



Midden-Brabant Poort

Gebiedsgericht omgevingsprogramma

Juni 2026

Foto: Roozen van Hoppe Groep, 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Proces en participatie	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Analyse	5
2.1	Gebiedsanalyse	5
2.2	Marktanalyse	7
2.3	Beleidsanalyse	11
2.4	Strategische opgaven	18
3	Ontwikkelperspectief	20
3.1	Programma van uitgangspunten	20
3.2	Ruimtelijk raamwerk	25
	Bijlage 1: Verslag informatieavond	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen heeft een tekort aan bedrijfskavels. Vrijwel alle bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven. Als vervolg op fase I (figuur 1.1) heeft de gemeenteraad op 15 december 2025 besloten om in te stemmen met de publiek-private samenwerking voor de realisatie van Midden-Brabant Poort fase II en III en de verdere planvoorbereiding.



Figuur 1.1 Impressie fase 1 Midden-Brabant Poort (bron: eigen foto)

De uitbreiding van Midden-Brabant Poort met fase II en III is nodig om lokale - en regionale bedrijven ruimte te bieden, maar ook om bedrijven die niet meer passen in de bestaande omgeving te kunnen verplaatsen. De ontwikkeling is niet alleen economisch: duurzaamheid, zorgvuldig ruimtegebruik, landschap, energie en mobiliteit zijn vanaf het begin randvoorwaarden.

Dit gebiedsgerichte omgevingsprogramma voor Midden-Brabant Poort is onderdeel van de planvoorbereiding en geeft invulling aan het gewenste ontwikkelperspectief voor het bedrijventerrein Midden-Brabant Poort.

1.2 Doelstelling

Het gebiedsgerichte omgevingsprogramma is een uitwerking van de omgevingsvisie voor Gilze en Rijen en het raadsbesluit Midden-Brabant Poort van 15 december 2025. De doelstelling is dan ook om de ambities uit deze documenten vast te leggen, specifiek voor bedrijventerrein Midden-Brabant Poort. Midden-Brabant Poort moet toekomstbestendig, weerbaar en aantrekkelijk zijn. Dit programma biedt een concreet ontwikkelperspectief voor de uitbreiding van het bedrijventerrein ter voorbereiding op het omgevingsplan.

1.3 Proces en participatie

Tijdens de voorbereiding op de uitbreiding van bedrijventerrein Midden-Brabant Poort is de gemeenteraad meermaals betrokken. Op 5 juni 2025 is een raadsinformatieavond georganiseerd en op 15 december 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd om de publiek-private samenwerking aan te gaan voor de realisatie van Midden-Brabant Poort fase II en III, inclusief het beschikbaar stellen van de middelen om de planvorming verder voor te bereiden. Naast politiek draagvlak is draagvlak onder inwoners en bedrijven van belang. Daarom is in het kader van het project een informatieavond georganiseerd op 26 februari 2026. Tijdens deze avond is informatie opgehaald en inzicht verkregen in onder meer welke (lokale) bedrijven interesse hebben om te verplaatsen, maar ook wat de aandachtspunten zijn van de omwonenden. De input uit de informatieavonden is verwerkt in dit gebiedsgerichte omgevingsprogramma. Het verslag van de informatieavond is opgenomen in bijlage 1.



Figuur 1.2 Impressie fase 1 Midden-Brabant Poort (eigen foto)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een analyse opgenomen. In het analysedeel is onder meer aandacht voor het gebied, de markt en de relevante beleidsuitgangspunten. Op basis van de analyses zijn de strategische opgaven geformuleerd. In hoofdstuk 3 komt het ontwikkelperspectief aan bod. Het ontwikkelperspectief bestaat uit een programma van uitgangspunten en het ruimtelijk raamwerk.

2 Analyse

2.1 Gebiedsanalyse

Bedrijventerrein Midden-Brabant Poort is het nieuwste bedrijventerrein van de gemeente Gilze en Rijen. In 2010 is gestart met de realisatie. Het bedrijventerrein ligt aan de A58 tussen Breda en Tilburg. Fase 1 omvat circa 27 hectare (bruto), waarvan 17 (netto) hectare aan bedrijfskavels volledig is uitgegeven.

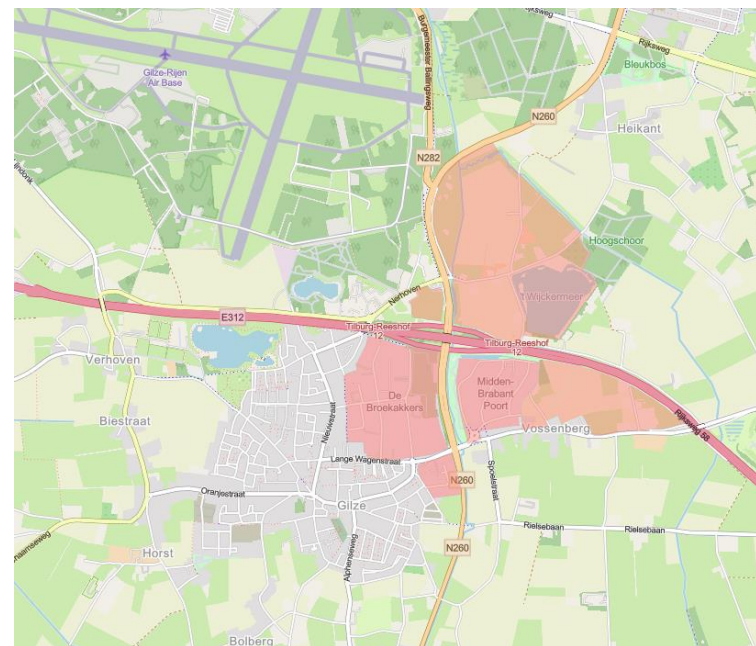


Figuur 2.1 Ligging Midden-Brabant Poort in de regio
(bron: middenbrabantpoort.nl)

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein in fase II en III omvat circa 18 hectare (netto). In totaal heeft het bedrijventerrein Midden-Brabant Poort een omvang van circa 57 hectare (bruto), waarvan 35 hectare (netto) uitgeefbaar.

Omgeving

In de directe omgeving zijn een aantal belangrijke stedelijke functies (in ontwikkeling; figuur 2.2).



Figuur 2.2 Omliggende stedelijke functies
bedrijventerrein Midden-Brabant Poort

Stedelijke functies in de omgeving:

- *Noordwesten:* Vliegbasis Gilze en Rijen en potentiële bedrijfslocatie Nerhoven (gemeente Gilze en Rijen)
- *Westen:* bedrijventerrein Broekakkers en de kern Gilze (gemeente Gilze en Rijen)
- *Noorden:* beoogd nieuw bedrijventerrein Wijkevoort (gemeente Tilburg)

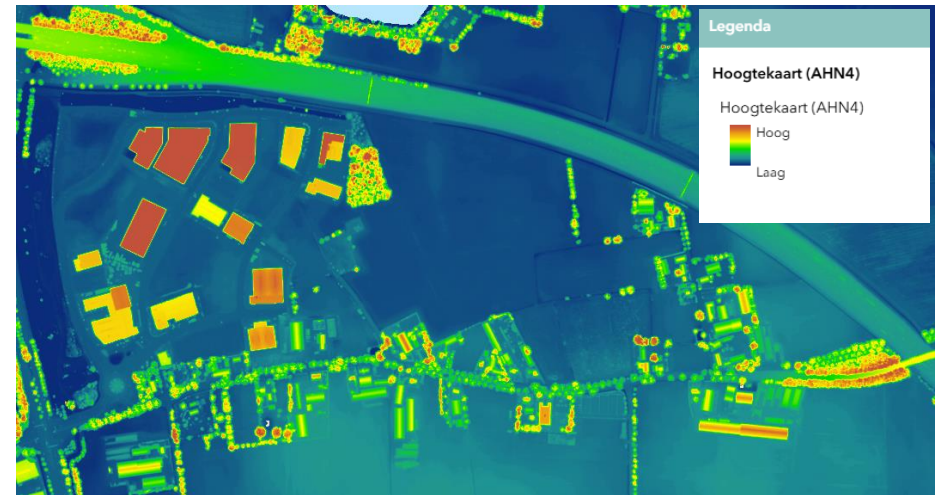
Naast de stedelijke functies kent het gebied ook belangrijke landschappelijke waarden, waar hieronder nader op wordt ingegaan.

Ruimtelijke kenmerken

Naast het reeds uitgegeven bedrijventerrein Midden-Brabant Poort fase I bestaat de planlocatie voor fase II en III momenteel uit weilanden, akkers en boerenerven.

Hoogteverschillen

Binnen het plangebied zijn geconcentreerde hoogteverschillen aanwezig. De hoogteligging van het plangebied varieert van tussen de 10 en 13 meter boven NAP. De landbouwgronden in (zuid)oostelijke gedeelte hoger liggen dan de landbouwgronden in het noorden en westen van het plangebied (figuur 2.3).



Figuur 2.3 Hoogtekaart plangebied Midden-Brabant Poort (bron: AHN4 hoogtekaart)

Landschapstype

Het plangebied Midden-Brabant Poort ligt op de overgang tussen verschillende landschapstypen. Ten zuiden en oosten van het gebied liggen de grootschalige heideontginningen, die plaatselijk worden doorsneden door beken. In het noordwesten en ook in het plangebied zelf is sprake van oudere ontginningen met een kleinschaliger karakter en afwisseling tussen akkers, weilanden, bebouwing en kleinere bosjes.

Het plangebied heeft de ruimtelijke kenmerken van een zich verstedelijkend 'dekzandgebied'. De veelal beplante plattelandswegen zorgen voor een goede toegankelijkheid en geven het gebied vaak een kleinschalig karakter. In het oude cultuurlandschap is er vooral een noord-zuidoriëntatie, met de beekdalen als belangrijke structurerende elementen. In de tweede helft van de 20ste eeuw zijn daaraan diverse oost-west georiënteerde infrastructurele elementen toegevoegd (onder andere A58).

Ten westen van het plangebied bevindt zich de ecologische verbindingszone (EVZ) Groote Leij. Ten oosten loopt de EVZ Hultense Leij.

De ruimtelijke kenmerken zijn van groot belang voor klimaatadaptatie, het behoud van cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige en -landschappelijke inrichting, maar ook de waterhuishouding.

Verkeer

Het plangebied Midden-Brabant Poort ligt ingeklemd tussen een drietal wegen, te weten:

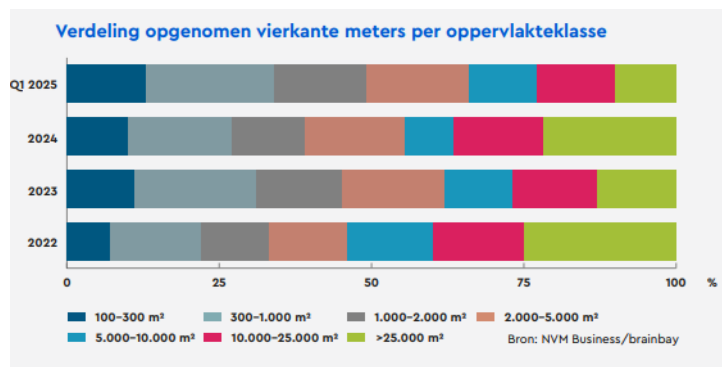
- Rijksweg A58 aan de noord- en oostzijde;
- Langenbergseweg aan de westzijde;
- Tilburgsebaan aan de zuidzijde.

De Langenbergseweg takt met de op-/afrit Gilze (afrit 12) aan op de A58. De A58 is in eigendom en beheer bij Rijkswaterstaat, de Langenbergseweg bij de provincie Noord-Brabant en de Tilburgsebaan bij de gemeente Gilze en Rijen. De doorgaande verkeersfunctie van de Langenbergseweg ten noorden van de A58 loopt over in de Noordwesttangent rondom Tilburg. Met de aanleg van fase I is een rotonde aangelegd tussen de Tilburgsebaan en de Langenbergseweg ter ontsluiting van het gebied richting de A58. Voorheen was er een bushalte aan de Tilburgsebaan (halte Spoelstraat), direct ten zuiden van fase I van het bedrijventerrein, maar deze is opgeheven.

2.2 Marktanalyse

Trends en ontwikkelingen

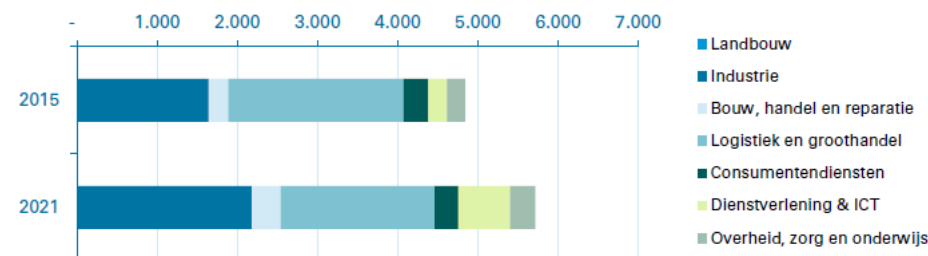
De Nederlandse markt voor bedrijfsruimten blijft de laatste jaren stabiel, ondanks geopolitieke spanningen. De opname van bedrijfsruimten is landelijk verder gestegen. Wel is een verschil te zien in de vraag naar de omvang van bedrijfsruimten (figuur 2.4). De vraag naar grotere bedrijfsruimten/kavels is toegenomen, terwijl de vraag naar kleinere bedrijfsruimten wat afneemt. Dit is onder meer bevestigd tijdens de informatieavond van 26 februari 2026 door een aantal ondernemers (verslag bijlage 1).



Figuur 2.4 Verdeling opgenomen vierkante meters per oppervlakteklasse (Bedrijfsruimtemarkt Rapport NVM, 2025)

In het Toekomstperspectief bedrijventerreinen Gilze en Rijen (onderzoek STEC, 2024) zijn de bedrijventerreinen in de gemeente nader onderzocht. Op de bedrijventerreinen in de gemeente zijn ruim 5.700 banen gevestigd, wat circa 42% omvat van de totale werkgelegenheid in de gemeente. Dit is aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde (30% van de totale werkgelegenheid in Nederland is gevestigd op bedrijventerreinen). De bedrijventerreinen hebben een gezamenlijk oppervlak van 180 hectare bruto, wat 3% omvat van de totale oppervlakte van de gemeente. De verhouding tussen bruto - en netto oppervlak ligt op 0,8 wat aan de bovenkant van het landelijke gemiddelde zit van tussen de 0,7 en 0,8. Sinds 2015 nam de werkgelegenheid met bijna 20% toe op de

bedrijventerreinen in de gemeente. De groei zit vooral in de sectoren dienstverlening & ICT, industrie en bouw, handel en reparatie (figuur 2.5).



Figuur 2.5 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen Gilze en Rijen in 2015 en 2021 naar sector (bron: LISA, 2021)

Prognose aan bedrijventerreinen

Met het 'Toekomstperspectief bedrijventerreinen Gilze en Rijen' (2024) is ook onderzoek gedaan naar de huidige situatie op bedrijventerreinen, de verwachte vraag naar bedrijventerreinen op de korte en middellange termijn, de situatie op de bedrijventerreinenmarkt in de regio en hoe ruimtelijke vraagstukken, zoals de woningbouwopgave en de verstedelijkingsopgave rondom het station doorwerken op bedrijventerreinen in de gemeente.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de uitbreidingsvraag omvangrijk is in de regio Hart van Brabant.

Voor de gemeente Gilze en Rijen wordt verwacht dat er (bij een autonome groei en een beleidsneutrale situatie) tot 2040 vraag is naar tussen de 19,5 hectare (ontwikkelscenario laag) en 29,2 hectare (ontwikkelscenario hoog; figuur 2.6).

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	Regio Hart van Brabant		Gemeente Gilze en Rijen	
		EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030		153,8	214,2	11,8	16,4
2031 tot en met 2040		100,0	167,0	7,7	12,8
2023 tot en met 2040		253,8	381,2	19,5	29,2
2023 tot en met 2035		222,0	234,5	15,6	22,8

Bron: Bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 2.6 Indicatief aandeel gemeente Gilze en Rijen in de uitbreidingsvraag regio Hart van Brabant 2023 t/m 2040 (Toekomstperspectief bedrijventerreinen, 2024)

In de gemeente Gilze en Rijen omvat het zachte planaanbod 23 tot 26 hectare, inclusief Midden-Brabant Poort fase II en III (figuur 2.7).

Type aanbod	Locatie	Netto omvang
Intensivering en planologische verruiming Aeroparc		2,0 tot 2,5 hectare
Hard planaanbod	Haansberg / Aeroparc	0,8 hectare
	Totaal hard planaanbod	0,8 hectare
Zacht planaanbod	Midden-Brabant Poort	18,0 tot 20,0 hectare, waarvan 11,8 tot 12,7 hectare in stedelijk gebied ^a
	Nerhoven	2,5 tot 3,0 hectare
	Lage Haansberg	2,5 tot 3,0 hectare
	Totaal zacht planaanbod	23,0 tot 26,0 hectare

Bron: IBIS Provincie Noord-Brabant (peildatum 1 januari 2023), Gemeente Gilze en Rijen (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 2.7 Overzicht planaanbod in gemeente Gilze en Rijen (Toekomstperspectief bedrijventerreinen, 2024)

Naast het onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen zijn recent nieuwe afspraken gemaakt over de uitgifte van bedrijventerreinen in de regio: Regionale afspraken bedrijventerreinen Hart van Brabant (collegebesluit gemeente Gilze en Rijen 12 maart, 2025). De regionale economie groeit hard, maar loopt tegelijkertijd tegen de ‘grenzen van de groei’ aan. De regio kampt, net als veel andere regio’s in Nederland, met een groeiende druk op de ruimte door de toenemende ruimtevraag. Daarom is aan alle regiogemeenten gevraagd om zich maximaal in te spannen voor de realisatie van de harde – én zachte plancapaciteit in de regio, conform de programmeringstabel (figuur 2.8).

Gemeente	Plan naam	Werkmilieu	Oppervlakte reeds uitgegeven (netto ha)	Hard plaanbod (netto ha)	Zacht plaanbod (netto ha)
Gilze en Rijen	Aeroparc	Regulier	14		3
Gilze en Rijen	Berkhaan	Regulier	6		
Gilze en Rijen	Broekakkers	Grootschalige distributie	39		
Gilze en Rijen	Broekakkers Zuid	Regulier	5		
Gilze en Rijen	Haansberg	Grootschalige productie	63	1	
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort	Regulier	16		
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort uitbreiding	Regulier	0		13
Gilze en Rijen	Midden-Brabant Poort uitwerkingsbevoegdheid	Regulier	0		7
Gilze en Rijen	Nerhoven	Gemengd stedelijk	0		3
Gilze en Rijen	Uitbreiding Haansberg	Regulier			3
Gilze en Rijen	Van Ghertstraat	Regulier	5		

Figuur 2.8 Regionale programmeringstabel plaanbod gemeente Gilze en Rijen (bron: Afsprakenkader bedrijventerreinen Hart van Brabant, 2025)

Dit betekent dat wij ons maximaal moeten inspannen voor de volledige ontwikkeling van Midden-Brabant Poort. Er is circa 20 hectare (netto) gereserveerd aan zachte plancapaciteit.

Netcongestie

Naast de schaarste aan bedrijfslocaties zorgt netcongestie voor een van de grootste knelpunten in de bedrijfsruimtemarkt. Vrijwel bij elke nieuwe ontwikkeling loopt hierdoor vertraging op. Dit remt de

groei van bedrijven en beperkt gemeenten in het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen of het aantrekken van energie-intensieve bedrijven. Netcongestie vormt ook de komende jaren een serieuze belemmering voor economische groei en de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De verwachting is dat de vraag naar elektriciteit tot 2050 met een factor 2,5 tot 3,5 zal groeien (Bedrijfsruimtemarkt Rapport NVM, 2025). De energieopgave is dan ook van belang en zelfs randvoorwaardelijk voor de uitbreiding van Midden-Brabant Poort.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Bedrijven zoeken niet alleen naar fysieke ruimte, maar ook naar een duurzame omgeving die past bij hun groeiambities en prettig is voor het personeel, wat weer gunstig is voor het werven van personeel in een krappe arbeidsmarkt. Duurzaamheid, energie-efficiëntie en vergroening (klimaatadaptatie) gaan hand in hand met een prettige werkomgeving en kostenbesparing: een toekomstbestendig bedrijventerrein. Er is een tekort aan dit soort hoogwaardige bedrijfscomplexen op goede locaties (Bedrijfsruimtemarkt Rapport NVM, 2025). Naast deze vraag uit de markt zelf zijn duurzaamheid, energie-efficiëntie en klimaatadaptatie ook noodzaak. Uit onderzoek blijkt dat bedrijventerreinen in het algemeen slecht voorbereid zijn op klimaatverandering. 70% van de Nederlandse

bedrijventerreinen is slecht voorbereid op wateroverlast door klimaatverandering. Ook heeft 5 op de 6 terreinen een tekort aan groen.¹

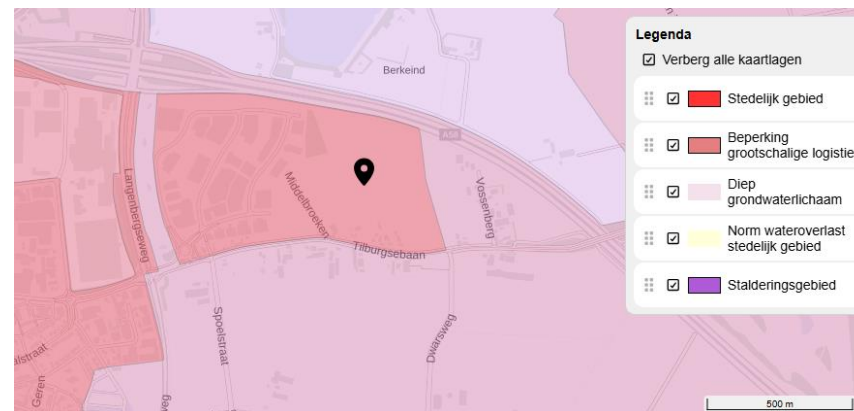
Op basis van de marktanalyse wordt geconcludeerd dat er voldoende kwalitatieve - en kwantitatieve uitbreidingsvraag is voor de ontwikkeling van Midden-Brabant Poort fase II en III.

2.3 Beleidsanalyse

Provinciale omgevingsverordening

De uitbreidingslocatie Midden-Brabant Poort fase II is door de provincie deels aangemerkt als ‘stedelijk gebied’ (figuur 2.9). Voor fase II is dus al rekening gehouden met de uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor het hele bedrijventerrein geldt een beperking op grootschalige logistiek.

¹ Werklandschappenscan, programma Werklandschappen van de Toekomst, 2025, geraadpleegd op: [Onderzoek:](#)

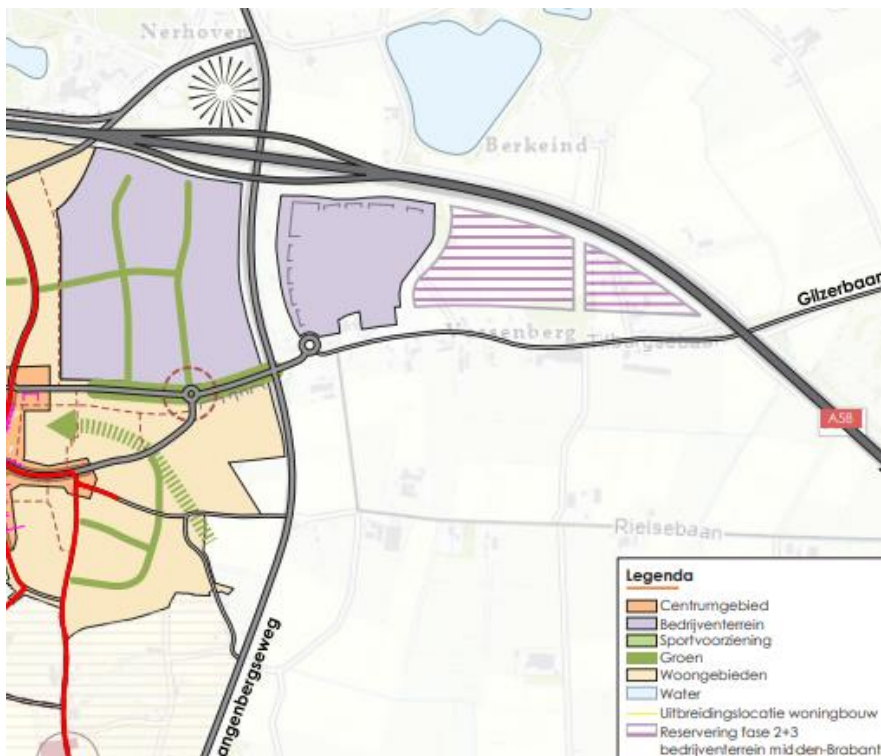


Figuur 2.9 Uitsnede omgevingsverordening Noord-Brabant

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie van de gemeente Gilze en Rijen is Midden-Brabant Poort opgenomen als bestaand bedrijventerrein (fase 1), in het verlengde van bedrijventerrein Broekakkers in Gilze. Fase II en III zijn specifiek benoemd als uitbreiding langs de A58 (figuur 2.10).

bedrijventerreinen slecht voorbereid op klimaatverandering – Werklandschappen van de Toekomst



Figuur 2.10 Uitsnede kaart Gebiedsgerichte uitwerking kern Gilze (bron: Omgevingsvisie Gilze en Rijen, 2025)

Als doelstelling voor het bedrijventerrein is opgenomen dat de gemeente de moderne uitstraling van fase I wil vasthouden en versterken in fase II en III.

In de omgevingsvisie zijn de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de bedrijventerreinen in de gemeente:

- We zorgen voor herkenbare en duurzame bedrijventerreinen.
- We investeren in zowel bestaande – als nieuwe terreinen.
- We stimuleren bedrijven om duurzamer te werken, bijvoorbeeld door klimaatadaptieve maatregelen.
- We maken duidelijke keuzes voor het soort bedrijven dat we willen aantrekken.
- We herontwikkelen verouderde bedrijfslocaties naar woon-werkgebieden die passen in de omgeving.
- We zorgen voor een goede overgang tussen bedrijventerreinen en woonwijken, met ruimte voor functiemenging.

Als het gaat om het soort bedrijvigheid wordt enerzijds aangesloten bij de regionale afspraken rond bedrijventerreinen. Anderzijds is opgenomen in de omgevingsvisie dat bedrijventerreinen bedoeld zijn voor bedrijven die op andere plekken niet goed passen, qua aard en omvang.

Als toekomstbeeld wordt geschetst dat Gilze en Rijen in 2040 een plek is waar mensen prettig kunnen werken én wonen. Op de bedrijventerreinen is plaats voor lokale en regionale bedrijven die nauw verbonden zijn met de gemeente. Er zijn nieuwe duurzame bedrijventerreinen gerealiseerd, waarbij ondernemers hebben ingezet op verduurzaming. Bedrijven die niet meer in een woonwijk passen zijn verhuisd naar betere bedrijfslocaties in de gemeente.

Strategie duurzaamheid

In de omgevingsvisie is benoemd dat de gemeente Gilze en Rijen bedrijventerreinen wil verduurzamen, ook als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen. Om dit concreter te maken is de Strategie duurzaamheid opgesteld (en vastgesteld) in 2024. Deze strategie vormt het vertrekpunt voor de duurzaamheidsambities van de gemeente en ook voor de ontwikkeling van Bedrijventerrein Midden-Brabant Poort fase II en III. De hoofdlijnen zijn hieronder uitgewerkt.

Energietransitie

Bij de marktanalyse is netcongestie al benoemd als belangrijke opgave. Gezien de beperkte stroomcapaciteit en aanhoudende netcongestie is het bevorderen van een zo groot mogelijke gelijktijdigheid in lokale duurzame opwek en gebruik van energie van

groot belang. Ten aanzien van dit thema zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

1. We gebruiken minder energie: in 2030 gebruiken we 20% minder energie t.o.v. van 1990.
2. We stappen over op duurzame warmte: in 2026 willen we een verschuiving van 10% realiseren in het energielabel van woningen om deze klaar te maken voor de overstap naar aardgasvrij. Dit is afgesproken in de Transitievisie Warmte.
3. We wekken duurzame elektriciteit op: in de Regio Hart van Brabant realiseren we in 2030 300 ha zon op bedrijfsdaken. Voor de gemeente Gilze en Rijen vertaalt dit zich naar ca. 22,75 ha bedrijfsdaken (46.252 MWh). Daarnaast wordt in 2030 de energie die we gebruiken in onze gemeentelijke gebouwen volledig duurzaam opgewekt.
4. We leveren een bijdrage aan het oplossen van netcongestie problematiek.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte op het terrein en in omliggende gebieden draagt het bij aan het creëren van een aangenaam verblijfs- en werkklimaat op een bedrijventerrein. Verdroging en hittestress vormen aanzienlijke uitdagingen voor bedrijventerreinen en omliggende gebieden, zoals eerder beschreven bij de marktanalyse.

Voor het thema klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn de volgende doelstellingen opgenomen in de Strategie duurzaamheid:

1. We zijn beter voorbereid op perioden van extreme weersomstandigheden;
2. We nemen samen met bewoners en ondernemers maatregelen;
3. We zijn een biodiverse gemeente;
4. We zorgen voor klimaatrobuuste natuur en landschap in het buitengebied;
5. We vertalen landelijke richtlijnen naar lokaal beleid.

Circulaire economie

Nederland wil in 2050 klimaatneutraal, fossielvrij en circulair te zijn. Circulair zijn betekent dat de milieueffecten van de Nederlandse productie en consumptie in 2050 binnen de draagkracht van de aarde moeten vallen. De ambitie voor circulaire economie is vertaald naar de volgende doelstellingen:

1. We verminderen het gebruik van primaire grondstoffen: in 2030 willen we 50% minder primaire grondstoffen gebruiken en in 2050 is onze economie volledig circulair;
2. We voeren ons afvalbeheer duurzaam uit;
3. We verminderen het gebruik van primaire grondstoffen in onze eigen organisatie: in 2030 zijn 50% van onze inkopen en aanbestedingen

circulair en in 2050 zijn onze inkopen en aanbestedingen volledig circulair.

4. We stimuleren biobased grondstoffen waar ze een vervanging kunnen zijn voor niet duurzaam geproduceerde grondstoffen.

Duurzame mobiliteit

Om een bijdrage te leveren aan de CO2-reductie neemt duurzame mobiliteit een belangrijke positie in binnen de Strategie duurzaamheid van de gemeente Gilze en Rijen. Ten aanzien van duurzame mobiliteit zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

1. We stimuleren schone en duurzame vormen van mobiliteit.
2. We stimuleren en faciliteren transitie van fossiele mobiliteit naar elektrische mobiliteit.
3. We verduurzamen de mobiliteit van onze eigen organisatie

Regionale afspraken bedrijventerreinen regio Hart van Brabant 2025-2030

In 2025 zijn nieuwe afspraken gemaakt in het Afsprakenkader Bedrijventerreinen regio Hart van Brabant 2025-2030.

De gemeenten in de regio Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant hebben hierin afspraken vastgelegd over:

1. Het ‘gezamenlijke economische toekomstbeeld’ van de regio dat mede als basis dient voor de afspraken over de bedrijventerreinen:

Het economisch toekomstbeeld van Hart van Brabant gaat uit van een kwaliteitsimpuls voor de prominente sectoren in de regio (logistiek & groothandel, maak- & voedingsindustrie en leisure). De regio vergroot en benut haar kennis en kunde op het snijvlak van technologie & gedrag (‘Human Centered Innovation’) om innovatie en verduurzaming in deze sectoren te bevorderen en de bijdrage aan de brede welvaart te vergroten. Het economisch toekomstbeeld vraagt om regionale samenwerking, een vestigingsklimaat dat talent en bedrijven aan de regio bindt (dankzij goed onderwijs, multimodale bereikbaarheid, leisure- en cultuuraanbod, een aantrekkelijk buitengebied en meer) én voldoende ruimte voor bedrijven, op toekomstbestendige werklocaties.

2. Het efficiënt en effectief benutten van bestaande bedrijventerreinen (onder meer door ruimte-intensivering) en het uitvoeren van een procesafpraak over de herijking van de programmering van nieuwe bedrijventerreinen.

Voldoende ruimte voor werken op locaties met de juiste kwaliteiten is immers een belangrijke randvoorwaarde voor het economisch toekomstbeeld. Daarbij hoort ook effectief en efficiënt ruimtegebruik. Efficiënt ruimtegebruik gaat over het zo intensief mogelijk benutten van de ruimte op nieuwe bedrijventerreinen (bv. door meervoudig of meerlaags ruimtegebruik). Effectief ruimtegebruik gaat over ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’ en het voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik. Doel is om bijzondere en schaarse kwaliteiten van bedrijventerreinen (bv. een hoge milieucategorie, waterontsloten kavels) te benutten voor bedrijven die hier ook echt gebruik van maken en die passen binnen het economisch toekomstbeeld.

3. De toekomstbestendigheid van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen, en het vergroten van de bijdrage van bedrijventerreinen en hun gebruikers aan de brede welvaart in de regio. Immers is ook de kwaliteit en toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen een belangrijke randvoorwaarde voor het aantrekken en vasthouden van bedrijven die passen binnen het economisch toekomstbeeld.

4. De uitvoering, governance en monitoring van de afspraken. Uitgangspunten zijn adaptief beleid, dat de regio wendbaar maakt en in staat stelt snel op veranderingen in de werklocatiemarkt in te spelen, en een zorgvuldige borging van de uitvoering van de afspraken.

Toepassing regionale afspraken gemeente Gilze en Rijen

1. Het gezamenlijke economische toekomstbeeld gaat uit van het versterken van sterke sectoren die al zijn gevestigd in de regio. Innovatie en verduurzaming in deze sectoren zijn van groot belang. Om ook een bijdrage te leveren aan 'brede welvaart' wil de gemeente onderzoeken of lokale/regionale verplaatsingskandidaten voorrang kunnen krijgen om in aanmerking te kunnen komen voor een kavel op Midden-Brabant Poort fase II of III. Brede welvaart omvat alles wat mensen van waarde vinden. Naast materiële welvaart gaat het ook om zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid. Het dagelijks leven speelt zich namelijk grotendeels op regionaal en lokaal niveau af². Waar mensen

wonen en wat die gemeente te bieden heeft aan bijvoorbeeld werk, scholen, woningen maar ook de kwaliteit van de leefomgeving, is daarom van groot belang voor hun welvaart.

Het schaalniveau van de gemeente is daarmee essentieel voor het verbeteren van de brede welvaart. Dit draagt bij aan de volgende aspecten van de 'brede welvaart':

- Binnen het bestaande stedelijke gebied kan een bestaand bedrijf, dat hinder geeft aan de directe omgeving, worden verplaatst. Dit draagt bij aan een prettiger woon- en leefklimaat in de gemeente, zonder dat het bedrijf voor de gemeente verloren gaat. Deze doelstelling is ook benoemd in de omgevingsvisie.
- Bedrijven die willen doorgroeien in de gemeente kunnen verplaatsen naar een groter kavel op Midden-Brabant Poort. Zo ontstaat schuifruimte op de bestaande bedrijventerreinen die weer benut kan worden door nieuwe lokale of regionale ondernemers, wat bijdraagt aan een goed ondernemingsklimaat in de gemeente.

² 'Brede welvaart' in de regio verdient meer aandacht. Door Otto Raspe en Erik Stam, 11 april 2019,

<https://esb.nu/brede-welvaart-in-de-regio-verdient-meer-aandacht/>

- Door een lokaal bedrijf te verplaatsen blijft het lokaal personeelsbestand bestaan. Het op korte afstand wonen en werken draagt bij aan het welzijn van onze inwoners, inclusie, maar ook wordt het woon-werkverkeer beperkt, waardoor er minder druk komt op het verkeersnetwerk.
 - Door een lokaal bedrijf te verplaatsen blijft de lokale economie met toeleveranciers ook bestaan, wat bijdraagt aan een goed ondernemingsklimaat in de gemeente en regio.
2. In de omgevingsvisie is aangegeven dat wij inzetten op het effectief – en efficiënt benutten van bedrijventerreinen: bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die op andere plekken niet goed passen, qua aard en omvang. Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt ook inzet op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Zo is regionaal de ambitie vastgelegd om op bedrijventerrein Aeroparc 2 tot 2,5 (netto) hectare aan ruimte te winnen. Regionaal is afgesproken om circa 5% ruimtewinst te behalen. In het afsprakenkader is bedrijventerrein Aeroparc meegenomen in de regionale programmering. Daarnaast spelen er momenteel verschillende

herontwikkelingsinitiatieven op bedrijventerrein Broekakkers die door de markt worden opgepakt. Voor de additionele ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen zal nieuw beleid worden opgesteld.

3. Net als voor het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Gilze en Rijen zal voor de toekomstbestendigheid worden ingezet op een nieuw beleidsprogramma. Voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, zoals Midden-Brabant Poort fase II en III, is toekomstbestendigheid het uitgangspunt, zoals eerder aangegeven in de omgevingsvisie.
4. Met dit gebiedsgericht omgevingsprogramma voor Midden-Brabant Poort wordt bijgedragen aan transparant en adaptief beleid waarin de afspraken worden meegenomen in de planvoorbereiding op een nieuw bedrijventerrein.

2.4 Strategische opgaven

Uit dit hoofdstuk komt naar voren dat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein niet alleen een economische aangelegenheid is, maar dat er op meerdere vlakken strategische opgaven liggen.

Vertrekpunt is een ruimtelijke analyse van het gebied zelf, waarin naar voren komt dat:

- Het gebied is gelegen tussen de EVZ Groote Leij en de EVZ Hultense Leij, waardoor er aandacht moet zijn voor een robuuste wateropvang en er kans is voor een versterking van ecologische verbindingen met deels behoud van bestaand groen. Dit geldt voor zowel de noordelijke – als zuidelijke rand van het bedrijventerrein.
- Het gebied hoogteverschillen kent, waarbij de oost- en zuidkant hoger ligt dan de west- en noordkant. Dit is van belang voor de bodem- en wateropgave in het gebied.
- Het gebied kent oorspronkelijk vooral een noord-zuid oriëntatie in plaats van de huidige planmatige west-oost oriëntatie, met onder andere de A58 en de Tilburgsebaan. Een deel van dit oorspronkelijke cultuurhistorische landschap moeten worden behouden.

- Het gebied ligt aan drie belangrijke verkeersaders op verschillende schaalniveaus: Tilburgsebaan (bovenlokaal), Langenbergseweg (regionaal en provinciaal) en de A58 (provinciaal en nationaal).

Uit de marktanalyse komt wordt geconcludeerd dat er kwantitatief voldoende vraag is naar nieuwe bedrijventerreinen in de regio. Kwalitatief is vraag naar grotere bedrijfskavels, maar ook naar bedrijventerreinen met een duurzame omgeving. Bedrijven zoeken niet alleen naar fysieke ruimte, maar ook naar een omgeving die past bij hun ambities en uitstraling. Er is een tekort aan kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen op goede locaties. Deze profilering sluit aan op de beleidsambities van de gemeente voor de doorontwikkeling van Midden-Brabant Poort, waarin wordt ingezet op het vasthouden en versterken van de moderne uitstraling uit fase I en de verdere verduurzaming van het bedrijventerrein als geheel. Daarbij willen wij als gemeente bedrijventerreinen functioneel beter benutten voor type bedrijvigheid die elders in het stedelijk gebied geen plek kunnen krijgen binnen de gemeente. Andersom, als bedrijven momenteel hinder veroorzaken binnen het bestaand stedelijk gebied dan moeten deze verplaatst kunnen worden naar het nieuwe bedrijventerrein.

Uitgangspunt is, in het kader van de brede welvaart in de gemeente, dat (boven)lokale bedrijvigheid voorrang moet kunnen krijgen bij verplaatsing naar het nieuwe bedrijventerrein (binnen de kaders van wet- en regelgeving).

Naast de economische aspecten van de bedrijventerreinontwikkeling is duurzaamheid integraal onderdeel van een hoogwaardig bedrijventerrein. De ontwikkeling moet dan ook een bijdrage leveren aan de Strategie duurzaamheid, op de onderdelen:

- Energietransitie.
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Circulaire economie.
- Duurzame mobiliteit.

Tot slot willen wij met Midden-Brabant Poort bijdragen aan de regionale afspraken bedrijventerreinen, waaronder het effectief en efficiënt ruimtegebruik van bedrijventerreinen.

3 Ontwikkelperspectief

In dit hoofdstuk zijn de strategische opgaven doorvertaald in een ontwikkelperspectief voor Midden-Brabant Poort. Het ontwikkelperspectief bestaat enerzijds uit een programma van uitgangspunten voor het hele bedrijventerrein en anderzijds uit een beschrijving van het ruimtelijk raamwerk voor de uitbreiding in fase II en III.

3.1 Programma van uitgangspunten³

Ruimtelijk

Het gebied is gelegen tussen twee belangrijke ecologische verbindingzones: Groote Leij en de Hultense Leij. In het gebied moet aandacht zijn voor deze verbindingzones met een robuuste wateropvang en behoud en versterking van bestaande groenstructuren. Deze groenstructuren zijn gelegen aan twee assen: de noordelijke rand langs de A58 en de zuidelijke rand aan de Tilburgsebaan. De bedrijfsbebouwing moet daarbij aansluiten op deze

³ Het programma van uitgangspunten is samengesteld met de actuele kennis op het moment van het opstellen van dit programma. Mocht op basis van voortschrijdend inzicht een

zones met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Dit punt is ook bevestigd tijdens de informatieavond. Tot slot moet aandacht zijn voor de oorspronkelijke oriëntatie in het gebied en het behoud van de cultuurhistorische landschapswaarden, waaronder de (oude) boerderijen aan de noord-zuid oriëntatie (weg Vossenbergh) en waardevolle bomen.

Economisch

Vorig jaar is een verkenning gedaan naar een herziening van de kwalitatieve vraagruimte in de regio⁴. Deze nieuwe vraagruimte heeft niet tot nieuwe inzichten geleid voor bedrijventerrein Midden-Brabant Poort. Daarom zal worden ingezet op het werkmilieu: reguliere bedrijvigheid, zoals eerder opgenomen in de regionale afspraken. Beleidsmatig wordt daarnaast ingezet op het optimaal benutten van bedrijventerreinen (efficiënt ruimtegebruik) en het 'juiste bedrijf op de juiste plek' (effectief ruimtegebruik), wat wil zeggen dat bedrijventerreinen bedoeld zijn voor bedrijven die elders geen plaats kunnen krijgen in het stedelijke gebied. Verder blijkt dat vanuit de marktvraag behoefte is aan relatief grote kavels (ten opzichte van fase 1).

aanpassing nodig zijn in het programma van uitgangspunten zal dat middels een collegebesluit worden gedaan.

⁴ Ambitiedocument (her)programmering bedrijventerreinen in lijn met economisch toekomstbeeld Hart van Brabant, 2025.

Voor het werkmilieu reguliere bedrijvigheid worden in de basis de volgende uitgangspunten gehanteerd⁵:

- a) **Bedrijfsactiviteiten:** handel, bouw, productie en logistiek aansluitend op het gezamenlijke regionale toekomstbeeld. Ten aanzien van logistiek is grootschaligheid uitgesloten en wordt ingezet op regionale meerwaarde.
- b) **Kavelomvang:** circa 0,5 tot 1,5 hectare.
- c) **Bouwhoogte:** om een bedrijfskavel optimaal en efficiënt te benutten is de bouwhoogte van belang. In het omgevingsplan zou in dit kader gestuurd kunnen worden op bijvoorbeeld een 'minimale' bouwhoogte per kavel / per deelgebied.
- d) **Milieuhinder:** dit zijn bedrijven die elders geen plaats kunnen krijgen in het stedelijk gebied vanwege de (milieu)hinder (effectief ruimtegebruik). Hierbij kan worden gedacht aan bedrijvigheid in de categorie 3 en 4 (conform oude VNG-systematiek). De exacte afbakening van bedrijvigheid zal worden uitgewerkt in het omgevingsplan voor Midden-Brabant Poort fase II en III met de toepassing van de nieuwe VNG-systematiek. In het omgevingsplan zou in dit kader gestuurd kunnen worden op bijvoorbeeld een 'minimale' (milieu)categorie per kavel / per deelgebied.

⁵ Uiteraard zijn deze uitgangspunten niet voor alle deelgebieden van het bedrijventerrein toepasbaar, waardoor

- e) **Verzorgingsgebied:** overwegend (boven)lokale bedrijvigheid van middelgrote omvang.
- f) **Brede welvaart:** inzet op lokale – en regionale verplaatsingskandidaten, mits juridisch uitvoerbaar.

Energietransitie

Een lokale energieoplossing is een noodzaak voor bedrijventerrein Midden-Brabant Poort. Momenteel worden de mogelijkheden verkend voor een Energyhub in het plangebied in combinatie met een middenspanningsstation, maar ook of aansluiting kan worden gevonden bij fase I en bedrijventerrein Broekakkers om een oplossing te vinden voor de netcongestie. Het implementeren van energie-efficiënte systemen (bijvoorbeeld een smart-energy-system), betekent een verlichting van de maatregelen die individuele bedrijven anders zelf zouden moeten treffen. Het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, zoals zonnepanelen, is cruciaal voor een duurzaam en zelfvoorzienend bedrijventerrein. Daarnaast moedigen we innovatieve oplossingen aan die energieopwekking en -gebruik optimaliseren.

bijvoorbeeld aan de randen of deelgebieden maatwerk mogelijk blijft als het gaat om kavelomvang en milieuhinder.

Daarom geldt:

- a) Verplichting voor zonnepanelen op alle bedrijfsgebouwen en gekoppeld lokaal (op bedrijventerrein) te gebruiken;
- b) Verplichting tot delen energieverbruik gegevens voor inzicht en optimalisatie;
- c) Verplichting lidmaatschap/samenwerking parkmanagement, energie opnemen in statuten;
- d) Inspanningsverplichting tot gebruik van slimme energieopslag en -beheersystemen (smart grid);
- e) Inspanningsverplichting tot samenwerking op energievak buiten plangebied.

Klimaatadaptatie, vergroening en water

Midden-Brabant Poort wordt een klimaatbestendig en biodivers bedrijventerrein dat niet alleen duurzaam is, maar ook bijdraagt aan het welzijn van onze gemeenschap en de omliggende gebieden. Het voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte op het terrein en in omliggende gebieden draagt het bij aan het creëren van een aangenaam verblijfs- en werkklimaat. Slimme ontwerpmaatregelen worden genomen om risico's van hitte- en wateroverlast te beperken. Een noodplan voor extreme klimaatomstandigheden wordt opgesteld en regelmatig geëvalueerd.

Voor het terrein geldt het volgende:

- a) Verplichting tot het integreren van groene (met vegetatie bedekte) daken, groene (met klimplanten begroeide) gevels en groene erfafscheidingen (heggen en struiken). Kavels worden afgebakend met heggen en beplanting. Hekwerken worden alleen op noodzakelijke plekken geplaatst en gecombineerd met hagen;
- b) Inspanningsverplichting tot risicobeperking van hitte- en wateroverlast door slimme ontwerpmaatregelen;
- c) Het (al dan niet gezamenlijk) opstellen van een noodplan voor extreme klimaatomstandigheden en regelmatige evaluatie van dit plan;
- d) Inrichting van openbare ruimtes met aandacht voor schaduwrijke zones en groene elementen in aansluiting op vastgesteld beleid (o.a. 3-30-300 regel);
- e) Duurzaam waterbeheer met aandacht voor regenwateropvang en circulair watergebruik;
- f) Waterbesparende maatregelen in gebouwen en buitenruimtes;
- g) Actieve sturing op behoud en herstel van gezonde water- en bodemecosystemen;
- h) Waterhuiskundig plan rekening houdend met extreme (toekomstige) weersomstandigheden;
- i) Geohydrologisch onderzoek;

- j) De bestaande onderdelen van het watersysteem zoals laagliggende bermen, greppels en vijvers dienen gehandhaafd te blijven tenzij de bergende, afvoerende, infiltrerende en drainerende functie gecompenseerd wordt;
- k) Om droogte te beperken wordt hemelwater dat niet wordt hergebruikt in de bodem geïnfiltreerd, tenzij dit gezien aspecten als de bodemopbouw, grondwaterstanden en functies van boven- en ondergrond niet mogelijk is;
- l) Verplichting tot verbetering van functionaliteit van waterberging/infiltratie en riolering in MBP fase I;
- m) De Handreiking Waterbeleid van de ABG-gemeenten is van toepassing.

Tot slot verdient de wateropgave extra toelichting:

- Voor het realiseren van nieuw afstromend verhard oppervlak is een bergingseis voor hemelwater van toepassing. Als verhard oppervlak wordt gezien: alle dak en verhardingsoppervlakken die het hemelwater afvoeren en niet in de bodem laten infiltreren. De gemeente zal het beleid volgen van het waterschap als het gaat om de bergingseis.
- Bij reconstructies van oppervlak (zoals sloop en nieuwbouw) geldt ook een bergingseis. Naast hoofdgebouwen worden ook bijgebouwen,

inritten, parkeerplaatsen en overige terreinverhardingen beschouwd als afwaterend verhard oppervlak als ze zijn voorzien van een afvoer.

- Verhard oppervlak dat niet aangepakt wordt of voldoende ruimte heeft om bovengronds in de bodem te infiltreren hoeft niet gecompenseerd te worden.
- De waterberging dient boven de hoogste grondwaterstand (GHG) gerealiseerd te worden.
- De norm van hemelwaterberging is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) van de gemeente Gilze en Rijen.

Circulariteit

Materialen worden schaars en circulaire bouw is cruciaal in de transitie naar een duurzame economie.

We realiseren ons echter dat we reëel moeten blijven, zeker gezien het feit dat het hier gaat om een (boven)lokaal bedrijventerrein voor MKB-bedrijven.

Desalniettemin willen we een gesloten kringloopsysteem realiseren waarin grondstoffen efficiënt worden gebruikt en hergebruikt.

Materialen dienen recyclebaar te zijn en we stimuleren en faciliteren actief samenwerkingen voor de ontwikkeling van circulaire bedrijfsprocessen. Door deze maatregelen te implementeren streven we ernaar om

circulariteit te integreren in de kern van de bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein Midden-Brabant Poort, met als doel een duurzame en veerkrachtige economie te realiseren. Daarom geldt:

- a) Handreiking duurzaam bouwen (inspanningsverplichting tot het implementeren van circulaire bouwprincipes bij de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen);
- b) Inrichting van afvalinzameling en recyclingfaciliteiten op het bedrijventerrein;
- c) Stimuleren van hergebruik en reparatie van goederen;
- d) Samenwerkingen m.b.t. grondstoffenstromen en reststromen;
- e) Verplichting tot toepassen van biobased (bouw)materialen, tenzij dit technisch niet verenigbaar is met het primaire proces of economisch niet haalbaar is;
- f) Middels parkmanagement wordt onderling kennis uitgewisseld middels het circulair maken van de bedrijfsprocessen;
- g) Om onderhoud, hergebruik en recycling mogelijk te maken wordt ingezet op materiaalmanagement via een materialenpaspoort.

Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit is van cruciaal belang voor bedrijventerrein Midden-Brabant Poort, waarbij we werken aan mobiliteitsoplossingen die niet alleen de impact op het milieu verminderen, maar ook zorgen voor een efficiënte en toegankelijke verplaatsing van medewerkers, bezoekers en transportstromen. De terugplaatsing van een bushalte bij het bedrijventerrein en/of de provinciale weg (hoewel de gemeente en betrokken partijen hierop slechts beperkte invloed hebben) kan in combinatie met andere gezamenlijke mobiliteitsoplossingen de eerste stap zijn naar duurzame mobiliteit die niet alleen de bereikbaarheid van bedrijventerrein Midden-Brabant Poort vergroot, maar ook bijdraagt aan de vermindering van de milieu impact van woon-werkverkeer. Een nabije bushalte en/of alternatieve gezamenlijke duurzame mobiliteitsoplossingen vergroten de bereikbaarheid van het terrein voor medewerkers die afhankelijk zijn van het openbaar vervoer. Het stimuleert medewerkers om duurzame vervoermiddelen te gebruiken, wat de CO₂-uitstoot vermindert en bijdraagt aan een schonere omgeving. Voor de nieuwe (bus)concessie in 2027 wordt gestreefd naar een structurele bushalte bij bedrijventerrein Midden-Brabant Poort.

Hieronder een overzicht van de maatregelen voor duurzame mobiliteit:

- a) Stimuleren openbaar vervoer;
- b) Bushalte terug bij het bedrijventerrein (hoewel de gemeente hierop slechts beperkte invloed heeft) en/of andere gezamenlijke duurzame mobiliteitsoplossingen;
- c) Bevorderen gebruik van elektrische voertuigen;
- d) Veilige fietsroutes en bevorderen fietsvoorzieningen;
- e) Stimuleren deelmobiliteit;
- f) Een goed doordacht mobiliteitsplan.

Parkmanagement

Het parkmanagement speelt een centrale rol in het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen.

Samenwerking tussen bedrijven op het terrein is cruciaal voor het delen van kennis, middelen en het gezamenlijk behalen van duurzaamheidsdoelen.

Parkmanagement is al een verplichting in fase I, echter is het thema duurzaamheid hierin nog niet uitgewerkt.

Na oplevering zal het bewaken van duurzaamheid via parkmanagement geregeld dienen te worden door:

- a) Verplicht lidmaatschap voor actieve deelname aan parkmanagement;
- b) Gezamenlijke inkoop van duurzame energie (en grond- en afvalstoffen);

- c) Periodieke bijeenkomsten voor kennisdeling en samenwerking.

3.2 Ruimtelijk raamwerk

Met het programma van uitgangspunten werken we aan de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat niet alleen economisch welvarend is, maar ook bijdraagt aan een duurzame -, gezonde - en toekomstbestendige werkomgeving. Het programma van uitgangspunten is hieronder uitgewerkt in een globaal ruimtelijk raamwerk voor fase II en III (schets figuur 3.1).

Verkaveling op hoofdlijnen

Het ruimtelijk raamwerk geeft op hoofdlijnen inzicht in de verkaveling van het bedrijventerreinen, waarbij ook rekening wordt gehouden met de landschappelijke inpassing.

In de schets is een duidelijk onderscheid te zien tussen fase II en III. Op fase II is ruimte voor de gewenste relatief grote kavels met bijbehorende milieuruimte. Fase II biedt ruimte voor grotere kavels tussen de ca. 5.000 m² en 15.000 m². Uit analyse blijkt dat er behoefte is aan wat grotere kavels dan die in fase 1 zijn uitgegeven. Aan de zuidzijde worden bedrijven beoogd in een lagere milieucategorie in verband met de

nabijheid van woonfuncties. Meer naar de snelweg toe is er ruimte voor zwaardere categorieën en grotere kavels. Hierdoor wordt invulling gegeven aan een effectief en efficiënt bedrijventerrein. In fase II wordt ruimte uitgegeven voor een energiehub. De kavels aan de noordzijde presenteren zich prominent naar de snelweg. Hier moet ook extra aandacht zijn voor de inpassing van bebouwing in het landschap, bijvoorbeeld met een beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het omgevingsplan.

Voor fase III wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige – en landschappelijke waarden met onder andere de oorspronkelijke noord-zuid oriëntatie van de weg Vossenbergh. In dit deelgebied wordt functiemenging mogelijk gemaakt, ook door de nabijheid van bestaande woningen en boerderijen. Voor fase III worden lichtere vormen van bedrijvigheid verwacht waardoor gewerkt wordt aan een passende landschappelijke afronding van bedrijventerrein Midden-Brabant Poort.

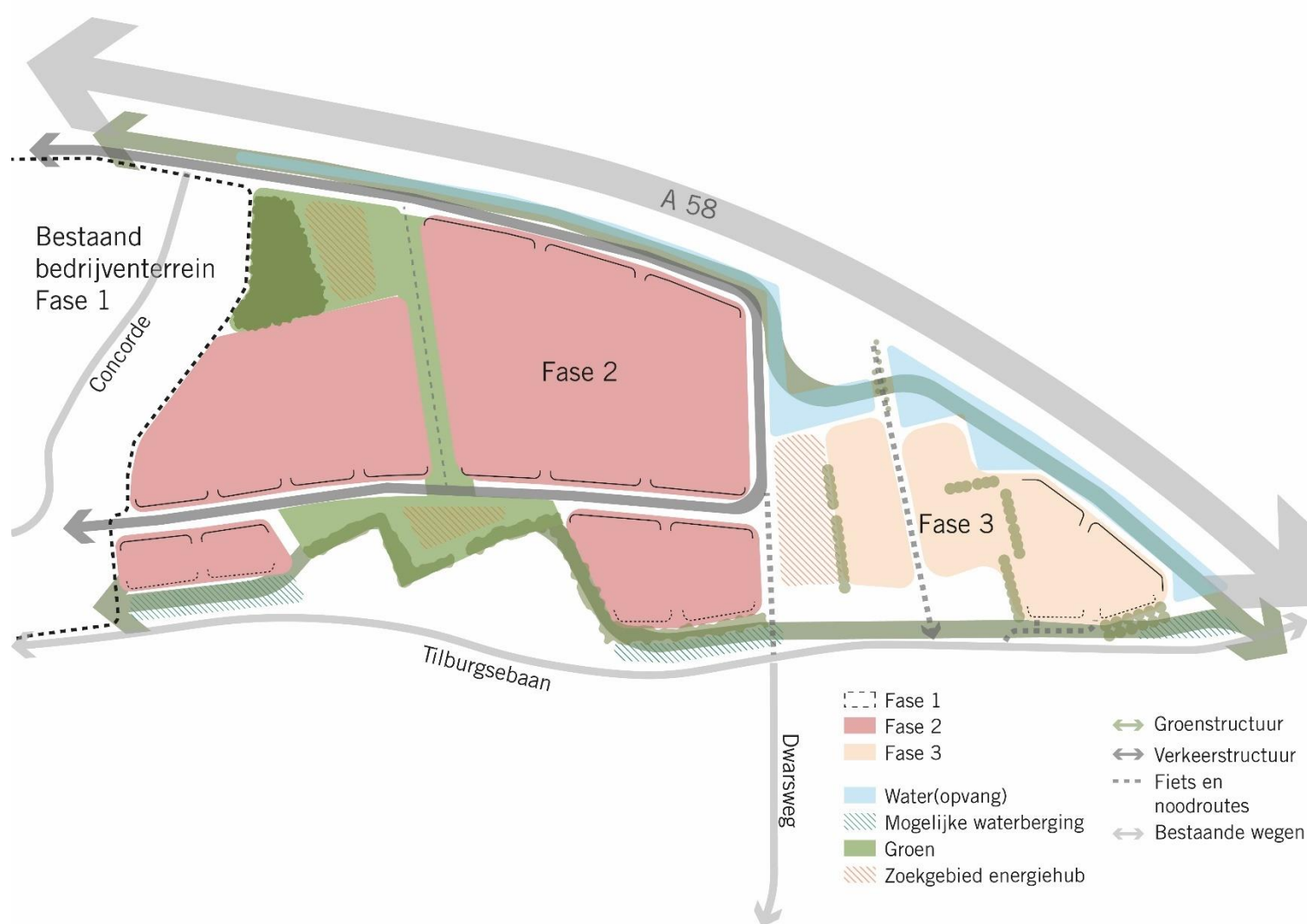
Verkeersstructuur

Naast de realisatie van de bedrijfskavels wordt een efficiënte verkeersstructuur beoogd. De centrale as van fase II sluit vanaf fase I aan en maakt een lus. In

principe liggen alle kavels aan deze lus. Fase III krijgt een eigen ontsluiting via de bestaande weg Vossenbergh op de Tilburgsebaan passend bij het gemengde karakter van het gebied. Voor langzaam verkeer worden de twee fases mogelijk wel verbonden.

Groen en water

Het groen en de ruimte voor waterberging ligt vooral in de noordelijke rand. Langs de snelweg wordt een natuurvriendelijke groenzone met water aangelegd waardoor een aantrekkelijk beeld naar de snelweg ontstaat. Langs de Tilburgsebaan wordt het groen juist ingezet om het zicht op de bedrijvigheid te verzachten samen met de aanleg van wadi's. Dit is een nadrukkelijke wens van omwonenden aan de Tilburgsebaan. Naast waterberging biedt dit ook extra kansen voor biodiversiteit en zorgt dit voor een aangenaam beeld langs de Tilburgsebaan met de kleinere schaal. De erfbeplanting en waardevolle bomen langs de Vossenbergh wordt in stand gehouden, vanwege de belangrijke landschappelijke waarden en ruimtelijke uitstraling. Het bestaande 'bosje' in fase II wordt behouden. Ook hier is ruimte voor waterberging, waardoor voor het hele plangebied een goede balans is tussen bebouwing en groen.



Figuur 3.1 Schets uitbreiding Midden-Brabant Poort

Bijlage 1: Verslag informatieavond

Aanwezig:	Circa 35 personen, exclusief personeel gemeente
Datum:	Donderdag 26 februari 2026
Tijd:	19:00 – 21:00 uur
Locatie:	De Hof van Gilze Steenakkerplein 2, Gilze

Donderdagavond 26 februari 2026 vond een informatieavond over de uitbreiding van bedrijvenpark Midden-Brabant Poort plaats in De Hof van Gilze in Gilze. Doel van deze avond was het informeren van omwonenden en andere belangstellenden over de beoogde ontwikkeling van fase II en III van het bedrijvenpark. De avond was opgezet als een inloopavond en kende daarmee geen plenaire opening of presentatie. De aanwezigen konden bij een aantal thematafels in gesprek. In totaal zijn er deze avond 35 personen geweest. Dit was een mix van zowel omwonenden als ondernemers.

Dit verslag bevat per thematafel een overzicht van de opgehaalde aandachtspunten, wensen en bedenkingen. Het betreft geen woordelijk verslag maar geeft de belangrijkste hoofdpunten.



Thematafel stedenbouw

Opmerkingen

- Meerdere aanwonenden van de Tilburgsebaan geven aan dat de groene buffer tussen de weg en het nieuwe terrein een goed idee is om het terrein groen in te passen.
- Enkele ondernemers gaven aan interesse te hebben in een wat grotere kavel, al dan niet om deze dan mogelijk te delen met een ander bedrijf.

Vragen

- De aanwonenden die direct met tuinen aan fase II van het bedrijvenpark zullen grenzen vragen of er een groenstrook of groene buffer tussen de tuinen en de bedrijfskavels kan worden

gelegd. Deze groene strook zou ook kunnen worden gebruikt voor recreatief medegebruik door werknemers van bedrijven die dan een mooi pauzerondje kunnen lopen.

- Door meerdere aanwezigen wordt gevraagd aan welke bouwhoogte er op het nieuwe terrein wordt gedacht. Met name zijn ze benieuwd naar de bouwhoogtes van de gebouwen aan de zijde van de Tilburgsebaan.
- Door meerdere mensen is gevraagd of de grote kavels langs de snelweg ook kunnen worden samengevoegd zodat er een veel groter bedrijf zich zou kunnen vestigen. Er werd aangegeven dat dit als minder wenselijk wordt gezien omdat dit snel een anonieme hal zal worden en geen fraai beeld zal geven.
- Door meerdere aanwonenden van de Tilburgsebaan is gevraagd waarom er geen woon-werkkavels langs de Tilburgsebaan worden beoogd. Dit zou ooit wel in eerdere plantekeningen zijn voorgesteld.
- Er zijn vragen over de vormgeving en capaciteit van de rotonde in fase I. Kan dit veiliger voor fietsers en kan de rotonde de extra verkeersbewegingen van de uitbreiding van het terrein wel aan? Dit zal onderdeel zijn van het omgevingsplan.

Thematafel bedrijven en duurzaamheid

De gevoerde gesprekken geven een duidelijk beeld dat er brede en serieuze marktinteresse bestaat in de ontwikkeling van MBP Fase II en III. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste thema's en vragen die aan de tafel zijn ingebracht.

Opmerkingen

- Tijdens de informatieavond is met diverse geïnteresseerden gesproken die serieuze belangstelling hebben voor een kavel binnen MBP fase II en III. Het ging daarbij zowel om ondernemers die hun huidige activiteiten willen uitbreiden of verplaatsen als om bedrijven die al in de gemeente zijn gevestigd. Zo werd onder meer gesproken met een ondernemer die nu nog in de dorpskern is gevestigd en overweegt om naar het bedrijventerrein te verhuizen. Evenals met een bedrijf dat momenteel op een ander bedrijventerrein in de gemeente gevestigd is en verkent welke kansen de nieuwe fasen bieden.

Vragen

- Vanuit meerdere aanwezige inwoners kwam de vraag welke bouwhoogtes toegestaan zullen worden binnen fase II en III. Deze informatie wordt in de vervolgstappen van de planuitwerking nader geconcretiseerd. Bezoekers zijn geïnformeerd dat hierover in een later stadium meer duidelijkheid komt.
- Er was interesse in de vraag welke milieucategorieën zich mogen vestigen op het toekomstige bedrijventerrein. Hierop aangegeven dat dit nog verder uitgewerkt dient te worden. De verwachting is wel dat de hogere (minimale) milieucategorieën aan de kant van de snelweg komen om het plangebied zo efficiënt mogelijk te benutten.
- Het onderwerp rondom de selectiecriteria voor de uitgifte van kavels kwam tijdens de informatieavond meerdere keren aan bod. Zowel ondernemers die overwegen uit te breiden als investeerders die een kavel willen kopen om deze te verhuren vroegen naar de voorwaarden die de gemeente gaat hanteren bij de verkoop van kavels in fase II en III. Gemeente heeft toegelicht dat de selectiecriteria momenteel nog worden uitgewerkt en op dit moment nog niet vaststaan. Wel is aangegeven dat de gemeente momenteel de mogelijkheid onderzoekt om lokale verplaatsers voorrang te geven. Dit is echter geen zekerheid, omdat o.a. aan Europese wet- en regelgeving moet worden voldaan. Bezoekers zijn daarnaast gewezen op het formulier, waarmee zij hun interesse al kenbaar kunnen maken. Dit helpt ons om de vraag vanuit de markt in beeld te brengen en belangstellenden tijdig te informeren zodra de criteria en vervolgstappen bekend zijn.

Duurzaamheid kwam tijdens de informatieavond eveneens ter sprake. Bezoekers vroegen hoe dit wordt meegenomen in de ontwikkeling van MBP fase II en III. Gemeente heeft toegelicht dat duurzaamheid een uitgangspunt is in lijn met de Notitie Duurzaamheid Midden Brabant Poort Fase II en III. Daarbij wordt gestuurd op een toekomstbestendig bedrijventerrein met aandacht voor energiezuinig bouwen, circulariteit, klimaatadaptieve maatregelen, vergroening en een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Deze ambities worden in de verdere planuitwerking verder geconcretiseerd.