BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

PROGRAMMERING NIEUWE WERKLOCATIES

Stedelijk Gebied Eindhoven 2021

8 juli 2021

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

Inhoudsopgave		2
1. Inleiding		3
2. Situatieschets		4
3. Doorlopen proces		6
4. Uitgangspunten en keuzes uit 2016		8
5. Keuzes voor de nieuwe programmering 2021		9
6. Uitgebreider Stoplichtenmodel		11
7. Programmering		12
8. Financieel arrangement		15
9. Tot slot		24
Bijlage 1:	Programmering 2021 bedrijventerreinen per gemeente	26
Bijlage 2:	Beschrijving van de specials en lichtgroene terreinen	29
Bijlage 3:	Kwaliteitseisen	32
Bijlage 4:	Regionale uitgangspunten en afspraken	34
Bijlage 5:	Advies Stec, vastgesteld 5 december 2019	35
Bijlage 6:	Afspraken en werkwijze Brainport-gelieerde grootschalige logistiek	38
Bijlage 7:	Processchema Financieel arrangement 2021	47

STEDELIJK GEBIED!

1. INLEIDING

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is het kloppend hart van de Brainport regio. Als SGE-gemeenten willen we een aantrekkelijk vestigingsklimaat blijven bieden voor het bedrijfsleven. Een economisch aantrekkelijke regio vraagt ook om een prettig woon- en leefklimaat. In het SGE werken we daarom als negen gemeenten samen op de thema's Economie, Wonen, Voorzieningen & Evenementen en Ruimte. De samenwerkende gemeenten realiseren zich dat bedrijven zich niet houden aan gemeentegrenzen. Het is daarom belangrijk dat we binnen dat regionale ecosysteem samenwerken 'als ware we één gemeente'. Met gezamenlijke regionale inspanningen bieden we ons eigen bedrijfsleven goede ontwikkelmogelijkheden en blijven we een aantrekkelijke regio voor vestigers van buiten de regio.

Vraag en aanbod in balans

In de Samenwerkingsagenda 2018-2025 hebben we onder andere afgesproken dat we iedere vier jaar de programmering werklocaties actualiseren. Het doel van deze programmering is dat vraag en aanbod voor werklocaties zo goed mogelijk in balans zijn. Dat is een belangrijke voorwaarde voor een optimaal vestigingsklimaat in onze gemeenten. Het versterkt de regionale economie en zorgt voor behoud en groei van voldoende passende werkgelegenheid in onze regio.

Nieuwe ontwikkelingen vragen om een nieuwe programmering en financieel arrangement

De programmering uit 2016 is verouderd en sterk toe aan actualisatie. In de eerste plaats tonen nieuwe prognoses van de provincie aan dat het huidige regionale aanbod van werklocaties onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) vraag. Dat betekent dat er gezamenlijk keuzes gemaakt moeten worden en daarbij kijken we niet alleen naar het stedelijk gebied. We stemmen het aanbod ook af met de andere gemeenten in Zuidoost-Brabant. Tegelijkertijd hebben ontwikkelingen de afgelopen vier jaar niet stilgestaan. Daarom zijn er ook nieuwe lokale wensen waar gemeenten regionaal afspraken over willen maken. Als laatste vinden de samenwerkende gemeenten het belangrijk om de keuzes voor nieuwe werklocaties meer vanuit een kwalitatieve afweging te maken en meer toe te spitsen op specifieke werkmilieus. De voorliggende programmering inclusief financieel arrangement omvat de nieuwe regionale afspraken voor de periode 2021-2023.

De programmering is onderdeel van een bredere samenwerking

De programmering staat niet op zichzelf. De gemeenten verenigd in het Stedelijk Gebied Eindhoven spannen zich breed in voor een zo optimaal mogelijk vestigingsklimaat op de bedrijventerreinen. De programmering zorgt er voor dat het **aanbod** (kwaliteit en kwantiteit) van werklocaties goed in balans is met de vraag. Het financieel arrangement is onlosmakelijk verbonden aan de programmering. Het biedt gemeenten een tegemoetkoming bij de keuzes die met de nieuwe programmeringsafspraken gemaakt worden.

De werkgroep 9voor1 (voorheen 1-loket) behandelt verzoeken van binnen en van buiten de regio om deze bedrijven optimaal te faciliteren bij hun huisvestings**vraag** in onze regio. Het uitgangspunt daarbij is; het juiste bedrijf op de juiste plek. Daarnaast wordt vanuit deze werkgroep de ontwikkeling van actuele opname- en aanbodcijfers van bedrijfsruimten gevolgd aan de hand van een vastgoedmonitor. Daarmee kunnen gemeenten snel inspelen op signalen uit de bedrijventerreinenmarkt.

De werkgroep GREX ziet toe op naleving van regionale afspraken over de systematiek die gemeenten hanteren voor de **prijs** van bedrijfsgronden. Daarmee voorkomen we dat bedrijven gaan shoppen en dat gemeenten tegen elkaar worden uitgespeeld.

Ook hebben we in het Jaarprogramma 2021 SGE afspraken gemaakt over een flinke **kwaliteit**simpuls van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Dit doen we samen met de andere gemeenten in Zuidoost-Brabant. Passend bij de ambities van Brainport Eindhoven streven we er naar dat onze werklocaties landelijk leidend worden op thema's als duurzaamheid, veiligheid en aantrekkelijkheid. Bij de gesprekken over een nieuwe programmering hebben we al diverse onderzoeken gedaan in het kader van kwaliteit.

2. SITUATIESCHETS

In 2016 hebben we in het SGE afspraken gemaakt over de programmering van nieuwe bedrijventerreinen. Op dat moment was er sprake van een overaanbod van nieuwe bedrijventerreinen in de regio en een mismatch als het gaat om de aard en soort terreinen die werden aangeboden. In de afspraken uit 2016 zijn veel hectaren uit de markt genomen. In 2018 zijn er door de provincie de volgende nieuwe prognoses qua aantal hectaren opgesteld:

Subregio	Laag	Midden	Hoog
A2 Gemeenten	7	10	16
De Kempen	20	29	48
De Peel	19	29	48
Stedelijk Gebied Eindhoven	92	137	226
Totaal	**138**	**205**	**338**

Tabel 1: Indicatieve kwalitatieve verdeling vraag Zuidoost-Brabant 2018-2030 naar type werkmilieu per economisch scenario.

Voor het SGE komt de behoefte tot 2030 neer op 92 hectare in een laag economisch scenario en op 226 hectare in een hoog economisch scenario. Er is op het niveau van Zuidoost-Brabant ook een vertaling gemaakt naar de sectoren:

Sector	Laag	Midden	Hoog
Bouw, handel en reparatie	-63	-45	-41
Consumentendiensten	15	26	28
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	-21	6	10
Industrie – Chemie	-4	-4	-1
Industrie – HTSM	127	125	169
Industrie – Overig	-48	-40	-37
Industrie – VGM	54	62	65
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	6	6	15
Logistiek & groothandel	72	70	132
Totaal	**137**	**206**	**339**

Tabel 2: Uitbreidingsvraag Zuidoost-Brabant 2018-2030 in hectaren per sector en per economisch scenario (laag, midden, hoog).

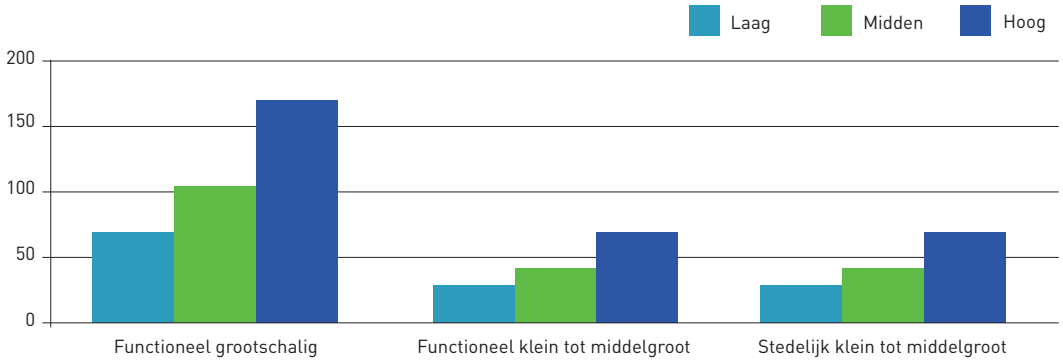
STEDELIJK GEBIED!

Naast de kwantitatieve behoefte is het belangrijk om ook een kwalitatieve match te maken tussen vraag en aanbod. De prognose is daarom ook vertaald naar kwalitatieve werkmilieus. Om de werkmilieus te duiden is hieronder een overzicht opgenomen van de type werkmilieus inclusief nadere specificatie.

Type werkmilieu	Schaalniveau	Opzet	Functie menging[1]	Werklocatie type
Functioneel Grootschalig	Regionaal	Grootschalig[2]	Nee	
Functioneel Klein/Middelgroot	Lokaal	Kleinschalig[3]	Nee/gedeeltelijk	
Stedelijk Klein/Middelgroot	Lokaal	Kleinschalig	Ja/gedeeltelijk	
Thematisch/campus	Regionaal	Grootschalig en kleinschalig	Ja/gedeeltelijk	Specifiek

Tabel 3: type werkmilieus nader gespecificeerd.

Als we de prognose voor heel Zuidoost-Brabant vertalen naar deze werkmilieus, dan ziet de verdeling er als volgt uit:



Figuur 1: Indicatieve kwalitatieve verdeling vraag Zuidoost-Brabant (2018 t/m 2030) naar type werkmilieu en scenario.

Om een beeld te krijgen wat dit doet voor het SGE, heeft het portefeuillehoudersoverleg Economie het middenscenario en het hoge scenario uit laten werken naar de verschillende werkmilieus, Dat geeft het volgende beeld voor wat betreft de behoefte tot 2030:

Type werkmilieu	Vraag middenscenario	Vraag scenario hoog
Functioneel Grootschalig	67	111
Functioneel Klein/Middelgroot	33	55
Stedelijk Klein/Middelgroot	36	60
Totaal	**136**	**226**

Tabel 4: Vraag in midden- en hoog economisch scenario naar type werkmilieu SGE 2018-2030 (afgerond naar hectaren).

[1] *Onder functiemenging wordt verstaan dat er op het bedrijventerrein ook andere functies zijn toegestaan zoals wonen, winkels of voorzieningen*
[2] *Grootschalig betekent een oppervlakte > 0,5 ha.*
[3] *Kleinschalig wil zeggen een oppervlakte < 0,5 ha met een enkele uitschieter daar boven.*

3. DOORLOPEN PROCES

Na het uitbrengen van de prognoses heeft het portefeuillehoudersoverleg Economie van het SGE aan Stec, het bureau dat voor de provincie de prognoses heeft opgesteld, gevraagd om een advies uit te brengen ten aanzien van de bedrijventerreinprogrammering[4] en om kwaliteitspaspoorten te formuleren voor de bestaande werklocaties. Het portefeuillehoudersoverleg heeft op 11 april 2019 nieuwe uitgangspunten geformuleerd. Na nieuwe inzichten en zorgvuldig beraad zijn delen van deze uitgangspunten later aangescherpt. De actuele uitgangspunten zijn als volgt:

- Het middenscenario in de provinciale prognoses is het uitgangspunt voor de nieuwe programmering.
- Het verschil tussen midden- en hoge scenario is de flexibele schil.
- In het SGE wordt geen extra ruimte gereserveerd voor grootschalige logistiek, tenzij het toegevoegde waarde heeft voor het Brainport ecosysteem.
- Voor het werkmilieu functioneel grootschalig wordt er onderscheid gemaakt tussen oost- en westzijde van het SGE.
- De hectaren voor thematisch/campus/specifiek bedrijf worden in de verdere uitwerking buiten beschouwing gelaten.
- Er worden kwaliteitsprofielen voor de verschillende typeringen werkmilieus opgesteld.
- Per bestaand bedrijventerrein worden de huidige kwaliteit en toekomstbestendigheid in beeld gebracht.

Naast deze uitgangspunten heeft het SGE er ook voor gekozen om kwaliteitseisen op te stellen. Deze kwaliteitseisen, die op 2 juli 2020 door het portefeuillehoudersoverleg Economie zijn vastgesteld, delen we op in 2 soorten: de Brainport Principles en de Kwaliteitscriteria. De Brainport Principles zijn kwaliteiten waaraan elk nieuw terrein moet gaan voldoen. De kwaliteitscriteria wegen we mee om prioriteiten te leggen bij keuzes voor nieuwe werklocaties. De kwaliteitseisen zijn als volgt:

Brainport Principes

- Passende beeldkwaliteit
- Duurzame werklocaties
- Georganiseerde werklocaties
- Aantrekkelijk en gevarieerd
- Invloed voor bedrijven
- Benutting regionale schaal

Kwaliteitscriteria

- Stikstofrisico
- Bereikbaarheid – weg
- Bereikbaarheid – OV
- Arbeidspotentieel (auto en fiets)
- Aansluiten op bestaand
- Netcapaciteit

Een nadere toelichting op de Brainport Principles en de Kwaliteitscriteria is opgenomen in bijlage 3 van deze notitie. Met name de kwaliteitscriteria gaan een rol spelen in het opstellen van een prioriteitenlijst voor de nieuwe bedrijventerreinen. Dat is echter niet het enige waarnaar wordt gekeken bij de nieuwe programmering. Ook spreiding over de regio, beschikbaarheid van het terrein, verdeling naar marktsegment en de regionale ambitie spelen daarin een rol.

Naast bovenstaande uitgangspunten en kwaliteitscriteria hebben we ook regionaal met de provincie een aantal uitgangspunten afgesproken. Het gaat dan om zaken zoals vergroenen en verduurzamen van bedrijventerreinen en het niet actief verplaatsen van 'Nimby'- bedrijven. Een overzicht van deze regionaal afgesproken uitgangspunten staan in bijlage 4 van deze notitie.

[4] *Het advies van Stec is in bijlage 5 van dit advies opgenomen.*

Tot slot is tijdens de SGE Regioconferentie op 30 september 2020 met de raadsleden van gedachten gewisseld over de kwaliteitscriteria en aandachtspunten. De raadsleden gaven aan de volgende onderwerpen belangrijk te vinden:

- Werkgelegenheid
- Leefbaarheid
- Veiligheid
- Huisvesting arbeidsmigranten
- Natuurbescherming
- Toegevoegde waarde keten

Deze criteria zijn waardevolle toevoegingen als het gaat om de huisvesting van bedrijven, maar niet als criterium bij bedrijventerreinen. Zo is het niet mogelijk een terrein te kunnen beoordelen op werkgelegenheid, er zijn dan immers nog geen bedrijven gevestigd. Voor de termen Leefbaarheid en Veiligheid geldt dat we deze in de Brainport Principles hebben verwerkt, deze horen bij de basiskwaliteit van elk nieuw bedrijventerrein. Natuurbescherming is een element dat ook in ruimtelijke procedures een belangrijk aspect is. Daarop is nadere toetsing niet meer nodig of mogelijk.

4. UITGANGSPUNTEN EN KEUZES UIT 2016

In het proces naar een programmering voor bedrijventerreinen hebben we door Buck Consultants de huidige kwaliteit van de bedrijventerreinen laten beoordelen. Uit hun rapport blijkt dat we moeten blijven investeren in onderscheidende vestigingsmilieus en vast moeten houden aan de huidige mix van bedrijventerreinen. De huidige werkwijze komt de profilering en thematisering van de bedrijventerreinen ten goede. Daaruit concluderen we dat we de ingeslagen weg van 2016 kunnen continueren. De uitgangspunten en keuzes die toen zijn gemaakt, zijn daarom leidend voor deze nieuwe programmering. In de programmering van 2016 zijn de volgende uitgangspunten bepaald:

- de marktvraag is leidend in de programmering;
- er wordt gezamenlijk gezocht naar een financiële oplossing die voor iedereen acceptabel is;
- er moet ruimte zijn voor de regionale ambitie;
- uitgangspunt is het IBIS bestand 1 juli 2016
- leegstand is verwerkt in de behoefteraming van de provincie.

Dat heeft geleid tot een viertal keuzes die leidend waren voor het opstellen van de programmering:

1. de zachte plannen zonder marktvraag zijn uit de programmering gehaald;
2. bestaande (modern) gemengde terreinen worden goed afgerond;
3. in de programmering is ruimte voor de regionale ambitie (campussen en specials);
4. een brede programmering: ruimte voor alle segmenten en doelgroepen in de programmering, de vraag vanuit de markt is leidend.

Het gevolg van de keuze om de afspraken uit 2016 te herbevestigen is onder meer dat we daarmee stellen dat thematische bedrijventerreinen, specials voor bijzondere bedrijven en campussen niet mee laten tellen in de programmering. Deze terreinen zijn immers bedoeld om de regionale ambitie, de kern van Brainport en de Brainportregio Eindhoven, waar te maken. Dit is bovendien in lijn met de uitgangspunten die op 11 april 2019 door het portefeuillehoudersoverleg zijn vastgesteld: De hectaren voor thematisch/campus/specifiek bedrijf worden in de verdere uitwerking buiten beschouwing gelaten.

5. KEUZES VOOR DE NIEUWE PROGRAMMERING 2020

Tot zo ver zijn er al veel uitgangspunten benoemd waarmee we als negen gemeenten rekening houden. Desondanks moeten er nog steeds keuzes worden gemaakt. Dit komt onder meer doordat bij de verdere uitwerking van enkele uitgangspunten nadere detaillering nodig is. Deze keuzes staan hieronder weergegeven.

1. **We kiezen ervoor om een deel van de behoefte naar Stedelijke Werkmilieus op bestaande bedrijventerreinen op te vangen.**
   Stedelijke Werkmilieus zijn terreinen waar een hoge mate van functiemenging aanwezig kan zijn. Het zijn werkmilieus die zich kenmerken doordat er voorzieningen zijn die interactie tussen de bedrijven en de omgeving mogelijk maken. Een voorbeeld hiervan zijn Strijp-S en Strijp-T in Eindhoven. Slechts 30% van de bedrijven die een dergelijk werkmilieu zoeken, landt op een bedrijventerrein. We weten ook dat veel nieuwe terreinen zich niet voor zo'n werkmilieu lenen, simpelweg door de afstand tot de vereiste voorzieningen. Om hierin toch mee te gaan, willen we het deel dat niet op nieuwe terreinen kan worden opgevangen, op bestaande laten landen. De vervangingsvraag die hierdoor ontstaat (bijvoorbeeld doordat andere bedrijven moeten vertrekken) willen we in de nieuwe programmering opvangen op nieuwe terreinen met een kleinschalig functioneel werkmilieu. De ontwikkeling van dergelijke terreinen dient wel hand-in-hand te gaan met een plan van aanpak voor de transformatie van de bestaande terreinen tot Stedelijke Werkmilieus. Hoe de transformatie naar Stedelijk Werkmilieus er precies uit komt te zien, moeten we nog verder uitwerken. Dat doen we dan aansluitend aan deze set van afspraken als nadere uitwerking van de programmering. Daar ligt ook een sterke link met het verhogen van de kwaliteit op alle bestaande terreinen. Daarom is de transformatie van bestaande terreinen naar Stedelijke Werkmilieus een onderdeel van de afspraken over de kwaliteitsverhoging op alle terreinen in het SGE.

2. **We kiezen ervoor om de Grootschalige Logistiek als een apart werkmilieu te programmeren.**
   In de uitgangspunten die op 11 april 2019 door het portefeuillehoudersoverleg zijn vastgesteld, hebben we afgesproken geen extra ruimte te reserveren voor grootschalige logistiek. Met uitzondering als het toegevoegde waarde heeft voor het Brainport ecosysteem. Het verschil tussen het hoge en het middenscenario, hetgeen we hanteren als flexibele schil, wordt voor een deel verklaard door de groei van grootschalige logistiek. Dit heeft als gevolg dat de terreinen die zich lenen voor dit werkmilieu buiten de programmering van Functioneel Grootschalig kunnen worden gehouden en daarmee dus ook niet meetellen in de prognoses voor het middenscenario. Dan moet echter wel het bestemmingsplan voor deze terreinen alleen grootschalige logistiek toestaan, omdat anders (onbedoeld) een hoger aanbod ontstaat voor reguliere grootschalige bedrijven. Ook hebben we afspraken gemaakt om de grens te bepalen wanneer logistieke bedrijven 'bijdragen aan het Brainport Ecosysteem'. Dat moet echter een zorgvuldig proces zijn dat we samen met de provincie en andere subregio's in Zuidoost-Brabant willen oppakken. De bestaande afspraak dat de eindgebruiker bekend moet zijn,
   is een minimale eis. Immers is op dit niveau ook de afspraak gemaakt omtrent de Grootschalige Logistiek. [5]

3. **We laten kleine restkavels op bestaande bedrijventerreinen buiten de programmering.**
   Binnen het werkmilieu Functioneel kleinschalig/Middelgroot kennen we een groot aantal terreinen dat één of twee restkavels heeft. Toch staan deze terreinen nog steeds in de programmering. Deze wordt hierdoor weinig overzichtelijk. Daarom maken we de keuze om terreinen met minder dan 1 hectare uitgeefbare grond buiten de programmering te houden. Om deze niet helemaal uit het oog te verliezen worden deze wel apart benoemd.

---

[5] *De afspraak omtrent grootschalige logistiek is opgenomen in de regionale afspraken in bijlage 2*

4. We kiezen voor een extra licht in het stoplichtenmodel

De regiogemeenten hebben behoefte aan meer inzicht in direct- en niet direct uitgeefbare locaties binnen de programmering. Om dit op te lossen onderscheiden we twee soorten 'Groen': Lichtgroen en Donkergroen. Voor alle groene terreinen blijft gelden dat deze regionaal akkoord zijn, wat van belang is voor onder meer de ladder van Duurzame Verstedelijking. Donkergroene terreinen hebben als extra dat zij ook direct uitgeefbaar zijn en waarvoor geen besluitvorming in het portefeuillehoudersoverleg meer nodig is. Voor Lichtgroene terreinen geldt dat deze niet direct beschikbaar zijn. In bijlage 2 staat per lichtgroen terrein vermeld wat de beperkingen c.q. nadere afspraken zijn. Voordat lichtgroene gronden worden omgezet naar Donkergroen, moet dat in het portefeuillehoudersoverleg Economie worden gemeld, waarbij gelijk wordt toegelicht hoe aan de afspraken van bijlage 2 is voldaan. Het melden vindt plaats voordat een bestemmingsplan in ontwerp ter vaststelling wordt aangeboden bij het betreffende college.

5. We houden rekening met kwalitatieve schuifruimte voor de lokale vraag.

De programmering voor bedrijventerreinen herbergt enige flexibiliteit. Dat is ook nodig omdat de markt dagelijks verandert. Om te voorkomen dat deze programmering te rigide wordt, kiezen we ervoor om rekening te houden met 'schuifruimte'. Deze 'schuifruimte' staat in feite op 'oranje'. Dat betekent dat als plannen voor deze schuifruimte in aanmerking willen komen, deze altijd met een goed kwalitatief onderbouwd voorstel aan het portefeuillehoudersoverleg Economie van het SGE moeten worden voorgelegd. Alleen als het poho Economie unaniem akkoord gaat met het voorstel kan het plan worden gerealiseerd. Deze uitzonderlijke mogelijkheid is enkel bedoeld voor specifieke casussen van bedrijven. In alle andere gevallen moet een verkleuring van oranje terreinen naar groen, naast een unaniem besluit van het poho, worden afgestemd met de provincie en de andere subregio's in Zuidoost-Brabant.

6. We bespreken het toekomst perspectief van groene terreinen waarop na een periode van 4 jaar nagenoeg geen actie is ondernomen, waarbij deze terreinen op een andere kleur kunnen worden gezet.

Voor zowel de donkergroene als de lichtgroene terreinen bespreken we het toekomst perspectief als er na 4 jaar bij een donkergroen terrein nog nauwelijks of geen grond is uitgegeven, of als de grond bij een lichtgroen terrein nog niet direct uitgeefbaar is. De vraag is dan of het terrein wel bij de markt aansluit. Bovendien wordt op deze manier voorkomen dat terreinen die niet makkelijk in ontwikkeling komen, andere terreinen 'in de weg' staan. Het kan natuurlijk ook zijn dat de marktvraag (tijdelijk) terugloopt en de behoefte zich anders ontwikkelt dan vooraf is voorzien. Daarom krijgt een gemeente altijd de gelegenheid om toe te lichten welke actie op het terrein is ondernomen. Er ligt enerzijds dus een inspanningsverplichting bij de individuele gemeente, anderzijds wordt hiermee ook 'voorzienbaarheid' gecreëerd richting ontwikkelaars die geen actie op de door hen te exploiteren terreinen nemen. Uiteindelijk besluit het portefeuillehoudersoverleg of een groen terrein op oranje wordt gezet.

7. In de loop van 2021 maken we afspraken over de kwaliteit van bestaande terreinen.

De afspraken in deze notitie focussen zich op de nieuwe werklocaties. Echter vormen deze nieuwe werklocaties slechts 5% tot 10% van het totale areaal aan bestaande terreinen. Aandacht voor de kwaliteit van deze terreinen is hard nodig. Hiermee voorkomen we verloedering en kunnen we kansen voor transformatie beter vormgeven. De ontwikkeling van nieuwe terreinen is nu ook meer verweven met het bestaande areaal. Een deel van de behoefte aan Stedelijke Werkmilieus willen we op bestaande bedrijventerreinen laten landen. In een nieuwe set afspraken die we in 2021 maken, bepalen we hoe we omgaan met de kwaliteitsverhoging van de bestaande terreinen, de transformatie naar Stedelijk Werkmilieus maakt hiervan een onderdeel uit.

8. We gaan jaarlijks de programmering monitoren.

We kijken elk jaar terug op de aanvragen die zijn behandeld en hoe succesvol deze zijn afgehandeld. Dat is alleen de vraagzijde van de monitor. We gaan vanaf 2021 ook de aanbodzijde monitoren. Welke gronden zijn uitgegeven en waar. Het is de bedoeling dat we de programmering, zoals die in dit document hebben opgenomen, actueel houden en jaarlijks bijstellen. Op die manier houden we meer grip op de voortgang en kunnen we de vraag en het aanbod beter op elkaar afstemmen.

6. UITGEBREIDER STOPLICHTENMODEL

Ook voor deze nieuwe programmering werken we met een stoplichtenmodel. Daarbij gaan we uit van vier kleuren in plaats van drie kleuren zoals in de oude programmering. De kleuren betekenen het volgende:

- **Rood:** niet uit te geven gronden.
- **Oranje:** op termijn (onder voorwaarden) beschikbaar komende gronden.
  - Het betreft fasering in tijd voor functionele werkmilieus.
  - Voor de specials is de voorwaarde dat er behoefte is aan het specifieke segment.
- **Lichtgroen:** Gronden die regionaal akkoord zijn, maar niet direct beschikbaar zijn. In bijlage 2 staat per lichtgroen terrein vermeld wat de beperkingen c.q. nadere afspraken zijn. Voordat lichtgroene gronden worden omgezet naar Donkergroen, moet dat in het portefeuillehoudersoverleg Economie worden gemeld, waarbij gelijk wordt toegelicht hoe aan de afspraken van bijlage 2 is voldaan."[7]
- **Donkergroen:** Gronden die regionaal akkoord zijn en die direct uitgegeven kunnen worden.

[7] *De reden dat een terrein niet direct uitgeefbaar is, kan divers zijn. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat er nog geen (onherroepelijk) bestemmingsplan is, of dat er een temporiseringsafspraak is gemaakt. In bijlage 2 is een toelichting opgenomen voor de specials en de lichtgroene terreinen.*

7. PROGRAMMERING

Onderstaand volgt de programmering naar werkmilieu. Daarbij is de programmering 2016 in stand gehouden en er zijn nieuwe terreinen toegevoegd. De nieuwe terreinen die in de tabellen zijn opgenomen, zijn op volgorde van prioriteit toegevoegd. Deze prioriteit is bepaald door de toetsing aan de afgesproken kwaliteitscriteria[8]. Daarnaast hebben we de programmering opgebouwd op basis van de indeling naar Werkmilieus. Dat levert onderstaand overzicht op:

Functioneel Grootschalig (exclusief grootschalige logistiek)

Gemeente	naam bedrijventerrein	Stand 01-07-2020	Donker groen	Licht groen	Oranje	Rood
Helmond	Varenschut Noord	15,0		15,0		
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding	8,8		8,8		
Eindhoven	Parkforum West B	15,0	15,0			
Veldhoven	Habraken B + C	5,0		5,0		
Helmond/De Peel	Regionaal bedrijventerrein	60,0		25,0	35,0	
Totaal		103,8	15,0	53,8	35,0	0,0
Prognose		67,0				

Tabel 5: Programmering nieuwe grootschalige werklocaties met een functioneel werkmilieu (exclusief logistiek).

Grootschalige Logistiek

Gemeente	naam bedrijventerrein	Stand 01-07-2020	Donker groen	Licht groen	Oranje	Rood
Eindhoven	GDC Acht	8,5	3,0	5,5		
Oirschot	Westfields 3[9]	8,8		8,8		
Totaal		17,3	3,0	14,3	0,0	0,0
Prognose		-				

Tabel 6: Programmering nieuwe werklocaties voor grootschalige logistiek.

Stedelijk Werkmilieu

Gemeente	naam bedrijventerrein	Stand 01-07-2020	Donker groen	Licht groen	Oranje	Rood
Veldhoven	Uitbreiding de Run 2000	3,4		3,4		
Helmond	Brandevoort/ BSD	12,4		12,4		
Totaal		15,8	0,0	15,8	0,0	0,0
Prognose		36,0				

Tabel 7: Programmering nieuwe werklocaties met een stedelijk werkmilieu.

[8] *De toetsing van de nieuwe wensen is opgenomen in bijlage 2 van deze notitie.*

[9] *We willen terughoudend omgaan met het toelaten grootschalige logistiek en verdere 'verdozing'van het landschap. Het toevoegen van nieuwe terreinen met dit oogmerk moet dus zorgvuldig gebeuren. Voor Westfields is afgesproken dat het terrein alleen mag worden uitgegeven voor (zeer) grootschalige logistieke bedrijvigheid direct gelieerd aan het Brainport ecosysteem. Voor de vestiging van grootschalige logistiek wordt regionaal eerst gekeken naar de mogelijkheden op GDC Acht. Pas als dit terrein niet geschikt is, dan worden de mogelijkheden voor Westfields 3 verkend. Verder moet worden voldaan aan de randvoorwaarden uit de memo "Brainport gelieerde grootschalige logistiek en Westfields 3" welke in bijlage 6 is opgenomen.*

Functioneel Werkmilieu Kleinschalig

Gemeente	naam bedrijventerrein	Stand 01-07-2020	Donker groen	Licht groen	Oranje	Rood
Best	Ploegstraat / Breeven Zuid	5,0			5,0	
Eindhoven	Esp Noord	20,0			20,0	
Eindhoven	Parkforum West a	6,5	6,5			
Geldrop Mierlo	De Barrier	1,8	1,8			
Helmond	Hoogeind	2,1	2,1			
Helmond	BZOB 1	9,1	9,1			
Nuenen	Eeneind West[10 11]	26,0	26,0			
Veldhoven	Habraken A	7,0	4,9	2,1		
Geldrop Mierlo	Spaarpot/Van Stipdonk	2,0		2,0		
Oirschot	De Scheper	3,4		3,4		
Waalre	Het Broek	2,5			2,5	
Totaal		85,4	50,4	7,5	27,5	0,0
Prognose (inclusief vervangingsvraag SW)		53,2				

Tabel 8: Programmering nieuwe kleinschalige en middelgrote werklocaties met functioneel werkmilieu (exclusief restkavels).

Functioneel Werkmilieu Kleinschalig (restkavels)

Gemeente	naam bedrijventerrein	Stand 01-07-2020	Donker groen	Licht groen	Oranje	Rood
Best	't Zand	0,8	0,8			
Geldrop Mierlo	Bijenkorf	0,2	0,1	0,1		
Geldrop Mierlo	Spaarpot	0,8	0,8			
Helmond	De Weijer West	0,9	0,9			
Helmond	Rijpelberg	0,2	0,2			
Helmond	Schooten	0,8	0,8			
Oirschot	Moorland	0,4		0,4		
Totaal		4,1	3,6	0,5	0,0	0,0
prognose		-				

Tabel 9: Programmering restkavels kleinschalige en middelgrote werklocaties met functioneel werkmilieu.

---

[10] *Eeneind-West is in het verleden aangeduid als 'modern gemengd' en heeft daardoor brede gebruiksmogelijkheden in het onherroepelijk bestemmingsplan. Dat past niet in de huidige onderverdeling in werkmilieus. Eeneind-West is dus meegenomen in het overzocht 'Functioneel kleinschalig' en telt wel mee in de programmering, maar duiden we aan als een donkergroen terrein, zonder specifiek werkmilieu.*

[11] *De gemeente Nuenen en de regio bespreken de invulling van dit terrein vanuit het nieuwe regionaal perspectief wanneer het mediationtraject tussen de gemeente Nuenen en de ontwikkelcombinatie geen oplossing oplevert om Eeneind-West te ontwikkelen. Met deze besprekingen wordt in ieder geval een start gemaakt begin september 2021. Voor zover de (koop) overeenkomsten tussen partijen op dat moment nog verplichtingen met zich meebrengen, kan de gemeente met de regio nog geen afspraken maken en zijn de besprekingen slechts oriënterend van aard. Onderwerp van gesprek is in elk geval de huidige mogelijkheid voor de vestiging van grootschalige logistiek op deze locatie in relatie tot de kwalitatieve locatie-eigenschappen die voortkomen uit regionaal beleid. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische en financiële positie van de gemeente Nuenen ten aanzien van Eeneind-West hierdoor geen onoverkomelijke nadelige gevolgen mag ondervinden. Partijen informeren elkaar actief en periodiek over de voortgang van Eeneind-West en/of de ontwikkelingen in de regio.*

Thematisch, campus of een specifiek bedrijf[12]

Gemeente	naam bedrijventerrein	Stand 01-07-2020	Donker groen	Licht groen	Oranje	Rood
Best	BIC fase 2	16,0			16,0	
Best	Philips Healthcare Campus	10,0			10,0	
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 2	17,0		17,0		
Eindhoven	BIC fase 2	24,0			24,0	
Eindhoven	HTC Eindhoven	8,0	8,0			
Eindhoven	TU Sciencepark	7,0	7,0			
Helmond	Automotive Campus	4,0	4,0			
Veldhoven	De Run 7000	3,5			3,5	
Veldhoven	Health Innovation Campus	8,3			8,3	
Veldhoven	Habraken B	10,0		10,0		
Waalre	HTCE Zuid	4,5			4,5	
Totaal		112,3	19,0	27,0	66,3	0,0
Prognose		-				

Tabel 10: Programmering nieuwe thematische werklocaties, campussen of voor een specifiek bedrijf.

Het overzicht per gemeente is in bijlage 1 opgenomen. Bovenstaande programmering hebben we geconfronteerd met de prognose voor het middelhoge scenario zoals die is opgenomen in tabel 4 van deze notitie. Daarbij hebben we, zoals in de uitgangspunten gesteld, de grootschalige logistiek buiten beschouwing gelaten, evenals de restkavels en de thematische terreinen. Het totaaloverzicht ziet er dan als volgt uit:

Type werkmilieu	Prognose midden	Aangepaste prognose[13]	Donker groen	Licht groen	Oranje
Functioneel Grootschalig	67	67	15,0	53,8	35,0
Stedelijk Klein/Middelgroot	36	15,8	0,0	15,8	0,0
Functioneel Klein/Middelgroot	33	53,2	50,4	7,5	27,5
Totaal	136	136	65,4	77,1	62,5

Tabel 11: Programmering werkmilieus versus prognose voor het middenschenario.

Type werkmilieu	Donkergroen	Licht groen	Oranje
Grootschalige Logistiek	3,0	14,3	0,0
Functioneel Werkmilieu kleinschalig restkavels	3,6	0,5	0,0
Thematisch, campus of een specifiek bedrijf	19,0	27,0	66,3
Totaal	25,6	41,8	66,3

Tabel 12: Programmering werkmilieus die niet zijn meegenomen in prognose middenscenario.

[12] *De beschrijving van deze terreinen is opgenomen in bijlage 2 van deze notitie.*

[13] *De aangepaste prognose betreft extra vraag naar Functioneel Klein/ Middelgroot werkmilieu als gevolg van vervangingsvraag bij de transformatie van locaties naar Stedelijk Werkmilieu.*

8. FINANCIEEL ARRANGEMENT

Dit financieel arrangement is onderdeel van de programmering 2021 en volgt het financieel arrangement uit 2016 op.
De gemaakte keuzes in de programmering zorgen ervoor dat het aanbod van nieuwe bedrijventerreinen langjarig in balans blijft. Een gezonde markt voor bedrijventerreinen is goed voor de kwaliteit van onze werklocaties, versterkt de economie en vergroot daardoor de werkgelegenheid, De keuzes die we maken hebben echter ook financiële gevolgen. Samen programmeren betekent ook dat we samen aan de lat staan om elkaar, met behoud van ieders eigen financiële verantwoordelijkheid, te helpen bij het realiseren van de ambities. Binnen onze samenwerking hebben we hierin een traditie, ook de programmering van 2016 ging vergezeld van een financieel arrangement. In dit hoofdstuk leggen we de afspraken over het financieel arrangement 2021 vast.

WAT WAS DE KERN VAN HET FINANCIEEL ARRANGEMENT 2016?

Bij het maken van de programmering 2016 is geconcludeerd dat het goed zou zijn voor de markt voor bedrijventerreinen om een aantal hectares geplande bedrijventerreinen niet meer te ontwikkelen. Op dat moment was er in de regio een overschot aan nieuwe terreinen. Omdat de gemeenten waar die terreinen lagen vaak al kosten hadden gemaakt (o.a. plankosten, verwervingskosten en bouwrijpmaakkosten), is afgesproken dat gemeenten die wel nieuwe bedrijventerreinen mochten ontwikkelen een tegemoetkoming in die kosten gaven aan de gemeenten die gronden moesten uitnemen.

WAAROM EEN NIEUW FINANCIEEL ARRANGEMENT?

In 2016 is afgesproken dat het toenmalige arrangement ook van toepassing zou zijn op toekomstige programmeringen. Logisch, gemeenten die in 2016 hebben geholpen bij het realiseren van de ambities, verdienen ook hulp wanneer zij in de toekomst gronden uit moeten nemen. Inmiddels is de programmering 2021 gereed en nu blijkt dat het financieel arrangement 2016 op enkele onderdelen aangepast moet worden. Het arrangement uit 2016 sluit niet goed meer aan bij de huidige programmeringsafspraken. Dit komt doordat:

- De programmering 2021 enigszins afwijkt van de programmering in 2016 omdat het stoplichtenmodel uitgebreid is met een extra kleur; lichtgroen (zie bladzijde 10). Deze gronden zijn regionaal akkoord maar kunnen nog niet direct worden uitgegeven.
- Uit de programmering 2021 blijkt ook dat er geen terreinen uit de markt worden genomen; zogenaamde 'rode terreinen'. Dat kan in de toekomst weer anders zijn. Maar het is zaak dat het financieel arrangement voorziet in zowel een situatie waarbij er wel rode terreinen zijn, als ook een situatie waarbij er geen rode terreinen zijn.

Het financieel arrangement uit 2016 heeft geen rekening gehouden met deze aspecten en dat betekent dat er aanvullende afspraken moeten worden gemaakt, maar ook dat een aantal afspraken aangescherpt moeten worden.

HOE ZIJN WE TOT DE NIEUWE AFSPRAKEN GEKOMEN?

Omdat er bij deze programmering geen terreinen uitgenomen worden moest bezien worden of en hoe de bijdrage van de terreinen die mogen ontwikkelen ingezet kan worden. Aan de hand van diverse opties is onderzocht wat de gemeenteschappelijke deler is van de Portefeuillehouders Economie van de negen gemeenten. Om hierachter te komen zijn individuele gesprekken met hen gevoerd. Aan de hand van een vragenlijst hebben in maart/april 2021 de gesprekken met de bestuurders en ambtenaren plaatsgevonden. Tijdens deze gesprekken zijn alle opties besproken en is onderzocht onder welke condities er draagvlak was voor één van de voorstellen.

Uit de eerste gesprekken bleek dat er geen unanieme keuze voor een optie was. Merendeel van de Portefeuillehouders Economie opteerde voor de optie om de bijdrage in te zetten voor andere doeleinden, mits deze gerelateerd zijn aan bedrijventerreinen. Maar ook de optie om de bijdrage te reserveren voor het moment dat terreinen uit de markt worden genomen scoorde hoog.

Via een tweede gespreksronde, zijn de (on)gevoeligheden van de bestuurders bij beide opties besproken en is verkend of deze weggenomen kunnen worden. Op basis van deze gesprekken en een gezamenlijk overleg hierover met alle negen Portefeuillehouders, is gekozen voor een combinatie van bovenstaande opties. Dit nieuwe uitgangspunt en de doorwerking in het financieel arrangement is uitgewerkt in dit hoofdstuk.

WAT ZIJN DE OVERWEGINGEN EN UITGANGSPUNTEN BIJ HET FINANCIEEL ARRANGEMENT?

Aan het financieel arrangement van 2016 lag een aantal overwegingen en uitgangspunten ten grondslag. Deze zijn nu nog steeds van toepassing.

a) Het financiële arrangement geldt voor alle negen gemeenten; “samen uit samen thuis”. Het solidariteitsprincipe is zeer belangrijk. De gemeente die grond voor een bedrijventerrein mag ontwikkelen betaalt aan de gemeente die dergelijke grond inlevert. Gemeenten onderkennen de ‘financiële pijn’ en het SGE toont daadkracht door regionaal te willen programmeren en elkaar te willen compenseren.
b) Gemeenten blijven wel autonoom en hebben en houden een eigen verantwoordelijkheid rond de grondexploitatie.
c) Een financieel arrangement moet gemeenten stimuleren om op het juiste moment goede keuzes te maken die ook aansluiten bij de huidige marktsituatie.
d) Er vindt slechts gedeeltelijke compensatie plaats van de verwachte schade van de uit te nemen terreinen. Onder deze schade wordt niet enkel de boekwaarde verstaan maar wordt ook rekening gehouden met nog te maken kosten, nog te ontvangen opbrengsten en het uiteindelijk te nemen verlies na afwaardering. Het financieel arrangement is geen “verdienmodel”. De bijdrage is bedoeld ter verzachting van de financiële pijn.
e) Er wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige financiële draagkracht van gemeenten, waarbij wel wordt uitgegaan van het credo ”afspraak is afspraak”. De gemeenten houden zich dus aan gemaakte afspraken ongeacht toekomstige omstandigheden.
f) In het arrangement wordt er rekening mee gehouden dat voor een aantal gemeenten een bijdrage van € 10,00 per gemeentelijke m2 uitgeefbare grond het maximaal haalbare is.
g) Wanneer het juridisch afdwingbaar is wordt een bijdrage berekend over de private uitgeefbare gronden op de bedrijventerreinen. Onder de huidige wetgeving (Wro) is dit echter niet het geval. Het merendeel van de gemeenten heeft uitgesproken deze bijdrage niet voor haar eigen rekening te willen nemen. Het staat de gemeente vrij om een vrijwillige bijdrage aan de private ontwikkelaar te vragen voor bijvoorbeeld het ROW.
h) Het is belangrijk dat de provincie een rol speelt in het financiële arrangement omdat zij medeverantwoordelijk geacht worden voor de ontstane situatie van voornoemde mismatch en zij kunnen helpen bij het realiseren van de doelstelling om deze mismatch aan te pakken en bij de afspraken daarover.
i) Er wordt rekening gehouden met transformatiemogelijkheden van bedrijventerreinen die uitgenomen worden. Deze transformatieplannen worden in SGE verband afgestemd.
j) Het arrangement dient eenvoudig en transparant te zijn. Bovendien is hiervoor politiek en bestuurlijk draagvlak nodig. Elke gemeente wordt geacht mee te doen in de programmering en het financieel arrangement.

Uit de gesprekken die in 2021 over het financieel arrangement zijn gevoerd volgen aanvullende overwegingen en uitgangspunten:

k) Het financieel arrangement zoals ontwikkeld in 2016 moet in stand worden gehouden
l) De afdrachten worden bij voorkeur vanuit de grondexploitatie betaald.
m) De besteding van de middelen dient een relatie te hebben met bedrijventerreinen, die bij voorkeur een relatie met de programmering hebben.
n) Het is niet wenselijk dat de gelden jarenlang worden gereserveerd.
o) De programmering en het financieel arrangement mogen niet uit elkaar worden getrokken, deze worden als één pakket bij de gemeenteraden ter besluitvorming aangeboden.

HET FINANCIEEL ARRANGEMENT 2021: DE AFSPRAKEN.

De gemeenten handhaven de in 2016 afgesproken systematiek. De gemeenten die gronden gaan ontwikkelen betalen een bijdrage voor elke gemeentelijke m2 uitgeefbare grond die ontwikkeld mag worden (groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan). De gemeenten die zachte [1]rode plannen uitnemen, ontvangen een beperkte tegemoetkoming voor hun eigen gronden, wanneer zij daarvoor aantoonbaar kosten hebben gemaakt. Gemeenten die rode terreinen met een hard [2]bestemmingsplan uitnemen ontvangen hiervoor een grotere tegemoetkoming voor het uitnemen van hun eigen harde gronden en de transformatie ervan.

Als aanvullende afspraak wordt gemaakt dat, indien er geen rode terreinen zijn bij het vaststellen van de programmering of gedurende de looptijd van de programmering, de bijdrage besteed kan worden aan andere, bedrijventerrein gerelateerde doelen die bij voorkeur ook een relatie met de programmering hebben. Wanneer de Portefeuillehouders Economie van de negen gemeenten van het SGE, bij het vaststellen van een nieuwe programmering in 2024, geen unanieme overeenstemming bereiken over de doelen waar de gelden aan kunnen worden besteed vervalt de bijdrage van de donkergroene terreinen voor de programmering 2021 en 2024. Dit wordt als onderdeel van het financieel arrangement en de programmering 2024 ter besluitvorming aan de gemeenteraden voorgelegd.

Vanuit het oogpunt van transparantie, eenvoud en lage bestuurlijke lasten wordt wederom gekozen om op één moment af te rekenen. Dat wordt een half jaar na vaststelling van de Programmering in 2024 inclusief financieel arrangement door de gemeenteraden. Indien noodzakelijk worden hierover via unanieme besluitvorming in het Portefeuillehoudersoverleg Economie andere afspraken gemaakt. Wanneer er rode terreinen zijn vindt de afrekening rechtstreeks tussen de betrokken gemeenten plaats.

Het financieel arrangement heeft enkel betrekking op de ontwikkeling van gemeentelijke gronden en is dus niet van toepassing op de ontwikkeling van private terreinen.

---

[1] Zachte plannen: voor het bedrijventerrein is nog geen bestemmingsplan met een bedrijvenbestemming vastgesteld.

[2] Harde plannen: een bedrijventerrein met een vastgesteld bestemmingsplan (eventueel na gebruikmaking van een uitwerkingsplicht of vrijstellingsbevoegdheid) dat een directe bouwtitel voor de bedrijvenbestemming geeft.

De provincie

De provincie heeft nogmaals bevestigd dat zij zich in het kader van goed partnerschap in zal spannen om de afspraken die in het financieel arrangement worden gemaakt mede mogelijk te maken. Zij zijn bereid om op twee sporen hierover afspraken te maken.

Het eerste spoor gaat over de transformatie van de bedrijventerreinen. De provincie wil hierover met de betrokken gemeente nagaan of er vanuit provinciale opgaven een bijdrage kan worden geleverd. Zij denkt daarbij aan thematisering van bestaande locaties. In alle gevallen gaat het om maatwerk.

In het tweede spoor geeft de provincie aan dat zij begrijpt dat de SGE-gemeenten in het financieel arrangement snel af willen rekenen en geen ingewikkelde constructies wensen op te zetten. Zij onderkent dat bepaalde gemeenten hiervoor mogelijk een vorm van voorfinanciering nodig hebben. De provincie is bereid met deze gemeenten een dergelijke constructie te verkennen en, binnen de wettelijke randvoorwaarden mogelijk te maken.

DE SYSTEMATIEK VAN BIJDRAGEN EN TEGEMOETKOMINGEN

Bijdrage van

- Gronden die na vaststelling van de programmering 2021 mogen ontwikkelen.
- Gronden die gedurende de looptijd van programmering 2021 mogen gaan ontwikkelen.
- Gronden die na vaststelling programmering 2024 mogen ontwikkelen.
- Gemeentelijke uitgeefbare gronden op donkergroene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan dragen bij.
- De bijdrage is € 10,00 per gemeentelijke uitgeefbare m2 grond.
- Gronden die in erfpacht worden uitgegeven worden gelijkgesteld aan gronduitgifte via verkoop (zij dragen maar 1 maal bij).
- Het betreft de m2 nog uit te geven gemeentelijke gronden bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan met een directe bouwtitel.
- De te betalen bijdrage wordt één keer afgedragen, namelijk uiterlijk een half jaar na vaststelling van de programmering 2024 door de gemeenteraden.

Tegemoetkoming aan

- Terreinen die gedurende de looptijd van programmering 2021 worden uitgenomen.
- Terreinen die bij vaststelling van de programmering 2024 worden uitgenomen.
- Rode plannen met een zacht bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming van € 1,50 per gemeentelijke m2 uitgeefbare grond wanneer daarvoor door de gemeente aantoonbaar kosten zijn gemaakt.
- Rode plannen met een hard bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming per m2 gemeentelijke uitgeefbare grond, naar gelang de omvang van de totaalbijdrage na aftrek van de tegemoetkoming aan de zachte rode plannen.
- De tegemoetkoming wordt n in één keer ontvangen uiterlijk een half jaar nadat de gemeenteraden de programmering 2024 hebben vastgesteld.

Als er bij de nieuwe programmering in 2024 opnieuw geen rode terreinen zijn kunnen de bijdragen gebruikt worden voor andere doeleinden die gerelateerd zijn aan bedrijventerreinen en bij voorkeur een koppeling met de programmering hebben. Wanneer de Portefeuillehouders Economie van de negen gemeenten van het SGE, bij het vaststellen van een nieuwe programmering in 2024, geen unanieme overeenstemming bereiken over de doelen waar de gelden aan kunnen worden besteed vervalt de bijdrage van de donkergroene terreinen voor de programmering 2021 en 2024.

NADERE AFSPRAKEN

Donkergroene terreinen bij vaststelling programmering 2021

- De donkergroene terreinen bij de programmering 2021 krijgen de verplichting om de bijdrage van € 10,00 per gemeentelijk uitgeefbare m2 grond af te dragen nadat de gemeenteraad bij het vaststellen van de programmering 2024 een besluit over de inzet van de middelen neemt.

Lichtgroene terreinen in programmering 2021

- De lichtgroene terreinen die gedurende de looptijd van de programmering 2021 verkleuren naar donkergroen krijgen de verplichting om de bijdrage van € 10,00 per gemeentelijk uitgeefbare m2 grond af te dragen. De afdracht vindt plaats nadat de gemeenteraad bij het vaststellen van de programmering 2024 een besluit over de inzet van de middelen neemt.

Donkergroene terreinen bij vaststelling programmering 2024

- De donkergroene terreinen krijgen de verplichting om na de vaststelling van de programmering 2024 de bijdrage van € 10,00 per gemeentelijk uitgeefbare m2 grond af te dragen. Deze bijdrage komt ten goede aan de programmering 2024.

Lichtgroene terreinen in programmering 2024

- Wanneer een lichtgroen bedrijventerrein gedurende de looptijd van de programmering 2024 donkergroen kleurt komt de bijdrage uit dat plan ten goede aan de volgende programmering (dit is dan een vordering op de betreffende gemeente)

Betaal- en ontvangstmomenten

- Een donkergroen plan draagt 1-maal bij (bij een volgende programmering hoeft dit plan dus niet meer bij te dragen).
- Een rood plan ontvangt 1-maal een tegemoetkoming (bij een volgende programmering ontvangt dit plan dus niet nog een keer een tegemoetkoming).
- De gemeenten die in aanmerking komen voor een tegemoetkoming zijn zelf verantwoordelijk voor het ontvangen van deze tegemoetkoming
- De gemeenten die een bijdrage moeten betalen stellen dit bedrag binnen een half jaar na vaststelling van de programmering door de gemeenteraden ter beschikking. Het Portefeuillehoudersoverleg Economie neemt daarvoor het initiatief.
- Indien noodzakelijk kunnen over het moment van betaling via unanieme besluitvorming in het Portefeuillehoudersoverleg Economie andere afspraken gemaakt worden.

Bijdrage inzetten voor andere doeleinden

- Wanneer er geen terreinen worden uitgenomen kan de bijdrage gebruikt worden voor andere doeleinden. Deze doeleinden hebben een relatie met bedrijventerreinen en zijn zo mogelijk gekoppeld aan de programmering. De projecten moeten ten goede komen aan de slagkracht en concurrentiepositie van de regio. Het gaat om investeringen met een aantoonbare meerwaarde voor de regio en het vestigingsklimaat van het kenmerkende Brainport ecosysteem. De thema's duurzaamheid, veiligheid en aantrekkelijkheid van de werklocaties spelen hierbij een belangrijke rol. Het gaat niet om investeringen in achterstallig onderhoud van het openbaar gebied, maar bijvoorbeeld wel om het inzetten van proceskosten om bedrijventerreinen (sneller) te laten verkleuren.

Geen bijdrage

- Wanneer de Portefeuillehouders Economie van de negen gemeenten van het SGE, bij het vaststellen van een nieuwe programmering in 2024, geen unanieme overeenstemming bereiken over de doelen waar de gelden aan kunnen worden besteed vervalt de bijdrage van de donkergroene terreinen voor de programmering 2021 en 2024. Dit betreft dus de bijdragen van de dondergroene terreinen bij vaststelling van de programmering in 2021, de bijdrage van terreinen die gedurende de looptijd van programmering 2021 dondergroen kleuren en de terreinen die bij vaststelling van de programmering 2024 donkergroen zijn. Dit wordt ter besluitvorming als onderdeel van het financieel arrangement en de programmering 2024 aan de gemeenteraden voorgelegd

Bepalen van de gemeentelijk uitgeefbare m²

- Als een bestemmingsplan onherroepelijk wordt en het terrein dus kan worden uitgegeven (van lichtgroen naar donkergroen) stuurt de betreffende gemeente een eigendomskaart en grondgebruikskaart naar de werkgroep GREX zodat de gemeentelijk uitgeefbare m2 duidelijk herleidbaar zijn en het te betalen bedrag kan worden bepaald. Dit bedrag wordt bepaald op basis van de eigendomsverhouding binnen het uitgeefbaar terrein.
- Wanneer een terrein een tegemoetkoming ontvangt omdat de gronden niet mogen worden uitgegeven, worden de betreffende m2 gemeentelijk uitgeefbare grond via een eigendomskaart en grondgebruikskaart aangetoond.

Transformatie

- Voor de harde uit te nemen rode plannen worden door de betreffende gemeente zelf transformatieplannen opgesteld. Binnen het SGE worden deze plannen op elkaar afgestemd, waarbij het mogelijk is dat nadere financiële afspraken gemaakt worden. De gemeenten kunnen voor de transformatie van de bedrijventerreinen zelf een bijdrage/subsidie vragen bij de provincie. De provincie heeft diverse fondsen (o.a. natuurfonds, energiefonds) waar een beroep op kan worden gedaan.

Herbestemming

- De terreinen met een hard bestemmingsplan waarvoor een gemeente een bijdrage ontvangt dienen vóór de eerstvolgende programmering van bestemming te wijzigen.

Veranderingen in de programmering

- Wanneer een rood terrein gedurende twee programmeringen toch als bedrijventerrein ontwikkeld wordt met een onherroepelijk bestemmingsplan en goedkeuring van het portefeuillehoudersoverleg, dient de eerder ontvangen tegemoetkoming terugbetaald te worden. Deze gelden komen ten goede aan de toenmalige programmering waarin de tegemoetkoming is ontvangen. Daarnaast dient dit terrein bij te dragen conform de vastgestelde bijdrage (€ 10,00 per m2 gemeentelijke gronduitgifte). Deze bijdrage komt ten goede aan de dan geldende programmering.

Herprogrammering

- Binnen een jaar na vaststelling van de provinciale prognoses wordt opnieuw geprogrammeerd, waarbij de afspraken uit het financieel arrangement 2021 van toepassing zijn.

Governance

- Een nieuw in te stellen werkgroep onder leiding van een bestuurlijke trekker gaat Q1 2022 met een verkenning naar andere doeleinden aan de slag. Hierbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de Brainport Principles en in het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording met de criteria ten aanzien van proportionaliteit, profijt en causaliteit. Daarbij wordt ook onderzocht of aanvullende financiële bijdragen mogelijk zijn.
- De bestuurlijk trekker van de werkgroep GREX van het SGE draagt zorg voor de uitvoering van de gemaakte afspraken in het financieel arrangement.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN DE AFSPRAKEN

Tabel 1: Donkergroene terreinen bij vaststelling van programmering 2021

De bedragen zijn indicatief omdat de gemeentelijke m2 uitgeefbaar nog aan de hand van de eigendomskaart en grondgebruikskaart bepaald moeten worden.

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar terrein in ha	Indicatieve bijdrage op basis van€ 10,00 per m2 gemeentelijk uitgeefbare grond
Best			
Eindhoven	Parkforum West B	15 ha	€ 1,50 miljoen
Geldrop/Mierlo			
Helmond	Automotive campus	4 ha	€ 0,32 miljoen
Nuenen			
Oirschot			
Son en Breugel			
Veldhoven			
Waalre			
Totaal			**€ 1,82 miljoen**

Tabel 2: Lichtgroene terreinen bij vaststelling van programmering 2021

Deze terreinen kunnen gedurende de looptijd van de programmering donkergroen kleuren. Het bestemmingsplan wordt **onherroepelijk** of **na melding in het Portefeuillehoudersoverleg Economie** mogen deze terreinen ontwikkelen.
Dit is een indicatie van bedragen omdat de gemeentelijk uitgeefbare m2 kunnen wijzigen en omdat het onzeker is of het bestemmingsplan onherroepelijk is vóór de volgende programmering.

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar terrein in ha	Indicatieve bijdrage op basis van € 10,00 per m2 gemeentelijk uitgeefbare grond
Best			
Eindhoven	BIC fase 1, cluster 2	17 ha	€ 0,28 miljoen
Geldrop/Mierlo			
Helmond	Varenschut Noord	15 ha	€ 1,21 miljoen
	Regionaal bedrijventerrein	25 ha	PM
Nuenen			
Oirschot	Westfields 3	12 ha	€ 0.52 miljoen
	De Scheper	3,4 ha	€ 0,11 miljoen
Son en Breugel/ Eindhoven	Ekkersrijt	8,8 ha	€ 0,88 miljoen
Veldhoven	Habraken B	10 ha	€ 1,00 miljoen
	Habraken C	5 ha	€ 0,50 miljoen
Waalre			
Totaal			**€ 4,5 miljoen + PM**

Tabel 3: overzicht betaalmomenten

Kleur bedrijventerrein	Programmering 2021	Programmering 2024
Donkergroen	Bijdrage reserveren en betalen bij vaststelling programmering 2024	Nieuw donkergroen, betaling vindt plaats bij vaststelling programmering 2024
Lichtgroen	Bestemmingsplan wordt voor 2024 onherroepelijk, bijdrage reserveren en betalen bij vaststelling programmering 2024	Onherroepelijk bestemmingsplan na vaststelling programmering 2024: een vordering op de betreffende gemeente voor programmering 2028

Enkele situaties ter verduidelijking

Situatie 1:
Een bedrijventerrein heeft in 2022 een onherroepelijk bestemmingsplan en verkleurt daarmee van lichtgroen naar donkergroen. De bijdrage wordt bij het vaststellen van de volgende programmering in 2024 betaald

Situatie 2:
Een lichtgroen bedrijventerrein heeft bij de vaststelling van de programmering 2024 nog geen onherroepelijk bestemmingsplan. In 2025 kleurt het terrein donkergroen. De bijdrage wordt niet gebruikt voor de programmering 2024 maar is een vordering op de betreffende gemeente en kan bij navolgende programmering (2028) geïnd worden.

Situatie 3:
Een donkergroen bedrijventerrein bij programmering 2021 reserveert de bijdrage en betaalt deze bij het vaststellen van de programmering in 2024. Als er bij de programmering 2024 geen rode terreinen zijn en er wordt geen bestemming voor andere doeleinden overeengekomen, dan vervalt de afdracht.

Situatie 4:
Een bedrijventerrein dat donkergroen is bij het vaststellen van de programmering 2024 betaalt op dat moment ook de bijdrage. Als er bij de programmering 2024 geen rode terreinen zijn en er wordt geen bestemming voor andere doeleinden overeengekomen, dan vervalt de afdracht

Situatie 5:
Vóór het vaststellen van de programmering 2024 wordt een terrein uitgenomen (rood). De tegemoetkoming hiervoor ontvangt de betreffende gemeente bij het vaststellen van de volgende programmering in 2024 of zoveel eerder na unanieme besluitvorming door het Portefeuillehoudersoverleg Economie.

Situatie 6:
Een gemeentelijke kavel van een oranje bedrijventerrein die in de periode vóór het vaststellen van de programmering 2024 casusgericht met een unaniem besluit van het Portefeuillehoudersoverleg Economie naar donkergroen wordt gezet, betaalt de bijdrage bij vaststelling van de programmering 2024.

9. TOT SLOT

Met deze herijkte bedrijventerreinprogrammering is het aanbod in balans met de vraag. Bovendien blijven we toch flexibel. We creëren namelijk schuifruimte en maken het mogelijk om bij een directe noodzaak acuut ruimte te bieden. Hiermee spelen we in op de behoefte aan een goed en flexibel vestigingsklimaat dat voldoet aan de behoefte uit de markt en aan de brainportambities van de regio. Mocht de markt op welke wijze dan ook drastisch wijzigen dan is het altijd mogelijk om via een unaniem besluit van het portefeuillehoudersoverleg wijzigingen aan te brengen. Hierin zal het marktadvies van het 9voor1 (voorheen bekend als 1-loket) een grote rol spelen. Zij zijn voor het portefeuillehoudersoverleg de ogen en oren van de markt.

Daarnaast zijn er regionale afspraken in 9voor1 voor wat betreft begeleiding van bedrijven naar een nieuwe vestigingslocatie en rondom grondprijssystematiek, waarbij de regiogemeenten elkaar aanvullen en niet tegenwerken. Het vertrekpunt van onze samenwerking blijft immers het werken vanuit de gedachte ‘als ware we één gemeente’!

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: PROGRAMMERING 2021 BEDRIJVENTERREINEN PER GEMEENTE

Gemeente	Naam bedrijventerrein	Programmering 2021					
		Stand 01-07-2020	Donker-groen	Lichtgroen	Oranje	Rood	Omschrijving
Best	Ploegstraat / Breeven Zuid	5,0			5,0		FW klein tot middelgroot
Best	't Zand	0,8	0,8				FW Klein tot middelgroot
Best	Philips Healthcare Campus	10,0			10,0		thematisch/ campus
Best	BIC fase 2	16,0			16,0		thematisch/ campus
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 2	17,0		17,0			thematisch/ campus
Eindhoven	BIC fase 2	24,0			24,0		thematisch/ campus
Eindhoven	Esp Noord	20,0			20,0		FW Klein tot middelgroot
Eindhoven	GDC Acht	8,5	3,0	5,5			Logistiek groot-schalig
Eindhoven	HTC Eindhoven	8,0	8,0				thematisch/ campus
Eindhoven	Parkforum West a	6,5	6,5				FW Klein tot middelgroot
Eindhoven	Parkforum West b	15,0	15,0				FW grootschalig < 5 ha
Eindhoven	TU Sciencepark	7,0	7,0				thematisch/ campus
Geldrop Mierlo	Bijenkorf	0,2	0,1	0,1			FW Klein tot middelgroot
Geldrop Mierlo	De Barrier	1,8	1,8				FW Klein tot middelgroot
Geldrop Mierlo	Spaarpot	0,8	0,8				FW Klein tot middelgroot
Geldrop Mierlo	Spaarpot/Van Stipdonk	2,0		2,0			FW Klein tot middelgroot
Helmond	Schooten	0,8	0,8				FW Klein tot middelgroot
Helmond	Brandevoort/ BSD	12,4		12,4			SW Klein tot middelgroot
Helmond	BZOB 1	9,1	9,1				FW Klein tot middelgroot
Helmond	Varenschut Noord	15,0		15,0			FW grootschalig
Helmond	Hoogeind	2,1	2,1				FW Klein tot middelgroot

STEDELIJK GEBIED!

Helmond	Automotive Campus	4,0	4,0				thematisch/ campus
Helmond	De Weijer West	0,9	0,9				FW Klein tot middelgroot
Helmond	Rijpelberg	0,2	0,2				
Helmond/De Peel	Regionaal bedrijven-terrein	60,0		25,0	35,0		FW grootschalig
Nuenen	Eeneind West[13 14]	26,0	26,0				Geen specifiek werkmilieu
Oirschot	Westfields 3[15]	8,8		8,8			Logistiek groot-schalig
Oirschot	De Scheper	3,4		3,4			FW Klein tot middelgroot
Oirschot	Moorland	0,4		0,4			FW Klein tot middelgroot
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding	8,8		8,8			FW Grootschalig
Veldhoven	De Run 7000	3,5			3,5		thematisch/ campus
Veldhoven	Habraken A	7,0	4,9	2,1			FW Klein tot middelgroot
Veldhoven	Habraken B	10,0		10,0			thematisch/ campus
Veldhoven	Habraken B + C	5,0		5,0			FW grootschalig
Veldhoven	Health Innovation Campus	8,3			8,3		thematisch/ campus
Veldhoven	Uitbreiding de Run 2000	3,4		3,4			SW Klein tot middelgroot
Waalre	HTCE Zuid	4,5			4,5		thematisch/ campus
Waalre	Het Broek	2,5			2,5		FW klein tot middelgroot
TOTAAL		338,7	91,0	118,9	128,8	0,0	

[13] *Eeneind-West is in het verleden aangeduid als 'modern gemengd' en heeft daardoor brede gebruiksmogelijkheden in het onherroepelijk bestemmingsplan. Dat past niet in de huidige onderverdeling in werkmilieus. Eeneind-West is dus meegenomen in het overzocht 'Functioneel kleinschalig' en telt wel mee in de programmering, maar duiden we aan als een donkergroen terrein, zonder specifiek werkmilieu.*

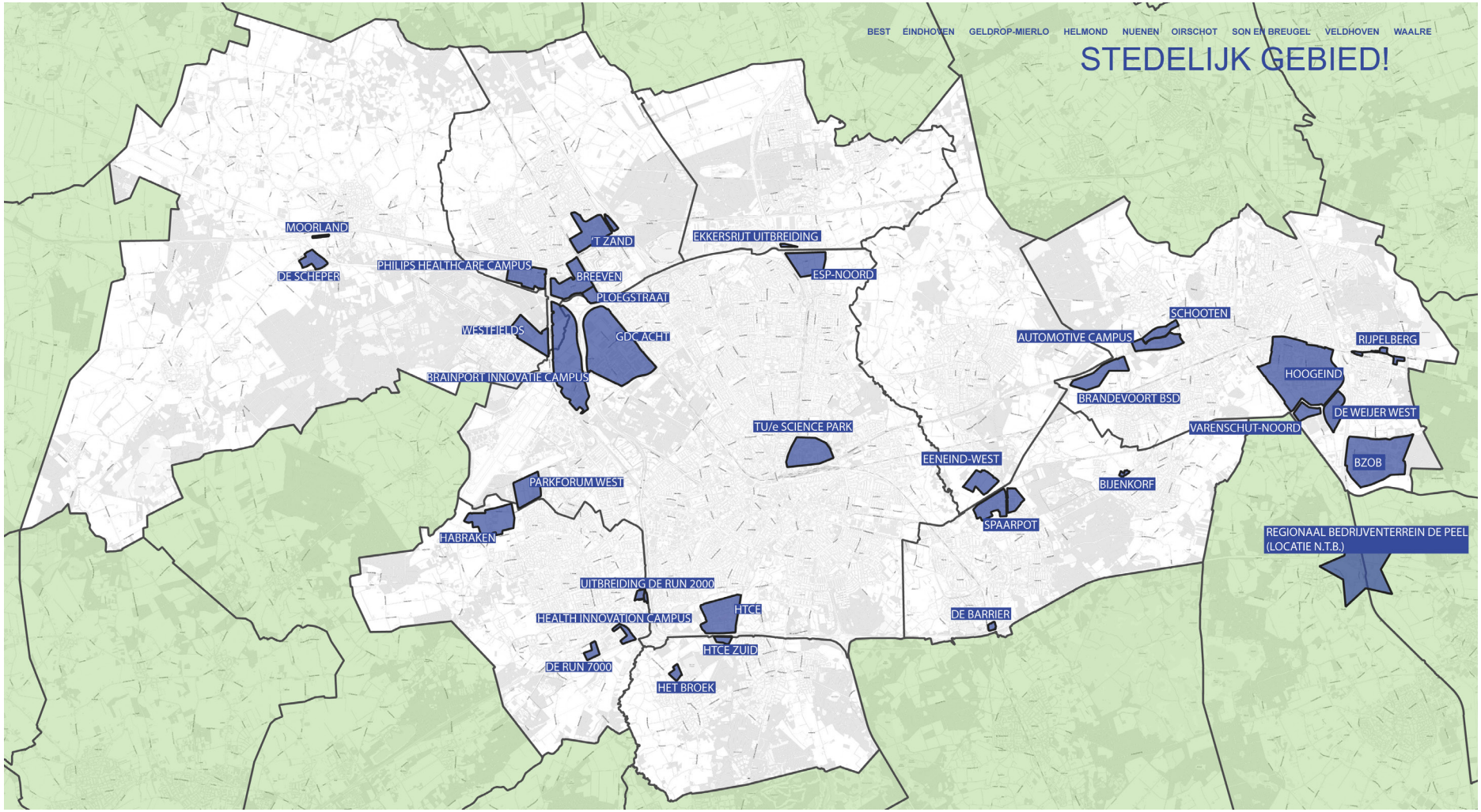
[14] *De gemeente Nuenen en de regio bespreken de invulling van dit terrein vanuit het nieuwe regionaal perspectief wanneer het mediationtraject tussen de gemeente Nuenen en de ontwikkelcombinatie geen oplossing oplevert om Eeneind-West te ontwikkelen. Met deze besprekingen wordt in ieder geval een start gemaakt begin september 2021. Voor zover de (koop)overeenkomsten tussen partijen op dat moment nog verplichtingen met zich meebrengen, kan de gemeente met de regio nog geen afspraken maken en zijn de besprekingen slechts oriënterend van aard. Onderwerp van gesprek is in elk geval de huidige mogelijkheid voor de vestiging van grootschalige logistiek op deze locatie in relatie tot de kwalitatieve locatie-eigenschappen die voortkomen uit regionaal beleid. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische en financiële positie van de gemeente Nuenen ten aanzien van Eeneind-West hierdoor geen onoverkomelijke nadelige gevolgen mag ondervinden. Partijen informeren elkaar actief en periodiek over de voortgang van Eeneind-West en/of de ontwikkelingen in de regio.*

[15] *We willen terughoudend omgaan met het toelaten grootschalige logistiek en verdere 'verdozing'van het landschap. Het toevoegen van nieuwe terreinen met dit oogmerk moet dus zorgvuldig gebeuren. Voor Westfields 3 is afgesproken dat het terrein alleen mag worden uitgegeven voor (zeer) grootschalige logistieke bedrijvigheid direct gelieerd aan het Brainport ecosysteem. Voor de vestiging van grootschalige logistiek wordt regionaal eerst gekeken naar de mogelijkheden op GDC Acht. Pas als dit terrein niet geschikt is, dan worden de mogelijkheden voor Westfields 3 verkend. Verder moet worden voldaan aan de randvoorwaarden uit de memo "Brainport gelieerde grootschalige logistiek en Westfields 3" welke in bijlage 6 zijn opgenomen.*

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

Locaties bedrijventerreinen programmering werklocaties SGE 2021



BIJLAGE 2: BESCHRIJVING VAN SPECIALS EN LICHTGROENE TERREINEN INCLUSIEF RANDVOORWAARDEN VOOR ONTWIKKELING

Naam	Ha.	Type	Definitie
Best			
Philips Healthcare Campus	10.0	Bedrijfs-uitbreiding	Alleen indien Philips Medical Systems behoefte heeft aan de realisatie van bedrijfsruimte op deze locatie, kan het gebied worden ontwikkeld.
Brainport Industries Campus (BIC) fase 2 (deel Best)	16.0	Campus	Alleen uitgeefbaar voor uitbreiding van fase 1: cluster 1 en 2 van BIC.
Eindhoven			
Brainport Industries Campus (BIC) fase 1: cluster 2	17.0	Campus	Alleen uitgeefbaar voor uitbreiding van fase 1: cluster 1 van BIC.
Brainport Industries Campus (BIC) Fase 2 (deel Eindhoven)	24.0	Campus	Alleen uitgeefbaar voor uitbreiding van fase 1: cluster 1 en 2 van BIC.
Goederen Distributie Centrum (GDC) Acht	8,5	Logistiek	Het terrein mag alleen uitgegeven worden aan (zeer) grootschalige logistieke bedrijvigheid. Voor het aandeel 5,5 hectare waar het bestemmingsplan nog in voorbereiding is geldt dat grootschalige logistiek van toegevoegde waarde moet zijn voor het Brainport ecosysteem.
TU Sciencepark	7.0	Campus	Alleen uitgeefbaar voor uitbreiding van het TU Sciencepark.
High Tech Campus Eindhoven (HTCE)	8.0	Campus	Alleen uitgeefbaar voor uitbreiding van de High Tech Campus Eindhoven (HTCE).
Geldrop-Mierlo			
Spaarpot/Van Stipdonk	2,0	Functioneel Kleinschalig	Van Stipdonk gaat naar een nieuw te ontwikkelen gebied aangrenzend aan bedrijventerrein de Spaarpot. Met deze verplaatsing zal het oude terrein, gesitueerd in een woonwijk, getransformeerd worden.

STEDELIJK GEBIED!

Helmond			
High Tech Automotive Campus	4,0	Campus	Alleen uitgeefbaar voor bedrijven die een relatie hebben met de automotive industrie.
Varenschut-Noord	15,0	Functioneel Groot-schalig	Lichtgroen terrein omdat bestemmingsplan nog niet gereed is en nog niet bouwrijp
Brandevoort/ BSD	12,4	Stedelijk Werkmilieu	Onderzoek naar mogelijke inzet op Stedelijk Werkmilieu loopt nog, tot die tijd onzeker of dit terrein op dit werkmilieu kan worden ingezet,
Regionaal Bedrijventerrein	25,0	Functioneel Groot-schalig	Lichtgroen. Totale terrein beslaat 60,0 hectare. Locatiestudie loopt nog. In verband met haalbare businesscase is minimaal 25 hectare nodig. Beschikbaar op de lange termijn.

Oirschot			
Westfields 3	8,8	Logistiek	Het terrein mag alleen uitgegeven worden voor (zeer) grootschalige logistieke bedrijvigheid direct gelieerd aan het Brainport ecosysteem. Voor de vestiging van grootschalige logistiek wordt regionaal eerst gekeken naar de mogelijkheden op GDC Acht. Pas als dit terrein niet geschikt is, dan worden de mogelijkheden voor Westfields 3 verkend. Verder moet worden voldaan aan de randvoorwaarden uit de memo "Brainport gelieerde grootschalige logistiek en Westfields 3" welke in bijlage 6 is opgenomen.
De Scheper	3,4	Functioneel Kleinschalig	Dit betreffen de netto hectaren van zowel plandeel 2a (1,5 ha) als 2b (1,9 ha). Voor deze ontwikkelruimte is nog geen bestemmingsplan gemaakt.
Moorland	0,4	Functioneel Kleinschalig	Er is voor zover bekend nog geen bestemmingsplan opgesteld.

Son en Breugel			
Ekkersrijt Uitbreiding	8,8	Functioneel Grootschalig	Terrein staat op Lichtgroen. Voordat de gronden kunnen worden uitgegeven moet eerst de 2e ontsluiting Ekkersrijt rond zijn. Daarnaast liggen hier afspraken onder uit oktober 2012 tussen de gemeente Eindhoven en Son en Breugel. Dit terrein wordt niet eerder tot ontwikkeling gebracht dan 2024.

STEDELIJK GEBIED!

Veldhoven			
De Run 7000	3.5	Bedrijfsuitbreiding	Alleen indien ASML behoefte heeft aan de realisatie van bedrijfsruimte op deze locatie, dan kan het gebied worden ontwikkeld.
Habraken A	2,1	Functioneel klein-schalig	Lichtgroen terrein omdat bestemmingsplan nog niet gereed is (ontwerp BP 21-4-2021) en nog niet bouwrijp. Grond is in eigendom van derden.
Habraken B + C	5,0	Functioneel groot-schalig	Lichtgroen. Alleen uitgeefbaar als het gaat om specifieke vragen van aanpalende bedrijven en voor echt lokaal aan Veldhoven gebonden bedrijven.
Uitbreiding de Run 2000	3,4	Stedelijk Werkmilieu	Dit deel van de Run draagt bij aan de transformatie van de Run naar een innovatief werklandschap. Een deel van de grond is privaat eigendom. Ontwikkelaar is hierover nog in gesprek met eigenaren. Pas daarna kan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.
Habraken/ circulaire bedrijvigheid	10,0	Circulaire bedrijven	Alleen uitgeefbaar als onderzoek uitwijst dat er behoefte aan is. Bestemd voor bedrijven die een relatie hebben met circulaire economie ten dienste van het typische Brainport ecosysteem of voor bedrijven die een relatie hebben met circulaire economie en die grote ruimtevraag (bv met buitenopslag) hebben. Een door het college/gemeenteraad vastgesteld beleidskader met een duidelijk profiel voor de invulling van de circulaire ambities is randvoorwaardelijk om dit terrein in ontwikkeling te nemen.
Health Innovation Campus	8.3	Campus	Alleen uitgeefbaar voor de nog te ontwikkelen Health Innovation Campus. Bestemd voor bedrijven die zich richten op onderzoek en innovatie van zorg en technologie met als medisch-inhoudelijke hoofdthema's: brede basiszorg; verloszorg, kindergeneeskunde en gynaecologie; oncologie; preventie, revalidatie en sport. Het thema ICT en medische technologie heeft een faciliterende rol voor deze thema's en tegelijkertijd een zelfstandige positie in de zorg . Er is ruimte voor start-ups en MKB-bedrijven tot R&D-instellingen en multinationals die actief zijn in een van de inhoudelijke thema's, in de volle breedte van de zorgsector of Lifetech & Health- en ICT-bedrijven.

Waalre			
High Tech Campus Eindhoven Zuid	4.5	Campus	Alleen indien HTCE totaal gevuld is en er vraag is naar bedrijfsgrond op de HTCE onder de zelfde condities als die voor het HTCE gelden, kan HTCE-Zuid worden ontwikkeld.

BIJLAGE 3: KWALITEITSEISEN

In de loop van 2020 zijn er kwaliteitscriteria geformuleerd voor nieuwe werklocaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Er is sprake van een 'tweetrapsraket'. De 'Brainport Principles voor werklocaties' zijn basiskwaliteitseisen die we aan alle nieuwe ontwikkelingen stellen. In de tweede trap van de raket benoemen we kwaliteitscriteria die we gebruiken om programmeringsafspraken te maken. Op basis van die kwaliteitscriteria prioriteren we verschillende ontwikkellocaties. Voorop staat dat sprake is van evenwicht in vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

De Brainport Principles voor werklocaties

1. **Passende beeldkwaliteit** – we stellen eisen aan de kwaliteit van bedrijfsvastgoed. Uiteraard zijn er verschillen tussen binnenstedelijke bedrijventerreinen (hoge kwaliteitseisen) en functionele bedrijventerreinen (minder hoge kwaliteitseisen).
2. **Duurzame werklocaties** – werklocaties in het SGE lopen voorop op de thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaatadaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de OV potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.
3. **Georganiseerde werklocaties** – bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een BIZ (Bedrijven Investering Zone).
4. **Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu** – nieuwe locaties bieden ruimte voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren. Uiteraard zijn er verschillen tussen typen terreinen. Binnenstedelijke werklocaties vragen een ander voorzieningenniveau dan een grootschalig functioneel terrein. Er zijn uiteraard uitzonderingen, denk aan clustering van logistieke bedrijven of thematische terreinen.
5. **Invloed voor bedrijven** – terreinen worden vraaggericht ontwikkeld. We sluiten zo goed mogelijk aan bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod worden structureel gemonitord. Er is geen sprake van kwantitatief en kwalitatief overaanbod. De eindgebruiker is bij de gronduitgifte al goed in beeld.
6. **Benutting regionale schaalniveau** – werklocaties kunnen een lokaal tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben. Een regionaal bedrijventerrein in een gemeente kan daarom ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.

Kwaliteitscriteria voor prioritering van nieuwe ontwikkellocaties

1. **Stikstofrisico ontwikkeling** – bouwprojecten veroorzaken stikstofuitstoot en – depositie. Wanneer de stikstofdispositie een Natura 2000-gebied aantast, is volgens de Wet natuurbescherming (Wnb) een vergunning vereist. Bouwprojecten vanaf 10 km afstand van een Natura 2000-gebied voldoen doorgaans aan de eis van 0,00 mol/ha/jaar. Ontwikkellocaties die dichter bij een kwetsbaar gebied liggen zijn minder kansrijk om door te gaan.
2. **Bereikbaarheid / ontsluiting** – bereikbaarheid via de weg is een belangrijk criterium voor iedere nieuwe ontwikkellocatie. Behalve ontsluiting is ook de extra congestie die een ontwikkeling met zich meebrengt van belang. Bij voorkeur worden er voor nieuwe locaties daarom verkeersstudies/-modellen gemaakt op basis waarvan terreinen worden vergeleken.
3. **Bereikbaarheid/ potentie OV** – voor veel werknemers en werkgevers is bereikbaarheid met OV een belangrijk criterium. Ook draagt OV ontsluiting bij aan afname van congestie.
4. **Arbeidspotentieel (auto en fiets)** – de beschikbaarheid van personeel wordt een steeds belangrijkere vestigingsplaatsfactor. Deze indicator brengt het arbeidspotentieel dat vanuit een locatie ontsloten kan worden in beeld (zie ook figuur 1). We kijken naast arbeidspotentieel per auto ook naar het vervoer per fiets. Voor veel werknemers (en de regionale bereikbaarheid) is de fiets een belangrijk vervoersmiddel.

5. **Aansluiten op bestaand terrein** – het vormen van een cluster van bedrijvigheid geniet de voorkeur boven nieuwe, losstaande, greenfieldontwikkelingen. Bijvoorbeeld vanwege voordelen van schaalvergroting, investeringskracht van het collectief van ondernemers, een hogere potentie voor het uitwisselen van reststromen en/of -warmte tussen bedrijven etc. Belangrijke randvoorwaarde is wel dat de druk op bestaande ontsluitingen niet problematisch wordt.
6. **Netcapaciteit** – om als werklocatie energiepositief te kunnen zijn is voldoende netcapaciteit van wezenlijk belang. Of er knelpunten zijn of worden verwacht om energie terug te kunnen leveren aan het net weegt daarom mee in de prioritering van te ontwikkelen locaties.

BIJLAGE 4: REGIONALE UITGANGSPUNTEN EN AFSPRAKEN

Tijdens de ontwikkeldag in december 2019 heeft de regio Zuidoost-Brabant afspraken gemaakt met de provincie over het vervolg van de bedrijventerreinprogrammering. De tijdens deze ontwikkeldag afgesproken uitgangspunten luiden als volgt:

- **Vergroening en verduurzaming van bedrijventerreinen.** Dit thema wordt opgenomen in de vestigingseisen die worden gesteld aan bedrijven.
- **Bedrijfskavels met laad-en losmogelijkheden aan het spoor en/of aan het water.** Spoor- en/of watergebonden kavels kunnen alleen uitgegeven worden aan bedrijven die ook van deze faciliteiten gebruikmaken. Indien anders dan regionaal afstemmen. In 2020 wordt in beeld gebracht om hoeveel kavels het gaat (bestaand en nieuw) en of er aanvullende afspraken moeten worden gemaakt.
- **NIMBY bedrijven in het buitengebied.** Bestaande NIMBY-bedrijven worden niet actief verplaatst. Nieuwe NIMBY -bedrijven moeten kunnen landen in de regio Zuidoost Brabant, als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau en/ of past in het ecosysteem van de regio.
- **Grootschalige ontwikkelingen.** Grootschalige logistiek is alleen toegestaan als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau en/of past in het ecosysteem van de regio en als de eindgebruiker bekend is. Eerst wordt gekeken naar mogelijkheden op bestaande terreinen.
- **Vitale bestaande bedrijventerreinen.** In 2020 wordt de mogelijkheid onderzocht voor het opstellen van Brainport principes voor bedrijventerreinen aan de hand van deze kwaliteitsprofielen.
- **Vraaggericht ontwikkelen.** Wordt in 2020 verder uitgewerkt. Het contact tussen de bedrijfscontactfunctionarissen (1-loket) wordt geïntensiveerd, om wellicht op termijn te werken aan een regionaal 1-loket. De naam 1-loket is veranderd in 9voor1.
- **Mobiliteit en bereikbaarheid van bedrijventerreinen.** Voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen de juiste voorzieningen treffen is cruciaal voor nieuwe bedrijventerreinen. Mobiliteit is een belangrijk thema dat in de uitwerking van de betreffende ontwikkeling moet worden meegenomen.

Naast deze uitgangspunten hebben we ook ingestemd met de programmering in De Peel, de Kempen en A2. Deze subregio's gaan beiden uit van het hoge scenario uit de provinciale prognoses. De opgave voor deze subregio's is echter significant lager dan in het SGE. Tevens hebben we ingestemd met de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in het oostelijk deel van Brainport. Dit regionale terrein komt op het grondgebied van de subregio De Peel te liggen, maar wordt qua prognose gevuld vanuit de behoefte van het SGE. Dit nieuwe terrein is daarom ook in de programmering meegenomen.

BIJLAGE 5: ADVIES STEC, VASTGESTELD 5 DECEMBER 2019

1. Aanleiding

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE) maken programmeringsafspraken voor de bedrijventerreinen. Naast kwantitatieve afspraken is het een nadrukkelijk doel om ook een kwaliteitsslag te maken met elkaar. Een portefeuille veilige, aantrekkelijke en duurzame bedrijventerreinen draagt bij aan het versterken van het Brainport ecoysteem.
De provincie heeft alle subregio's gevraagd programmeringsafspraken te maken, met daarbij aandacht voor kwalitatieve aspecten.

OPMERKING VOORAF

Een totaal kwantitatief overzicht ontbreekt (nog). We constateren, samen met het ambtelijk overleg, dat er nog keuzes te maken zijn voordat we u 'kwantitatief sluitend' kunnen adviseren. Het gaat om keuzes over het herprofileren van terreinen, het op groen zetten van terreinen die nog op het 'wensenlijstje' staan, nieuwe toevoegingen op het wensenlijstje, het op oranje zetten van terreinen die niet direct uitgeefbaar zijn, et cetera. Ook zijn de kwalitatieve beoordelingen van alle locaties door enkele herindelingen en late beschikbaarheid van data pas vlak voor het opstellen van dit advies afgerond.

2. Leeswijzer

De adviezen in deze notitie zijn geclusterd rond vier thema's:
- Algemeen
- Vraag
- Kwalitatief aanbod
- Vraaggericht ontwikkelen

Bij deze notitie hoort een bijlage met cijfermatige onderbouwing: de 'onderlegger vraag en aanbod'.

3. Adviezen

Algemeen

1. We constateren voor een aantal gemeenten dat de contouren en uitgeefbare hectares van terreinen niet (helemaal) in lijn zijn met IBIS. Aangezien IBIS een belangrijke basis voor monitoring en afspraken is, adviseren we u de eigen gemeentelijke administratie in lijn te brengen met IBIS (en/of vv).
2. We constateren dat er locaties zijn die op basis van (mogelijke) verkaveling goed geschikt te maken zijn voor de vraag naar functioneel grootschalig werkmilieu (o.a. Eeneind West, Park Forum West B, Ekkersrijt Uitbreiding, Esp Noord, Habraken B+C). Maar bijvoorbeeld op basis van ligging of huidige bereikbaarheid niet geschikt zijn. We adviseren u daarom om nader te inventariseren welke omstandigheden te veranderen zijn, zodat hectares beter aansluiten bij marktvraag. Dit is in lijn met de oproep tijdens de marktconsultatie om "aan de voorkant beter na te denken over zaken als bereikbaarheid".

Vraaggericht ontwikkelen

3. De regio kent veel variatie in 'harde plannen', waarvoor niet altijd een vigerend bestemmingsplan is of die om andere redenen niet direct uitgeefbaar zijn. Dit maakt een vraag-aanbodconfrontatie niet eenvoudig. Voor individuele Ladderonderbouwingen kan een grote planlijst een risico zijn. De opgave is om eenduidigheid aan te brengen in het stoplicht en vervolgens op basis van objectieve beoordeling van plannen, vraaggericht te gaan ontwikkelen. We adviseren daarom om van het huidige stoplicht alle terreinen als volgt in te delen (zie voor advies per terrein de 'onderlegger vraag en aanbod'):
    a. Groene terreinen: onherroepelijk bestemmingsplan en direct uitgeefbaar.
    b. Alle andere terreinen (dus ook niet-uitgeefbare terreinen met onherroepelijk bestemmingsplan) staan op oranje. Deze terreinen zijn afgestemd met de regio om vraaggericht te gaan ontwikkelen. Oranje plannen kunnen dan grofweg twee kanten op: relatief snel in ontwikkeling

brengen als er behoefte is (bijvoorbeeld via een uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid) of ze worden uiteindelijk niet doorgezet bij geen behoefte.

4. We adviseren ook om 'groene' terreinen zonder onherroepelijk bestemmingsplan op oranje te zetten om het daadwerkelijk uitgeefbare aanbod, vooral in het segment functioneel klein tot middelgroot zuiver te houden. Gezien de vraag naar functioneel klein tot middelgroot aan de noord-west kant van SGE (ook blijkend uit een analyse van 1-loket) is het belangrijk oog te hebben voor voldoende hectares in deze subregio.
5. Zorg dat er voldoende groene, daadwerkelijke direct uitgeefbare plannen zijn om aan de vraag in het middenscenario te voldoen en zorg voor een flexibele schil van oranje terreinen tot de gevraagde hectaren in het hoogscenario. Parallel hieraan: denk na over welke terreinen u kunt herprofileren van functioneel klein-middelgroot naar functioneel grootschalig en stedelijk klein tot middelgroot. Zie de onderlegger cijfers vraag en aanbod SGE' voor onze adviezen per terrein. En advies 9 voor het creëren van geschikt aanbod stedelijk werkmilieu.
6. De regio beschikt over een overaanbod aan plannen voor het werkmilieu functioneel klein tot middelgroot (uitgaande van de huidige situatie). We adviseren u daarom om niet alle harde en zachte hectares die op groen staan ook daadwerkelijk in ontwikkeling te brengen. Maak keuzes over het faseren in tijd van plannen. En label terreinen binnen het segment functioneel klein tot middelgroot voor bedrijven > 0,5 hectare (zoals bijvoorbeeld Parkforum West B, waar een wens is om het terrein te herprofileren van grootschalig naar klein tot middelgroot). Deze terreinen kunnen in de vraag van het 'tussensegment' voorzien.

Vraag

7. We adviseren uit te gaan van een vraag volgens het middenscenario. Dit leidt tot een vraag tot 2030 van circa 136 hectare. In het hoge scenario is de vraag circa 224 hectare. Ons advies is om de ruimte tussen het midden- en hoge scenario als flexibele schil te hanteren (zie ook advies 5). De vraag splitst zich indicatief als volgt uit naar werkmilieus:
    - Circa 70 hectare vraag naar werkmilieu functioneel grootschalig
    - Circa 35 hectare vraag naar werkmilieu functioneel klein tot middelgroot
    - Circa 35 hectare vraag naar werkmilieu stedelijk klein tot middelgroot
8. Uit een analyse van de vraag die bij het 1-loket binnen komt blijkt dat er veel vraag is vanuit grootschalige bedrijven (in de praktijk: tussen circa 1 en 5 ha, met een enkele uitschieter > 5 ha). De totale opgetelde ruimtevraag van deze bedrijven bedraagt indicatief circa 50 hectare. Deze kunnen nu niet of nauwelijks ruimte vinden in de regio. We vinden dit overigens geen aanleiding om van een hoger scenario uit te gaan. Dit om een tweetal redenen: (1) voor een deel gaat om een zoekvraag, en geen netto uitbreidingsvraag. De ruimte die deze bedrijven achterlaten kan weer worden ingenomen door andere bedrijven. Dit gaat uiteraard niet op voor bedrijven van buiten de regio. (2) Uit ervaring weten we dat van bedrijven die ruimte zoeken (hoe serieus ook) toch altijd een deel niet zal 'landen'. Of buiten de regio zal gaan zoeken, bijvoorbeeld door een gebrek aan ruimte op korte termijn.

Kwalitatief aanbod

9. We constateren een tekort aan aanbod voor het werkmilieu stedelijk klein tot middelgroot. Bestaande locaties met uitgeefbare hectares zijn vooral uitleglocaties en daarom nauwelijks geschikt om te herprofileren naar dit type werkmilieu. We adviseren daarom:
    a. Zet in op het verplaatsen/verleiden van verplaatsen van bedrijven op binnenstedelijke terreinen met een functioneel klein-middelgroot werkmilieu naar uitleglocaties van dit type. De binnenstedelijke locaties die achterblijven zijn mogelijk geschikt (te maken) om de ruimtevraag van bedrijven naar stedelijk werkmilieu op te vangen.
    b. Breng in beeld welke vervangingsvraag/schuifruimte zo bezien realistisch is. De ruimtevraag van verplaatsende bedrijven is nog niet opgenomen in de raming van de uitbreidingsvraag. Vervangingsvraag moet onderbouwd worden met concrete initiatieven of een beleidsvoornemen om te gaan transformeren.
    c. Maak afspraken over een eenduidige indeling van terreinen van het type stedelijk werkmilieu. De indeling die gehanteerd is voor de provinciale prognose roept bij enkele terreinen vragen

op. Ekkersrijt Oost (Son en Breugel) lijkt niet goed aan de definitie te voldoen. Diepenvoorde (Waalre) heeft juist wel weer kenmerken van een stedelijk werkmilieu.

10. We constateren te weinig aanbod voor werkmilieu functioneel grootschalig. Er is wel zacht aanbod, vooral in subregio oost. Dit aanbod zal niet in de vraag vanuit de hele SGE kunnen voorzien omdat er specifieke vraag naar dit segment in subregio west is en zal blijven. Ook in de subregio west moet daarom aanbod worden geschapen in dit werkmilieu. Om ook in subregio west in de vraag te kunnen voorzien adviseren we een mix van twee maatregelen: enerzijds herprofileren van enkele locaties die nu gelabeld zijn voor functioneel klein tot middelgroot. Anderzijds het 'naar voren halen' van zachte plannen om over hard aanbod te kunnen beschikken.
11. We adviseren u ook bij het herprofileren van het functioneel grootschalig aanbod onderscheid te maken tussen hectares die vooral geschikt zijn voor (grootschalige) logistiek en reguliere grootschalige bedrijven (bijvoorbeeld industrie). Een deel van de uitbreidingsvraag bestaat uit logistieke gebruikers (blijkt ook uit de analyse van 1loket). Het is logisch om deze vragers op een locatie te concentreren. Geschikte locaties zijn bijvoorbeeld Westfields en GDC Acht. Uiteraard passend binnen de ambities die de regio geformuleerd heeft met betrekking tot deze logistieke vestigers (gelieerd aan Brainport-bedrijvigheid).
12. Maak nadere afspraken met de overige subregio's in Zuidoost Brabant om de vraag naar functioneel grootschalig werkmilieu (en in het bijzonder logistiek) met elkaar af te stemmen. De vraag van bedrijven in dit segment gaat vaak over gemeente- en regiogrenzen heen.

BIJLAGE 6: AFSPRAKEN EN WERKWIJZE BRAINPORT-GELIEERDE GROOTSCHALIGE LOGISTIEK

De samenwerkende partijen (bedrijfsleven, onderwijs- en kennisinstellingen en overheden) zetten in op het behouden en versterken van Brainport als motor van de regionale en nationale economie. Deze 'motor' jaagt dan niet alleen de economie aan, maar draagt ook bij aan brede welvaart zodat alle groepen in de samenleving profiteren. Dit kan in de vorm van scholingsmogelijkheden, werk, maar ook omdat hiermee de (her)ontwikkeling van woon- en werkgebieden een impuls krijgt, net als de maatregelen gericht op het verbeteren van de bereikbaarheid.

In de afgelopen decennia is een ecosysteem ontstaan waarin bedrijven, met name in de high tech maakindustrie, gezamenlijk een leidende positie hebben opgebouwd.

Het behouden en versterken van dit ecosysteem vraagt om eigentijdse woon- en werklocaties, om goede bereikbaarheid voor alle modaliteiten én om een leefbare stedelijke omgeving en het omringende gebied met z'n kernen en landelijk gebied. Juist om deze reden maakt de regio scherpe keuzes over de inrichting van de ruimte. Specifiek voor werklocaties betekent dit dat wordt ingezet op het accommoderen van die bedrijvigheid (en zijn bijbehorende functies) die bijdraagt aan dat Brainport-ecosysteem.

In het licht van de programmering bedrijventerreinen Zuid-Oost-Brabant is de vraag actueel hoe de regio wenst om te gaan met grootschalige logistiek. De regio Zuid-Oost-Brabant heeft zich, in tegenstelling tot bv de regio Tilburg of Venlo, nooit geprofileerd in die grootschalige logistiek. Gelet op het hiervoor genoemde uitgangspunt dat de regio zorgvuldig wenst om te gaan met de schaarse ruimte ziet de regio dan ook geen meerwaarde in het accommoderen van grootschalige logistiek. Aan de andere kant constateren partijen en onderzoekers dat ook logistiek een ondersteunende functie heeft in het Brainport-ecosysteem.

Tijdens de Ontwikkeldag van 19 december 2019 hebben provincie, de vier subregio's uit Zuidoost-Brabant en de waterschappen de volgende afspraak gemaakt over grootschalige logistiek:

> *De definitie van grootschalige logistiek, zoals door STEC is verwoord, wordt aangehouden. Grootschalige logistiek is alleen toegestaan als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de regio en/of past in het ecosysteem van de regio en als de eindgebruiker bekend is. Bij een vraag voor grootschalige ontwikkelingen wordt eerst gekeken naar mogelijkheden op bestaande terreinen. Betreft het een vestiging van minder dan 5 hectaren, dan beslist de subregio zelf over een eventuele vestiging. Betreft het een vestiging van groter dan 5 hectaren, dan wordt er regionaal afgestemd. bovenregionale afstemming vindt in elk geval plaats met de provincie als het nieuwe locaties betreft die niet in de programmering zijn meegenomen.*

Het poho economie SGE heeft er op 1 april 2021 voor gekozen om de doelgroep nog wat smaller op te vatten en dus bovenstaande besluit uit 2019 aan te scherpen. De zogenaamde regio-verzorgende grootschalige logistiek wordt uitgesloten. Voor dat type logistiek zijn er voldoende alternatieve mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen die bovendien gunstiger liggen ten opzichte van stedelijke gebieden. Enkel de vestiging van grootschalige logistiek met een meerwarde voor de HTSM sector en daarmee direct gelieerd aan het Brainport ecosysteem wordt gefaciliteerd.

Dit leidt tot de volgende **centrale vraag:** hoe kunnen we in de regio aan de ene kant ruimte bieden voor het accommoderen van grootschalige logistiek die wel meerwaarde heeft voor het Brainport-ecosysteem, terwijl we aan de andere kant ongewenste ontwikkelingen (grootschalige logistiek zonder meerwaarde, overaanbod aan bedrijventerreinen) kunnen voorkomen.
Deze vraag is actueel in het licht van de programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen in het SGE waarin de overheden een besluit willen nemen over het al dan niet op (licht)groen zetten van fase 3 van Westfields in Oirschot.

Voorgesteld wordt de hiernavolgende afspraken van toepassing te verklaren voor de wijze waarop binnen het SGE wordt omgegaan met Westfields fase 3. Deze ontwikkeling wordt als een pilot voor de voorgestelde werkwijze gezien.

1. MEERWAARDE LOGISTIEK VOOR BRAINPORT-ECOSYSTEEM; INSPELEN OP DE BEHOEFTE

Buck Consultants International (BCI) heeft, in opdracht van de marktpartij en in afstemming met de gemeente Oirschot, een studie uitgevoerd naar de marktkansen voor logistiek in de Brainportregio én in kaart gebracht op welke manier logistiek bijdraagt aan het Brainport-ecosysteem . BCI heeft onderzocht in hoeverre een logistieke invulling kan aansluiten op het profiel van het Brainport-ecosysteem. Logistiek bedient bedrijven (en consumenten) in alle segmenten van de economie, en dus ook de maakindustrie / high tech sector in de regio. Het hart van het kennisintensieve ecosysteem wordt gevormd door R&D, engineering en hoogwaardige productie; logistiek is geen key-driver, maar heeft een belangrijke faciliterende functie voor de maakindustrie.
Voor het goed functioneren van de Brainportregio is het van belang dat de hier gevestigde Brainport-bedrijven over goede faciliteiten kunnen beschikken voor de aanvoer-, opslag en afvoer van materialen, halffabricaten en eindproducten. Een aantal bedrijven heeft de logistieke afhandeling in eigen beheer georganiseerd, maar met name de grotere bedrijven besteden dit uit aan gespecialiseerde logistieke dienstverleners zoals o.a. De Rooij Logistics, Rhenus e.a.
BCI constateert dat er een significante vraag is naar logistiek vastgoed die ook aanzienlijk minder dan andere sectoren beïnvloed zal worden door de corona-crisis. Het aanbod voor dergelijke activiteiten is beperkt. Er is in de regio weinig aanbod voor terreinen specifiek gericht op logistiek. Dit aanbod ligt met name op GDC in Eindhoven en op Westfields in Oirschot. Fase 1 en 2 van Westfields zijn 'gereed', er is nog een beperkte (ca. 15.000 m2) ruimte in een recent gebouwde hal. Het laatste deel van Westfields, fase 3 heeft, gelet op de beschikbare ruimte en de regionale markt (bedrijven en consumenten) alsmede als gevolg van logische voortzetting van het logistieke profiel van Westfields fase 1 en 2, een sterk onderscheidend vermogen om succesvol te kunnen zijn op de markt van logistiek vastgoed. Naar inschatting levert een succesvolle logistieke invulling honderden extra banen op.

Met betrekking tot de vraag naar specifiek logistiek vastgoed als onderdeel van het Brainport-ecosysteem zijn er verschillende signalen. Door het PoHo is gevraagd om hier nader inzicht in te geven. De initiatiefnemer en de gemeente Oirschot hebben geconcludeerd dat het op dit moment niet zinvol is om, in aanvulling op de beschikbare onderzoeken van Buck Consultants International, een nader onderzoek te doen naar de vraag naar dit specifieke logistieke vastgoed voor de komende jaren.
We zien voor de komende periode een stevige groei van bedrijven in de high tech maakindustrie op ons afkomen (bij de OEM-ers, de toeleverende bedrijven en kennis- en onderzoeksinstellingen) en er worden voorbereidingen getroffen voor fase 2 van de Brainport Industries Campus. Dit zal ook leiden tot groei van daarbij behorende logistieke activiteiten. Om in te spelen op deze groei én om mogelijkheden te bieden om deze activiteiten te concentreren op een dedicated terrein (waarbij de high tech productie en onderzoekslocatie dus beschikbaar is voor hoogwaardige activiteiten) is het in de ogen van betrokkenpartijen wenselijk om een dergelijk terrein beschikbaar te hebben zodat snel kan worden ingespeeld op deze kansen.

Van de zijde van de provincie wordt gehamerd op de nadere onderbouwing van de behoefte. Van de zijde van 9voor1 wordt deze behoefte niet herkend.
Het moge duidelijk zijn dat ieder het belang ziet van de groei van Brainport en dat 'de markt' het uiteindelijke gelijk of de beschikbaarheid van specifiek logistiek vastgoed hieraan bijdraagt bepaalt. Om die reden zijn we op zoek naar een afspraak die enerzijds ruimte biedt om, als deze vraag zich voordoet, hier snel op in te kunnen spelen, maar anderzijds ook niet leidt tot overprogrammering.

Het voorstel is om, gelet op het belang van de groei van het Brainport-ecosysteem, de juiste voorwaarden te creëren om snel op de vraag naar specifieke logistieke activiteiten in te kunnen spelen, maar anderzijds zodanige afspraken te maken dat de daartoe aangewezen locatie ook alleen dan kan worden ontwikkeld als zich een passende vraag voordoet.

In het vervolg van deze memo lichten we toe hoe we deze beide zaken kunnen borgen.

2. EEN SAMENHANGEND PAKKET VAN AFSPRAKEN

Om het bovenstaande adequaat te kunnen regelen ligt een samenhangend pakket van 'stevige' afspraken voor, zowel tussen de betrokken overheden (gemeenten, subregio's en provincie) als tussen de gemeente Oirschot en de ontwikkelende partij. Juist in de samenhang van de afspraken schuilt de kracht. Het gaat daarbij om:

1. bestuurlijke afspraken over regionale programmering
2. definiëren doelgroepen
3. publiekrechtelijke borging in bestemmingsplan
4. borgen eindgebruiker en snel inspelen op passende vraag
5. privaatrechtelijk borgen

In de volgende paragrafen worden deze afspraken verder uitgewerkt.

2.1 Bestuurlijke afspraken

Stedelijk Gebied Eindhoven, de overige subregio's Zuidoost-Brabant en de provincie maken vierjaarlijks afspraken over de regionale programmering van bedrijventerreinen. Door middel van deze afspraken leggen de gemeenten zich vast met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van bedrijventerreinen.
In 2016 werden deze afspraken voor het eerst gemaakt. Voor Westfields fase 1 en 2 is toen de ontwikkeling van dit 'reguliere bedrijventerrein' omgezet naar de ontwikkeling ten behoeve van grootschalige logistiek, mede ingegeven door de verplaatsing van DPD naar Westfields. Westfields fase 3 (dat nog de oorspronkelijke bestemming Bedrijfsdoeleinden Nader uit te werken heeft) is toen uit de programmering gehaald.

Het voorstel is om de ontwikkeling van Westfields fase 3 in de programmering 2021 'op groen' te zetten, maar daar een aantal voorwaarden aan te verbinden.
De eerste voorwaarde betreft dat de (afronding van de) ontwikkeling van GDC prioriteit heeft boven de afronding van Westfields. Westfields fase 3 vormt een 'nieuwe ontwikkeling' in het licht van de programmeringsafspraken die de regio wil maken. In de afspraken uit 2016 is de ontwikkeling van GDC Eindhoven ten behoeve van (grootschalige) logistiek al op groen gezet.

In dit kader is het nog wel relevant in te gaan op de betrokkenheid van de subregio's in Zuidoost-Brabant bij het in ontwikkeling brengen van Westfields fase 3. De subregio's hebben immers tijdens de Ontwikkeldag van december 2019 met elkaar afgesproken dat, indien sprake is van een ontwikkeling van meer dan 5 ha., afstemming met de andere subregio's nodig is. Het voorstel dat nu voorligt is als volgt:

1. De subregio's stemmen in met het 'op groen' zetten van de ontwikkeling van Westfields fase 3, inclusief de voorwaarden zoals deze in deze notitie zijn verwoord.
2. Indien sprake is van een daadwerkelijke aanvraag tot het in ontwikkeling brengen van (een deel van) Westfields fase 3 zullen de aanvraag en het advies van 9voor1 over de meerwaarde voor het Brainport-ecosysteem (zie par. 2.2) worden voorgelegd aan de andere sub-regio's.
3. Het PoHo Economie van de SGE neemt een unaniem besluit en betrekt daarbij het advies van 9 voor 1 en de andere subregio's.

2.2 Definiëren doelgroepen; wijze van toetsing en besluitvorming

Een eerste stap om tot concretisering van bovenstaand beleid te komen bestaat uit het definiëren van de categorieën in logistiek die bijdragen aan het Brainportecosysteem. Deze definities kunnen we vervolgens benutten bij het verdere afwegings- en besluitvormingsproces.
Voorgesteld wordt om de volgende criteria te gebruiken:

Bij 'Brainport-gelieerde logistiek' gaat het om de afhandeling van goederenstromen die worden gegenereerd door de zogenaamde 'Brainport-bedrijven'. Hiermee wordt in beginsel de HTSM-sector bedoeld (High Tech Systems and Materials). Grote ondernemingen die tot deze sector behoren zijn o.a. OEM-bedrijven zoals Philips / Signify, DAF en ASML. Daarnaast zijn er ook toeleveranciers zoals de VDL-groep, Prodrive, NTS, KMWE, etc. Soms regelen deze bedrijven zelf hun logistiek, maar meestal hebben zij dit uitbesteed aan logistieke dienstverleners.
Bovenstaande afbakening laat zich nauwelijks vertalen in bijvoorbeeld een limitatieve lijst met SBI-codes die recht doet aan de veelsoortigheid van bedrijven die bijdragen aan het brainport-ecosysteem. Om die reden wordt voorgesteld om de concrete toepassing van het criterium te laten toetsen door een gremium dat over voldoende kennis en ervaring beschikt om dit op juiste waarde te schatten.

De toetsing van serieuze vestigingskandidaten aan de gemaakte afspraken vindt plaats aan de hand van schriftelijke informatie die door de betreffende kandidaat wordt aangereikt.
De werkgroep '9 voor 1', waarin alle SGE-gemeenten en Brainport Development vertegenwoordigd zijn, fungeert daarbij als toetsingscommissie. '9 voor 1' heeft ervaring met vergelijkbare toetsingstrajecten, o.a. bij het uitbrengen van adviezen aan het POHO over het afwijken van programmeringsafspraken in het geval een individueel bedrijf zich op een 'oranje' terrein wil vestigen. Bij het toetsen van de 'brainport-gelieerdheid' van een bedrijf stelt '9 voor 1' een advies op dat met meerderheid van stemmen in de werkgroep dient te worden ondersteund.
Het advies van de toetsingscommissie wordt via het Ambtelijk Overleg Economie voorgelegd aan het POHO Economie. Het POHO Economie van de SGE beslist uiteindelijk unaniem op dit advies; zoals hiervoor al geformuleerd neemt zij daarin ook de adviezen van de andere subregio's mee.
Het PoHo heeft de ruimte om onderbouwd af te wijken van het ambtelijk advies, zowel in het toetsen van het criterium 'brainport-gelieerd' (alleen al omdat de 'HTSM-sector' zich niet altijd eenduidig in 'SBI-codes' laat vastleggen) als in het, in afwijking van de gemaakte afspraken over de prioriteit voor GDC, toestaan van een vestiging op Westfields fase 3 terwijl er ook nog ruimte is op GDC. Hierbij kunnen zwaarwegende argumenten vanuit regionale economische doelstellingen een rol spelen. Het door het PoHo Economie gebruik maken van deze hardheidsclausule kan alleen op basis van unanimiteit gebeuren.

2.3 Publiekrechtelijk borgen in bestemmingplan

Het volgende element in de samenhangende afspraken is om in het op te stellen bestemmingsplan in de doeleindenbeschrijving op te nemen dat de gronden in het bestemmingsplan bestemd zijn voor brainportgelieerde (grootschalige) logistieke bedrijven. In de definities wordt dan aangesloten op de in deze memo genoemde definitie en op de wijze waarop dit getoetst wordt. Hiermee worden de gronden expliciet bestemd voor deze bedrijven en zijn andere bedrijven uitgesloten.
Een dergelijke bepaling is niet uniek: ook voor fase 1 van de Brainport Industries Campus is een specifieke doeleindenbeschrijving opgenomen.

De vraag is of, gelet op de dienstenrichtlijn, een dergelijke voorwaarde in het bestemmingsplan mag worden opgenomen. Een bestemmingsplan is een algemeen geldend voorschrift aangaande de gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken. Die gebruiksmogelijkheden gelden ongeacht de (rechts)persoon van de gebruiker. Dit rechtskarakter impliceert dat een bestemmingsplanregeling niet mag discrimineren als bedoeld in art. 15 lid 3 Drl.

Dat zo zijnde resteert de noodzaak om de beperking van logistieke activiteiten tot "brainport-logistiek" deugdelijk te onderbouwen. Dit geldt en gold overigens ook al op basis van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wat de grondslag vormt voor ieder bestemmingsplan.

Het opnemen van een criterium 'brainport-gelieerd' in een bestemmingsplan is mogelijk als dit is gestoeld op ruimtelijke argumenten. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal deze onderbouwing worden opgenomen. De bouwstenen daarvoor zijn de volgende:

- de regio zet in op duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik; om die reden wil de regio terughoudend omgaan met grootschalige logistiek die geen toegevoegde waarde heeft of te grote negatieve effecten op het vestigings- en verblijfsmilieu met zich brengt;
- de high tech maakindustrie vraagt om hoogwaardige werklocaties die ruimte bieden aan de kwalitatief hoogwaardige bedrijvigheid waar vele werknemers in een kwalitatieve werkomgeving, vaak in combinatie met onderzoeks- en onderwijsactiviteiten en ruimte voor ontmoeting en interactie verblijven, zoals bv BIC in Eindhoven; dit verhoudt zich slecht tot de inpassing van de grootschalige logistieke activiteiten;
- de regio ziet wel dat logistiek een faciliterende functie heeft voor de high tech maakindustrie en wil deze dan ook graag accommoderen op passende plekken (zoals Westfields fase 3);
- het concentreren van logistieke activiteiten op een goed ontsloten plek draagt ook bij aan het beperken van onnodige verkeersbewegingen en betekent ook milieuwinst.

Een eerste juridische toetsing leert dat met de hiervoor genoemde bouwstenen een deugdelijke onderbouwing geleverd wordt en dat het risico dat dit geen stand houdt aanvaardbaar is. Dit laat natuurlijk onverlet dat, indien hiertegen bezwaar en/of beroep wordt ingesteld, de definitieve toetsing of dergelijke bepalingen niet strijdig zijn met de Dienstenrichtlijn door bv de rechtbank of Raad van State zal worden uitgevoerd.

We hebben verder geconcludeerd dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet (voorzien in 2022) een bredere (dan alleen een ruimtelijke) afweging mogelijk maakt, waarmee op voorhand zoveel mogelijk rekening zal worden gehouden.

Het opnemen van een dergelijke specifieke ontwikkelingsrichting is voor Westfields fase 3 ook feitelijk geen probleem. Er is immers sprake van een 'nieuwe situatie' in de zin dat het BP sowieso gewijzigd dient te worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Bovendien hebben gemeente Oirschot en de ontwikkelaar al principe-overeenstemming over dergelijke afspraken, een en ander vanzelfsprekend onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad van Oirschot en regionale afspraken over programmering.

2.4 Eindgebruiker in beeld en vraaggericht ontwikkelen

Provincie en regio hebben als uitgangspunt dat vraaggericht ontwikkeld zou moeten worden. Dit is vertaald in het feit dat de 'eindgebruiker bekend' dient te zijn. Er zijn nog geen specifieke afspraken gemaakt over het toetsingsmoment dat de eindgebruiker bekend zou moeten zijn: is dit bij de start van het bestemmingsplan of bij de uitgifte van de grond.
In andere delen van de provincie vult men het vraaggericht ontwikkelen in door de planologisch-juridische procedure te starten nadat zich een concrete vraag om vestiging voordoet. Indien zou worden gekozen voor de procedure dat de eindgebruiker bekend dient te zijn alvorens de planologisch-juridische procedure te starten constateren we dat er spanning ontstaat: partijen die op zoek zijn naar locaties voor grootschalige logistieke activiteiten hebben, zeker in de high tech maakindustrie, een bepaalde mate van haast. Ook vanuit het oogpunt van het aanjagen van de economische ontwikkeling zit hier een belang voor de regio. Deze haast staat op gespannen voet met het volledig doorlopen van een bestemmingsplanprocedure; deze kan, zeker indien sprake is van bezwaar en beroep, wel 2 a 3 jaar duren. De ervaring leert dat bedrijven niet bereid zijn hierop te wachten waarmee we in een soort van vicieuze cirkel terecht komen.
We zijn dus op zoek naar een oplossing die balans biedt tussen enerzijds zorgvuldigheid en anderzijds snelheid. De gemeente Oirschot stelt voor om, bij wijze van pilot, daarom uit te gaan van de volgende werkwijze:

1. Op basis van het 'op groen' zetten van Westfields fase 3 worden de voorbereidingen getroffen voor het bestemmingsplan Westfields fase 3 en wordt dit in procedure gebracht.
2. In dit bestemmingsplan worden niet alleen de eerder genoemde doeleindenbeschrijving opgenomen, maar wordt ook een bouwverbod opgenomen tot het moment dat een uitwerkingsplan is vastgesteld.
3. Dit uitwerkingsplan zal pas door het college van B&W in procedure worden gebracht nadat het PoHo Economie van de SGE, conform de procedure als beschreven in paragraaf 2.2 (toets meerwaarde Brainport-ecosysteem, afstemming subregio's) unaniem een positief besluit heeft genomen. De doorlooptijd van een dergelijke procedure (toetsing en planologische procedure bedraagt 6 à 9 maanden.

Het voordeel van deze tweetraps-benadering is dat we in de komende periode op een zorgvuldige wijze het moeder-bestemmingsplan kunnen voorbereiden en de vaststellings- en eventuele bezwaar- en beroepsprocedures kunnen doorlopen, terwijl vervolgens door middel van het uitwerkingsplan snel en adequaat kan worden ingespeeld op een concrete vraag nadat opnieuw in een zorgvuldige procedure de meerwaarde voor het Brainport-ecosysteem is getoetst. Ook in deze procedure is bezwaar en beroep mogelijk, maar die zien dan niet meer toe op de hoofdzaken die al in het moederplan zijn afgehandeld.

2.5 Privaatrechtelijk borgen in Anterieure Overeenkomst

Specifiek voor Westfields geldt dat de gemeente niet de partij is die de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor haar rekening en risico neemt: er is sprake van een private ontwikkelende partij die de gronden verwerft, bouw- en woonrijp maakt en het logistieke vastgoed realiseert. Dit betekent dat de gemeente niet kan sturen op de uitgifte van gronden.
Het 'sluitstuk' van het samenhangende pakket aan afspraken vormt een Anterieure Overeenkomst.
In deze Anterieure Overeenkomst worden, naast de gebruikelijke zaken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen (planproces, rollen, overdracht openbaar gebied, kostenverhaal) ook een aantal specifieke afspraken vastgelegd over de ontwikkeling. Dit betreft:

1. afspraken over de inhoud van het bestemmingsplan gericht op het opnemen van de specifieke doeleindenbeschrijving en de werkwijze met het uitwerkingsplan; afspraken over de onderbouwing van de meerwaarde van de grootschalige logistiek voor het Brainport-ecosysteem;
2. afspraken over de wijze waarop de ontwikkelende partij mogelijke kandidaten dient voor te leggen aan de gemeente en de wijze waarop deze getoetst worden; hierin wordt onder andere beschreven

dat sprake is van een toetsingscommissie bestaande uit vertegenwoordigers vanuit de regio die een advies uitbrengt aan het PoHo Economie (en in voorkomende gevallen de andere subregio's). Dit PoHo Economie SGE neemt uiteindelijk het besluit.
3. de verplichting alle afspraken door te leggen aan eventuele toekomstige eigenaren en gebruikers (kettingbeding versterkt door een derdenbeding ten behoeve van de gemeente);
4. een boetebeding;
5. de afspraak dat, mocht de vraag naar de specifiek beschreven doelgroep in de komende jaren zich niet voordoen en de ontwikkeling van de locatie dus uitblijft in de aanloop naar de volgende actualisatie van de programmering, deze locatie dan opnieuw wordt gewogen bij het komen tot een nieuwe programmering.

Samenvattend is hiermee sprake van een pakket aan afspraken dat enerzijds bijdraagt aan de economische ontwikkeling van de Brainportregio en kans biedt om snel in te spelen op kansen in de markt voor grootschalige logistiek die bijdraagt aan het Brainport-ecosysteem, terwijl anderszins voldoende waarborgen bestaan om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Aan de andere kant zijn de afspraken ook zodanig dat, mocht zich in de komende jaren geen vraag naar dergelijke logistieke activiteiten voordoen, de locatie niet ontwikkeld wordt. In dat geval zal de locatie opnieuw worden gewogen bij het komen tot een nieuwe programmering.
Daarom wordt geadviseerd om, met de hierboven genoemde voorwaarden, in te stemmen met het op groen zetten van de ontwikkeling van Westfields fase 3 als pilot om tot een passende manier van vraaggericht ontwikkelen voor grootschalige logistiek binnen de Brainport te komen. Voorgesteld wordt om halverwege de 'planhorizon' van de programmeringsafspraken een eerste evaluatie te laten plaatsvinden.

3. RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

In de afgelopen periode zijn, samen met de regio-gemeenten, een aantal risico's en kanttekeningen benoemd. Hierna wordt hierop ingegaan.

3.1 Definitie Brainport-gelieerd, toetsing en handhaving

Het bepalen of een bedrijf meerwaarde heeft voor het Brainport-ecosysteem laat zich niet vangen in een limitatieve lijst met bedrijven. Om die reden is aansluiting gezocht bij een definitie die eerder bijvoorbeeld voor de Brainport Industries Campus is opgesteld. Belangrijker is echter dat we de toetsing doen plaatsvinden door een adviescommissie, bestaande uit ambtelijke adviseurs vanuit de regionale gemeenten en Brainport Development die een ruime kennis en ervaring hebben met de regionale context en de acquisitie en uitgifte van bedrijventerreinen. Het uiteindelijke besluit ligt in handen van het PoHo Economie waarmee het regionale draagvlak voor de vestiging van de specifieke kandidaat geborgd is.
Door 9voor1 is erop gewezen dat in de logistiek sprake is van logistieke dienstverleners die gebruiker van het vastgoed zijn en die contracten voor logistieke operaties voor een aantal jaren aangaan. 9voor 1 is kritisch als het gaat om de mogelijkheden om als overheid beperkingen op te leggen aan de klanten waarvoor deze dienstverlener de operatie mag uitvoeren en of het wel mogelijk is om dit, ook over een aantal jaren, adequaat te handhaven. Het is aan de regio-bestuurders om te bepalen of men dergelijke beperkingen wil opleggen. Als daartoe, conform het huidige voorstel wordt besloten, resteert de vraag hoe dit gehandhaafd wordt en of dit daadwerkelijk gebeurt. Zoals hiervoor beschreven vindt de borging zowel langs publiekrechtelijke als privaatrechtelijke weg plaats. De gemeente Oirschot committeert zich aan de regionale afspraken en zal ook de marktpartijen (ontwikkelaar, belegger, dienstverlener) wijzen op de afspraken en waar nodig optreden. Daarmee ligt er een stevig pakket aan afspraken tussen diverse partijen dat in onze ogen voldoende waarborgen biedt. Dit laat onverlet dat hiermee geen waterdicht

pakket kan worden gegarandeerd.
Wij wijzen er overigens op dat de vraag hoe de regio borgt dat bedrijventerreinen uiteindelijk conform de bedoelde en wellicht uiteindelijk gewenste doelstellingen worden gebruikt veel breder is dan de casus van de 8 ha. die nu voorligt in de casus Oirschot Westfields fase 3.

3.2 Brainport-gelieerd borgen in bestemmingsplan

Zoals eerder al beschreven zijn er vragen gesteld over het opnemen van een beperkt aantal categorieën bedrijven die gevestigd mogen worden in een bestemmingsplan, mede in relatie tot de Dienstenrichtlijn. Juridisch advies leert ons dat dit mogelijk is als sprake is van ruimtelijke overwegingen. Dit betekent dat de initiatiefnemers gehouden zijn om in de toelichting op het bestemmingsplan deze onderbouwing te leveren. De provincie vestigt er nogmaals de aandacht op dat deze onderbouwing degelijk moet zijn. Overwogen is de toetsingscommissie te verankeren in het op te stellen bestemmingsplan. Na overweging is besloten dit niet te doen maar deze toetsingscommissie te verankeren in de Anterieure Overeenkomst. Het college van B&W van Oirschot toets een aanvraag daarmee aan de ruimtelijke criteria zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen (waaronder dus de meerwaarde voor het Brainport-ecosysteem waarvoor dus een extern advies wordt ingewonnen). Daarmee krijgt deze toets min of meer dezelfde waarde als een toetsing van een Q-team dat bv de ruimtelijke kwaliteit in bepaalde plannen toetst.
Het ligt niet in de rede dat er een derde partij zal zijn die juist tegen deze bepaling en de onderbouwing daarvan bezwaar of beroep zal aantekenen. Grootschalige logistiek is weliswaar omstreden, maar de voorgestelde regeling ziet er juist op toe om grootschalige logistiek 'as such' tegen te gaan en alleen mee te werken aan grootschalige logistiek met meerwaarde voor het Brainport-ecosysteem.

3.3 Is de constructie moederplan-uitwerkingsplan houdbaar in het licht van de Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet verdwijnt de constructie moederplan-uitwerkingsplan. Op grond van het overgangsrecht worden moederplannen met uitwerkingsplicht van rechtswege aangemerkt als omgevingsplan. De in een moederplan opgenomen uitwerkingsplicht levert onder de Omgevingswet van rechtswege een delegatiebesluit op. B&W kunnen op grond daarvan een wijziging van het omgevingsplan vaststellen, waarbij de uitwerkingsregels in acht worden genomen. Dat betekent dat ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet -met inachtneming van de uitwerkingsregels - een wijziging van het moederplan (dan omgevingsplan) kan worden vastgesteld door B&W. Daarna kan op basis daarvan een omgevingsvergunning (in ieder geval voor de technische bouwactiviteit) worden verleend.

De Omgevingswet biedt nog een andere mogelijkheid, als een (bouw)plan al zodanig concreet is dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden ingediend. Die mogelijkheid volgt uit de zogenaamde bruidsschat. De bruidsschat is eigenlijk een set rijksregels die toegevoegd wordt aan het omgevingsplan van rechtswege en waarover gemeenten -bij de implementatie van de Omgevingswet- een eigen afweging kunnen maken. In de bruidsschat is een mogelijkheid opgenomen om gebruik te maken van een uit te werken bestemming in een bestemmingsplan. De uitwerkingsregels worden namelijk aangemerkt als beoordelingskader voor binnenplanse omgevingsplanactiviteitvergunningen voor bouwwerken. Die geldt alleen voor bouwactiviteiten en niet voor ander gebruik; van deze mogelijkheid kan dus geen gebruik gemaakt worden om het gebruik/ de functie van een bestaand gebouw te wijzigen. De vergunning kan door B&W worden verleend als de bouwactiviteit past binnen de regels van de uitwerkingsplicht. Zij zijn niet verplicht tot het verlenen van de vergunning.

3.4 Welke procesrisico's lopen partijen

Terecht is de vraag gesteld om inzicht te bieden in de procesrisico's die deze specifieke regeling biedt. Zoals eerder al gesteld ligt het niet in de rede dat een derde partij juist tegen deze bepaling en de onderbouwing daarvan bezwaar of beroep zal aantekenen. Grootschalige logistiek is weliswaar omstreden, maar de voorgestelde regeling ziet er juist op toe om grootschalige logistiek 'as such' tegen te gaan en alleen mee te werken aan grootschalige logistiek met meerwaarde voor het Brainport-ecosysteem.

Een ieder kan een zienswijze indienen tegen het ontwerp moederplan, maar beroep kan alleen worden ingediend door belanghebbenden. Er is slechts een beperkte groep belanghebbenden, waardoor de kans dat beroep wordt aangetekend tegen het moederplan klein is. Feitelijk zijn alleen de ontwikkelaar en de huidige particuliere eigenaar belanghebbenden. Zij kunnen beroep instellen tegen het moederplan, een uitwerkingsplan of de weigering een uitwerkingsplan vast te stellen. De ontwikkelaar zou overigens handelen tegen zijn eigen (financiële) belang in als hij beroep zou instellen tegen het moederplan en/of het besluit tot uitwerking.

Kandidaat bedrijven zijn niet in de gelegenheid om beroep in te stellen omdat zij geen belanghebbende zijn. Dat zijn/worden zij pas, als zij een juridische aanspraak hebben op de grond. Een verzoek aan de gemeente om het omgevingsplan te wijzigen ("uit te werken") zal evenmin afkomstig zijn van een kandidaat-bedrijf. De gemeente gaat de procedure tot wijziging in gang zetten op basis van de overeenkomst met de ontwikkelaar (inspanningsplicht om planologisch nader medewerking te verlenen). Ook hier geldt dat de ontwikkelaar zichzelf benadeelt als hij daartegen in beroep gaat.
Bij de vaststelling van het moederplan zijn er derhalve geen kandidaat-bedrijven die belanghebbende zijn bij het vaststellingsbesluit. De enigen die belanghebbenden zijn, zijn de ontwikkelaar en de huidige particuliere eigenaren. Zij hebben belang bij vaststelling en niet bij het instellen van beroep.

BIJLAGE 7: PROCESSCHEMA FINANCIEEL ARRANGEMENT 2021

2021 Q3/Q4:

Vaststelling Programmering 2021-2023 en financieel arrangement door de Raden

Reservering afdracht donkergroene terreinen

2022:

Vaststellen nieuwe provinciale prognoses

Q 1: Gemeenten starten verkenning of de bijdrage voor andere andere doeleinde, gerelateerd aan bedrijventerreiningezet kan worden

Reservering afdracht lichtgroene terreinen die naar donkergroen kleuren

2023:

Gemeenten :
- starten op basis van de provinciale prognoses de programmering 2024
- werken de verkenning naar de andere doeleinden uit

Reservering afdracht lichtgroene terreinen die naar donkergroen kleuren

Q1 2024:

Vaststelling programmering 2024-2027 en financieel arrangement door de Raden

Financieel arrangement:
Bijdrage van de donkergroene terreinen uit 2021, 2022, 2023 en 2024 wordt gebruikt voor:

1e tegemoetkoming aan rode terreinen

2e zijn er geen rode terreinen, voor andere doeleinden

3e bijdrage vervalt wanneer portefeuillehouders geen unanieme besluitvorming over de andere doeleinden
bereiken.

Tereinen die gedurende de looptijd van programmering 2024 donkergroen kleuren reserveren de bijdrage voor de programmering 2028.

2026:

Vaststellen nieuwe provinciale prognoses

2027:

Gemeenten starten op basis van de provinciale prognoses de programmering 2028 en het financieel arrangement

2028:

Vaststelling programmering 2028 -2031 en financieel arrangement door de Raden

BETAALMOMENT € 10 per gemeentelijk uitgeefbare m2
of eerder na unanieme besluitvorming door de de Portefeuillehouders Economie