

Registratie: 2025.36.038

Datum: 25 mei 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Ton van Happen, D66

Onderwerp: vervolgvragen voorbereidingsbesluit bedrijfsunits / De Vlier

Het college / ~~de burgemeester~~* wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Waar kunnen we in de regionale bedrijvenstrategie van de MRE lezen dat compensatie elders in de gemeente verplicht is als een bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woningbouw?
2. Wordt hiermee de lijn losgelaten dat we in het Stedelijk Gebied Eindhoven samenwerken als ware we één gemeente?
3. Kan het college de raad informeren over de stappen die gezet moeten worden als de raad deze transformatie in gang wil zetten.
4. Kan het college gelijktijdig aangeven wat globaal de financiële consequenties zijn van een dergelijke transformatie?

** Aangeven wat van toepassing is.*

Indien nodig

Toelichting:

Tijdens de raadsvergadering van 22 september heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen die de ontwikkeling van bedrijvenunits moet tegengaan op bedrijventerreinen. Door de fractie van D66 zijn op dat moment (en ook eerder tijdens de raadsvergadering van 15 september) opmerkingen gemaakt dat de fractie er de voorkeur aan geeft om het huidige bedrijventerrein aan de Vlier/Hulst te transformeren. In lijn met de nota Ruimtelijk Perspectief (opgesteld in het kader van de Beethoven deal) is naar de mening van D66 dit gebied beter geschikt voor woningbouw dan voor industrie. Als antwoord op de inbreng van de D66 gaf het college aan dat er compensatie binnen de gemeente moet komen als het bedrijventerrein aan De Vlier/Hulst in de toekomst de bestemming woningbouw krijgt.

Tijdens de beeldvormende sessie over de begroting 2026 op 22 september bleek dat meerdere fracties dit een goed idee vinden en dat er behoefte is aan meer inzicht in de (financiële) consequenties van een transformatie van het industrieterrein De Vlier/Hulst naar woningbouw.

Datum beantwoording:

Antwoord:

1. Waar kunnen we in de regionale bedrijvenstrategie van de MRE lezen dat compensatie elders in de gemeente verplicht is als een bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woningbouw?

In de Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost-Brabant (RPW) is geen sprake van een formele compensatieplicht, maar wel van een afspraak over het behoud van regionale



balans in werklocatiecapaciteit.

De regio kampt met een groeiende spanning tussen de vraag naar bedrijfsruimte en het beperkte aanbod aan geschikte locaties. In de RPW is vastgelegd dat bij wijzigingen in het gebruik of de functie van bestaande bedrijventerreinen – bijvoorbeeld wanneer delen worden herontwikkeld of getransformeerd – de gevolgen voor de totale regionale ruimtebehoefte worden meegewogen.

Het doel daarvan is te voorkomen dat waardevolle ruimte voor bedrijvigheid verloren gaat, terwijl de economische groei en de ruimtevraag juist toenemen. Verdere onttrekking van werklocaties staat bovendien haaks op de regionale afspraak om juist in te zetten op intensivering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Als gemeente hebben we ons verbonden aan het RPW en de daarin genoemde uitgangspunten.

Er is dus geen verplichting om binnen de eigen gemeente te compenseren, maar wel de gezamenlijke verantwoordelijkheid om zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte. Verdere onttrekking van werklocaties vergroot de druk op de regio en beperkt de mogelijkheden om bedrijven te blijven faciliteren die bijdragen aan de Brainport-regio en aan een sterke lokale economie. Ook onze lokale bedrijvigheid staat ruimtelijk onder druk.

2. Wordt hiermee de lijn losgelaten dat we in het Stedelijk Gebied Eindhoven samenwerken als ware we één gemeente?

Nee. De afspraken over werklocaties worden juist gemaakt in regionaal verband binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE), waarvan het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) een van de vier subregio's vormt.

De gedachte dat we in het SGE samenwerken "als ware we één gemeente" blijft hiermee volledig overeind: besluiten over uitbreiding, herstructurering of transformatie van bedrijventerreinen worden altijd "als ware we één gemeente" regionaal afgestemd.

De RPW vormt daarvoor het gezamenlijke kader. Deze regionale werkwijze zorgt ervoor dat individuele keuzes van gemeenten niet leiden tot tekorten of onevenwichtige verdeling van ruimte.

Het uitgangspunt is dat de regio als geheel zorgt voor voldoende en toekomstbestendige werklocaties.

3. Kan het college de raad informeren over de stappen die gezet moeten worden als de raad deze transformatie in gang wil zetten.

Een transformatie van bedrijventerrein naar wonen vraagt om een wijziging van het omgevingsplan en een zorgvuldige afweging van de ruimtelijke en economische gevolgen.

Voordat een dergelijk traject wordt gestart, is het van belang eerst te onderzoeken welke gevolgen dit heeft voor de beschikbare bedrijfsruimte binnen de gemeente en de regio. Verdere transformatie betekent dat opnieuw bedrijventerreinruimte verdwijnt, terwijl het aanbod nu al beperkt is.

Het is daarom wenselijk om eerst te verkennen welke alternatieve locaties binnen de gemeente beschikbaar of te ontwikkelen zijn, zodat bestaande bedrijven kunnen doorgroeien of zich kunnen verplaatsen.



4. Kan het college gelijktijdig aangeven wat globaal de financiële consequenties zijn van een dergelijke transformatie?

Op basis van het in 2023 uitgevoerde onderzoek naar de financiële consequenties van een mogelijke omvorming van bedrijventerrein Emopad tot woongebied, ligt het voor de hand om de uitkomsten van dat onderzoek als indicatie te gebruiken voor Hulst/Vlier. Daaruit bleek dat een dergelijke omvorming financieel zeer ongunstig voor de gemeente zou uitpakken. Het college kan op dit moment geen nadere of nauwkeurigere inschatting geven van de financiële consequenties van een dergelijke transformatie. Een globale berekening is van veel factoren afhankelijk en zou nu te veel op aannames berusten. Dit vraagt een nadere uitwerking, die binnen de huidige capaciteit niet uitvoerbaar is zonder dat dit ten koste gaat van lopende projecten.

Mocht zich in de toekomst de gelegenheid voordoen dat de gemeente in het gebied strategisch gronden of opstallen kan aankopen, dan zal het college – zoals gebruikelijk – een zorgvuldige afweging maken binnen de bestaande beleids- en financiële kaders.