen. Grote ruimtegebruiker op het terrein is een distributiecentrum van een grotere bierbrouwer aanwezig op een kavel van circa 2.5 hectare. Deze functie is in lijn met de planregels, maar afgevraagd kan worden of dit type bedrijvigheid passend is op deze locatie gezien de ontsluiting via de dorpskern van Teteringen zelf.

Rithmeesterpark	Reguliere bedrijvigheid en zelfstandige kantoren in noordelijk deelgebied	Rithmeesterpark is het jongste bedrijventerrein van Breda. Het zuidelijke deel van het terrein heeft een volwaardige bedrijfsbestemming, het noordelijk deel een gemengde bestemming waardoor hier ook kantoren zijn toegestaan. Gezien de spitse vorm van de noordelijke kavels zijn deze niet courant voor bedrijfsmatig gebruik, waardoor kantoren een goede invulling zijn. Ook gezien de uitstekende snelwegontsluiting van deze kantoren wordt aangesloten bij de marktvraag. Alleen ondergeschikte kantoren zijn toegestaan op het bedrijventerreindeel, met uitzondering van een strook langs de N263. Handhaaf richting de toekomst op deze planregel en voorkom dat er extra kantorenmeters worden toegevoegd op het reguliere deel van het Rithmeesterpark.
Steenakker (inclusief retail)	Reguliere bedrijvigheid	Steenakker (Zuid) biedt ruimte aan een mix van reguliere bedrijvigheid en ook aan volumineuze detailhandel. Hiervoor is specifiek ruimte op de woonboulevard, maar ook centraal op het terrein is deze bestemming toegestaan. Binnen het terrein is conform de planregels ruimte voor één facility point (kantoorverzamelcomplex). Woon-werkkavels aan de westzijde van het terrein vormen een goede overgangsfase tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de overzijde van het Laagsteen. Richting 2040 blijft dezelfde (planologische) indeling van Steenakker behouden. Wel is het raadzaam om de planregels te herzien. Ook lichte bedrijven uit categorie 1 en 2 zijn toegestaan op Steenakker, hoewel dit in de planregels al enigszins aan banden wordt gelegd door bijvoorbeeld maximaal één fitnessruimte toe te staan. Lichte functies komen momenteel vrijwel niet voor, wat gunstig is voor de economische waarde van het terrein. Tijdig herzien van de planregels voorkomt de toekomstige verkleuring.
Van Der Reijtstraat	Lokaal bedrijventerrein	De van der Reijtstraat is sinds 2010 in ontwikkeling en biedt plaats aan hoogwaardige zichtkavels langs de Ettensebaan en lichtere bedrijven richting de noordelijk gelegen woningen. Het terrein oogt verzorgd en heeft ook een goede snelwegontsluiting. Vergelijkbare werkfuncties blijven richting 2040 behouden op de Van Der Reijtstraat.
Werkdonken	Lichte bedrijvigheid en woon-werkkavels	Werkdonken is het noordelijke deel van de Charles Petitweg (noordzijde van de Arduinstraat). Er zijn alleen lichte werkfuncties toegestaan en ook bedrijfswoningen zijn hier toegestaan. Het terrein is pas recentelijk in ontwikkeling, waardoor er geen directe opgaven spelen op het terrein. Richting de toekomst moet wel worden voorkomen dat de bedrijfswoning losgekoppeld worden van de bedrijfsfunctie op de woon-werkkavels.

Bron: Stec Groep, 2025

8. Economische koers per kantoorlocatie

Onderstaande tabel geeft het kwalitatieve economisch toekomstbeeld per kantoorlocatie weer voor de periode tot 2040. Zie de PowerBI voor meer detail per kantoorlocatie. Voor niet alle locaties is actie of gemeentelijke aandacht nodig. Verschillende locaties functioneren goed en er spelen niet direct urgente zaken. Enkele locaties vereisen wel op korte termijn gemeentelijke aandacht. In de tabel wordt dan ook met de volgende kleurcodes gewerkt:

Tabel 5: economische koers per te consolideren kantoorlocatie

Kleurcode	Betekenis
	Geen directe aandacht benodigd. Focus op schoon, heel en veilig
	De locatie functioneert goed. Op middellange termijn (circa vijf jaar) mogelijk aandacht benodigd
	Op korte termijn aandacht vereist

Locatie	Profiel	Economisch toekomstbeeld van deze kantoorlocatie
Bond Towers	Consolideren kantoorlocaties	Het grootschalige kantorencomplex Bond Towers is in principe zelfvoorzienend. De locatie beschikt over een goede snelwegontsluiting, voldoende parkeergelegenheid en beschikt over een inpandige horecavoorziening. De kantoormeters zijn flexibel in te delen. Hiermee voldoet het Bondpark als hoogwaardige multi-tenant oplossing aan de wensen vanuit de dominante kantoormarkten: de zakelijke dienstverlening en techsector.
Bondpark	Consolideren kantoorlocaties	Het Bondpark biedt hoogwaardige kantoormeters op een goede snelwegontsluiting. Ook de inpandige voorzieningen zoals een horecavoorziening dragen bij aan de courantheid van de locatie. De locatie is niet bereikbaar via het openbaar vervoer, waardoor de kantoormeters alleen interessant zijn voor bedrijven die afhankelijk zijn van een goede snelwegontsluiting.
Bergschot	Consolideren kantoorlocaties	Bergschot bestaat uit twee kleinere locaties: de locatie Bond Bergschot en enkele kantoorpanden langs de Heerbaan / Tilburgseweg. Beide locaties beschikken over een goede (snelweg)bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid op eigen kavel. In tegenstelling tot de andere kantoorlocaties uit het Bondconcept, beschikt de Bergschot locatie echter niet over inpandige (horeca)voorzieningen. Verder is deze locatie ook richting 2040 toekomstbestendig. De panden gelegen langs de Heerbaan zijn wel relatief verouderd. Op termijn zou medewerking kunnen worden verleend met eventuele transformatie van deze panden naar bijvoorbeeld wonen of andere functies.
Chasségebied	Consolideren kantoorlocaties	Het Chasségebied is het middelpunt van ambitieuze plannen voor de Oostkant van het centrum van Breda. De grootste transformatie zal plaatsvinden op het Chasséveld, waar een uitbreiding van de binnenstad is voorzien met een hoogstedelijke invulling, waaronder woningbouw en diverse voorzieningen. De diverse kantoorpanden in het gebied zijn in trek bij huurders (begin 2025 is er namelijk geen leegstand) en ook recente dynamiek toont de aantrekkelijkheid van de locatie als courante kantoorlocatie aan. Deze economische functie moet ook worden behouden in de toekomstige gebiedsontwikkeling.
Gasthuisvelden	Transformeren voormalige kantoorlocaties	Onder andere het voormalige belastingkantoor en de rechtbank zijn inmiddels onttrokken uit de markt en er is zicht op transformatie.
Heerbaan	Consolideren kantoorlocaties	De kantoorlocatie langs de Heerbaan bestaat uit vier grotere kantoorpanden. Sinds eind 2024 worden er in het voormalige pand van Whirlpool voor tien jaar statushouders

		opgevangen. Ook het CBR gaat medio 2025 de Heerbaan verlaten. Hiermee is een groot deel van de kantoormeters niet meer in gebruik als kantoor of komt op termijn leeg te staan. Zeker met de hoogwaardige Bond Towers aan de overzijde van de Loevesteinstraat zullen huurders eerder voor de Bond Towers kiezen. In de gebiedsvisie voor de Claudius Prinsenlaan (waar de Heerbaan onder valt) is het gebied aangewezen als kansrijke locatie voor stedelijke transformatie.
Kantorendeel Rithmeesterpark	Consolideren kantoorlocaties	Het noordelijk deel van Rithmeesterpark heeft een gemengde bestemming waardoor hier ook kantoren zijn toegestaan. Gezien de spitse vorm van de noordelijke kavels zijn deze niet courant voor bedrijfsmatig gebruik, waardoor kantoren een goede invulling zijn. Ook gezien de uitstekende snelwegontsluiting van deze kantoren wordt aangesloten bij de marktvraag. Alleen ondergeschikte kantoren zijn toegestaan op het bedrijventerreindeel, met uitzondering van een strook langs de N263.
Kantorenpark Claudius Prinsenlaan	Consolideren kantoorlocaties	Het Kantorenpark Claudius Prinsenlaan biedt een goede snelwegontsluiting en ook voldoende parkeergelegenheid. Het vastgoed bestaat wel uit traditionele kantoorpanden zonder gedeelde faciliteiten. Vanwege de goede ontsluiting is de locatie ook richting 2040 een courante kantoorlocatie, indien het voorzieningenniveau kan worden verbeterd.
Kantorenstrip Moleneind	Consolideren kantoorlocaties	De kantoorlocatie op Moleneind betreft alleen de uiterste westzijde van het bedrijventerrein. De locatie beschikt over een uitstekende snelwegontsluiting. Er is een mix van kantoren, een groter medisch centrum en de incubator Breda Game City. De kantoren dienen ook een praktisch doel: ze dienen als (milieu)buffer tussen de zwaardere bedrijvigheid op Moleneind en de woningbouwplannen in Moleneind-West aan de andere zijde van de Nieuwe Kadijk. Hiermee zijn vergelijkbare lichte- en kantoorfuncties binnen dit deelgebied van Moleneind ook in 2040 logisch.
Kemelstede	Transformeren voormalige kantoorlocaties	Het besluit is genomen dat het voormalige kantoorpand van ABN Amro aan de Kemelstede geen gemeentemonument wordt. Hiermee zijn er mogelijkheden om de locatie te transformeren naar (bijvoorbeeld) wonen.
Omgeving Rat Verlegh Stadion	Consolideren kantoorlocaties	De kantoorlocatie rondom het Rat Verlegh Stadion bestaat aan de ene kant uit kleinschalige units in de plint van het stadion, en aan de andere kant enkele grotere kantoorpanden aan de oost- en westzijde van het stadion. Parkeergelegenheid is er volop en ook is de locatie binnen enkele minuten rijafstand vanaf de A16. In 2017 is aan de oostzijde van het gebied een grootschalig studentencomplex gebouwd.
Slingerweg	Campus	Het Slingerweggebied ondergaat momenteel een belangrijke transformatie, waarbij het gebied van een regulier bedrijventerrein wordt omgevormd tot het hart van het innovatiedistrict van Breda, met name voor de sector Toegepaste Technologie en Creativiteit (TT&C). De (gebieds)ontwikkeling van Slingerweg kent dan ook directe raakvlak met de ontwikkeling de Visie voor het innovatiedistrict.
Stationskwartier	Consolideren kantoorlocaties	Het Stationskwartier is dé plek waar idealiter kantorenmeters aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. De meeste onbenutte plancapaciteit is dan ook te vinden in het Stationskwartier. Belangrijke kanttekening bij nieuwe kantoormeters in dit gebied toevoegen is dat er rekening moet worden gehouden met de kwalitatieve wensen van de eindgebruikers van de kantoren: met name voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke randvoorwaarde.
Universiteits-cluster ***(Monseigneur Hopmansstraat)***	Campus	Het kantoorvastgoed binnen het universiteitscluster is vrijwel volledig in gebruik als onderwijsfunctie of daarmee samenhangende activiteiten. De verwachting is dan het aantal studenten dat studeert aan de BUas ook de komende jaren nog zal toenemen. Het is dus te verwachten dat alle panden ook daadwerkelijk in gebruik zullen blijven als onderwijsfunctie. In het vastgoed van Avans speelt momenteel een (her)ontwikkeling van vastgoed naar studentenhuisvesting.

Voormalige Cosun-locatie	Transformeren voormalige kantoorlocaties	De voormalige Cosun locatie is inmiddels getransformeerd naar appartementencomplexen
Westerhage	Consolideren kantoorlocaties	Westerhage kent bijzondere locatiekwaliteiten. Aan de ene kant is de kantoorlocatie goed met het openbaar vervoer bereikaar vanwege de ligging van station Breda Prinsenbeek op loopafstand. Ook de autobereikbaarheid- en parkeergelegenheid van Westerhage is optimaal. Met name deze autobereikbaarheid is voor bedrijven actief in de zakelijke dienstverlening een absolute pré. Juist deze sector is nu - maar ook in de toekomst - de belangrijkste kantoorgebruiker in Breda. Het behouden van Westerhage als belangrijke ontsloten kantoorlocatie is dan ook het toekomstbeeld, waarbij wel enkele minder courante panden uit de voorraad onttrokken kunnen worden.
Ziekenhuis-cluster	Campus	Het meerendeel van het bedrijfsvastgoed binnen het ziekenhuiscluster is in gebruik met een medische functie gekoppeld aan het Amphiaziekenhuis (ten zuiden van de Hogeschoollaan) en onderwijsfunctie vanuit de Avans Hogeschool (ten noorden van de Hogeschoollaan). Het belang van het Amphiaziekenhuis als regionaal ziekenhuis zal verder toenemen de komende jaren als gevolg van de vergrijzing. Ook is de verwachting dat het aantal studenten aan de Avans Hogeschool verder zal toenemen. De verwachting is dus ook dat alle kantoorpanden ook in 2040 een vergelijkbare functie zullen dienen als in 2025. In de gebiedsvisie voor de Claudius Prinsenlaan wordt ook uitgegaan van de groei van Amphia en Avans, en toenemend belang van fysieke ruimte voor innovaties en cross-overs hierbij.

9. Instrumentenkoffer

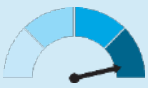
1. Gevulde instrumentenkoffer om diverse opgaven op de werklocaties op te pakken

in deze bijlage wordt de instrumentenkoffer in beeld gebracht die kan worden ingezet op de Bredase bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Niet alle instrumenten zijn relevant voor alle werklocaties. Niet alle opgaven spelen immers op elke locatie. De instrumenten zijn onderverdeeld in drie verschillende categorieën: (1) inzet op beter benutten en juiste bedrijf op de juiste plek (par. 3.1), (2) verduurzaming van de werklocaties (par.3.2) en (3) instrumentarium nieuwe werklocaties (par 3.3).

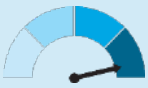
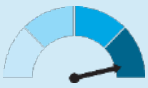
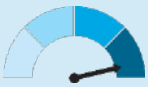
In de tabel hieronder zijn alle mogelijke instrumenten opgenomen. Per instrument is een inschatting gegeven in welke mate het instrument behoefte heeft aan financiële dan wel ambtelijke inzet vanuit de gemeente Breda. Sommige van de mogelijke instrumenten zijn momenteel al 'actief'. In de laatste kolom van de tabel is daarom opgenomen in hoeverre het instrument al ingezet wordt of dat hier nog kansen liggen voor Breda. En zo ja: op welke terreinen deze instrumenten met name kansrijk zouden zijn.

In de andere paragrafen van deze bijlage worden de verschillende instrumenten uiteengezet, waarbij ook de voor- en nadelen van de inzet van deze instrumenten zijn uitgewerkt.

Tabel 6: Mogelijk in te zetten instrumentarium

Categorie	Instrument	Financiële inzet	Ambtelijke inzet	Al ingezet / aanwezig binnen Breda?
Beter benutten en juiste bedrijf op de juiste plek	Gezonde marktspanning			De Bredase markt voor de bedrijventerreinen is zeer krap. Hierdoor kijken bedrijven sneller naar intensiveringsmogelijkheden op de eigen kavel. De markt voor kantoren is ruimer, maar als gevolg van aflopende huurcontracten zullen pandeigenaren van incourante kantoorpanden een prikkel krijgen in beweging te komen.
	Omgevingsvisie			De huidige omgevingsvisie is eind 2021 vastgesteld. Er zit geen einddatum op de geldigheid van een omgevingsvisie. Een periodieke herziening van de omgevingsvisie om deze aan te laten sluiten aan de veranderende marktomstandigheden is aan te raden.
	Omgevingsplannen op orde			De gemeente Breda heeft tot eind 2031 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege om te vormen tot één omgevingsplan voor de hele gemeente. Dit leent zich bij uitstek om kritisch te kijken naar bijvoorbeeld het toegestane type bedrijvigheid en een koppeling met een uitsterfconstructie.
	Beschermende werklocaties			Geen Bredaas bedrijventerrein heeft een officiële status van beschermd bedrijventerrein. Deze visie kan daar een goede aanleiding tot zijn.
	Organisatiegraad op orde			Niet alle terreinen beschikken over een vorm van organisatiegraad. Hier wordt momenteel wel actief op ingezet vanuit de gemeente.
	Potentie bestaande voorraad			Onderzoek naar de potentie binnen de bestaande voorraad is in 2023 uitgevoerd.

Monitoring			Periodiek monitoren van uitgevoerde onderzoeken en ingezet instrumentarium wordt geregeld uitgevoerd. Alle kennis samenbrengen in één overzichtelijke portal draagt bij aan een goede monitoring.
Inzet extra procescapaciteit			Extra procescapaciteit kan worden ingezet afhankelijk van de gemaakte keuzes.
Overzicht van best practices			Best practices richting ondernemers / pandeigenaren ontbreekt nog grotendeels.
Wet Bibob			Gemeente Breda past de web Bibob toe bij het aanvragen van een exploitatievergunning autoverhuurbedrijf. Mogelijk kan deze nog verder worden uitgebreid richting risicovolle sectoren of vastgoedsegmenten.
Omgevingsplan – capaciteit / schuifruimte			Op langere termijn worden vier nieuwe bedrijventerreinen gerealiseerd. Binnen deze plannen kan rekening worden gehouden / ruimte worden gereserveerd voor het (ver)plaatsen van bedrijven vanuit de bestaande terreinen, om zo schuifruimte te creëren. Er is voldoende plancapaciteit en aanbod van courante kantoren aanwezig.
Omgevingsplan – voorkeursrecht			Vooral toegepast door de gemeente Breda rondom kantoren (zoals de aankoop van de voormalige rechtbank). Kan ook een kansrijk instrument zijn bij beschikbaar komen van groter incourant vastgoed op bedrijventerreinen, zoals de gemeente Etten-Leur heeft toegepast bij de voormalige Fri-Jado locatie op Vosdonk.
Accountmanagers en gebiedsmakelaar			Er is al accountmanagment aanwezig binnen Breda. Mogelijke versterking van bestaand accountmanagment kan leiden tot meer diepgaande interactie met bedrijven.
Inzet verplaatsingscoach			Nog niet toegepast binnen Breda. Kan als aanvulling dienen op bestaand accountmanagment en als aanjager tot beter benutten van de bestaande werklocaties.
Tendervoorwaarden			De ontwikkeling van ’t Zoet en toekomstige invulling van bedrijfsmatige ruimte binnen deze gebiedsontwikkeling biedt een goede uitgangspositie voor het hanteren van tendervoorwaarden.
Voorbereidingsbesluit kleinschalige units			Eerste voorbereiding voor het nemen van een voorbereidingsbesluit kleinschalige units worden momenteel genomen binnen de gemeente Breda.
Uitsterfconstructie en voorzienbaarheid			In het detailhandelsbeleid van Breda wordt een uitsterfconstructie toegepast voor verspreide bewinkeling. Voor zover bekend nog niet toegepast op bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Zeer kansrijk instrument voor het beter benutten van bestaande (miliieu)ruimte zoals op Krogten Noord- en Zuid, Hoogeind en Baarschot.

	Transitie-exploitatie			Mogelijk kansrijk bij grotere leegstaande kantoorlocaties. Niet relevant voor bedrijventerreinen vanwege het lage leegstandsniveau.
	Stedelijke kavelruil			Niet toegepast binnen Breda. Kan interessant zijn bij versnipperd kleinschalig eigendom op verouderede werklocaties zoals het noordelijke deel van Belcrum.
	Onteigening			Meest zware finale instrument. Momenteel geen directe aanleiding tot inzet van onteigening.
Verduur-zaming	Groene leges			Eind 2016 is een motie tot het vergroenen van leges in Breda unaniem door de raad aangenomen. Onduidelijk of dit inmiddels wordt toegepast.
	Duurzame rioolheffing			Voor zover niet bekend of dit instrument wordt toegepast in Breda. Het kan aanzienlijk bijdragen aan het verminderen van de watervoetafdruk van de werklocaties.
	Tax increment financing			Nog niet toegepast in Breda. Vereist veel ambtelijke inzet en een lange adem, maar op lange termijn een goede manier om herstructurering te financieren. Zie ook deze link.
Nieuw te ontwikkelen werklocaties	Uitgiftestrategie			Van een uitgebreide uitgiftestrategie of -protocol en puntensysteem was op de inmiddels uitgegeven bedrijventerreinen geen sprake. Voor de vier nieuwe bedrijventerreinen moet een goed doordachte en Didam-proof uitgiftestrategie uitgewerkt worden. Zo kan aan de voorkant worden gestuurd op duurzaam en meervoudig ruimtegebruik.
	Uitgifte in erfpacht			De gemeente Breda heeft diverse gronden in erfpacht uitgegeven. Onduidelijk of dit ook gronden binnen bestaande werklocaties zijn. De uitgifte van nieuwe werklocaties in erfpacht borgt sturing op toekomstig gebruik van de gronden, maar heeft wel impact op de financiële situatie van de gemeente (geen eenmalige grote verdiensten vanuit grondverkoop). Wel creëert dit een (lagere) continuerende jaarlijkse stroom van inkomsten.

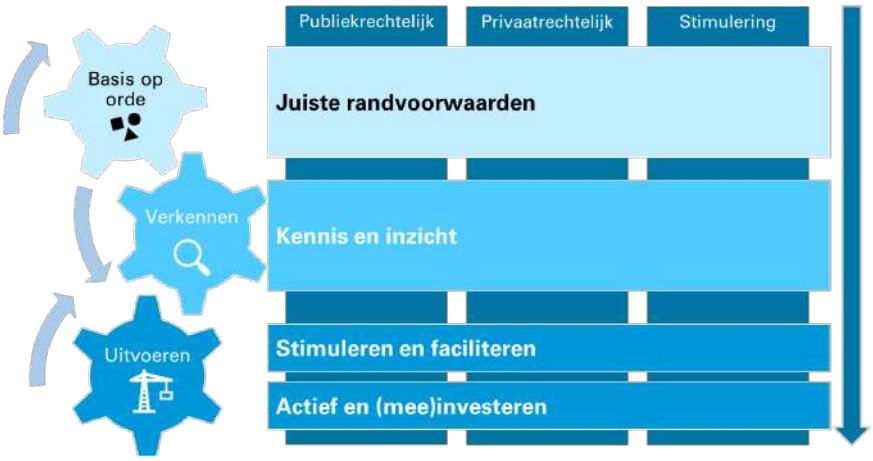
2. Instrumenten beter benutten / juiste bedrijf op de juiste plek

Gebiedsontwikkeling is een belangrijk vehikel om concreet in te werken aan het beter benutten van bedrijventerreinen. De gemeente Breda kan sturing geven via instrumenten uit het publiekrechtelijk spoor (o.a. het omgevingsplan) dan wel via instrumenten uit het privaatrechtelijk spoor (o.a. uitgiftestrategie, anterieure overeenkomst), maar ook via regionale afstemming/duurzame economische stimulering. We spreken van een drietrap. Een efficiënte sturing is een samenspel hiertussen. De verschillende instrumenten moeten elkaar versterken.

Daarnaast verschilt het moment van inzet tussen de verschillende instrumentarium. Met andere woorden: er zit een zekere volgordelijkheid in. We onderscheiden een drietal niveaus, met een bijbehorend handelingsperspectief:

1 Om goed in te zetten op beter benutten is het noodzakelijk om op het eerste niveau (**Basis op orde**) de essentiële randvoorwaarden op orde te hebben. Dit omvat het leggen van een solide basis, zoals gezonde marktspanning, en het creëren van een betere uitgangspositie (denk aan een goede organisatiegraad op bedrijventerreinen, een passend omgevingsplan dat wordt gehandhaafd) voor de verdere inzet van instrumenten. Tegelijkertijd is dit ook het niveau om het ambitieniveau in de provincie af te stemmen, bijvoorbeeld in de omgevingsvisie.
2 Op het tweede niveau staat **Verkennen** centraal. Door informatie te verzamelen, analyses uit te voeren en best practices met elkaar te delen ontstaat kennis en inzicht om te handelen en passende instrumenten in te zetten.
3 Op het laatste niveau staat **Uitvoeren** centraal. Passende handelingsperspectieven zijn het stimuleren en faciliteren alsook actief (grond(beleid en (mee)investerend. Denk bijvoorbeeld aan instrumenten zoals stedelijke kavelruil en het actief verleiden van ‘uitplaatsbare’ bedrijven.

Figuur 16: Prioritering per handelingsperspectief



Bron: Stec Groep, 2025

In de volgende paragrafen zetten we de instrumenten per handelingsperspectief en per juridisch spoor op een rij. Daarin benoemen we ook de dimensie van beter benutten en de overheidslaag die (voornamelijk) aan het roer staat. Soms is dit (alleen) de gemeente Breda, maar samenwerking met de provincie Noord-Brabant is voor sommige instrumenten ook wenselijk.

Instrumenten om de juiste randvoorwaarden te creëren

De doeltreffendheid van instrumenten hangt af van de uitgangssituatie. Een goede uitgangspositie vergroot de kans op een doeltreffende inzet. Dat begint met de ‘basis op orde’, ofwel het scheppen van de juiste randvoorwaarden (voedingsbodem). In het kader van beter benutten gaat het dan bijvoorbeeld om een gezonde marktspanning, maar ook goed georganiseerde bedrijventerreinen. Wanneer een of meerdere van deze randvoorwaarden niet op orde zijn, levert de inzet van een ander instrumentarium minder resultaat op.

(1) Gezonde marktspanning

Overaanbod heeft in het verleden bijgedragen aan inefficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Het is dan ook essentieel om schaarste te creëren als randvoorwaarde voor optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Door schaarse ruimte zijn bedrijven sneller geneigd om de eigen kavel beter/anders te benutten. Immers, verhuizen is door schaarste geen optie. Dat betekent het doen van uitspraken over het percentage van de vraag dat op bestaande terreinen is op te vangen, alsook uitspraken doen over hetgeen niet te faciliteren.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Door schaarste wordt de waarde van een huidige locatie op een bedrijventerrein groter. Bovendien leidt schaarste tot een extra incentive bij bedrijven om de huidige kavel efficiënt te gebruiken.	• Niet ieder bedrijf heeft de financiële middelen om een financieel kostbare verdichtingsslag te maken. • Schuifruimte blijft noodzakelijk om de verdichtingsdomino op gang te brengen.

(2) Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie moeten de provincie en de gemeenten ambities en beleidsdoelen voor het beter benutten van bedrijventerreinen vastleggen. Een gemeente stelt één omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast. In de Bredase omgevingsvisie is het belang van de werklocaties (zowel de nieuwe als bestaande locaties) goed benadrukt. Aanvullend kan een gemeente samen met de provincie een gezamenlijke of regionale omgevingsvisie opstellen. Een visie leent zich uitstekend om ambitie omtrent het beter benutten van bedrijventerreinen te agenderen. Aanvullend kan de provincie randvoorwaarden formuleren in de visie.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Een heldere visie schept duidelijkheid over de te bewandelen bedrijventerreinenkoers. Dat geeft stakeholders zekerheid om investeringen te doen.	• De omgevingsvisie moet niet als statisch product worden gezien. De gestelde doelen en ambities uit de huidige omgevingsvisie kunnen fluïde zijn.

(3) Omgevingsplan op orde

Het is van essentieel belang dat het omgevingsplan stuurt op optimaal ruimtegebruik. In het omgevingsplan kan bijvoorbeeld gewerkt worden met een minimale milieucategorie, minimale bouwhoogte, minimaal aantal arbeidsplaatsen (per hectare) of minimaal bebouwingspercentage. Het omgevingsplan voor nieuw uit te geven bedrijventerreinen moet bij voorkeur direct voldoen aan de eisen van optimaal ruimtegebruik. Via het voorbereidingsbesluit met daarin ‘voorbeschermingsregels’ is het omgevingsplan op bestaande bedrijventerreinen te wijzigen. Dat laatste vereist echter meer maatwerk en de juiste timing. Via deze weg kunnen echter wel de huidige planregels worden herzien, waardoor bijvoorbeeld de (voormalige) staat van bedrijfsactiviteiten kan worden herzien of een bepaalde ondergrens kan worden opgenomen,

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Zet aan tot en dwingt optimaal ruimtegebruik af.	• Een te generieke aanpak kan te knellend werken voor extensieve bedrijven. Immers, niet voor alle bedrijven is intensief ruimtegebruik wenselijk.

(4) Beschermde bedrijventerreinen

Door bedrijventerreinen een beschermde status mee te geven wordt de lange termijn koers helder. Dit sluit transformatie van de bedrijventerrein uit én vergroot de investeringsbereidheid. Dat kan een impuls geven aan de intensiveringsopgave. Door in deze visie uit te dragen dat de te consolideren bedrijventerreinen en kantoorlocaties ook in 2040 nog dezelfde functie hebben, kan de investeringsbereidheid worden vergroot.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Door bedrijventerreinen te beschermen blijft het aantal hectares voor bedrijvigheid op zijn minst gelijk. • Zekerheid vergroot de investeringsbereidheid bij stakeholders.	• Dit vraagt om standvastigheid, ook in economisch mindere tijden.

(5) Organisatiegraad op niveau

Een bedrijventerreinenorganisatie richt zich op het beheer van het bedrijventerrein en aspecten zoals gemeenschappelijke voorzieningen (bv. camerabeveiliging, beveiligingsdiensten, kwaliteit onderhoud), veiligheid (schoon, heel en veilig), onderwijs en arbeidsmarkt (bv. behoefte en projecten), marketing (bv. ondernemersbijeenkomsten en promotie), ontzorging en dienstverlening (bv. gezamenlijke inkoop), collectieve projecten (bv. op verduurzaming en vergroening) en belangenbehartiging.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Efficiënte kennisverspreiding onder ondernemers, zodat zij met vragen en intensiveringsambities makkelijker bij de juiste partijen aankloppen.	• Dit instrument leidt niet tot directe resultaten. Het effect hiervan is dan ook moeilijk meetbaar.

Instrumenten omtrent kennis en inzicht

Wat is de beter benutten-potentie van Bredase bedrijventerreinen? Op welke terreinen ligt het grootste potentieel? Wat is nodig om de potentie te verzilveren? Hoe komen bedrijven in beweging? En wat is het belang van schuifruimte voor succes? Dat zijn vragen die centraal staan bij het handelingsperspectief kennis en inzicht. Bij dit handelingsperspectief hoort divergeren. Dat betekent het breed ophalen van informatie, oplossingsrichtingen, het bieden van een uniform inzicht in de potenties, delen van succesvoorbeelden en als provincie ook een platform bieden om kennis en ervaringen uit te wisselen. Op basis van kennis en inzicht kunnen de ambities, urgentie en het beleid bepaald worden.

(1) Potentie bestaande voorraad

Het is belangrijk om de intensiveringspotentie op bestaande bedrijventerreinen in kaart te brengen. Met andere woorden: hoeveel ruimtevraag is op bestaande terreinen te faciliteren door deze ruimte beter te benutten? Dit vraagt om een gedetailleerde analyse op kavelniveau waarbij intensiveringskansen zoals het beter benutten van het bouwvlak of bouwhoogte scherp in beeld komen vanuit ruimtelijk perspectief. Daarnaast is het raadzaam grip te krijgen op de mate van scheefwerken vanuit economisch perspectief (juiste bedrijf op de juiste plek): welke type bedrijven moeten noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein zitten en welke type bedrijven passen ook elders in het stedelijk weefsel? Dit geeft een solide basis voor vervolg.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Een inventarisatie van de bestaande voorraad brengt de verdichtingspotentie op detailniveau in beeld. Dit geeft een solide basis voor vervolg.	• Bij een dergelijke inventarisatie participeren ondernemers doorgaans niet. Het is daardoor in zekere mate een theoretische benadering.

(2) Monitoring

Monitoring wordt alsmaar belangrijker naarmate de gemeente Breda instrumenten gaat inzetten. Daarbij is het goed om antwoord te krijgen op vragen zoals: Wat gaat goed? Welke (directe) resultaten zien we? Wat gaat minder goed? Draagt het bij aan de doelstelling? Dit geeft inzicht op de effectiviteit, doeltreffendheid en doelmatigheid). De provincie kan zich bijvoorbeeld richten op de monitoring van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het meten van de Floor Space Index (FSI) en Terreinquotiënt (TQ).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Door economische en ruimtelijke gegevens te monitoren kan de provincie tijdig haar beleid bijsturen.	• Monitoring hoort samen te gaan met evaluaties en vervolgacties. Als deze ontbreken, dan heeft monitoring weinig effect.

(3) Inzet van extra procescapaciteit

De gemeente Breda kan ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen voor coaching, advisering en het aanjagen van schuifoperaties en gebiedsprocessen. Denk hierbij ook aan het stimuleren van lokale schuifoperaties en het faciliteren van meer mengmogelijkheden in centra en woonwijk, maar denk ook aan extra capaciteit voor het volgende:

- Optimalisatie van projecten bijvoorbeeld door specifiek advies en/of onderzoek.
- Van plan naar actie zoals het wegnemen van drempels, bij elkaar brengen van partijen, brugfunctie naar diverse ambtelijke afdelingen en schakelen of verbinden met specifieke marktpartijen.
- Ondersteuning gemeentelijke projectteams die werken aan een specifiek project.
- Inzet van expertise op specifieke onderwerpen, zoals op wet- en regelgeving en planeconomie.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Brengt nieuwe kennis in huis. • Resultaatgericht.	• Tijdelijkheid. • Gevaar dat voortgang stagneert bij beëindiging inzet.

(4) Overzicht van best practices

Een (organisch) overzicht van best practices en/of een locatiebezoek en dit onderling delen kan bijdragen aan bewustwording dat hergebruik een kans kan zijn voor een gebied. De komende periode zullen zich nog veel nieuwe voorbeelden aandienen. Van belang is ook om projecten waar het niet allemaal volgens plan liep te bespreken. Dit om lering te trekken voor de toekomst en beter te anticiperen op mogelijke ‘beren’ en valkuilen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Werkt inspirerend en toont mogelijkheden aan. • Geeft zicht op knelpunten. • Kennisoverdracht.	• Geen duidelijk meetbaar resultaat. • Vraagt regulier input uit het werkveld. • Casussen zijn doorgaans niet één-op-één te vergelijken.

Instrumenten om te stimuleren, faciliteren en dwingen

De voorgaande instrumenten richten zich op het divergeren van kennis en randvoorwaarden op orde brengen. Het instrumentarium dat past bij het handelingsperspectief stimuleren, faciliteren en dwingen richt zich daarentegen meer op convergeren. Dat betekent dat instrumenten al minder generiek zijn en meer maatwerk vereisen bij inzet. Zo is de inzet van de Wet Bibob en het vestigen van voorkeursrecht niet op iedere locatie wenselijk, omdat de doeltreffendheid bijvoorbeeld laag zal zijn. Stimuleren en faciliteren vergt dan ook veel communicatie en afstemming binnen de diverse ambtelijke disciplines en regelmatig ook marktpartijen.

(1) Wet Bibob (uitsluiten ondermijnende bedrijven)

De Wet Bibob staat voor 'Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur'. Dit instrument biedt gemeenten de mogelijkheid om de achtergrond van bedrijven en personen met wie zij zakendoen te screenen. De Bibob is enkel in te zetten in de sectoren transport (personen - en goederenvervoer over de weg), de afvalverwerkingsbranche, speelhallen, bouw, horeca en de informatie- en communicatietechnologiesector.

Het Bibob-instrument draagt bij aan het beter benutten van bedrijventerreinen. Met dit instrument wordt voorkomen dat malafide bedrijven schaarse ruimte in beslag nemen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor integere bedrijven. Tegelijkertijd versterkt het uitsluiten van ondermijnende bedrijven het imago van een bedrijventerrein. Ondernemers zijn dan sneller bereid om te investeren in hun pand en kavel.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Voorkomt (deels) ondermijnende activiteiten. • Draagt bij aan een aantrekkelijke werkomgeving. • Voorkomt (deels) dat schaarse ruimte door malafide ondernemers wordt benut. • Toetst zowel vergunningen van bestaande bedrijven als nieuwe bedrijven.	• Het is niet efficiënt om alle vergunning aan de Wet Bibob te onderwerpen. • Tijdrovend. • Kan beeld van achterdochtige overheid aanzwengelen.

(2) Omgevingsplan - plancapaciteit/ schuifruimte stimuleren

Schuifruimte is randvoorwaardelijk om verschillende bestaande bedrijventerreinen in Breda beter te benutten. Door – al dan niet tijdelijk – extra ruimte te bieden ontstaat dynamiek op de bedrijventerreinenmarkt. Klem zittende ondernemers kunnen verhuizen of tijdelijk extra ruimte benutten om het huidige pand en kavel te verbouwen. Schuifruimte is grofweg op twee manieren te realiseren: 1) door nieuw bedrijventerrein (greenfield) te ontwikkelen en 2) door bestaande (verouderde) plekken (brownfield) vrij te spelen voor nieuwe economische activiteit.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Door schuifruimte te realiseren ontstaat dynamiek op de bedrijventerreinmarkt. Dat geeft een impuls aan investeringen.	• Door te veel schuifruimte te bieden neemt de marktspanning af. Het vinden van de juiste balans (tussen ruimte bieden en marktspanning creëren) is een precaire opgave.

(3) Omgevingsplan (voorkeursrecht)

Met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet krijgt de overheid het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Hierdoor kan de overheid sturen op de (toekomstige) invulling. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten heeft dan ook als doel om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Dat geeft meer sturing op juiste bedrijf op de juiste plek. De actie ligt hoofdzakelijk bij gemeenten, maar ook de provincie kan bij uitzondering voorkeursrecht vestigen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• De gemeente en/of provincie hebben meer sturing op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.	• Het voorkeursrecht geldt pas als de grondeigenaar zijn grond aan een derde partij verkoopt. Tot die tijd kan de eigenaar zelf een plan exploiteren of zijn grond verhuren binnen de bestaande kaders.

(4) Accountmanagers, gebiedsmakelaars en aanjagers

Accountmanagers en aanjagers fungeren als brug tussen bedrijven en gemeente. Zij signaleren investeringsplannen bij bedrijven, verkennen eerste verdichtingskansen en koppelen bedrijven aan de juiste initiatieven.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Door goed accountmanagement zijn investeringsplannen bij ondernemers tijdig te signaleren. Gemeente kan op sleutelmomenten gesprek aangaan met ondernemer en inspireren met praktijk voorbeelden van beter benutten.	• Goed accountmanagement leidt niet direct tot het beter benutten van bedrijventerreinen. Het meten van de effectiviteit is hierdoor lastig.

(5) Inzet verplaatsingscoach

de verplaatsingscoach speelt een coördinerende en adviserende rol voor bedrijven bij het vinden van de juiste plek op een bedrijventerreinen of elders in het stedelijk weefsel. Dit dient als extra middel om de schuifpuzzel op gang te krijgen. Daarnaast speelt de verplaatsingscoach een belangrijke rol in het optimaal benutten van ruimtes in het stedelijk weefsel. Ook daar is het optimaal ruimtegebruik essentieel én geldt het principe ‘juiste bedrijf op de juiste plek’.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer grip en sturing op juiste bedrijf op de juiste plek. • Geeft de noodzakelijke schuifruimte op bedrijventerreinen, doordat ‘uitheemse’ bedrijven worden geholpen met een eventuele verhuizing. • Is potentieel goede invulling voor leegstaande winkelpanden.	• Dit instrument is enkel in te zetten als er daadwerkelijk aanbod beschikbaar is op het bedrijventerrein of op plekken elders in het stedelijk weefsel. • Resultaat pas op middellang termijn zichtbaar. • Afhankelijkheid van beleggers en ontwikkelaars.

(6) Tendervoorwaarden – bij gemengde gebiedsontwikkeling

De realisatie van kwalitatief geschikte (betaalbare) bedrijfsruimte op binnenstedelijke locaties kan lucht geven op de bedrijventerreinenmarkt. Dit biedt verhuismogelijkheden voor 'uitheemse' bedrijven op een bedrijventerreinen, waardoor ruimte vrijkomt. Dat vraagt visie op gemengde gebiedsontwikkeling (en een gericht omgevingsplan). Het is belangrijk om tendervoorwaarden te hanteren voor dit type gebiedsontwikkelingen. De betaalbaarheid van bedrijfsruimte staat vaak onder druk. Tendervoorwaarden kunnen sturen op de realisatie van het gewenste programma.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer grip en sturing op juiste bedrijf op de juiste plek. • Geeft de noodzakelijke schuifruimte op bedrijventerreinen, doordat 'uitheemse' bedrijven kunnen verhuizen.	• Dit instrument is enkel in te zetten bij nieuwe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

(7) Voorbereidingsbesluit kleinschalige bedrijfsunits

Het merendeel van de recente (her)ontwikkeling op de Bredase bedrijventerreinen bedroeg dit type ontwikkeling. Hoewel ze ruimte bieden aan ZZP-ers en kleinschalige ondernemers, is dit type vastgoed gevoelig voor leegstand. Momenteel bestaat circa 80% van al het actieve aanbod van bedrijfsruimte in Breda uit een unit kleiner dan 100 m². Ook is er een hoger risico op ondermijnende activiteiten en nemen ze kostbare milieuruimte in op HMC-terreinen, terwijl het type activiteiten binnen deze units vaak uit opslag bestaat.

Het is dan ook slim om een voorbereidingsbesluit kleinschalige units te nemen, waarmee aanvragen voor nieuwe units voor 18 maanden kan worden geweigerd. Dit biedt tijd om de regels over de inrichting van de bedrijventerreinen in het nieuwe omgevingsplan te verwerken en daarmee definitief te maken. Hiermee heeft dit instrument een belangrijke directe koppeling met het opstellen / updaten van het omgevingsplan.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• (Tijdelijk) voorkomen nieuwe ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op de bedrijventerreinen waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt. • Kostbare ruimte blijft meer behouden voor bedrijven die echt behoefte hebben aan milieuruimte	• Het voorbereidingsbesluit kan niet zomaar worden genomen, het moet goed worden onderbouwd waarom dit noodzakelijk is • Tijdelijkheid (maximaal 18 maanden), waarna de regels moeten zijn verwerkt in het omgevingsplan.

(8) Uitsterfconstructie en creëren voorzienbaarheid

Het inzetten van een uitsterfconstructie voor onwenselijke (lichte) bedrijvigheid op de bedrijventerreinen is onlosmakelijk verbonden met het herzien van de planregels uit de oude bestemmingsplannen en de transitie naar het omgevingsplan. Het niet meer toestaan van lichte (maar ook illegale) functies op bestaande bedrijventerreinen (het hanteren van een minimale milieucategorie) waar juist hindergevende bedrijven zich kunnen vestigen, kan door middel van een uitsterfconstructie worden vastgelegd. Deze bepaalt dat – wanneer een bepaalde functie die wordt gestaakt gedurende een bepaalde periode – deze functie na afloop van die periode niet meer mag worden hervat. Begin 2025 heeft de provincie Zuid-Holland dit besluit genomen voor het gros van de Zuid-Hollandse terreinen.

Een uitsterfconstructie moet goed onderbouwd en verankerend in gemeentelijk beleid zijn. Ook moet een dergelijke beleidsmaatregel ruim van tevoren worden aangekondigd. Deze termijn is minimaal één tot twee jaar voordat de constructie actief wordt, waarmee voorzienbaarheid gecreëerd wordt.
Deze voorzienbaarheid heeft als doel om planologische schadeclaims te voorkomen en moet worden gepubliceerd, zodat het mogelijk is zienswijzen in te dienen voordat het tot wijzigingen van het omgevingsplan komt (schrappen van bestemmingen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• (Tijdelijk) voorkomen nieuwe ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op de bedrijventerreinen waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt. • Kostbare ruimte blijft meer behouden voor bedrijven die echt behoefte hebben aan milieuruimte	• Het voorbereidingsbesluit kan niet zomaar worden genomen, het moet goed worden onderbouwd waarom dit noodzakelijk is • Tijdelijkheid (maximaal 18 maanden), waarna de regels moeten zijn verwerkt in het omgevingsplan.

Instrumenten om actief (mee) te investeren

In lijn met het voorgaande vergt het handelingsperspectief actief (mee-)investeren een hoge mate van maatwerk. Bij dit handelingsperspectief ligt het schaalniveau van inzet op kavelniveau. Een generieke aanpak is bij dit handelingsperspectief dan ook niet goed mogelijk. Zo verschilt de context waarin bijvoorbeeld stedelijke kavelruil en onteigening plaatsvindt per casus.

(1) Transitie-exploitatie

Gemeenten kunnen bij leegstand een 'strategische' positie verwerven en deze tijdelijk exploiteren (verhuren) om inkomsten te genereren om op termijn grotere herontwikkeling mogelijk te maken (bijvoorbeeld als de buurkavel ook beschikbaar komt of te verwerven valt). Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve (her)ontwikkeling. Bovendien wordt hiermee verder verval tegengegaan en rentekosten zijn vergoed. De trex stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiel, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer grip op de ontwikkeling van strategische posities. • Voorkomt verder verval van leegstaande plekken.	• Dit instrument is enkel in te zetten bij leegstand. Vanwege de hoge ruimtevraag is de leegstand zeer laag in Breda.

(2) Stedelijke kavelruil

Door versnipperd eigendom van kavels zijn vaak meerdere eigenaren nodig om een herontwikkeling tot stand te brengen. Dit geeft macht aan de 'dwarsliggers'. De Omgevingswet maakt stedelijke herverkaveling mogelijk. Een eigenaar kan niet 'gedwongen' worden om bij de herontwikkeling mee te participeren. Stedelijke kavelruil is vrijwillig. Dwang is niet mogelijk.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Bij stedelijke kavelruil bepalen de eigenaren zelf, op vrijwillige basis, hoe zij de ruimte vormgeven. De provincie en gemeente hebben een belangrijke signalerende en coördinerende rol.	• Eigenaren kunnen niet gedwongen worden om te participeren bij stedelijke kavelruil. Dat betekent dat de plannen alleen door kunnen gaan als alle betrokken partijen zich kunnen vinden in de plannen.

(3) Onteigening/verwerving

Dit is een instrument om strategische posities te verwerven. Het is een relatief zwaar instrument en kan zeer hoge investering tot gevolg hebben. Een laatste middel om grondeigenaren op strategische posities te dwingen grond over te dragen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Strategische locatie(s) in handen krijgen, waardoor sturing ontstaat op de (her)ontwikkeling. Denk aan sturing op minimumeisen omtrent bebouwing en het juiste bedrijf.	• Het is een zwaar instrument dat hoge kosten tot gevolg kan hebben.

3. Instrumenten verduurzaming van de werklocaties

Verduurzaming van de bestaande werklocaties moet voor een belangrijk deel komen vanuit de bestaande pandeigenaren en ondernemers. Uiteraard kunnen hiervoor subsidiemaatregelen worden opgezet om ondernemers financieel te ondersteunen, iets wat Breda momenteel al doet via de Tijdelijke subsidieregeling impulsgelden bedrijventerreinen. Op de verspillende vormen van subsidies wordt niet ingegaan in deze paragraaf. Uiteraard blijft een vorm van subsidie wel een instrument om verduurzaming van de werklocaties aan te jagen.

Onderstaande instrumenten zijn met name financiële prikkels of voordelen die de gemeente Breda kan inzetten (buiten het verstrekken van subsidies om).

(1) Groene leges

Partijen die een vergunning aanvragen voor bouw, verbouw, energieopwekking, evenementen of andere activiteiten krijgen korting of vrijstelling op de leges voor de vergunningaanvraag wanneer het de aanvraag voor een (aantoonbaar) duurzaam project betreft.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Laagdrempelige manier om financiering voor klimaatadaptieve maatregelen te verkrijgen.	• Niet structureel toepasbaar voor één bedrijf.

(2) Duurzame rioolheffing

De rioolheffing is een gemeentelijke heffing waarmee de inzameling van afvalwater, hemelwater en grondwater wordt betaald. Door slim te differentiëren in de heffing kan de gemeente het afkoppelen, bergen en hergebruik van hemelwater financieel belonen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Prikkel voor het behoud van klimaatadaptieve maatregelen in de gebruiks- en beheerfase. De vervuiler betaalt en er ontstaat een vorm van terugverdienen van de investering in afkoppelen.	• De perceptiekosten voor het splitsen van de rioolheffing kunnen hoger zijn dan wanneer de heffing niet wordt toegepast.

(3) Tax increment financing

Gemeenten richten een TIF-district op en bevriezen de huidige belasting. De toekomstige stijging van de belastinginkomsten, als gevolg van de waardestijging van het vastgoed in een gebied, wordt gebruikt om de kosten van de herontwikkelingsprojecten te financieren.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Gebiedsgericht en brengt voordelen voor niet alleen vergroenen, maar ook andere thema's zoals bijvoorbeeld infrastructuur.	• Voornamelijk gericht op nieuw te (her)ontwikkelen gebieden. Dit maakt dat de tijdsinzet groot is. • Meer gericht op herontwikkeling van gebieden en minder goed toepasbaar op één bedrijf en specifiek enkel vergroenen.

4. Instrumenten nieuw te ontwikkelen werklocaties

(1) Uitgiftestrategie (protocol)

Een uitgifteprotocol is een instrument dat op de uitgifte van bedrijfskavels op transparante en efficiënte wijze regelt. Het protocol hanteert toets- en selectiecriteria om gelijke kansen te bieden aan geïnteresseerde partijen en maakt voorwaarden voor toewijzing vooraf duidelijk. Het kan selectiecriteria bevatten voor situaties met meerdere geïnteresseerden.

In het uitgifteprotocol staat beschreven hoe aanvragen van ondernemers voor bedrijfskavels worden behandeld, inclusief criteria voor selectie en prioritering. Bij voorkeur wordt een selectie gebaseerd op bestaand economisch beleid. Zo is het mogelijk bepaalde (speerpunt)sectoren voorrang te geven. Aanvullend kan het protocol ook criteria op geluid/milieuhinder, type activiteit, omvang en verschijningsvorm bevatten.

Een uitgifteprotocol zet een rem op een willekeurige (wild)groei van bedrijven. Gemeenten zijn hiermee beter in staat om te sturen op het juist bedrijf op de juiste plek.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer grip en sturing op juiste bedrijf op de juiste plek.	• Dit instrument is enkel in te zetten bij nieuw uit te geven bedrijventerrein.

(2) Uitgifte in erfpacht

Door (her)uitgifte in erfpacht te doen behoud een gemeente invloed op activiteiten en kwaliteitsnormen op de betreffende locatie. Voorafgaand aan uitgifte moet helder zijn wat de criteria inhouden. De criteria kunnen gelden voor een breed palet aan voorwaarden, waaronder gewenste activiteit, bebouwingsdichtheid en ruimtelijke kwaliteit. In beginsel is een kavel daardoor enkel te gebruiken als dit overeenkomstig is met de gestelde criteria. Zo blijft er meer grip op optimale benutting, kwaliteit en toekomstbestendigheid. Wel is van belang dat de criteria objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

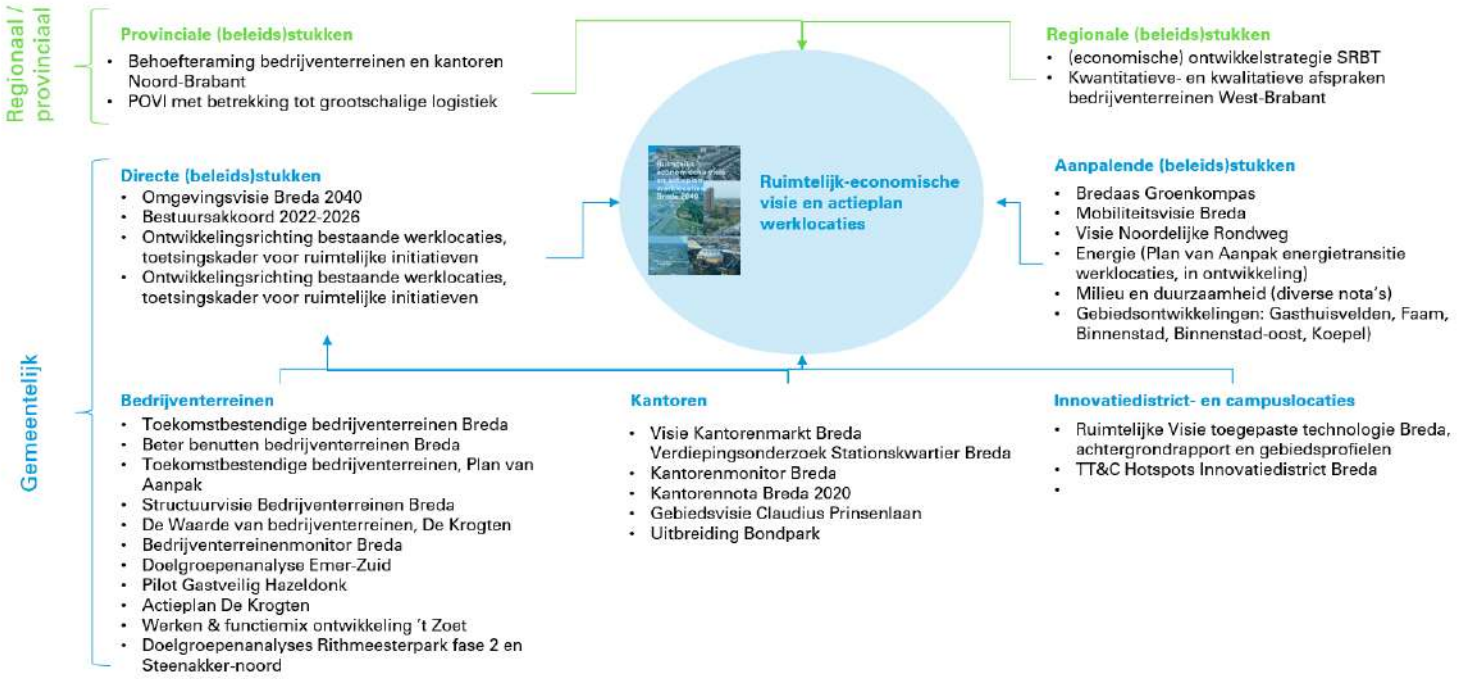
Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer grip en sturing op juiste bedrijf op de juiste plek, ruimtelijke kwaliteit en dichtheid. Met name relevant op strategische locaties.	• Dit instrument is enkel in te zetten als een gemeente grond in eigendom heeft en dit (opnieuw) kan uitgeven.

10. Begrippenlijst

In de tabel hieronder is een begrippenlijst opgenomen van veelvoorkomende afkortingen of begrippen zoals gehanteerd in dit document.

Begrip / afkorting	Omschrijving
(procentuele) leegstand	Bij het berekenen van de leegstand wordt uitgegaan van het actief aangeboden bedrijfsvastgoed in vierkante meters gebruiksoppervlak. Deze is vervolgens uitgezet tegen de volledige voorraad van bedrijfsvastgoed op basis van de BAG.
BAG	BAG staat voor Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Het is een officiële en landelijke registratie in Nederland die gegevens bevat over onder andere gebruik en metrage. De BAG wordt beheerd door gemeenten en gecoördineerd door het Kadaster
Bruto- en netto areaal bedrijventerreinen	Het verschil tussen bruto en netto bedrijventerrein heeft te maken met de manier waarop de oppervlakte van een bedrijventerrein wordt gebruikt. Het bruto areaal omvat alles binnen de begrenzing (omtrek) van het terrein. Het netto areaal omvat alleen de oppervlakte die daadwerkelijk beschikbaar is voor bedrijfsbebouwing en economische activiteiten. Hierbij zijn onder andere openbare infrastructuur en groen- en blauwvoorzieningen niet meegenomen. In dit rapport wordt altijd uitgegaan van netto areaal, mits anders aangegeven.
Bruto gemeentelijk product (BGP)	Het bruto gemeentelijk product bestaat altijd uit de som van alle toegevoegde waarde van bedrijven en instellingen in Breda. De toegevoegde waarde is het verschil tussen de omzet van een bedrijf en de kosten van ingekochte goederen en diensten (exclusief arbeid).
HMC-terrein	Een HMC-bedrijventerrein is een werkgebied dat is ingericht voor bedrijven die vallen binnen de hogere milieucategorieën (meestal categorie 4.1 of hoger), zoals gehanteerd onder de voormalige VNG normering. Deze bedrijven veroorzaken relatief veel geluid, geur, stof of gevaar en hebben daarom een grotere milieuzonering nodig.
IBIS bedrijventerrein	Een IBIS bedrijventerrein verwijst naar een bedrijventerrein dat is opgenomen in het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). Dit systeem wordt beheerd door het Interprovinciaal Overleg (IPO) en bevat uitgebreide, actuele informatie over alle bedrijventerreinen in Nederland. Doorgaans is de ondergrens van een officieel IBIS bedrijventerrein een (netto) oppervlak van het gehele terrein van minimaal 1 hectare.
Pendel(stromen)	Pendelstromen zijn de verplaatsingen van mensen tussen hun woonplaats en werk- of studieplek. Ze geven inzicht in de dagelijkse mobiliteit en ruimtelijke relaties tussen gebieden.
Potentiële beroepsbevolking	De potentiële beroepsbevolking verwijst naar alle personen binnen de leeftijdscategorie 15 tot en met 74 jaar.
Toegevoegde waarde	De toegevoegde waarde is gebaseerd op de toegevoegde waarde per arbeidsplaats op COROP-niveau, doorvertaald naar de sectorale werkgelegenheidsstructuur op de Bredase werklocaties. Die is vervolgens uitgezet tegenover de toegevoegde waarde van de totale werkgelegenheid in Breda

TT&C	Toegepaste Technologie en Creativiteit (TT&C) verwijst naar een economische en ruimtelijke strategie waarbij Breda inzet op het stimuleren van innovatieve bedrijvigheid die technologie en creativiteit combineert.
Werklocaties	Deze ruimtelijk- economische visie en actieplan beslaat de Bredase werklocaties. Hieronder vallen zowel de bedrijventerreinen als kantoorlocaties. het '**Toetsingskader 'Ontwikkelingsrichting bestaande werklocaties'** is hierbij als uitgangspunt gehanteerd. Ook wordt op hoofdlijnen ingegaan de locaties die behoren tot het innovatiedistrict. Voor het Innovatiedistrict wordt een separate visie opgesteld. Detailhandels, horeca en culturele locaties maken geen onderdeel uit van deze visie.

11. Positie visie binnen bestaande stukken

In onderstaand figuur is de positie van deze ruimtelijk-economische visie en actieplan werklocaties ten opzichte van de diverse andere gemeentelijke, regionale en provinciale (beleids)documenten weergeven. Het document staat dan ook niet op zichzelf, maar bouwt voor een groot deel voort op bestaande stukken en beleid. Waar noodzakelijk- en mogelijk zijn deze bestaande verder aangevuld of geactualiseerd op basis van de meest recente gegevens.