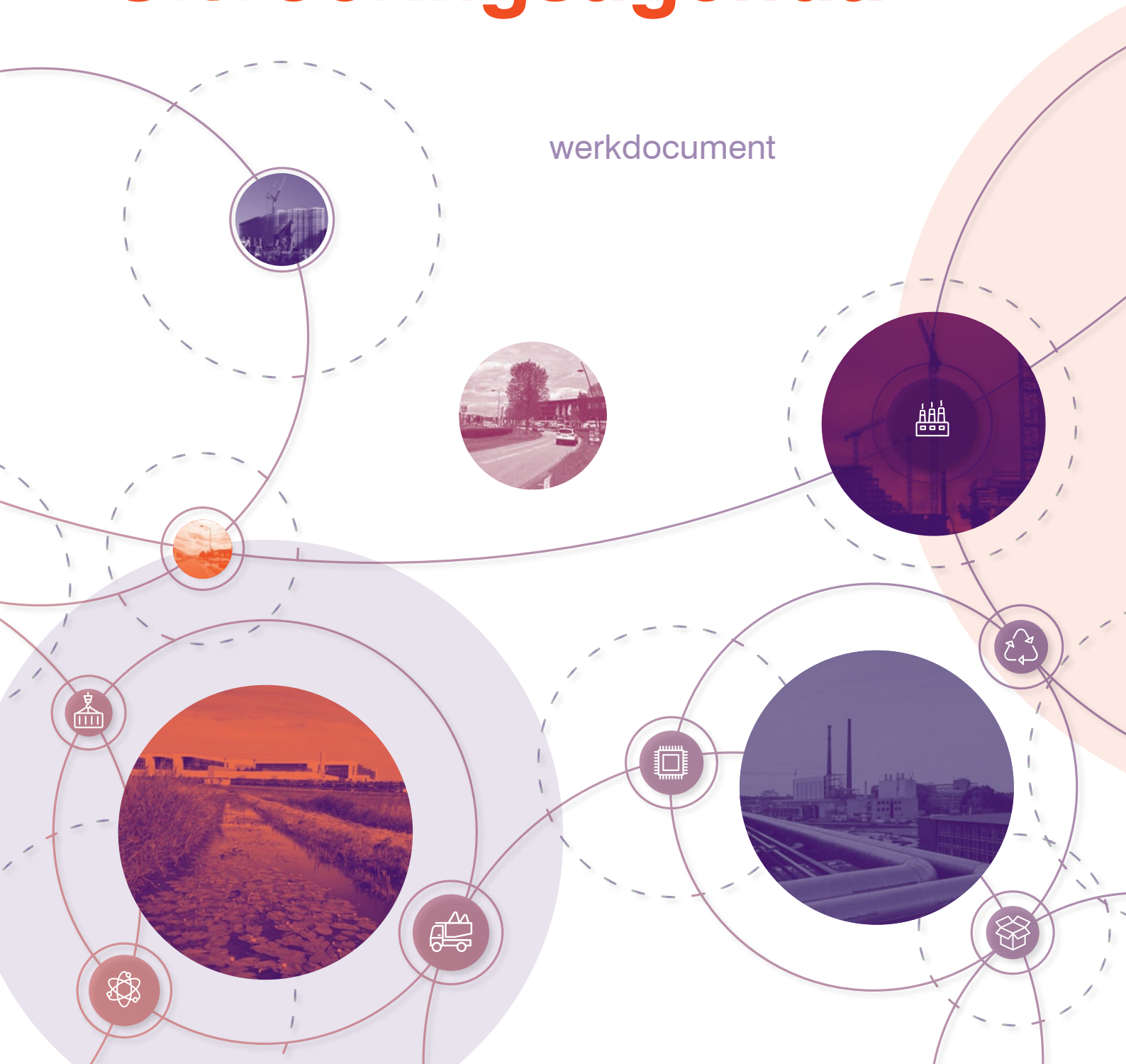
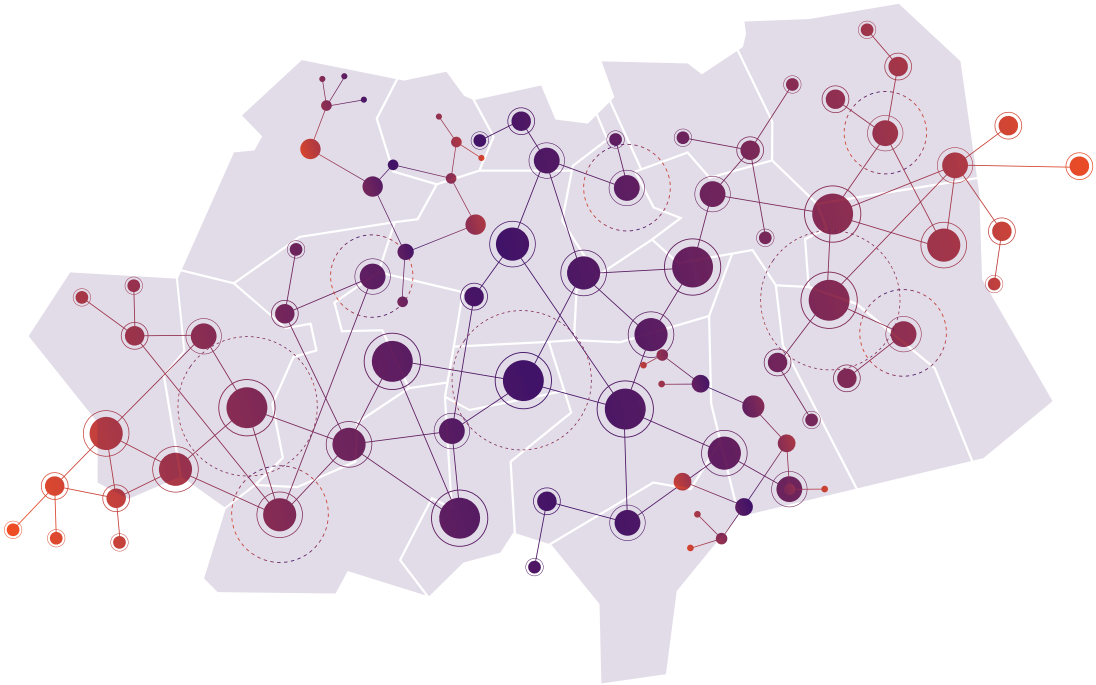
Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost Brabant
Uitvoeringsagenda

werkdocument



1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Programmering werklocaties**	**5**
2.1.	Provinciale prognose 2022	6
2.2.	Regionale behoefteraming	7
2.2.1	Keuze voor EIB-hoog tot 2030 + EIB-laag tot 2040	7
2.2.2	Impact en vertaling van ruimtelijk-economische keuzes	7
2.2.3	De regionale ruimtevraag	9
2.3	Regionaal aanbod werklocaties	10
2.3.1	Inleiding	10
2.3.2	Opzet tabellen	10
2.3.3	Aanbodtabellen per werkmilieu	10
2.4	Regionale vraag-aanbod-confrontatie	10
3.	**Actieprogramma**	**11**
3.1	Uitwerking actieprogramma	12
3.2	Inregelen nieuw samenwerkingsproces en -structuur	12
3.3	Regionale programmering	12
3.4	Opzetten monitoringsysteem	13
3.5	Instrumenten om samen selectief te kunnen alloceren	13
3.6	Uitwerken brainport principes (het kwaliteitskader)	13
3.7	Samen bestaande werklocaties toekomstbestendig maken en houden	16
3.7.1	Opstart samenwerkingsstructuur	16
3.7.2	Eerste voorzet voor een uitvoeringsprogramma	17
	Bijlage: Toelichting werkmilieus	**20**



Inleiding

1

Inleiding

De regionale programmering werklocaties Zuidoost Brabant bestaat uit 3 delen. De voorliggende concept-uitvoeringsagenda is het derde deel. Deze concept-uitvoeringsagenda bevat een actieprogramma waarin alle acties zijn opgenomen, die nodig zijn om de uitvoeringsstrategie (deel 2) uit te werken. Het uitvoeringsprogramma wordt een dynamisch document dat minimaal één keer per jaar (tijdens een Omgevingsdag) wordt geactualiseerd op basis van de voortgang in de uitvoering.

In de voorliggende conceptversie van de uitvoeringsagenda ontbreekt nog de zogenaamde 'programmering van nieuwe werklocaties', omdat deze momenteel nog niet volledig is. In de programmering werklocaties wordt vastgelegd welke werklocaties worden gezien als geprogrammeerd conform de Provinciale Omgevingsverordening. De programmering zal bestaan uit tabellen die informatie geven over zowel het actuele aanbod van werklocaties in Zuidoost Brabant alsmede de stand van zaken van de ontwikkeling van nieuwe locaties. Op basis van die informatie zal een vraag-aanbod-analyse worden gemaakt om de zogenaamde restopgave voor de regio te bepalen: dat is de ruimtebehoefte waarvoor in de regio nog nieuwe werklocaties moeten worden gezocht.

Programmering werklocaties

maakbedrijven

2

2.1 Provinciale prognose 2022

In september 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een nieuw prognose voor bedrijventerreinen vastgesteld[1]. De verwachte ruimtevraag is fors groter dan de vorige. Gedeputeerde Staten hebben de vier regio's in Noord-Brabant gevraagd om op basis van die prognose een nieuwe programmering voor bedrijventerreinen op te stellen. Zij stellen daarbij voor om minimaal op het niveau van EIB-Laag-scenario 2030 te programmeren en bovendien al rekening te houden met de ruimtevraag die na 2030 wordt voorzien. Om die doorkijk te kunnen maken heeft de provincie in haar prognose ook de verwachte uitbreidingsvraag tot 2040 in beeld gebracht. De prognose voor 2040 kent een grote bandbreedte, omdat de prognoseperiode verder in de toekomst ligt. De onzekerheden nemen hierdoor toe. In 2026 zal de prognose door de provincie worden geactualiseerd.

De verwachte ruimtebehoefte voor nieuwe werklocaties in Zuidoost Brabant is in onderstaande tabellen weergegeven. Deze zijn overgenomen uit het rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant" (Stec groep, 1 september 2022). In tabel 1 wordt de totale ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Zuidoost Brabant weergegeven.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant in netto hectares

Tijdsperiode ▼ Scenario ▶	EIB Laag	EIB Hoog
2022 tot en met 2030	242	376
2031 tot en met 2040	100	296
2022 tot en met 2040	***324***	***672***

In tabel 2 wordt de verwachte ruimtebehoefte voor de verschillende werkmilieus in Zuidoost Brabant weergegeven voor de periode t/m 2030. Voor de periode 2030-2040 is de verwachte groei in de prognose nog niet uitgesplitst naar werkmilieus. Een beschrijving van de werkmilieus is opgenomen in Bijlage 1.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Zuidoost-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030

Werkmilieu ▼ Scenario ▶	EIB Laag	EIB Hoog
Campus/innovatiedistrict	14	27
Gemengd stedelijk	14	7
Regulier	68	102
Grootschalige productie	65	105
Grootschalige distributie (XXL>3ha)	81	114
Totaal	***242***	***376***

[1] De Kort, e. et al. (2022), Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (nr. 21.308), Stec Groep (1 september 2022).

Deze geraamde ruimtebehoefte op basis van economische groei moet worden aangevuld met de zogenaamde vervangingsvraag. Deze ruimtebehoefte ontstaat als bedrijven verplaatst moeten worden omdat bedrijventerreinen worden getransformeerd naar andere functies. De vervangingsvraag in Zuidoost Brabant, zoals opgenomen in de provinciale prognose, is afgebeeld in tabel 3. Daaruit blijkt echter nog niet voor welk werkmilieu vervangende ruimte gezocht moet worden.

Tabel 3: Vervangingsvraag Zuidoost-Brabant

Verwachte periode vervangingsvraag	Opgegeven hectares aan transformatie door gemeenten	Inschatting hectares waar daadwerkelijk vervangende ruimte voor nodig is (Stec Groep)
2022 tot en met 2025	7	1
2026 tot en met 2030	44	24
Na 2030	37	17
Totaal	***87***	***41***

2.2 Regionale behoefteraming

2.2.1 Keuze voor EIB-hoog tot 2030 + EIB-laag tot 2040

De economische groei in Zuidoost Brabant ligt structureel hoger dan andere regio's in Nederland. Om die groei ook de komende jaren te kunnen faciliteren, moet de regio daarop voorbereid zijn door voldoende ontwikkelingsruimte op werklocaties te kunnen bieden. Om die reden kiest de regio voor de ambitie om te programmeren voor EIB Hoog 2030 en vooruit te kijken naar 2040 met EIB Laag. Indien de groei van de regio toch minder snel verloopt dat afgelopen jaren, is de regio met deze keuze al voorbereid op de periode na 2030.

2.2.2 Impact en vertaling van ruimtelijk-economische keuzes

De regio maakt de keuze om selectief te programmeren om het economisch profiel van regio en subregio's te kunnen versterken. Vanwege een schaarste aan beschikbare ruimte moeten keuzes worden gemaakt voor welke type bedrijfsactiviteiten wel en niet ruimte wordt gecreëerd via de programmering. Hiervoor is in de Visie op werklocaties voor toekomst-bestendige toppositie het economisch profiel van Zuidoost Brabant vastgelegd met accenten voor de verschillende subregio's. De provinciale prognose heeft daar nog geen rekening mee gehouden. Om die reden moet er nog een vertaling naar de regionale behoefteraming worden gemaakt.

We gaan onderzoeken hoe groot het verschil zal zijn tussen de beleidsarme provinciale prognose en regionale behoefteraming, op basis van selectieve groei. Daarbij is de aandacht in eerste instantie gericht op de

grootschalige werkmilieus, omdat daar gezien de schaarse ruimte de grootste ruimtelijke impact van wordt verwacht.

Om het onderzoek voor het werkmilieu grootschalige productie uit te kunnen voeren is een concretisering van de gekozen economische profielen nodig. Hiervoor wordt een methode gehanteerd die als zeef kan worden gebruikt om keuzes te kunnen maken voor te faciliteren bedrijfs-activiteiten bij nieuwvestiging, uitbreiding of verplaatsing. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de systematiek van de Standaard-Bedrijfs-Indeling (SBI). Hierbij gaat het niet om de administratieve indeling van een bedrijf bij de Kamer van Koophandel. Bekend is immers, dat de in het handels-register van de Kamer van Koophandel opgenomen SBI-codes vaak niet actueel of compleet zijn. De SBI-systematiek wordt ingezet als middel om de feitelijke bedrijfsactiviteiten te bepalen die passen binnen het economische profiel van regio en subregio's.

In dit onderzoek zal ook aandacht worden gevraagd voor de consequenties van de ontwikkeling richting een circulaire economie. In de provinciale prognose kon daar nog beperkt aandacht aan worden besteed, omdat sprake was van een relatief nieuwe ontwikkeling waarvan de ruimtelijk impact nog onvoldoende geduid kon worden. Afgelopen jaren is daar nieuw onderzoek naar verricht op landelijk niveau, waaruit blijkt dat circulaire economie een aanzienlijke nieuwe ruimtevraag met zich mee kan brengen.

Voor het werkmilieu grootschalige distributie is ook een concretisering van de ruimtebehoefte nodig, omdat regionaal is afgesproken dat geen ruimte wordt geboden aan grootschalige distributie, tenzij sprake is van Brainport gelieerde logistiek. Om dit te kunnen doen zal het begrip Brainport gelieerde logistiek nog nader moeten worden gedefinieerd.

Op basis de ruimtelijk-economische keuzes zal een zeef toegepast worden om de regionale behoefte te ramen. Daar zal de ruimtebehoefte aan werklocaties op aangepast worden. De toepassing van de zeef zal consequent doorgevoerd moeten worden in de opeenvolgende programmeringsfases en bij de uitgifte, omdat anders alsnog een tekort aan bedrijventerrein zal ontstaan. We hebben er immers voor gekozen om niet alle vraag te faciliteren. Dit betekent dat zowel in de onderzoeksfase, de planvormingsfase als de uitvoeringsfase de zeef toegepast zal worden.

De zeef is echter niet alleen een sturingsinstrument voor nieuwe bedrijven-terreinen, maar ook voor bestaande. De 'zeef' kan ook toegepast worden bij 'heruitgifte' van bestaande bedrijventerrein bijvoorbeeld na revitalisering/ herontwikkeling. Daarnaast zal bij de uitgifte van nieuw terrein aan een te verplaatsen bedrijf, de invulling van een eventueel achterblijvende locatie betrokken worden. Via te ontwikkelen uitgifteprotocollen zal gestuurd worden op de invulling van schuifruimte met bedrijven die binnen de zeef vallen.

2.2.3 De regionale ruimtevraag

Op basis van de voorgaande paragrafen kan de ruimtevraag voor nieuwe werklocaties in Zuidoost Brabant worden bepaald als alle benodigde informatie beschikbaar is. Dat is nu nog niet het geval:

> Sinds de provinciale prognose is uitgebracht (september 2022) zijn in Zuidoost Brabant bedrijfskavels uitgegeven, waarmee al in een deel van de ruimtebehoefte is voorzien. De oppervlakte die hiermee gepaard gaat, moet van de regionale ruimtebehoefte worden afgetrokken. Het totaal-overzicht hiervan is nog niet compleet; de ontbrekende informatie wordt komende maanden verzameld en in het najaar van 2024 toegevoegd. Hierbij horen ook locaties waarvoor geldt dat gronden in principe al verkocht zijn maar nog niet (volledig) zijn gerealiseerd, zoals Parkforum-West in Eindhoven en Eeneind-West in Nuenen. Indien realisatie op deze locaties niet voltooid wordt, worden ze weer (gedeeltelijk) opgenomen in de programmeringstabellen.

> Daarnaast wordt ook nog het onderzoek naar de regionale ruimtebehoefte voor de grootschalige werkmilieus uitgevoerd. Zodra de resultaten hiervan bekend zijn, kan de regionale ruimtebehoefte worden geconcretiseerd.

In tabel 4 zijn de netto-oppervlakten van de (voorlopige) regionale ruimte-behoefte weergegeven, die uit de provinciale prognoses voortkomen. Deze getallen worden aangepast als de hieronder genoemde acties zijn uitgevoerd.

Tabel 4: Regionale ruimtevraag o.b.v. provinciale prognose september 2022

Werkmilieu's	2030 EIB hoog	2030 EIB laag	Totaal 2040
Campus	27	7	34
Gemengd stedelijk	27	7	34
Regulier	102	27	129
Grootschalige productie	105	28	133
Grootschalige distributie	114	30	144
Subotaal	375	99	474
Vervangingsvraag	25	17	42
Totaal	*400*	*116*	*516*

Acties

> **1. Uitwerken van een 'zeef'** voor het werkmilieu grootschalige productie (nieuwvestiging, verplaatsing, uitbreiding) per subregio, als input voor het uit te voeren onderzoek.

> **2. Definiëren c.q. afbakenen** van de term Brainport gelieerde logistiek voor het werkmilieu grootschalige distributie, mee te nemen in het uit te voeren onderzoek.

> **3. Uitwerken van de circulaire opgave**, mee te nemen in het uit te voeren onderzoek.

> **4. Onderzoek uit laten voeren** om de regionale ruimtebehoefte te bepalen aan de hand van actiepunten 1, 2 en 3.
> **5. Voorstel maken voor Omgevingsdag** december 2024 om de behoefte-raming voor Zuidoost Brabant al dan niet aan te passen aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek.
> **6.** Nadat de provincie een nieuwe prognose heeft gemaakt (naar verwachting in 2026) zal de **regionale behoefte ook herijkt worden.** Op dat moment zal ook de werking van de zeef worden geëvalueerd.

2.3 Regionaal aanbod werklocaties

2.3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk zal de programmeringstabellen voor de verschillende werk-milieus in Zuidoost-Brabant gaan bevatten. Deze tabellen kunnen twee keer per jaar worden aangepast via besluitvorming tijdens de Omgevingsdag:

> **Omgevingsdag zomer**
Op basis van de monitor wordt de ontwikkeling van werklocaties in brede zin in beeld gebracht (aanbodontwikkeling), gekoppeld aan nieuwe inzichten over de economische ontwikkeling (vraagontwikkeling). Op basis hiervan wordt een voorstel voor de Omgevingsdag voorbereid om alle tabellen waar nodig aan te passen.
> **Omgevingsdag winter**
Op basis van concrete ontwikkelingen in de verschillende fases kunnen bepaalde ontwikkelingen een fase verder worden gezet.

2.3.2 Opzet tabellen

P.M.

2.3.3 Aanbodtabellen per werkmilieu

P.M.

2.4 Regionale vraag-aanbod-confrontatie

P.M.

Actieprogramma

3

3.1 Uitwerking actieprogramma

De Uitvoeringsstrategie en de Uitvoeringsagenda bevatten een veelheid aan acties. Gemeenten en provincie zijn zich ervan bewust dat deze acties niet allemaal tegelijk en met dezelfde snelheid kunnen worden uitgevoerd. Voor urgente acties in verband met de programmering zijn een concrete momenten benoemd dat de actie uitgevoerd moet zijn. Voor andere acties bewust nog niet, omdat er nog geen overzicht bestaat van de totale opgave, de daarvoor benodigde inzet en daarmee samenhangende realistische planning.

> **Actie:** Om grip te krijgen op de totale opgave zal een aanjaagteam het actieprogramma uitwerken. Tijdens de Omgevingsdag in december 2024 wordt een eerste voorstel voor een uitgewerkt actieprogramma vastgesteld.

3.2 Inregelen nieuw samenwerkings-proces en -structuur

In de uitvoeringsstrategie is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd voor de regionale programmering werklocaties. Dit vraagt structurele aanpassing van de regionale samenwerkingsproces en -structuur. Dit is niet van de ene op de andere dag geregeld. Het vraagt een zorgvuldig voorbereidings-proces waarin goede afspraken met elkaar worden gemaakt en ook heldere verwachtingen worden geschapen. Logischerwijs vraagt dit tijd, terwijl duidelijk is dat we niet een tijdje stil kunnen zitten op de voortgang in de programmering van de werklocaties. Oftewel: we verbouwen terwijl de winkel open is. Dit gebeurt door in eerste instantie te blijven werken via de huidige samenwerkingsstructuren. Pas als alle benodigde aanpassingen goed zijn geregeld, zal worden overgeschakeld naar de nieuw structuur.

> **Acties:**
- ambtelijk aanjaagteam inrichten om de papieren regionale programmering handen en voeten te geven;
- voorlopig blijven we in de huidige samenwerkingsstructuur werken, waarbij de subregio's zelfstandig functioneren en de regionale afstemming via het ambtelijk en bestuurlijk kartrekkersoverleg verloopt.

3.3 Regionale programmering

In het najaar van 2024 zal de Regionale Programmering Werklocaties worden afgerond. Hiervoor moeten diverse acties worden uitgevoerd:

> **Acties:**
- in paragraaf 2.2.3 zijn diverse acties beschreven om de regionale

ruimtelijke vraag te kunnen bepalen.
- op basis van de resultaten van deze acties kan een vraag – aanbod - analyse worden uitgevoerd. Deze analyse heeft als doel om per werkmilieu te bepalen welke ruimtebehoefte in de regio nog resteert waarvoor nieuwe locaties gezocht moeten worden.

Tijdens de Omgevingsdag op 4 juli 2024 is afgesproken dat de resultaten van deze acties afgerond moeten zijn voor de Omgevingsdag in december.

3.4 Opzetten monitoringsysteem

Om adaptief te kunnen programmeren is het essentieel om de ontwikkeling van werklocaties goed te monitoren. Om dat efficiënt te kunnen doen is het nodig om afspraken te maken welke informatie op welke manier aangeleverd moet worden door gemeenten.

> **Acties:**
- er wordt een systematiek voor de monitoring van het programmerings-proces opgesteld; deze wordt in het voorjaar van 2024 voor de eerste keer ingezet ter voorbereiding op de Omgevingsdag zomer 2025;
- regio en provincie stemmen af op welke manier IBIS en de regionale monitoring maximaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

3.5 Instrumenten om samen selectief te kunnen alloceren

Om op gebied van allocatie van bedrijven ook op regionaal niveau samen te kunnen werken is het noodzakelijk dat door de subregio's op dezelfde wijze wordt gewerkt. Dit vraagt om het gebruik van eenzelfde systematiek voor de in te zetten instrumenten. Dit draagt ook bij aan het op eenduidige wijze van informatieverzameling voor de monitoring. Daarnaast is ook afgesproken dat gemeenten hun grondprijsmethodieken gaan afstemmen.

> **Acties:**
- de subregionale bedrijvenloketten danwel de gemeentelijke accountmanagers maken samen afspraken over:
  1. een model uitgifteprotocol
  2. model intakeformulier
  3. model leadlijsten
- door gemeenten danwel subregio's worden de grondprijsmethodieken afgestemd

3.6 Uitwerken Brainport Principes (het kwaliteitskader)

Gemeenten in de regio hebben de ambitie om alle werklocaties toekomstbestendig te maken. Met het opstellen van een kwaliteitskader op hoofdlijnen in de Ontwikkelstrategie is daarmee een eerste stap gezet. Uitwerking daarvan naar een bruikbaar en realistisch instrument zal nog plaatsvinden.

> **Acties:** Het kwaliteitskader op hoofdlijnen zoals vastgelegd in de Uitvoeringsstrategie zal in overleg met de provincie worden uitgewerkt op basis van de volgende uitgangspunten:

- Qua aanpak is er een verschil tussen nieuwe en bestaande werklocaties:

1. Voor nieuwe locaties kan het kwaliteitskader vanaf het begin van het proces gelijk worden meegenomen; via locatiekeuze, planontwikkeling en realiseren. Via de beschreven systematiek van de programmering kan voor elke fase een vertaling worden gemaakt van het kwaliteitskader.
2. Voor bestaande werklocaties is een andere strategie nodig; hoofdstuk 6 bevat hiervoor al enkele ‘haakjes’.

- Het kwaliteitskader moet ruimte en sturingsmogelijkheden bieden voor het brede scala aan werklocaties in de regio (zowel nieuw als bestaand), omdat elke werklocatie andere gebiedseigen kenmerken kent:

1. Werkmilieu(s);
2. Grootte;
3. Ligging en omgeving

De mogelijkheden en het ambitieniveau op het gebied van kwaliteit kunnen hierdoor sterk verschillen. Een bepaalde vorm van maatwerk binnen een vaste systematiek is nodig.

- Een procesaanpak opstellen zodat:

1. het kwaliteitskader ook geborgd wordt;
2. we tezamen ook daadwerkelijk aan de slag gaan met de kwaliteit en het toekomstbestendig maken van werklocaties;
3. maatwerk geleverd kan worden die aansluit bij de regionale ambities en de intenties van het kwaliteitskader.

Inspiratie voor de uitwerking

In het Regionale Afsprakenkader Wonen SGE 2022 (zie afbeelding 1) is een werkwijze voor het toepassen van Brainport Principes voor nieuwe woonlocaties opgenomen, inclusief het proces en de toetsing die daarbij hoort. Deze werkwijze is wellicht ook interessant voor de uitwerking van de Brainport Principes voor werklocaties.

Afbeelding 1. uitsnede uit Regionale Afsprakenkader Wonen SGE 2022

Doelen die moeten worden behaald zijn:

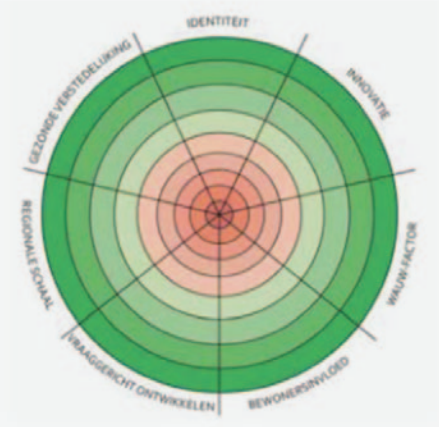
> Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
> Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE;
> De principes gelden overal, maar het resultaat kan verschillend zijn;
> Stap naar een completer en diverser woningaanbod in het SGE;
> Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de 'gezonde, slimme en duurzame stad'

Hoe gaan we dat doen?

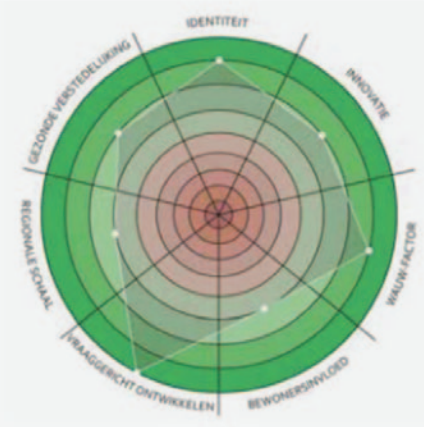
> Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
> Elkaar en bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen";

De 7 Brainport Principes zijn verbeeld in de ambitieroos. Deze ambitieroos is een hulp-middel om de ambities van de Brainport Principes te visualiseren. Daarbij geldt:

> Dat geen enkel thema 'onvoldoende' mag scoren.
> Hoe groter het web (voorbeeld zie afb. 2) hoe hoger de score.
> Een plan mag/kan op meerdere principes uitblinken.



Afbeelding 1: Lege ambitieroos



Afbeelding 2: fictief voorbeeld van ingevulde ambitieroos.

Procesafspraak

Tot het moment dat er een nieuw kwaliteitskader wordt vastgesteld in de regio, blijven de bestaande kwaliteitsafspraken, zoals kort benoemd op blz. 30 van de Uitvoeringsstrategie en in een opsomming weergegeven in een bijlage bij de Uitvoeringsstrategie, onverkort van kracht.

3.7 Samen bestaande werklocaties toekomstbestendig maken en houden

3.7.1 Opstart samenwerkingsstructuur

Om de regio aantrekkelijk te houden voor bedrijven en vanuit oogpunt van efficiënt ruimtegebruik is het noodzakelijk dat alle werklocaties aantrekkelijk en toekomstbestendig blijven of worden. Dit vraagt een langdurig en intensief proces, waarbij gemeenten actief met elkaar samenwerken. Dit laatste is nodig om beschikbare capaciteit, expertise, ervaring en middelen in de regio maximaal samen te benutten. Uiteraard kunnen we niet geheel zonder externe adviseurs werken, maar door zoveel mogelijk zelf te doen en regie te houden ontstaat gaat opgedane kennis en ervaring niet verloren. Essentieel daarbij is om de kennis en ervaring ook te delen met elkaar.

Idee voor samenwerkingsproces en -structuur

Een idee is om in een regionale werkstructuur te gaan samenwerken in ambtelijke werkgroepen per onderwerp. Daarbij worden werkgroepen bemenst vanuit de 4 subregio's en zal elke subregio een werkgroep 'trekken'. Per onderwerp/paragraaf wordt een werkgroep opgestart, waarbij allereerst een realistische planning gemaakt wordt, die aansluit op de beschikbare ambtelijke capaciteit. In de loop der tijd zal er wel sprake moeten zijn van een groeiscenario om de geformuleerde doelstellingen te behalen. Gemeenten hebben immers in de regionale visie verklaard hun verantwoordelijkheid en rol te zullen nemen op het gebied van intensivering, revitalisering/herstructurering, eventuele transformatie, parkmanagement en de relatie met vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (verder VAB's genoemd). Omdat hierbij wellicht structurele uitbreiding van personele capaciteit op het beleidsveld economie nodig zal zijn, zal hierover t.z.t. regionale afstemming plaatsvinden in de secretarissenkring. Desgewenst kunnen structureel of ad hoc gesprekspartners (bijvoorbeeld waterschap) uitgenodigd worden om actief mee te doen in een werkgroep.

We nemen per onderwerp indicatief een eerste uitvoeringsagenda met actiepunten op. De op te richten werkgroepen zullen dit vanuit haar expertise en aan de hand van de beschikbare capaciteit uitwerken in een concreet actieprogramma per onderwerp. Daardoor kan er sprake zijn van een door de tijd heen realistisch, maar groeiend ambitieniveau met toenemende efficiënte inzet vanuit gemeenten.

> **Actie:** Een ambtelijk aanjaagteam wordt opgezet om een plan van aanpak op te zetten om in beeld te brengen wat ervoor nodig is om deze omvangrijke en meerjarige opgave samen op te pakken. Het gaat dan om zowel

om het in beeld brengen van een passende samenwerkingsstructuur als om een raming van de benodigde inzet en middelen. Op basis hiervan worden regionale afspraken gemaakt. Dit is essentieel om goed en succesvol aan de slag te gaan met elkaar.

3.7.2 Eerste voorzet voor een uitvoeringsprogramma

Het toekomstbestendig maken van bestaande werklocaties kent verschillende thema's. Hierover is bij het opstellen van deze Uitvoeringsagenda van het RPW al nagedacht. Per thema zijn al mogelijke actiepunten benoemd, die later worden uitgewerkt in het hiervoor genoemde actieprogramma.
Hieronder volgt een overzicht daarvan per thema.

Thema Intensivering

- Een planmatig onderzoek voor de regio uitvoeren om een beeld te krijgen van de potentiële intensiveringsmogelijkheden per bestaand bedrijventerrein.
- Op basis van dit onderzoek strategieën opstellen om de intensivering ook daadwerkelijk te realiseren
- De resultaten van dit onderzoek expliciet opnemen in de programmeringstabellen.
- Periodiek monitoren van 'gewonnen' bedrijfsoppervlak door intensivering en dit 'corrigeren' in de programmeringsopgave.
- Desgewenst het onderzoek uit te breiden met relevante kwaliteitscriteria zoals duurzaamheid, circulariteit en klimaat.
- Een gemeentelijke prioritering van aan te pakken bedrijventerreinen.
- Verkennende gesprekken met gevestigde bedrijven en vastgoedeigenaren per bedrijventerrein en bij wederzijds draagvlak de planmatige uitwerking van een intensiveringsproject. Indien wenselijk kunnen andere mogelijkheden om het bedrijventerrein toekomstbestendig en aantrekkelijker te maken worden meegenomen.
- Regionaal delen van kennis, ervaringen, menskracht en opzet van moderne financieringsvormen.

Thema Revitalisering/herstructurering

- Revitalisering/herstructurering expliciet opnemen in de uitvoeringsagenda van het Regionale Programma Werklocaties.
- Analyse van bestaande bedrijventerreinen en identificatie van revitaliserings- en herstructureringskansen.
- Onderzoek naar de haalbaarheid voor de oprichting van een Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM).
- Onderzoek naar de haalbaarheid van een Regionaal Ontwikkelfonds (ROF) voor financiering van projecten en ontwikkelingen van regionaal belang.
- Regionaal delen van kennis, ervaringen, menskracht.

Thema Transformatie

- Transformatie expliciet opnemen in de uitvoeringsagenda van het Regionale Programma Werklocaties.
- Periodiek monitoren van verdwenen en te vervangen bedrijfsoppervlak door transformatie en dit toevoegen aan de programmeringsopgave.
- Tijdige identificatie van potentiële locaties voor transformatie op of nabij bestaande bedrijventerreinen.
- Toekomstperspectief voor het transformatiegebied.
- Toekomstperspectief voor het vertrekkende bedrijf(sleven).
- Maatwerk plan van aanpak per transformatie.
- Regionaal delen van kennis, ervaringen, menskracht.
- Onderzoek naar mogelijkheden van een lokaal, subregionaal en/of regionaal ontwikkelfonds voor financiering van projecten.
- Kansen benutten voor een kwaliteitsimpuls en klimaatadaptieve inrichting realiseren.

Thema Parkmanagement

- Parkmanagement expliciet opnemen in de uitvoeringsagenda van het Regionale Programma Werklocaties.
- Deelname aan parkmanagement op nieuwe terrein is verplicht via de verkoopvoorwaarden.
- Gemeenten verkennen en stimuleren van mogelijke initiatieven aan parkmanagement op bestaande bedrijventerreinen.
- Regionaal delen van kennis, ervaringen, menskracht en opzet van moderne financieringsvormen.

Thema Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's)

- Afstemmen van VAB-beleid tussen beleidsvelden buitengebied en economie
- De variëteit aan VAB-beleid binnen de regio in kaart brengen en effecten hiervan op vraag-aanbod van bedrijventerrein.

> **Acties:**
- Het streven is om voor de Omgevingsdag van juli 2025 een uitgewerkt actieprogramma op hoofdlijnen met planning per onderwerp gereed te hebben.
- Vanwege de schaarse ruimte in de regio wordt vooruitlopend op dit actieprogramma al gestart met een onderzoek naar intensiverings-mogelijkheden op werklocaties in de regio. Bij elke Omgevingsdag wordt de voortgang teruggekoppeld.

Bijlage

Bijlage Toelichting werkmilieus

Campus

Beschrijving	
Activiteiten	Research and development, educatie, hoogwaardige productie
Type bedrijven	Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)
Marktregio (reikwijdte)	Nationaal tot internationaal
Voorbeelden Moord-Brabant	High Tech Campous Eindhoven, Pivot Park Oss
Locatiekenmerken	
Bereikbaarheid weg	Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré)
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer	Minimaal bereikbaar met de bus, metro of treinstation is een sterke pré
Milieucategorie	Overwegend in cat. t/m 3.2. Bepaalde R&D activiteiten hebben hogere categorie nodig.
Kavelomvang	Doorgaans kleiner dan 1 ha

Gemengd stedelijk

Beschrijving	
Activiteiten	Handel, reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile
Type bedrijven	B2B & B2C, MKB, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek
Marktregio (reikwijdte)	Stedelijk gebied
Voorbeelden Moord-Brabant	Werkdonken Breda, Kanaalzone Tilburg
Locatiekenmerken	
Bereikbaarheid weg	GNabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer	Bereikbaarheid met bus (evt onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een sterke pré
Milieucategorie	Overwegend in categorie 1, 2 en 3.1
Kavelomvang	Gemengd tot ca. 1 ha

Regulier werkmilieu

Beschrijving	
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie, assemblage, transport, distributie
Type bedrijven	B2B, MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten
Marktregio (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens
Voorbeelden Moord-Brabant	Midden-Brabant Poort Gilze-Rijen, Bemmer Laarbeek
Locatiekenmerken	
Bereikbaarheid weg	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant
Openbaar vervoer	Bereikbaarheid met de bus is een pré
Milieucategorie	Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
Kavelomvang	Vaak een mix van kavels < 1 ha en enkele kavels tussen 1 a 2 ha

Grootschalige distributie

Beschrijving	
Activiteiten	Distributie, opslag, warehousing, assemblage
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek
Marktregio (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal
Voorbeelden Moord-Brabant	Vossenberg-West Tilburg, Borchwerf II A Halderberge
Locatiekenmerken	
Bereikbaarheid weg	Probleemloze, niet door woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer. max. 5 minuten van snelwegafslag aan primaire logistieke as.
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoed
Openbaar vervoer	Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor. Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré.
Milieucategorie	Overwegendcategorie t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
Kavelomvang	(Overwegend) vanaf 3 ha

Grootschalige productie

Beschrijving	
Activiteiten	Productie, recycling, circulair
Type bedrijven	O.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie
Marktregio (reikwijdte)	Regionaal tot nationaal
Voorbeelden Moord-Brabant	BZOB Helmond, Vosdonk Ettenleur (veelal delen van...)
Locatiekenmerken	
Bereikbaarheid weg	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg veriest, snelweg is pré
Multimodaliteit	Nabijheid water- of spoorterminal een randvoorwaarde (bepaalde segmenten) of pré
Openbaar vervoer	Bereikbaarheid met OV is van ondergeschikt belang
Milieucategorie	Hogere mileucategoriën: 4.1 of hoger
Kavelomvang	Overwegend kavels vanaf ca. 1 ha

Colofon
Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost Brabant - Uitvoeringsstrategie

Document
definitief

Versie
31 mei 2024

Opgesteld door
de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven

Procesregie
Staf Depla
Maikel Denissen

Auteurs
Marco Farla
Guillaume van Brussel
Ben Cornelis

Gebruik concept-teksten 2023
In opdracht van de vier subregio's van de Metropoolregio Eindhoven zijn in 2023 concept-teksten opgesteld voor een Regionale Programmering Werklocaties door adviesbureau BMC. Bij de totstandkoming van dit document is, met toestemming van en dank aan adviesbureau BMC, gebruik gemaakt van deze concept-teksten. Deze teksten zijn geciteerd of geparafraseerd naar inzicht van de auteurs.