

Raadsbrief

Made, 10 november 2025

Registratienr.: 2025027543

Onderwerp:	Ontwikkelkader uitbreiding bedrijventerrein Brieltjenspolder
Portefeuillehouder:	P.P.A.J. Akkermans
Ambtelijke coördinatie:	Grondgebied
Steller:	S. Diepstraten / S. van Haarlem

Aanleiding:

*Recent heeft ons college de ontwikkelvisie bedrijventerrein Brieltjenspolder vastgesteld. Deze visie is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie Drimmelen die te zijner tijd aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Ook geldt de visie als kader dat we meegeven aan ontwikkelende partijen of andere geïnteresseerden. Graag informeren we u over deze visie alsmede de stappen die afgelopen tijd gezet zijn.

Voorgeschiedenis:

*De uitbreiding van bedrijventerrein Brieltjenspolder in Made is al vele jaren een gewenste ontwikkeling binnen de gemeente Drimmelen. De voorbereidingen om tot een uitbreiding te komen zijn al langere tijd bezig. In 2021 is de locatie Brieltjenspolder II voor 5 hectare opgenomen in de zachte planvoorraad als uitbreiding in het kader van 'vraaggericht lokaal'.

Eind 2023 is de ontwikkeling in een stroomversnelling geraakt door het mogelijk beschikbaar komen van de gronden rondom het huidige bedrijventerrein. Gemeente Drimmelen heeft hierbij in eerste instantie geprobeerd om een deel van deze gronden te verwerven ten behoeve van de bovengenoemde uitbreiding. We zijn hiervoor met de verkopende partij in gesprek geweest, maar deze heeft uiteindelijk gekozen voor een andere partij.

Zowel vanuit het oogpunt om een grotere grondaankoop te kunnen bekostigen, als vanuit de behoefte vanuit de gemeente en regio, is besloten een groter deel van de beschikbare gronden te reserveren voor een toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein. We denken dan aan circa 20 hectare, waarvan 70% uitgeefbaar en daarnaast een aparte strook van minimaal circa 5 hectare die als groen en waterberging gebruikt zal worden.

Behoeftonderzoek uitgevoerd STEC-groep

Om de behoefte aan nieuwe werklocaties van de gemeente Drimmelen op lokaal, regionaal en/of provinciaal perspectief in kaart te brengen hebben we STEC-groep hiertoe een behoeftonderzoek laten uitvoeren. De uitkomsten geven antwoord op de vraag hoe groot de behoefte is aan nieuwe werklocaties en advies over de vraag hoe we een eventueel nieuw bedrijventerrein het beste kunnen positioneren ten opzichte van eventueel andere



werklocaties in de regio. De uitkomsten van het onderzoek bieden tevens input voor het gesprek met provincie over deze nieuwe werklocatie.

Uit het behoeftenonderzoek blijkt dat de gemeentelijke vraag in het reguliere werkmilieu op het moment van onderzoek zo'n 5 á 7 hectare was. Team Economie van de gemeente Drimmelen beschikt daarnaast over een lijst met lokale ondernemers die concreet op zoek zijn naar bedrijfsruimte. De totale behoeftevraag van de ondernemers op deze lijst schommelt tussen circa 15 en 25 hectare, waarbij wel nadrukkelijk een slag om de arm moet worden gehouden en dit vooral gezien kan worden als bevestiging van de behoefte van lokale ondernemers.

De vraag in de gehele regio is groot. Het definitief behoefteonderzoek "Uitbreiding Brieltjenspolder II: ruimte voor ontwikkeling" van 23 juli 2024 geeft aan dat het aanbod in de gehele regio is zeer schaars terwijl de vraag in het verzorgingsgebied in het reguliere milieu op dat moment circa 20 tot 37 hectare was. Dit onderzoek is destijds beleidsarm uitgevoerd, wat wil zeggen dat de ontwikkeling rondom Powerport Moerdijk alsmede de additionele vraag die dat oplevert, nog niet meegewogen zijn. Ook wordt geconcludeerd dat het verzorgingsgebied van de beoogde uitbreiding Brieltjenspolder II de gemeentegrenzen overstijgt en ook een nut en noodzaak kent voor het bredere verzorgingsgebied (met name Oosterhout, Geertruidenberg en Breda). Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling (groei)ruimte kan bieden voor haar lokale bedrijfsleven, als ook ruimte voor het bovenlokale bedrijfsleven en eventueel additionele bedrijfsactiviteiten als gevolg van de circulaire transitie (bijvoorbeeld op het gebied van bio/plantbased). Gesteld wordt dat Brieltjenspolder II in die zin een broodnodige ontwikkeling is in het verzorgingsgebied.

Afstemming in regionaal en provinciaal verband

In een overleg met de provincie heeft de provincie aangegeven kansrijk naar de ontwikkeling van Brieltjenspolder II te kijken en heeft de provincie aan gemeente Drimmelen gevraagd hierover regionaal af te stemmen. Regionale afstemming is een verplicht onderdeel van het proces om te komen tot uitbreiding van bedrijventerreinen.

Tijdens het bestuurlijk overleg van de Subregio Baronie op 7 december 2023 hebben we toegelicht dat de gemeente Drimmelen de gelegenheid had om de onderhandelingen voor aankoop van de gronden te openen. Alvorens deze gesprekken aan te gaan, wenste gemeente Drimmelen een zekere mate van regionale commitment, om te voorkomen dat de gemeente gronden zou aankopen die later niet door het proces van regionale afstemming zouden komen. Tijdens het bestuurlijk overleg op 7 februari 2024 gaven de bestuurders aan geen bezwaren te hebben tegen het aangaan van de gesprekken met de grondeigenaar, met de inzet om de ontwikkeling van 20-25 hectare bedrijventerrein op deze plek mogelijk te maken. Ook in separate ambtelijke gesprekken met buurgemeenten Geertruidenberg, Oosterhout en Breda wordt dit herbevestigd.

Op dit moment wordt in de regio gewerkt aan een nieuw afsprakenkader bedrijventerreinen. Tijdens een gesprek met de provincie op 20 maart 2025 gaf de provincie aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen aan de hand van het nieuwe afsprakenkader te willen laten lopen. Aangezien dit kader nog niet was vastgesteld, zou dit betekenen dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Brieltjenspolder II aanzienlijk vertraagd zouden worden. Gemeente Drimmelen voorzag in het kader van de op dat moment gevoerde strategische aankooponderhandelingen serieuze problemen als er gewacht had moeten worden op het nieuwe afsprakenkader. Om die reden hebben we in overleg met de provincie Noord-Brabant en in de regio toestemming gevraagd om Brieltjenspolder II te programmeren conform de huidige programmeringsafspraken. We vroegen hiermee nog niet om een formele

programmastatus, omdat het plan later als het omgevingsplan gereed is nog volgens de regionale afspraken zal worden afgewogen. Wel vroegen we om een bevestiging van keuze voor deze locatie, het profiel (regionaal voor MKB) en de hectares, namelijk maximaal 25 hectare te ontwikkelen als regulier werkmilieu en 5 hectare groen/ waterberging). Dit is geagendeerd voor de ontwikkeldagen van de SRBT en de SRWB op respectievelijk 2 juni en 5 juli 2025 en de ontwikkeling is hier in beginsel ook toegekend.

Programmeren Brieltjenspolder

Aanvullend op het behoeftenonderzoek door STEC, is adviesbureau LOS – ruimte maak je samen gevraagd een om een ontwikkelkader op te stellen voor het nieuwe bedrijventerrein Brieltjenspolder II. De uitgangspunten voor dit ontwikkelkader zijn:

- Uitbreiding met 20 hectare voor MKB (waarvan circa 70% uitgeefbaar)
- Gemiddelde kavelgrootte van 0,5 ha
- Ruimte voor lokale en regionale ondernemers
- Mogelijkheid om perceel autosloperij in te passen
- Minimaal 5 hectare groen

Bij de ontwikkeling van Brieltjenspolder II hebben we de ambitie om het karakter van onze blauwgroene gemeente terug te laten komen in het bedrijventerrein. Deze blauwgroene ambitie betekent dat er ruimte moet zijn voor zoveel mogelijk water en groen in de openbare ruimte en in, op en rond de bebouwing.

Voor een goede landschappelijke inpassing wordt er kritisch gekeken naar de kwaliteit van de inrichting van de verschillende randen van het nieuwe bedrijventerreinen. Aan de kant van het dorp worden woon-werk erven met veel openheid en groen tussen de kavels voorzien. Aan de kant van de snelweg wordt de zichtlocatie aan de A59 benut.

In het ontwikkelkader zijn diverse zaken ten aanzien van (multifunctioneel) ruimtegebruik, verkeer, parkeren, water, beeldkwaliteit, energie, toegankelijkheid & beweegvriendelijkheid en duurzaamheid & circulariteit opgenomen. Tevens is bij het plan rekening gehouden met inpasbaarheid bij eventuele toekomstige ontwikkelingen van het aanwezige sloopbedrijf.

Exacte programmeringsdetails zoals kavelgrootte, bouwhoogte, landschappelijke inpassing, circulariteit, bruto/netto verhoudingen en het verplicht benutten van daken worden in een latere fase conform regionale afsprakenkaders afgestemd. Ook het toekomstig uitgifteprotocol zal hier aandacht aan besteden.

Gemeente koopt gronden niet

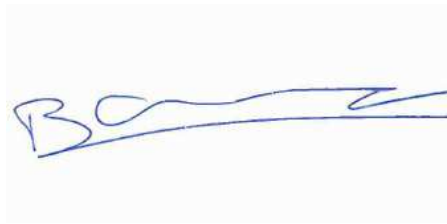
Gedurende het onderhandelingstraject werd bekend dat het belangrijkste gedeelte van de gronden rondom het huidige bedrijventerrein Brieltjenspolder onder voorbehoud waren aangekocht door een ontwikkelende partij. Dit was voor de Gemeente Drimmelen een onverwachte, maar niet per se ongewenste uitkomst. Besloten is om desalniettemin de totstandkoming van het ontwikkelkader voort te zetten, zodat deze kaders kunnen worden vastgesteld en dus meegegeven aan de ontwikkelaar. Op deze manier houden we als gemeente Drimmelen vat op de invulling van het terrein, zowel in ruimtelijk-kwalitatieve zin als in programmering.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S.K. Maas', written in a cursive style.

S.K. Maas

Loco-gemeentesecretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B.H.G. Scholtze', written in a cursive style.

B.H.G. Scholtze

Burgemeester