BMC
YACHT GROUP

Inbreng bouwstenen Regionale Programmering Werklocaties

De Kempen

Position Paper | versie 2.0 | 15 mei 2023

Partners in verbetering

Inhoudsopgave

H1 | Introductie **1**
1.1 Proces en leeswijzer 1
1.2 Toelichting bouwstenen 1
H2 | Kempische inbreng regionale visie programmering werklocaties **3**
2.1 Economisch profiel 3
2.2 Menselijk kapitaal 3
2.3 Complementaire werkmilieus 4
2.4 Creëren van ruimte 6
2.5 Toekomstbestendige werklocaties 6
2.6 Adaptief programmeren 7
2.7 Rol van overheid en bedrijven 8
Colofon **10**

Dit document (inclusief eventuele bijlagen) is opgesteld door BMC en de (auteurs)rechten met betrekking tot de inhoud en het format van dit document berusten bij BMC. Dit document is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en mag niet worden gepubliceerd of aan anderen ter beschikking worden gesteld zonder uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van BMC.

H1 | Introductie

De provincie Noord-Brabant heeft alle regio's gevraagd om op de Omgevingsdag van december 2023 een geactualiseerde programmering bedrijventerreinen op te leveren. Dit geldt daarmee ook voor de (sub)regio De Kempen, onderdeel van de Metropoolregio Eindhoven (MRE). De regio De Kempen bestaat uit de gemeenten Eersel, Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden. De programmeringsafspraken voor De Kempen zien toe op deze vier gemeenten.

Het voorliggende document bevat de inbreng van De Kempen voor de bouwstenen op basis waarvan er, op de omgevingsdag in juli 2023, een regionale visie wordt vastgesteld. De regionale visie ziet toe op de MRE regio als geheel, met aandacht voor de subregionale en lokale visies. De regionale visie bevat de uitgangspunten op basis waarvan er in de tweede helft van dit jaar regionale programmeringsafspraken worden gemaakt, ter vaststelling op de omgevingsdag in december 2023.

1.1 Proces en leeswijzer

De Kempen heeft in de afgelopen periode aan een vijftal documenten gewerkt die naar mening van De Kempen een solide basis vormen voor de inbreng van De Kempen in de regionale visie én om vertaald te worden in een Regionaal Programma Werklocaties en bijbehorend afsprakenkader.

De vijf documenten zijn:

1) Locatiestudie bedrijventerreinen De Kempen (BRO, april 2023)[1]
2) Ruimte voor bedrijvigheid (Stec, mei 2022)
3) Ambities en doelstellingen toekomstig aanbod bedrijventerreinen De Kempen (Antea, december 2021)
4) Kempische bedrijventerreinen afspraken (oktober 2020)
5) Visie en programmering bedrijventerreinen De Kempen (Stec, juli 2020)

Deze vijf documenten zijn geanalyseerd als basis voor de Kempische visie en 'getoetst' aan de 7 bouwstenen voor de regionale visie zoals deze door BMC in de afgelopen periode op basis van haar analyses zijn geformuleerd. Dit is op donderdag 4 mei 2023 in zowel een ambtelijke als bestuurlijke werksessie besproken en aangevuld. De uitkomsten van deze analyse en werksessies hebben geresulteerd in dit document, en vormt daarmee de Kempische inbreng voor het werkatelier op 16 mei 2023. In het volgende hoofdstuk wordt er, per paragraaf, een bouwsteen toegelicht.

1.2 Toelichting bouwstenen

De uitgangspunten voor de regionale visie zijn opgebouwd uit 7 bouwstenen. Op basis van deze bouwstenen wordt de visie die in juli 2023 op de omgevingsdag voorligt opgesteld; deze

[1] *Dit document ligt nog voor ter besluitvorming, bevat strategische informatie en is derhalve vertrouwelijk en nog niet definitief.*

vormt weer de basis voor de programmeringsafspraken die in de tweede helft van dit jaar worden gemaakt.

De bouwstenen zijn inhoudelijke uitgangspunten over de te maken keuzes om de "wat" (de bouwstenen 1 t/m 5) en de "hoe" (bouwstenen 6 en 7) te bereiken. Alle gemeenten, subregio's, de regio en de provincie spreken zich uit over de bouwstenen, zowel met betrekking tot de visie op de gehele Metropoolregio Eindhoven als de bijdrage en accenten die subregio's of gemeente hierbij willen plaatsen.

De 7 bouwstenen zijn:

1) **Economisch profiel**: De Metropoolregio zet in op groei van de HTSM. Subregio's leggen accenten op (bestaande) kansrijke sectoren (gerelateerd aan HTSM) voor diversificatie en innovatie. Daarnaast is er ruimte voor voorzienend regionaal en lokaal MKB. De regio zet niét in op logistiek en datacenters.

2) **Menselijk kapitaal**: De Metropoolregio wil haar toppositie behouden. Hiervoor moet zij investeren in menselijk kapitaal.

3) **Complementaire werkmilieus**: De regio biedt een complementair aanbod van werkmilieus.

4) **Creëren van ruimte**: De regio maakt slim gebruik van dat wat schaars is: ruimte. Intensiveren draagt bij aan het creëren van meer ruimte voor bedrijvigheid. Er worden, conform de ontwikkelprincipes van de verstedelijkingsstrategie, alleen nieuwe terreinen ontwikkeld wanneer er geen ruimte meer is op bestaande bedrijventerreinen.

5) **Toekomstbestendige werklocaties**: Werklocaties zijn toekomstbestendig. Het revitaliseren van bedrijventerreinen draagt bij aan de transitieopgaven.

6) **Proactief programmeren, regie op alloceren**: de regio programmeert adaptief, en maakt afspraken over de governance die toeziet op het uitgangspunt 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.

7) **Rol van overheid en bedrijven**: De regio pakt haar regierol en stelt heldere kaders. Zij faciliteert waar nodig ondernemers.

WAT				
Economisch Profiel	Menselijk kapitaal	Complementaire werkmilieus	Creëren van ruimte	Toekomstbestendige werklocaties
HOE				
Adaptief programmeren	Rol van overheid en bedrijven			

H2 | Kempische inbreng regionale visie programmering werklocaties

2.1 Economisch profiel

***Economisch profiel**: De Metropoolregio zet in op groei van de HTSM. Subregio's leggen accenten op (bestaande) kansrijke sectoren (gerelateerd aan HTSM) voor diversificatie en innovatie. Daarnaast is er ruimte voor voorzienend regionaal en lokaal MKB. De regio zet niét in op logistiek en datacenters.*

Wat zien we

Het huidig economisch profiel van De Kempen kenmerkt zich - in de breedte - door bedrijvigheid in de sectoren techniek, bouw, detailhandel, gezondheid, land- en tuinbouw en groothandel. Als we inzoomen op de economie op bedrijventerreinen zien we dat, in 2019, 51% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen binnen de sector industrie valt. Als we kijken naar de uitgifte naar sector in de periode 2019-2021 wordt dat beeld versterkt: het valt op dat het overgrote deel uitgegeven is aan de HTSM industrie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat De Kempen een belangrijke schakel is in de (toeleverende) HTSM industrie. Met name de technische maakindustrie bevat veel toeleveranciers aan eindproducten afkomstig uit de Brainport Regio. Naast de HTSM sector is het voor De Kempen vooral ook van belang om van meerwaarde te (blijven) zijn voor het lokale MKB, in onder meer de bouw, handel en reparatiesector.

Wat willen we

De Kempen wil de uitbreidingsvraag van Kempische bedrijven faciliteren, met een voorkeur voor bedrijven die primair meerwaarde leveren voor het 'Kempisch ecosysteem[2]' en op die manier een (in)directe relatie met het ecosysteem van de Brainport leveren. De voorkeur voor bedrijven met lokale binding en die sociaal-maatschappelijke meerwaarde leveren is hierbij van fundamenteel belang. Een bedrijf is Kempisch wanneer het reeds in De Kempen gevestigd is, wanneer het sociaal maatschappelijk is geworteld of wanneer het heel sterke relaties heeft met een (ander) Kempisch bedrijf. Bij het nieuwe regionale bedrijventerrein is het uitgangspunt, net als bij het KBP 1, dat een klein deel (ca. 10%) gereserveerd is voor bedrijven van buiten.

2.2 Menselijk kapitaal

***Menselijk kapitaal**: De Metropoolregio wil haar toppositie behouden. Hiervoor moet zij investeren in menselijk kapitaal.*

[2] *Bedoeld wordt hier het samenhangende systeem van woon- en werkmilieus in een ontspannen ruimtelijke omgeving en het daarbij horende sociaal-maatschappelijke klimaat*

Wat zien we

Bij De Kempen valt op dat 69% van de werknemers in De Kempen ook woonachtig zijn in een Kempengemeente. 5% van de werknemers komt uit Eindhoven en ook 5% van de Kempische beroepsbevolking reist voor werk naar Eindhoven. 26% van de werknemers werkt in De Kempen maar woont elders.

Met zo'n sterke vertegenwoordiging van Kempenaren in het bedrijfsleven is vergrijzing een flinke uitdaging. De potentiële beroepsbevolking neemt hierdoor snel af en het vinden van voldoende geschikt personeel wordt steeds lastiger. Het aantrekken en behouden van talent is daarom een belangrijk aandachtspunt voor De Kempen.

Wat willen we

Het integraal en evenwichtig groeien van de regio (wonen, werken, mobiliteit) is erg belangrijk om een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat te creëren.

Specifiek voor het menselijk kapitaal richt het KOP (Kempisch Ondernemers Platform) zich met het programma Arbeidsmarkt en Ontwikkeling op een Leven Lang Ontwikkelen met als kernwaarden: duurzaam, dichtbij, maatwerk, betrouwbaar en samenwerken. De gemeenten hebben de ambitie om de aandacht voor 'menselijk kapitaal' de komende jaren samen met het KOP, onderwijsinstellingen en andere partners nog verder te versterken.

2.3 Complementaire werkmilieus

***Complementaire werkmilieus**: De regio biedt een complementair aanbod van werkmilieus.*

Wat zien we

Historisch gezien komt de vraag naar bedrijventerreinen met name van kleinschalige, lokaal gebonden bedrijvigheid (<5.000m2) - wat zich vertaalt naar de functionele kleine tot middelgrote kavels. In 2020 was de verhouding tussen functioneel klein/middelgroot werkmilieu 82% ten opzichte van 18% grootschalig werkmilieu. Er is echter een kwalitatief veranderde vraag waarneembaar: in de uitbreidingsvraag conform de provinciale prognose (Stec, 2022) is nu meer behoefte aan grootschalig werkmilieu (58%) dan aan kleinschalig werkmilieu (42%). Het locatieonderzoek (BRO, april 2023) splitst dit verder uit en gaat uit van een werkmilieu verdeling van 59% grootschalig, 27% regulier, 7% gemengd stedelijk en 7% campus/innovation district.

Wat willen we

De regionale bedrijventerreinen (KBP en het nieuwe regionale terrein) zijn bedoeld voor bedrijven met een ruimtevraag groter dan 5.000m2. De lokale bedrijventerreinen zijn bedoeld voor lokaal, kleinschalig en gemengd MKB. Voor beide werkmilieus onderzoekt De Kempen de uitbreidingsmogelijkheden. De uitbreidingsvraag conform de provinciale prognose vormt hierbij het uitgangspunt: ca. 27-35 ha voor een regionaal grootschalig

bedrijventerrein, en ca. 18-24 ha voor lokale bedrijventerreinen verdeeld over de vier gemeenten.

De Kempengemeenten kiezen voor een faciliterende rol waarbij zij ruimte willen bieden aan vestigings- en doorgroeimogelijkheden voor bedrijven afkomstig uit de vier Kempengemeenten. Hierdoor ontstaat een mix van bedrijven op gemengde bedrijventerreinen. Het betreft hier een zeer gevarieerd scala aan sectoren, vooral de HTSM, fijnmetaal, elektro-installatie, bouw, handel en reparatie. De Kempen sluiten bij voorkeur vooraf geen bedrijven of sectoren uit. Door vraaggericht mogelijkheden te bieden voor autonome ruimtelijke groei van Kempische bedrijven, worden aanwezige kennis en kunde behouden en verder versterkt. Diversiteit aan economische structuur biedt bovendien een goede waarborg om als Kempen niet volledig afhankelijk te worden van enkele grote OEM'ers[3] in de Brainport regio.

De vestiging van bedrijven met een ruimtevraag van groter dan 5.000m2 > komt tot stand aan de hand van het uitgifte beleid voor het grootschalig werkmilieu en een afwegingskader voor het klein/middelgroot werkmilieu. Het huidige afwegingskader (vastgesteld juni 2019) dat wordt gehanteerd bij KBP 1 voldoet en kan als basis gelden voor het nieuwe regionale terrein. In grote lijnen ziet dit er als volgt uit.

Het uitgiftebeleid ziet toe op vestiging van bedrijven op grootschalige terreinen:

- Kempische bedrijven vanaf 5.000m2 en passend binnen het bestemmingsplan komt in aanmerking voor vestiging op het KBP (2)
- Voor niet-Kempische bedrijven die zich op het KBP (2) willen vestigen is 10 % beschikbaar, mits bedrijven actief zijn in de slimme maakindustrie, innovatief zijn en passen binnen het bestemmingsplan. Grootschalige logistiek (>1 ha) is hiervan uitgesloten.
- Huur en verhuur van kavels is niet toegestaan. Kavels worden door eindgebruikers gekocht voor eigen gebruik. Onder voorwaarden, waaronder een 10 jarig huurcontract, kan het KBP-bestuur een ontheffing verlenen.

Het afwegingskader ziet toe op vestiging van grote bedrijven op lokale terreinen:

- Nieuwvestiging is in principe niet mogelijk, tenzij het bedrijf qua aard, activiteit en omvang niet kan vestigen op het KBP, niet binnen het uitgiftebeleid past of een negatieve ruimtelijke uitstraling heeft op het KBP - en wel past elders in De Kempen omdat het daar geen negatieve impact heeft (vervoersbewegingen, uitstraling).
- Uitbreiding naar boven de 5.000m2 is slechts beperkt mogelijk, en is bespreekbaar indien er voldoende argumenten zijn waarom het bedrijf niet naar het KBP kan, de gemeente de ontwikkeling als positief bestempeld, wanneer ruimtelijke argumenten zorgen voor een kwaliteitsverbetering.
- Doorstroming op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt.
- Herbouw op een bouwperceel groter dan 5.000m2 is wel toegestaan, i.v.m. bestaande rechten.

[3] *Original Equipment Manufacturer*

2.4 Creëren van ruimte

***Creëren van ruimte**: De regio maakt slim gebruik van dat wat schaars is: ruimte. Intensiveren draagt bij aan het creëren van meer ruimte voor bedrijvigheid. Er worden, conform de ontwikkelprincipes van de verstedelijkingsstrategie, alleen nieuwe terreinen ontwikkeld wanneer er geen ruimte meer is op bestaande bedrijventerreinen.*

Wat zien we

Stec constateert in Ruimte voor Bedrijvigheid (2022) dat het ruimtegebruik over het algemeen passend is bij het type bedrijvigheid. Wel is er op een aantal terreinen mogelijkheid om te intensiveren door de FSI en/of de terrein-quotiënt te verbeteren en de rest- en planologische ruimte beter te benutten. Stec heeft berekend dat er, theoretisch gezien, ca. 44 ha aan uitbreidingsmogelijkheid is op de Kempische bedrijventerreinen.

Wat willen we

De Kempen zien dat intensivering van bestaande bedrijventerreinen wenselijk is uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en de inzichten uit de regionale ontwikkelstrategie. Zij herkennen dat sprake is van een lastige opgave, zoals ook aangegeven door de bedrijven. De Kempengemeenten hechten daarom grote waarde aan maatwerk: de mogelijkheden tot intensiveren verschillen per terrein en mogelijk zelfs per kavel, de bereidheid om (op gemeente- dan wel terrein-niveau) medewerking te verlenen daarom ook. Het is wenselijk om in de volgende fase hier een analyse naar te laten plaatsvinden en inzicht te geven in manieren waarop dit uitgangspunt kan worden waargemaakt. Mogelijk is intensiveren of revitaliseren verder niet voor ieder terrein wenselijk. Een aantal locaties is ook geschikt voor transformatie naar, bijvoorbeeld, wonen - zoals het voormalig terrein van de Scandinavian Tobacco Group in Eersel en het bedrijventerrein Lange Voren in Reusel. Als op basis van een goede afweging transformatie aan de orde is vraagt dit om een ‘nieuw’ lokaal terrein om de bedrijven die hier gevestigd zijn en onderdeel zijn van het lokale 'ecosysteem' een nieuwe plek te geven.

De Kempen zet in op het ontwikkelen van een nieuw regionaal bedrijventerrein om daarmee invulling te geven aan de vraag naar grotere kavels en voldoende ruimte voor lokale bedrijven op lokale bedrijventerreinen.

2.5 Toekomstbestendige werklocaties

***Toekomstbestendige werklocaties**: Werklocaties zijn toekomstbestendig. Het revitaliseren van bedrijventerreinen draagt bij aan de transitieopgaven.*

Wat zien we

Stec concludeert dat veel terreinen in De Kempen van basiskwaliteit zijn en dat dat, voor de meeste terreinen voldoende is. Het zijn met name de grote(re) terreinen die aandacht vragen op het gebied van bereikbaarheid en uitstraling. Bereikbaarheid van werklocaties is belangrijk, zeker bij een krappe arbeidsmarkt. Geïsoleerde werklocaties verliezen de

concurrentiestrijd om arbeid. Toenemende samenwerkingen en kennisdeling vragen ook om goede bereikbaarheid. Specifieke terreinen voor verbetering op gebied van bereikbaarheid zijn het KBP, Meerheide, De Sleutel en Hapert; zeker voor het nieuwe regionale bedrijventerrein vormt bereikbaarheid per OV en auto een belangrijk aspect.
De Kempen zetten in het kader van de regionale bereikbaarheid in op het verbeteren van de OV, fiets- en autoontsluiting van de regio.

Wat willen we

Voor het toekomstbestendig maken van bestaande terreinen geldt het streven voor een duurzaamheidsplan per bedrijventerrein, gericht op circulaire economie, klimaatadaptatie en energietransitie. De Kempen heeft een eigen energiecoöperatie (KempenEnergie/KempenStroom) waarmee zij streeft naar naar energieonafhankelijkheid.

Voor nieuwe terreinen geldt dat deze ontwikkeld worden conform de Brainport Principes en kwaliteitscriteria:

Brainport Principes	**Kwaliteitscriteria**
Passende Beeldkwaliteit	Stikstof risico
Duurzame werklocaties	Bereikbaarheid - weg
Georganiseerde werklocaties	Bereikbaarheid - OV
Aantrekkelijk en gevarieerd	Arbeidspotentieel (auto en fiets)
Invloed voor bedrijven	Aansluiten op bestaand
Benutting regionale schaal	Netcapaciteit

2.6 Adaptief programmeren

Proactief programmeren, regie op alloceren*: de regio programmeert adaptief, en maakt afspraken over de governance die toeziet op het uitgangspunt 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.*

Wat zien we

Er is al afstemming over bedrijfsvestigingen van groter dan 5.000m2 op een lokaal terrein. Dit doen De Kempengemeenten op basis van het afwegingskader (zie ook 2.3).

Wat willen we

De Kempen werken goed samen en behouden een actueel overzicht van vraag en aanbod. Hierdoor wordt het bedrijfsleven optimaal geholpen aan passende locaties. Zoekvragen worden uitgewisseld binnen De Kempengemeenten.
De Kempen ziet meerwaarde in een 'gelaagd' afsprakenkader: afspraken over het programmeren van nieuwe werklocaties en uitgangspunten en kaders met betrekking tot 'het juiste bedrijf op de juiste plek' worden gemaakt op regionaal niveau, net als vraagstukken over vestiging van grotere, stuwende bedrijven. De invulling binnen de kaders dient naar de mening van De Kempen op subregionaal schaalniveau plaats te vinden, terwijl de invulling op lokale terreinen naar de mening van De Kempengemeenten door de gemeenten kan plaatsvinden.
Ruimtevragen en uitbreidingen van boven de 5.000m2 worden afgestemd op het niveau van De Kempen. De Kempengemeenten zijn bereid te verkennen wat de rol kan zijn van het KOP en van parkmanagement.

Met betrekking tot NIMBY-bedrijven en grootschalige logistiek houdt De Kempen vast aan de regionale afspraken MRE zoals besloten op de omgevingsdag in december 2019. Deze afspraken gaan ervan uit dat NIMBY bedrijven en grootschalige logistiek (max 1 ha) moeten kunnen landen in de regio ZOB als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de regio en/of past in het ecosysteem van de regio.

Adaptief programmeren	**Ingrediënten**
Lange termijn programmeren op trends en niet alleen vraaggericht: daadkrachtig en flexibel kunnen acteren	
De regio heeft een totaalbeeld van de bestaande beschikbare hectares	Bestaande terreinen Nieuwe terreinen
Dansen tussen de schalen	Metropoolregio Subregio Lokaal
Spelen met perspectieven	Strategisch programmeren van terrein om op de juiste manier groei en nieuwvestiging te faciliteren
Doorontwikkelen loket	Regionaal perspectief Zicht op nieuw én bestaand

2.7 Rol van overheid en bedrijven

***Rol van overheid en bedrijven**: De regio pakt haar regierol en stelt heldere kaders. Zij faciliteert waar nodig ondernemers.*

Wat zien we

Iedere gemeente heeft zelf periodiek overleg met het georganiseerd lokale bedrijfsleven, meestal een bedrijventerreinvereniging. Er is op de lokale bedrijventerreinen beperkt sprake van parkmanagement, maar wel ondernemersverenigingen met een hoge organisatiegraad. Elke Kempengemeente heeft een eigen aanspreekpunt, een accountmanager bedrijven. Deze bedrijfscontactfunctionarissen werken op strategisch, tactisch en operationeel niveau samen.

Het KBP kent een wel eigen parkmanagementorganisatie, waaraan deelname verplicht is. De andere bedrijventerreinenorganisaties voeren vaak ook parkmanagementactiviteiten uit op basis van vrijwillige deelname.

Als collectief hebben die ondernemersverenigingen een Kempische koepel, het KOP. De gemeenten werken met het KOP vooral in bovenlokale projecten samen. Voorbeelden zijn een inkoopsamenwerking, projecten op LLO, techniekonderwijs en het makelen van vraag en aanbod van arbeid.

Wat willen we

De Kempengemeenten willen regionaal parkmanagement meer stimuleren en de organisatie voor het programmeren en alloceren van bedrijven meer formaliseren in de vorm van een loket. De Kempengemeenten stelt met haar uitgiftebeleid en afwegingskader (zie 2.3) de kaders voor vestiging van bedrijven met een ruimtevraag van meer dan 5.000m2.

BMC

Databankweg 26D
3821 AL Amersfoort

Postbus 490
3800 AL Amersfoort

(033) 496 52 00
info@bmc.nl
www.bmc.nl

KvK BMC Advies 32078667
IBAN NL91ABNA0504035754
BTW NL80.86.63.598 B.01

Colofon

Mei 2023

Classificatie : Intern gebruik

Namen adviseurs :
- Anton Bos
- Manon Boerkamp
- Nadia Hummel

Projectnummer : PO0xxxx

Kijk voor meer info op onze website: bmc.nl