Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost Brabant

Uitvoeringsstrategie



1.	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding & terugblik proces	4
1.2	Ambitie brainportregio	5
1.3	Noodzaak van een integrale afweging	6
1.4	Afweging verbreden met brede welvaart	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	**Zeven bouwstenen voor een toekomstbestendige economie**	**8**
2.1	Economisch profiel	9
2.2	Menselijk kapitaal	10
2.3	Complementaire werkmilieus	10
2.4	Creëren van ruimte	10
2.5	Toekomstbestendige werklocaties	11
2.6	Adaptief programmeren	11
2.7	Rol overheid en bedrijven	11
3.	**Regionale selectieve behoefteraming en invulling**	**12**
3.1	Provinciale prognose is beleidsneutraal	13
3.2	Regio maakt ruimtelijk-economische keuzes	13
3.3	Regionale prognose op basis van ruimtelijk-economische keuzes	14
3.4	Selectieve programmering op basis van ruimtelijk-economische keuzes: toepassing van de zeef	14
4.	**Het adaptief programmeren van werklocaties**	**16**
4.1	Adaptief programmeren	17
4.2	Werkwijze en governance op hoofdlijnen	17
4.2.1	Samenhang tussen werkwijze en governancestructuur	17
4.2.2	Hoofdlijnen van de systematiek/werkwijze	18
4.2.3	Hoofdlijnen van de regionale samenwerking (governance)	20
4.3	Systematiek van adaptief programmeren	21
4.3.1	Strategische opgave	21
4.3.2	Onderzoeksfase	25
4.3.3	Planvormingsfase	27
4.3.4	Uitvoeringsfase	28
5.	**Selectief alloceren: het juiste bedrijf op de juiste plek**	**30**
5.1	Inleiding	31
5.2	Selectief alloceren op basis van regionale meerwaarde	31
5.3	Afweging en afstemming: subregionale bedrijvenloketten	33
5.4	Governance	34
5.5	Contact, leadlijsten, intake	35
6.	**Bestaande werklocaties**	**36**
6.1.	Inleiding	37
6.2.	Intensivering	39
6.3.	Revitalisering/herstructurering	40
6.4.	Transformatie	41
6.5.	Parkmanagement	42
6.6.	Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's)	42
7.	**Brainport principes voor toekomstbestendige werklocaties**	**43**
7.1	Regionaal kwaliteitskader	44
7.2	Toekomstbestendige werklocaties gevat in vijf thema's	45
	Bijlagen	47

Inleiding



1

1.1 Aanleiding & terugblik proces

Provinciale prognose

In september 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een nieuwe prognose voor bedrijventerreinen vastgesteld. De verwachte ruimtevraag is fors groter dan bij de vorige prognose (uit 2018). Gedeputeerde Staten hebben de vier regio's in Noord-Brabant gevraagd om op basis van die prognose een nieuwe programmering voor bedrijventerreinen op te stellen. Naast de regionale afspraken over de programmering, maken ook de kwaliteit en verduurzaming van bestaande en nieuwe werklocaties en de manier van samenwerking en afstemming onderdeel uit van de regionale afspraken.

Andere werkwijze nodig

De vorige programmeringen zijn opgesteld in een periode van overaanbod aan bedrijventerreinen. De systematiek van regionaal programmeren en samenwerken sloot daarbij aan. Deze was eenzijdig gericht op controle en weinig flexibel, waardoor de samenwerking ook passief van aard was. Deze systematiek sluit niet aan bij de huidige economische groei en de ambities van de regio, het dalende aanbod aan nieuw uitgeefbare bedrijfskavels en het bewustzijn dat economische ontwikkeling veranderlijk is. Het opstellen van een actuele Regionale Programmering Werklocaties is dan ook het moment om een nieuwe werkwijze te introduceren waarmee gemeenten gezamenlijk invulling geven aan de ruimtelijk-economische ambities in Zuidoost-Brabant. Dit spoor is uitgewerkt in het voorliggende document.

Daarnaast is het bewustzijn ontstaan dat het realiseren van nieuwe werklocaties niet op zichzelf staat:

> **Het is één van de ruimtelijk vraagstukken in Zuidoost-Brabant.** De strategische en integrale afstemming van alle ruimtevraagstukken (zoals wonen en mobiliteit) zal plaatsvinden onder de vlag van de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant. De manier waarop dat georganiseerd gaat worden, is nog niet uitgewerkt. Dat valt ook buiten de werkingssfeer van de programmering. Echter bij de discussie daarover moet vanuit thema werklocaties wel worden aangesloten.

> **Het is een ruimtelijk-economisch vraagstuk dat de regio kan overstijgen.** Indien bepaalde de regio bepaalde bedrijfsactiviteiten geen plek kan of wil bieden, is afstemming met andere gemeenten of regio's nodig. Bij het opstellen van deze programmering zijn de eerste verkenningen naar bovenregionale samenwerking en afstemming al opgestart. Welke invloed deze processen hebben op de werkwijze in Zuidoost Brabant is nog niet concreet te duiden, omdat de bovenregionale processen nog in een verkennend stadium bevinden.

Onderdeel van een andere werkwijze is dat meer partijen op verschillende momenten een rol spelen in het programmeringsproces dan de afgelopen jaren is gebeurd. Dit bewustzijn zal in de uitwerking van de governance een rol spelen.

Doorlopen proces

Afgelopen jaren verliep de programmering van nieuwe werklocaties via de subregio's in Zuidoost Brabant, waardoor er vier programmeringen waren. Afgelopen jaar is voor het eerst gewerkt aan één gezamenlijke programmering werklocatie voor Zuidoost Brabant. Om dit te kunnen doen is een andere werkwijze. Hiervoor is eerst de "Visie op werklocaties voor een toekomst-bestendige toppositie" (BMC, 13 december 2023) opgesteld. Het sterke Brainportprofiel en de daaraan gekoppelde sterke economische groei stelt de regio Zuidoost-Brabant voor een enorme uitdaging. De visie geeft richting aan de manier waarop de gemeenten de komende jaren samen willen werken om die groei een plek te geven die bijdraagt aan de brede welvaart in de regio. In het najaar van 2023 is gestart met de uitwerking van de visie naar de voorliggende regionale programmering werklocaties voor geheel Zuidoost Brabant. De eerste stap heeft geleid tot een werkdocument, die een goede basis vormde voor enkele intensieve ambtelijke en bestuurlijke gespreks-ronden. De resultaten daarvan zijn neergelegd in voorliggende Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost Brabant.

1.2 Ambitie Brainportregio

De Brainportregio staat voor een grote groeiopgave. Deze raakt vele beleids-terreinen en dus ook de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio. Vanuit het bedrijfsleven wordt een appèl gedaan om voldoende werklocaties te ontwikkelen, om als regio de economische toppositie waar te blijven maken. Er is behoefte aan een handelingsperspectief om met elkaar te zorgen voor voldoende passende werkmilieus om bedrijven die de regio van meerwaarde vindt voor het Brainport-ecosysteem te kunnen faciliteren in hun groei en/of vestiging.

In de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (juli 2023) stelde de regio het volgende vast:

"De regio Zuidoost-Brabant heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot een krachtige regio. Deze kracht zit in de combinatie van een sterk economisch ecosysteem in een aantrekkelijke regio met een mooie combinatie van stedelijke en landelijke gebieden. De 'kers op de taart' is de mainportstatus die de regio heeft verkregen. De regio heeft de ambitie om deze positie vast te houden, niet alleen op het gebied van de economische kracht, maar ook omdat we ervan overtuigd zijn dat deze positie bijdraagt aan de brede welvaart voor iedereen, waardoor we naast werkgelegenheid ook bijdragen aan verbeteringen op aspecten zoals gezondheid, onderwijs, gelijkheid, veiligheid, sociale cohesie,

milieu en cultureel erfgoed. Deze ambitie leidt tot een grote groei van woningen en werklocaties, en vraagt om nieuwe vormen van mobiliteit om de regio bereikbaar te houden."

De economische kracht is dus een belangrijke 'motor' van de regio, een motor die bijdraagt aan brede welvaart voor iedereen. En ook een motor voor andere ruimtelijke vraagstukken zoals wonen, voorzieningen en mobiliteit. Het niet kunnen faciliteren van de economische ontwikkelen op werklocaties heeft direct invloed op omvang van die vraagstukken. Gemeenten in de regio zien samen het versterken van de ruimtelijk-economische structuur dan ook als een belangrijke ambitie om de toppositie van de regio op allerlei terrein vast te kunnen houden.

1.3 Noodzaak van een integrale afweging

In de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant heeft de regio ook geconstateerd dat er stevige keuzes voorliggen: er is, naast behoefte aan werklocaties en ruimte voor circulaire bedrijven (bijvoorbeeld ten behoeve van gesloten ketens), sprake van een ambitieuze woningbouwopgave, de energie-, water-, natuur- en klimaatopgaven vragen om ruimte én is vastgesteld dat het behouden en versterken van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. Dit betekent dat de regio zich in voorliggende Regionale Programmering Werklocaties weliswaar richten op het beschikbaar krijgen van voldoende passende werklocaties voor economische activiteiten die van meerwaarde zijn voor het Brainport-ecosysteem, maar dat de regio zich er ook van bewust is dat een integrale afweging nodig is. Die afweging vindt plaats op de 'grotere regionale tafel' waar ook de woning- en bereikbaarheidsopgave, de energie-, water-, natuur- en klimaatopgaven en de opgaven voor het landelijk gebied op tafel liggen. Daarmee is de Regionale Programmering Werklocaties ook onderdeel van een iteratief proces waarin al werkendeweg integrale ruimtelijke keuzes worden gemaakt.

1.4 Afweging verbreden met brede welvaart

Steeds meer en vaker ontstaat het inzicht dat groei geen doel op zich moet zijn. Ook in het maatschappelijk debat rondom de groei in de Brainportregio ontstaan er tegengeluiden ontstaan die wijzen op mogelijk negatieve effecten op de leefomgeving of sociaal-maatschappelijke waarden in de regio. Waar in het verleden vaak alleen gekeken werd naar economische groeicijfers, wordt nu vaker breder gekeken: in de afwegingen worden niet alleen materiële welvaart meegenomen, maar ook zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid.

Op alle niveaus in de regio (lokaal, subregionaal, regionaal) wordt gewerkt aan het vergroten van inzicht en het ontwikkelen van een handelingskader om al de aspecten van brede welvaart mee te kunnen wegen. In het kader van dit Regionale Programmering Werklocaties zijn gemeenten zich ervan bewust dat brede welvaart mee moeten worden genomen bij alle afwegingen die worden gemaakt bij het realiseren van werklocaties, vanaf de strategische keuzes tot en met de realisering. Bij het uitwerken van het regionaal kwaliteits-kader (zei hoofdstuk 7 en de Uitvoeringsagenda) zal brede welvaart plek krijgen.

1.5 Leeswijzer

De Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost Brabant bestaat in feite uit drie delen:

> **Deel 1** is de regionale “Visie op werklocaties voor een toekomstbestendige toppositie”; deze bevat de kaders.
> **Deel 2** is de voorliggende Uitvoeringsstrategie. Hierin worden de in de visie gestelde kaders uitgewerkt in een programmeringsproces. Daarmee is duidelijk hoe gemeenten uitvoering willen geven aan de visie. Deze strategie zal dan ook voor langere tijd vastliggen en bijvoorbeeld aangepast worden nadat een nieuwe provinciale prognose en opgave wordt uitgebracht (2026).
> **Deel 3** is de Uitvoeringsagenda. Deze bevat de daadwerkelijke programmering van de werklocaties en een overzicht van de acties die nodig zijn om de uitvoeringsstrategie te kunnen uitvoeren. De uitvoeringsagenda zal jaarlijks worden aangepast aan de hand van de monitoring en voortgang van de verschillende acties.

De Uitvoeringsstrategie zit als volgt in elkaar. In hoofdstuk 2 wordt deze in het kort samengevat door de zeven bouwstenen te beschrijven. In de visie wordt het economisch profiel van de regio beschreven. In combinatie met de schaarste aan ruimte leidt dat tot de noodzaak om keuzes te maken in de afweging voor welke bedrijfsactiviteiten gemeenten wel en niet ruimte willen bieden. Dit vraagt om selectiever te programmeren dan de provinciale prognose. Hiervoor is een systematiek ontwikkeld, die wordt beschreven in hoofdstuk 3. Hiermee kan de regionale behoefte aan bedrijventerreinen worden geraamd. De manier waarop deze raming via een regionale programmering moet resulteren in de realisering van nieuwe werklocaties in Zuidoost-Brabant wordt beschreven in hoofdstuk 4. Daarin is ook te lezen op welke manier de gemeenten samenwerken om dit tot stand brengen. In het verlengde hiervan wordt in hoofdstuk 5 in beeld gebracht hoe het selectief alloceren gaat plaats-vinden. In hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de aanpak van bestaande werklocaties, die een essentieel onderdeel uitmaken van het totale aanbod aan werklocaties in de regio. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het belang van een regionaal kwaliteitskader voor werklocaties benoemd en is de basis gelegd voor de uitwerking ervan.

Zeven bouwstenen voor een toekomstbestendige economie



2

In de eerder opgestelde Visie op werklocaties voor een toekomstbestendige toppositie[1] zijn zeven bouwstenen geformuleerd die moeten leiden tot een regio met een toekomstbestendige economie. De programmering werklocaties is een uitwerking van de leidende principes. Die zijn per bouwsteen in de visie benoemd en geven antwoord op wat de regio te doen staat en hoe het gewenste resultaat kan worden bereikt. In dit hoofdstuk zijn deze bouwstenen nog eens samengevat.

2.1 Economisch profiel

Provinciale prognose

Er is te weinig ruimte om alle bedrijvigheid die zich in de regio wil vestigen een plek te bieden en tegelijkertijd bestaande bedrijvigheid te laten groeien. Wanneer de regio niet kiest voor selectieve groei, zal de markt bepalen. De regio Zuidoost Brabant heeft de kans om het type bedrijvigheid ruimte te geven die de toppositie behoudt en bevordert én bijdraagt aan de transitie-opgaven in de regio, bijvoorbeeld rondom energie, mobiliteit en klimaat. Voor het uitvoeren van deze selectieve groei is gekozen voor het formuleren van een economisch profiel. Door een economisch profiel te kiezen worden bestaande, succesvolle ecosystemen benut en wordt synergie tussen bedrijven in de regio bevorderd. Daarnaast kan de regio effectiever inzetten op het opleiden van talent, zodat de arbeidsmarkt beter aansluit.

Het economisch profiel heeft per werkmilieu een andere impact. Waar er bij het reguliere werkmilieu regionaal en lokaal mkb breed gefaciliteerd moet kunnen worden kan het lonen om op andere werkmilieus zoals grootschalige productie en grootschalige logistiek meer nadruk te leggen op het regionale economische profiel. Dit economische profiel is in afbeelding 1 samengevat.

Afbeelding 1. Economisch profiel regio Zuidoost Brabant (bron: Visie op de werklocaties voor een toekomstbestendige toppositie; BMC; december 2023)

Wat	Economisch profiel			
Overkoepelend economisch profiel	**Metropoolregio**			
	HTSM-industrie - vijf technologie-marktcombinaties			
Technologie-markt-combinaties	**SGE**	**A2**	**De Kempen**	**De Peel**
	- Automotive (Mobility) - Health - Security - Advanced & additive manufacturing	- Advanced & additive manufacturing - Energy	- Advanced & additive manufacturing	- Food - Advanced & additive manufacturing
Bestaand voorzienend mkb dat van belang is voor leefbaarheid	**21 gemeenten individueel**			
	O.a. Cranendonck: metaal en energie / Heeze-Leende, Valkenswaard en Geldrop-Mierlo: toerisme en recreatie / Oirschot: veiligheid / Helmond: Automotive en Gezondheid / Peel: agro en foodtech. Gedeeld: veel voorzienend mkb zoals bouw- en installatiebedrijven			

[1] Boerkamp M. et al. (2023), Visie werklocaties Metropoolregio Eindhoven, Visie op werklocaties voor een toekomstbestendige toppositie (eindversie 4.1), BMC (13 december 2023).

Naast dit profiel is er ook voor gekozen om bepaalde type bedrijfsactiviteiten uit te sluiten:

> **Grootschalige logistiek en distributie,** tenzij van toegevoegde waarde voor het Brainport-ecosysteem;
> **Grootschalige opslag**
> **Grootschalige datacenters**

2.2 Menselijk kapitaal

Het behouden van de toppositie vraagt nadrukkelijk ook om aandacht voor menselijk kapitaal. Investeringen in onderwijs, woningaanbod, bereikbaarheid en werving blijven nodig om te voorzien in de behoefte aan talent. Ook talent van buiten de regio en Nederland is nodig om groei te faciliteren. In deze regionale programmeringsafspraken wordt hier inhoudelijk niet uitgebreid op in gegaan. Het gesprek hierover vindt plaats tussen de arbeidsmarktregio's.

2.3 Complementaire werkmilieus

Om de bedrijven die bijdragen aan het economisch ecosysteem optimaal te kunnen accommoderen, is een divers aanbod aan werkmilieus noodzakelijk. Werklocaties kunnen verschillende soorten bedrijvigheid huisvesten. Zo krijgen bedrijven die passen in het economisch profiel de kans om te groeien op een plek die passend is bij de bedrijfsactiviteiten.

2.4 Creëren van ruimte

De prognose voor werklocaties laat zien dat meer ruimte nodig is om de groei-opgave van de regio waar te maken. Niet alleen de groei van bedrijven vraagt echter meer ruimte, ook de druk op de schaarse ruimte wordt steeds groter: er ligt een ambitieuze woningbouwopgave voor de regio en de energie- en natuur- en wateropgave vragen ruimte. Een belangrijk uitgangspunt, zoals vastgesteld in de Regionale Ontwikkel-strategie Zuidoost-Brabant, is dat wordt gestreefd naar behoud en waar mogelijk het versterken van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Aansluitend op de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant wordt ingezet op een strategie waarin ook optimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte die bestaande werklocaties bieden. Deze kunnen echter niet alle ruimtevragen voor werklocaties opvangen, terwijl er ook behoefte is aan schuifruimte. Daarom wordt tegelijkertijd aan het programmeren van nieuwe locaties ook ingezet op het beter benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen.

2.5 Toekomstbestendige werklocaties

Werklocaties moeten niet alleen nu, maar ook in de toekomst een plek bieden aan bedrijvigheid binnen het economisch profiel. Daarbij leveren werklocaties ook een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke opgaven op het gebied van energie, mobiliteit, circulariteit, klimaat en leefomgeving. Het is van maatschappelijk belang om dit integraal mee te nemen bij zowel nieuwe als bij het toekomstbestendig maken van bestaande terreinen. Deze opgaven spelen niet alleen een rol bij het maken en realiseren van plannen, maar moeten al vanaf de eerste strategische locatiekeuzes voor nieuwe locaties worden meegenomen in de afweging. Dan kan het maximale resultaat worden bereikt.

2.6 Adaptief programmeren

Net als de economie zal de behoefte aan ruimte voor werk blijven fluctueren. Waar een aantal jaar geleden nog een overschot was aan ruimte op bedrijventerreinen, is er nu sprake van een tekort. Om de groei binnen sectoren in het economisch profiel te kunnen accommoderen moet de regio in staat zijn om tijdig in te kunnen spelen op de vraag. Hiervoor is nodig dat de regio voldoende zicht heeft op vraag en aanbod van nu én de toekomst. Zo kunnen tijdig richtinggevende keuzes en locatiekeuzes voor (nieuwe) bedrijventerreinen worden gemaakt, die ook op redelijke termijn uitgeefbaar zijn. Een nieuw sturingsinstrument moet er enerzijds op toezien dat er een actueel overzicht is en anderzijds dat regie kan worden gevoerd op de gewenste fasering van het uitgeven van terreinen.

Door ook selectief te alloceren welk bedrijf op welke plek komt, wordt het diverse aanbod aan werkmilieus optimaal benut, behoudt de regio haar economisch profiel en vestigen bedrijven zich op de meest passende werklocatie.

2.7 Rol overheid en bedrijven

Zonder bedrijven is een toekomstbestendige toppositie niet mogelijk. Ondernemers vragen tegelijkertijd enerzijds om regie vanuit de overheid én anderzijds vrijheid om te ondernemen. Het is van belang dat voor alle partijen duidelijk is welke regie de overheid pakt en welke (mede)verantwoordelijkheid, middelen en vrijheid bedrijven wordt toebedeeld voor zowel bestaande als nieuwe werklocaties.

Regionale selectieve behoefteraming en invulling



3

3.1 Provinciale prognose is beleidsneutraal

De provincie Noord-Brabant stelt elke bestuursperiode een nieuwe prognose van de ruimtebehoefte voor nieuwe bedrijventerreinen op. Het opstellen van de prognose is gebaseerd op bevolkings- en werkgelegenheidsprognoses van het Rijk. Deze prognose is 'beleidsneutraal'. Dit wil zeggen dat er geen beleidskeuzes worden meegenomen. De raming kijkt naar langjarige historische ontwikkelingen en houdt rekening met trends en ontwikkelingen in de toekomst. De raming gaat dus uit van het voortzetten van de huidige praktijk van bedrijventerreinenontwikkeling en -planning en van de autonome groei van bedrijven. In september 2022 heeft de provincie Noord-Brabant de nieuwe prognose gepresenteerd als basis voor de programmering van werklocaties [2].

3.2 Regio maakt ruimtelijk-economische keuzes

In de regionale visie werklocaties is er duidelijk voor gekozen om niet in alle ruimtevraag te voorzien, door te kiezen voor een duidelijk economisch profiel. Gemeenten in Zuidoost Brabant maken samen duidelijke keuzes: enerzijds om het Brainportprofiel te versterken en anderzijds omdat ruimte in de regio schaars is evenals de beschikbaarheid van talent en arbeidskrachten. Ook kiest regio ervoor om, vanwege de schaarste aan ruimte, de ruimtevraag van bepaalde grootschalige bedrijfsactiviteiten in principe niet te faciliteren (zie paragraaf 2.1).

Afgelopen jaar zijn in Zuidoost-Brabant verschillende visiedocumenten ontwikkeld, die invloed hebben op de regionale beleidskeuzes voor werklocaties:

- **De Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant** [3];
- **De Strategische Agenda Brainport** [4];
- **De Visie op werklocaties voor een toekomstbestendige toppositie** (ontwikkeld ter voorbereiding op het opstellen van een nieuwe RPW) [5].

Voor het programmeren van werklocaties vraagt dit een vertaling van de provinciale prognose naar een regionale raming. Dit laatste wordt in de Uitvoeringsagenda uitgewerkt.

[2] De Kort, e. et al. (2022), Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (nr. 21.308), Stec Groep (1 september 2022).
[3] BMC (2023), Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, Deel I Afsprakenkader, BMC/Dona Stedenbouw/Studio Bereikbaar (13 juli 2023).
[4] Brainport development, Strategische Agenda Brainport, Brainport development (25 april 2023).
[5] Boerkamp M. et al. (2023), Visie werklocaties Metropoolregio Eindhoven, Visie op werklocaties voor een toekomstbestendige toppositie (eindversie 4.1), BMC (13 december 2023).

3.3 Regionale prognose op basis van ruimtelijk-economische keuzes

De provinciale prognose is beleidsarm. De gemeenten in de regio willen niet alles faciliteren en maken keuzes op basis van de genoemde economische profielen. Dit kan betekenen, dat er minder groeiruimte nodig is dan provinciaal geprognotiseerd voor werklocaties. Hoe groot het verschil tussen de beleidsarme provinciale prognose en regionale behoefteraming, op basis van selectieve groei zal zijn, is niet bekend. Daarom zal dit nader worden onderzocht.

De algemene selectieprofielen zijn te algemeen om als input te gebruiken voor zo'n onderzoek. Daarom wordt een 'zeef' ontwikkeld en toegepast. De systematiek van de zeef komt neer op de uitwerking van de economische profielen in te faciliteren bedrijfsactiviteiten bij nieuwvestiging, uitbreiding of verplaatsing. De systematiek en uitwerking van de zeef is opgenomen in de uitvoeringsagenda. Deze kunnen tussentijds geëvalueerd en bijgesteld worden. In ieder geval zal dat gebeuren op het moment dat de provincie een nieuwe prognose heeft gemaakt.

3.4 Selectieve programmering op basis van ruimtelijk-economische keuzes: toepassing van de zeef

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

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

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de zeef, met name voor bedrijven die belangrijk zijn voor het ecosysteem. Hiervoor bevat de systematiek een hardheidsclausule, die is beschreven in paragraaf 5.1.

De systematiek en uitwerking van de zeef is opgenomen in de uitvoeringsagenda. Uiteraard zal de zeef juridisch houdbaar moeten zijn, aangezien bepaalde bedrijven uitgesloten zullen worden. De systematiek en inhoud van de zeef kunnen tussentijds geëvalueerd en bijgesteld worden.

Het adaptief programmeren van werklocaties



4

4.1 Adaptief programmeren

Belangrijkste doel van deze regionale programmering werklocaties is om op het juiste moment het juiste bedrijf op de juiste plek ontwikkelruimte in Zuidoost Brabant te kunnen bieden. Om dit te kunnen doen is de ambitie van de regio dat te allen tijde voldoende en passende werklocaties op de juiste plek beschikbaar zijn. Dit wordt programmeren genoemd.
Het verleden heeft ons geleerd dat het ook verstandig is om in andere economische tijden en bij onverwachte ontwikkelingen op een passende wijze te kunnen reageren. Dit betekent ondermeer dat nieuwe ontwikkelruimte op werklocaties gefaseerd in de markt moet worden gezet, waarbij ook rekening wordt gehouden met het houden van druk op de bestaande werklocaties.

Dit vraagt om een adaptieve programmering, die:

> **een middel is** om regie te voeren op het ruimtelijk faciliteren van de gewenste economisch ontwikkeling van de regio. Hierdoor kan tijdig worden versneld of teruggeschakeld als dat nodig is.
> **structuur biedt** aan gezamenlijk overleg om antwoorden te bieden op vragen die nu niet kunnen worden voorzien.

4.2 Werkwijze en governance op hoofdlijnen

4.2.1 Samenhang tussen werkwijze en governancestructuur

Om adaptief en regionaal te kunnen programmeren wordt een nieuwe pragmatische werkwijze geïntroduceerd, die bestaat uit twee componenten:

> **een werkwijze** die is gebaseerd op een (gebruikelijke) planmatige aanpak om nieuwe locaties te ontwikkelen. Deze werkwijze bestaat uit verschillende stappen, waarvan het begin ligt bij het (strategisch) definiëren van de opgave en eindigt bij het kunnen uitgeven van kavels. Door met afgebakende stappen te werken kan ook elk moment de stand van zaken van een planontwikkelingen worden benoemd. Hierdoor bestaat continue inzicht en overzicht in de voortgang van het proces om te komen tot ontwikkelingsruimte voor bedrijven. En is het mogelijk om in te grijpen om te versnellen of terug te schakelen wanneer dat nodig is.
> **een hybride samenwerkingsstructuur** die logisch aansluit bij de praktijk, waarin partijen in verschillenden verbanden met elkaar samenwerken vanuit hun eigen taken, belangen en bevoegdheden. Dit sluit aan bij:
  - *de juridische verantwoordelijkheden van overheden:* als het gaat over formele besluitvorming over verschillende fase bij planvorming voor ontwikkellocaties heeft de gemeente (B&W en Gemeenteraad) altijd de laatste stem.

- *de dagelijkse praktijk van samenwerken in de regio Zuidoost Brabant:* het werken subregionaal niveau blijft gehandhaafd. Het samenwerken op regionaal niveau is voor veel thema's al gewoongoed in Zuidoost Brabant, maar dat is nog niet het geval als het gaat over werklocaties. De huidige samenwerking op regionaal niveau op gebied van werklocaties is tot op heden beperkt, maar de noodzaak om dat te versterken wordt door alle gemeenten onderschreven.
- *de regionale ambitie om integraler samen te werken.* Dit vraagt een bredere samenwerking met andere overheden, partijen en disciplines (ruimte, duurzaamheid, water, etc.) om de juiste afwegingen en keuzen te kunnen maken.
- *de werkwijze met een planmatige aanpak*. Deze vraagt om duidelijke rolverdeling tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Per fase van de programmering kan dat verschillen, maar moet het steeds expliciet worden vastgelegd.

De manier waarop de governance wordt ingericht vormt de basis voor een heldere manier van samenwerking en besluitvorming. Hiermee is duidelijk wie op welk moment een zet is, wat en hoe regionaal wordt afgestemd en hoe de besluitvorming verloopt.

4.2.2 Hoofdlijnen van de systematiek/werkwijze

Qua werkwijze worden vier 'fasen' onderscheiden, waarbij de essentie is dat ieder 'fase' wordt afgerond met een concreet resultaat. Voor de eerste drie fasen geldt dat ze minimaal worden afgerond met een concrete opdrachtomschrijving voor de volgende fase. Per fase kan deze opdrachtomschrijving er anders uitzien, omdat de planvorming per fase steeds concreter worden. In paragraaf 4.3 wordt dit per fase apart benoemd. Een opdrachtomschrijving moet in ieder geval bevatten:

> **duidelijke inhoudelijk kaders.** Zolang een opdracht binnen deze kaders kan worden uitgewerkt, kan de opdrachtnemer de opdracht uitvoeren. Zodra omstandigheden zodanig veranderen, dat niet binnen de kaders gewerkt kan worden, zal de opdrachtnemer afstemming zoeken binnen de regionale overlegstructuur.
> **heldere afspraken** over de rolverdeling, bijvoorbeeld wie de opdrachtnemer is.

De vierde fase heeft een afwijkend resultaat ten opzichte van de daaraan voorgaande stappen, namelijk dat de gronden van een werklocatie zijn uitgegeven en het juiste bedrijf op de juiste plek is geland. Daarna start een nieuwe 'fase', namelijk de beheerfase van een werklocatie. Ook hiervoor is het van belang om duidelijk afspraken te maken over het beheer van het gebied, bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement. Meer hierover in hoofdstuk 6.

Samengevat houden deze fasen het volgende in:

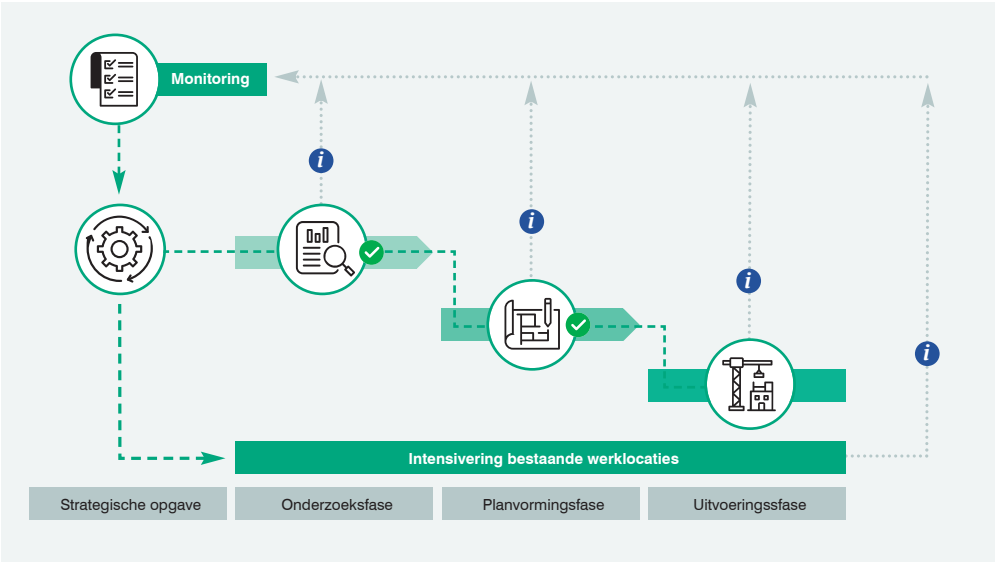
> **1. Strategische opgave**
Het programmeringsproces voor nieuwe werklocaties start met het inzichtelijk maken van de gehele regionale zoekopgave per werkmilieu. Hiervoor wordt jaarlijks een monitoring uitgevoerd. Op basis hiervan kan worden bijgestuurd en kunnen zoekopdrachten worden geformuleerd voor locaties met een bepaalde omvang voor een bepaald werkmilieu in een deel van de regio.

> **2. Onderzoeksfase**
In deze fase worden de zoekopdrachten uitgevoerd in de vorm van locatiestudies. Dit resulteert in locatiekeuzes voor het realiseren van bepaalde werkmilieus. De gekozen locaties worden vervolgens naar de planvormingsfase doorgeleid. Per locatie wordt dan een opdracht met ontwikkelkaders geformuleerd voor de planvorming.

> **3. Planvormingfase**
Op het moment dat locaties in deze fase worden geplaatst, worden ze als geprogrammeerd gezien zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze fase worden alle werkzaamheden uitgevoerd die nodig zijn om te komen tot concrete plannen voor bedrijventerreinen. Behalve het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het maken van ruimtelijke plannen, worden in deze fase ook de uitvoeringsinstrumenten (zoals uitgifteprotocollen) en nadere voorwaarden uitgewerkt.

> **4. Uitvoeringsfase**
Als in de planvormingsfase aan alle benodigde voorwaarden is voldaan kan plan een plan in uitvoering worden genomen. Dat start met bouwrijp maken en uitgifte van gronden. In deze fase vindt de allocatie van bedrijven plaats.

Schematisch ziet de nieuwe werkwijze er als volgt uit:



4.2.3 Hoofdlijnen van de regionale samenwerking (governance)

Het uitgangspunt om regionaal samen te werken wordt gevormd door de overtuiging van gemeenten dat samen meer kan worden bereikt dan als iedere gemeente voor zichzelf werkt. Tegelijkertijd moet regionaal samenwerken ook zo georganiseerd worden dat het effectief en efficiënt werkt. Tevens is er het bewustzijn dat er altijd oog moet zijn voor de lokale of subregionale waarden en opgaven. Deze uitgangspunten moeten steeds de toetssteen zijn bij het maken van samenwerkingsafspraken.

Het is duidelijk dat actief regionaal samenwerken een complexe opgave is. Het vraagt om een pragmatische en transparante manier van werken, waarbij altijd ruimte is voor het goede gesprek. Dit vraagt ook om enige lenigheid van alle betrokken partijen, omdat in deze werkwijze met elkaar als het ware steeds 'tussen de schaalniveaus moet worden gedanst': er kan bijvoorbeeld op verschillende momenten zowel regionale regie, sub-regionale afstemming als lokale besluitvorming nodig zijn. En er is steeds spanning tussen regionale ambities en lokale belangen en waarden.

Om regionaal te kunnen samenwerken op het vlak van werklocaties is het nodig om op voorhand duidelijk te hebben wie wanneer waarover gaat. Oftewel: hoe verloopt de afstemming en besluitvorming. Voor elk onderdeel van de programmeringssystematiek is dit duidelijk uitgewerkt in paragraaf 4.3.

Voor de programmering van werklocaties wordt gewerkt met een governancestructuur op drie niveaus:

1. Regionaal niveau

Op het niveau van Zuidoost Brabant vindt afstemming over de RPW plaats ter voorbereiding van de Omgevingsdagen. Hiervoor vinden periodiek een Bestuurlijk overleg en een Ambtelijk overleg plaats.

Aan het Bestuurlijk Overleg Werklocaties nemen in ieder geval deel:

- de bestuurlijke kartrekkers van de 4 deelregio's; één van hen is voorzitter van het overleg;
- de verantwoordelijk gedeputeerde van Provincie Brabant;
- leden van het dagelijks bestuur van de waterschappen De Dommel en Aa en Maas;
- ambtelijk secretaris (gefaciliteerd door de MRE-werkorganisatie).

Aan het Ambtelijk Overleg Werklocaties nemen in ieder geval deel:

- voorzitter is ambtelijk secretaris Bestuurlijk overleg;
- de ambtelijk kartrekkers van de 4 deelregio's;
- ambtelijk vertegenwoordiger van Provincie Brabant;
- ambtelijk vertegenwoordigers van de waterschappen De Dommel en Aa en Maas.

Bovenstaande overlegstructuur is enerzijds gebaseerd op de bestaande praktijk van de uitvoering van de vorige programmeringen van nieuwe werklocaties. Deze had een subregionaal karakter. Anderzijds is in het proces om te komen tot de nieuwe programmering geconcludeerd dat er meerdere redenen zijn om de samenwerking op gebied van werklocaties op niveau van Zuidoost Brabant te verstevigen. Naast de versterking van de regionale samenwerking op zichzelf, neemt de complexiteit van de ruimtelijk-economische vraagstukken, de noodzakelijke integrale ruimtelijke afwegingen en de aandacht voor bovenregionale afstemming en overleg toe (bijvoorbeeld via de Grip-afspraken[6]). Dit vraagt vooral op ambtelijk niveau meer aandacht en inzet zowel uit oogpunt van economie als uit oogpunt van integraliteit; oftewel het betrekken van andere vakdisciplines. Uit bestuurlijk oogpunt lijkt het logisch om de RPW onderdeel te maken van het Portefeuillehouders-overleg Economie MRE. Daar hoort dan passende ambtelijke ondersteuning bij. Aandachtspunt hierbij is dat provincie en waterschappen momenteel niet vertegenwoordigd zijn in dit Poho. Na vaststelling van de programmering zullen de mogelijkheden in beeld worden gebracht, inclusief de benodigde financiële en organisatorische randvoorwaarden.

Brainport Development
Brainport Development vormt een onafhankelijke organisatie die met vele partners werkt aan het versterken van Brainport Eindhoven. Zij ontwikkelt de regionale economische strategie, ontwikkelt en realiseert projecten en is verantwoordelijk voor de promotie van Brainport Eindhoven in binnen- en buitenland. In de stichting werken overheden, onderwijs en bedrijfsleven nauw met elkaar samen. De kennis en expertise van Brainport Development kan in verschillende fases van het programmeringsproces worden ingezet. In ieder geval bij de strategische opgave en in de allocatiefase kan Brainport Development een adviserende rol vervullen.

[6] Op basis van de landelijke beleidslijn Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen zijn afspraken tussen Rijk en Provincies gemaakt over het inrichten van afstemmingstafels waaraan aangrenzende regio's, ook van verschillende provincies, deelnemen.

2. Subregionaal niveau

> **Vier subregio's**
De samenwerking van gemeenten binnen de subregio's blijft gehandhaafd. Het is de verantwoordelijkheid van de subregio's zelf om deze samenwerking te organiseren en uit te voeren.

> **Ontwikkelcoalities**
Naast de regionale en subregionale samenwerkingen is het ook mogelijk om in andere verbanden samen te werken aan ontwikkelingen van werklocaties tussen gemeenten of zelfs subregio's onderling. Dergelijke samenwerkingsverbanden (ontwikkelcoalities) kunnen eventueel in de uitvoering dezelfde rol vervullen als een gemeente individueel bijvoorbeeld op het gebied van exploitatie en allocatie. Ook is het denkbaar dat marktpartijen (zeker in de uitvoeringsfase) deel uitmaken van een ontwikkelcoalitie. In

paragraaf 4.3 wordt beschreven hoe deze vorm van samenwerken in zijn werk kan gaan.

3. Gemeentelijk niveau

Als het gaat om het realiseren van nieuwe werklocaties blijven gemeenten een cruciale rol spelen. Zij zijn immers het bevoegd gezag als het gaat om de besluitvorming van ruimtelijke ontwikkelingen.

Overige belanghebbenden
De beschikbaarheid van toekomstbestendige werklocaties is een verantwoordelijkheid die overheden delen met een groot aantal maatschappelijke partners. Ondernemers hebben alle belang bij voldoende ruimte om te ondernemen, maar ook bij kwalitatief hoogwaardige terreinen en vastgoed. Op alle niveaus worden ondernemers uitgedaagd en aangesproken om hiervoor hun verantwoordelijkheid te nemen: op gemeentelijk niveau door periodiek overleg met ondernemersverenigingen, maar ook op (sub)-regionaal niveau door periodiek overleg met hun vertegenwoordigers zoals VNO-NCW. Op lokaal niveau kunnen ook vastgoedeigenaren een belangrijke rol vervullen door met gemeenten in overleg te treden bij revitalisering en intensivering.

4.3 Systematiek van adaptief programmeren

4.3.1 Strategische opgave

Regionale ruimtebehoefte vraagt strategische benadering

De strategische opgave vormt in feite het beginpunt van het programmeringsproces, omdat het primaire doel is om inzicht te krijgen en houden in de gehele regionale ruimtebehoefte per werkmilieu. Op basis hiervan kan worden bepaald in welke delen van de regio nieuwe ruimte voor bedrijven gerealiseerd zou moeten worden. Dit resulteert dan opdrachten om locaties te zoeken, om tijdig te kunnen voorzien in de ruimtevraag.

Het in beeld krijgen van de regionale ruimtevraag wordt in eerste instantie bepaald door de vierjaarlijkse prognose van de provincie Brabant. Op het moment dat de provincie met nieuwe prognose komt, dient snel daarna een herijking van de regionale ruimtevraag en de programmering plaats te vinden.

De provinciale prognose wordt aan de hand van het economisch profiel van de regio vertaald naar een regionale behoefteraming. Het regionaal economisch profiel van Zuidoost Brabant hebben de 21 gemeenten samen

vastgelegd in de “Visie op werklocaties voor een toekomstbestendige toppositie”. Deze visie zal omstreeks het uitkomen van de nieuwe provinciale prognose (of eerder wanneer ontwikkelingen daar aanleiding toe geven) worden geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd. Aanpassing van de visie kan leiden tot aanpassing van de uitvoeringsstrategie en uitvoeringsagenda.

De ruimtebehoefte voor werklocaties kan ook toenemen als gevolg van transformatie van bestaande werklocaties naar een woonfunctie of door verandering van type werkmilieu. De oppervlakte die voor bepaalde bedrijvigheid verloren gaat, wordt toegevoegd aan de totale regionale zoekopgave of er wordt onderzoeksvraag voor een specifieke vervangingsvraag geformuleerd.

Jaarlijkse monitoring

Via een jaarlijkse monitoring wordt in beeld gebracht welke werklocaties in de pijplijn zitten, wat de voortgang ervan is en welke ontwikkelruimte reeds is uitgegeven. Ook wordt in de monitoring opgenomen welke nieuwe ruimte op bestaande bedrijventerreinen beschikbaar is gekomen als gevolg van intensivering. Op basis van een analyse van deze informatie kan worden bepaald wat de resterende ruimtevraag voor bedrijfskavels is en of er in een bepaalde fase moet worden bijgestuurd. In geval een tekort aan werklocaties dreigt te ontstaan, worden een of meerdere nieuwe zoekopdrachten uitgeschreven.

De programmering wordt jaarlijks op basis van een monitoringsrapport geactualiseerd en ter instemming ingebracht tijdens de Omgevingsdag die in de zomer plaatsvindt. Om de actuele aanbodsituatie te monitoren is de jaarafsluiting een natuurlijk ijkmoment. Op basis van informatie en analyse van de stand van zaken op 1 januari kan dan een voorstel worden voorbereid voor actualisering van de programmering.

Ook tijdens de Omgevingsdag aan het einde van het jaar kan de programmering worden aangepast voor planontwikkelingen, die voldoende gevorderd zijn en een stap verder in de programmering kunnen worden geschoven. Dit om te voorkomen dat er onnodige vertraging kan ontstaan in het programmeringsproces.

Uitschrijven zoekopdrachten

De behoefte aan ontwikkelruimte voor bedrijven vormt het uitgangspunt voor het uitschrijven van een zoekopdracht. Deze bevat in ieder geval informatie over het type werkmilieu, de ruimtevraag (netto-oppervlak) en het zoekgebied. Tevens kunnen ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten (als criteria) worden meegegeven, passend in het kwaliteitskader van de Brainport Principes (zie hoofdstuk 7). Ook de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant geeft richting aan de randvoorwaarden en

uitgangspunten. Tenslotte wordt ook afgesproken wie de opdrachtnemer is, oftewel wie de zoekopdracht gaat uitvoeren.

Meerdere strategische processen hebben invloed op ontwikkeling werklocaties

De economische visie en de ruimtevraag voor werklocaties spelen ook een rol in processen rondom nieuwe ruimtelijke visies en beleid op regionaal en provinciaal niveau. Het zijn wederkerige processen als ze niet bij elkaar worden gebracht. Enerzijds kunnen de ambities en ruimtevragen voor werklocaties invloed op andere processen. Anderzijds kan het ook andersom het geval zijn, als economische ambities en ruimtevragen niet tijdig worden ingepast in die processen.

Daarnaast vinden er ook steeds meer afstemmingsprocessen plaats die de regio Zuidoost Brabant overstijgen, omdat de regio zo'n sterke groei kent op allerlei vlakken. De afstemming heeft ook betrekking op het realiseren van werklocaties en werkmilieus, bijvoorbeeld omdat bepaalde bedrijfsactiviteiten niet in het economisch profiel van de regio passen.

Governance voor de strategische opgave

Het Bestuurlijk Overleg Werklocaties (ondersteund door het Ambtelijk Overleg Werklocaties) is primair verantwoordelijk voor de strategische opgave om de gewenste economische ontwikkeling in de regio ruimtelijk te kunnen faciliteren op werklocaties. Naast de programmering zelf is het bestuurlijk en ambtelijke overleg werklocaties ook het primaire aanspreekpunt voor overleggen met andere werkvelden en voor bovenregionale overleggen en processen. Zij voeren daarmee regie op he gehele speelveld dat samenhangt met de ontwikkeling van werklocaties in de regio.

Voor wat betreft de programmering voert het Bestuurlijk Overleg Werklocaties regie op de te verrichten werkzaamheden en bereidt de bestuurlijke afstemming en besluitvorming richting de Omgevingsdag voor. Dit wordt begeleid en voorbereid door de Ambtelijke Overleg Werklocaties. De informatie voor de monitoring wordt door de ambtelijk trekkers opgehaald in de subregio's. Samen met enkele medewerkers van elke subregio wordt de informatie geanalyseerd en voorzien van conclusies. Op basis hiervan worden voorstellen voor de actualisering van de programmering gemaakt, waaronder nieuwe zoekopdrachten. Het is mogelijk dat gemeenten, subregio's of ontwikkelcoalities zelf verzoeken voor locatiestudies indienen. Met name bij het reguliere werkmilieu zal hiervan sprake zijn, omdat die aansluit bij de lokale ruimtebehoefte.

Het Bestuurlijk Overleg Werklocaties beoordeelt de actualiseringsvoorstellen en nieuwe zoekopdrachten en stemmen af welke ontwikkelingen rijp zijn om naar de Omgevingsdag te brengen.

De programmering wordt jaarlijks op basis van een monitoringsrapport geactualiseerd en ter instemming ingebracht tijdens de Omgevingsdag die in de zomer plaatsvindt. Om de actuele aanbodsituatie te monitoren is de jaarafsluiting een natuurlijk ijkmoment. Op basis van informatie en analyse van de stand van zaken op 1 januari kan dan een voorstel worden voorbereid voor actualisering van de programmering.

Ook tijdens de Omgevingsdag aan het einde van het jaar kan de programmering worden aangepast voor planontwikkelingen, die voldoende gevorderd zijn en een stap verder in de programmering kunnen worden geschoven. Dit om te voorkomen dat er onnodige vertraging kan ontstaan in het programmeringsproces.

4.3.2 Onderzoeksfase

In de onderzoeksfase worden de zoekopdrachten uitgevoerd door met behulp van locatie-onderzoeken de voorkeurslocatie(s) en de kaders voor nieuwe werklocaties te bepalen. Dit doen betreffende gemeenten samen met alle relevante partijen inclusief de provincie en waterschappen om te zorgen dat de beoogde locaties conform de relevante ontwikkelprincipes en de economische profilering geschikt zijn. Ook het betrekken van de gemeenteraad kan onderdeel zijn van deze fase. Voor de beoogde locaties wordt een ruimtelijke verkenning en een ontwikkelstrategie opgesteld, om te voldoen aan de uitgangspunten van de opgave en de Brainport Principes van het desbetreffende werkmilieu of werkmilieus (zie hoofdstuk 7). Deze zijn in de zoekopdracht benoemd.

In deze fase worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- **locatieonderzoek(en) en locatiekeuze(s)** conform de diep-rond-breed methodiek uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant (zie tekstblok 1);
- **een ontwikkelstrategie** op hoofdlijnen, die heldere kaders voor de planvorming bevat.

Inhoudelijke resultaten die behaald dienen te worden om de ontwikkeling van de onderzoeksfase over te laten gaan naar de planvormingsfase zijn:

- **een locatiekeuze of keuzes;**
- **kaders** (op basis van de onderzoeken/ontwikkelstrategie) voor de start van de planvorming;
- **regionale afstemming** via voorbereiding/bespreking in de subregio en in de Ambtelijke- en Bestuurlijk Overleg Werklocaties.

Het is mogelijk dat in de onderzoeksfase blijkt dat een beoogde ontwikkeling niet haalbaar is binnen de gestelde kaders. Dit betekent dat de betreffende onderzoeksvraag dan voor heroverweging of herformulering terug gaat naar de strategische opgave. Dan kan worden bepaald of de zoekvraag eventueel anders of elders ingevuld zal moeten worden.

Tekstblok 1. Diep-rond-breed-methodiek

Diep-rond-breed-methodiek

Door verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken, ontstaat een grotere meerwaarde voor een gebied. Door niet alleen werkgelegenheid te creëren, maar tegelijkertijd ook bij te dragen aan de omslag naar een circulaire economie bijvoorbeeld. De methodiek van 'diep, rond en breed kijken' is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren.

>. **Een 'diepe' manier van kijken:** we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.

> **Een 'ronde' manier van kijken:** we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.

> **Een 'brede' manier van kijken:** wij kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Zie: Omgevingsvisie Kwaliteit van Brabant, pag. 27 t/m 34, provincie Noord-Brabant, december 2018

Governance in de onderzoeksfase

De opdrachtnemer (zoals afgesproken bij het uitschrijven van de onderzoeksopdracht) is verantwoordelijk voor de uitvoering van de zoekopdracht, zowel inhoudelijk als procesmatig. Daarbij hoor in ieder geval ook de afstemming met provincie en het waterschap. De opdrachtnemer kan een gemeente, een ontwikkelcoalitie danwel een gehele subregio zijn, afhankelijk van de gekozen samenwerking.

Gedurende de uitvoering van de zoekopdracht stemt de opdrachtnemer de voortgang periodiek af met Het Bestuurlijk Overleg Werklocaties (opdrachtgever).

De zoekopdracht wordt in ieder geval afgerond via besluitvorming door college en gemeenteraad. Op basis hiervan kan de gekozen locatie met bijbehorende ontwikkelingskaders voor de planvorming aan het Bestuurlijk Overleg Werklocaties worden aangeboden. Deze locatie kan via de eerstvolgende Omgevingsdag de status ‘geprogrammeerd’ krijgen. De

regionale besluitvorming wordt begeleid en voorbereid door het Ambtelijk Overleg Werklocaties.

Soms komt het voor dat nieuwe ruimte met een beperkte omvang beschikbaar komt aangrenzend aan een bestaande werklocatie. Voor een dergelijke kleine ontwikkeling is het niet nodig om te moeten wachten op een regionaal besluit op de Omgevingsdag. Een locatie met een omvang van minder dan 2 hectare netto bedrijfsgronden kan op basis van een onderbouwd voorstel (incl. onderzoeken en kwaliteitseisen) direct naar de planfase worden gebracht, mits de gemeenten in de betreffende subregio én de provincie daarmee instemmen. De regio moet tijdig geïnformeerd worden over dit plan, zodat de nieuwe ontwikkelruimte in mindering kan worden gebracht van de regionale ruimtebehoefte. Hiervoor moeten deze kleine ontwikkelingen worden opgenomen in de monitoring.

Als een werklocatie naar de planvormingsfase gaat wordt ook afgesproken welke partij of partijen de planvorming gaat uitvoeren. Dat wordt dan de 'opdrachtnemer' voor de planvormingsfase. Tevens kan aanvullend worden afgesproken wanneer de planvorming zal starten en gereed zal zijn. Ook is het denkbaar dat faseringsafspraken worden gemaakt. Dit maakt onderdeel uit van de planvormingsopdracht voor de gekozen werklocatie.

4.3.3 Planvormingsfase

In de planvormingsfase worden de plannen voor de werklocaties uitgewerkt, gericht op het creëren van een titel om uit te geven en te kunnen realiseren. In deze fase worden door de opdrachtnemer plannen opgesteld voor nieuwe werklocaties binnen de kaders die in onderzoeksfase zijn bepaald/geformuleerd. Alle noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd, afspraken over de nutsvoorzieningen worden gemaakt en er wordt voorzien in de juridisch-planologische borging van de geplande activiteiten (omgevingsplan, inclusief economische profilering, plan MER beoordeling en/of plan MER). Dit wordt door de opdrachtnemer gedaan in dialoog met stakeholders, de omgeving en andere belanghebbenden. Ook het verwerven van de benodigde gronden, danwel het maken van afspraken met grondeigenaren, maakt onderdeel uit van deze fase.

Bij een private ontwikkeling worden de afspraken vastgelegd in een contractueel afsprakenkader (samenwerkingsovereenkomst en daaropvolgende anterieure overeenkomst), waarin wordt geborgd dat ook private partijen zich houden aan de regionale afspraken met betrekking tot profilering en kwaliteitscriteria.

Resultaten die behaald dienen te worden om de ontwikkeling van de planvormingsfase over te laten gaan naar de uitvoeringsfase zijn in ieder geval:

> een onherroepelijk omgevingsplan;
> uitgifteprotocol, oprichten parkmanagement en/of ondernemersvereniging, afspraken over fasering, aanvullende voorwaarden en overige

borgingsinstrumenten (zoals antispeculatiebedingen, verhuurverboden, verplichte ontwikkeltermijnen etc.).

Om in de volgende fase regie te kunnen hebben op de gronduitgifte is het in kader van Didam-arrest noodzakelijk om een transparant en navolgbaar uitgifteprotocol op te stellen. Afgesproken is om als regio een model-uitgifteprotocol op te stellen, die dan per ontwikkeling uitgewerkt kan worden.

Governance in de planvormingsfase

De opdrachtnemer (zoals afgesproken bij het uitschrijven van de onderzoeksopdracht) is verantwoordelijk voor het uitwerken van plan voor de betreffende werklocatie, zowel inhoudelijk als procesmatig. Daarbij hoor in ieder geval ook de afstemming met provincie en het waterschap. De opdrachtnemer kan een gemeente, een ontwikkelcoalitie danwel een gehele subregio zijn, afhankelijk van de gekozen samenwerking.

Gedurende de planvorming stemt de opdrachtnemer de voortgang periodiek af met het Bestuurlijk Overleg Werklocaties.

De planvorming wordt in principe afgerond via besluitvorming door college en gemeenteraad. Echter pas als een omgevingsplan onherroepelijk wordt kan de planvormingsfase pas als afgerond worden gezien. Als ook aan de andere voorwaarden is voldaan, kan de werklocatie geheel of gefaseerd (afhankelijk van regionaal gemaakte afspraken) naar de uitvoeringsfase worden verplaatst. Het uitgewerkte plan, alle benodigde resultaten en eventueel een faseringsvoorstel worden ter besluitvorming via het Bestuurlijk Overleg Werklocaties op de Omgevingsdag geagendeerd. De instemming kan alleen worden onthouden als het plan niet binnen de eerder gemaakte afspraken past, danwel als op dat moment sprake is van overaanbod van betreffend werkmilieu in de regio.

4.3.4 Uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase worden werklocaties al dan niet gefaseerd gerealiseerd. De gronden worden met toepassing van het uitgifteprotocol door gemeente (of marktpartij) uitgegeven. In deze fase vindt ook het selectief alloceren van bedrijven plaats. In hoofdstuk 5 wordt het selectief alloceren toegelicht.

Het resultaat dat behaald wordt na afronding van de uitvoeringsfase:

> uitgegeven bedrijfskavels;
> juiste bedrijf op de juiste plek.

Governance in de uitvoeringsfase

De realisatie van bedrijventerreinen ligt in handen van gemeenten of een ontwikkelcoalitie; hiertoe kunnen ook private partijen behoren.

De betreffende gemeente informeert het Bestuurlijk Overleg Werklocaties via de subregio periodiek over de voortgang van de uitgifte. Op basis van deze informatie kan de programmering actueel gehouden worden. Indien sprake is van afspraken over fasering, kondigt de betreffende gemeente de beoogde start van elke volgende fase via de subregio bij het Bestuurlijke Overleg Werklocaties. En als er onvoorziene ontwikkelingen zich voordoen, kan het Bestuurlijk Overleg Werklocaties bijsturen als dat nodig is.

De systematiek van het adaptief programmeren wordt in dit schema samengevat:

Regionale governance matrix (ontwikkelingen >2 ha)

	Strategische opgave	Onderzoeksfase	Planvormingsfase	Uitvoeringsfase
Opdrachtgever	Bestuurlijk Overleg Werklocaties (BOW) voert regie over de strategische opgaven, is aanspreekpunt voor bovenregionale overleggen en andere werkvelden, voert regie op programmering en stemt in met onderzoeksopdrachten	Bestuurlijk Overleg Werklocaties	Bestuurlijk Overleg Werklocaties	Bestuurlijk Overleg Werklocaties
Opdrachtnemer	Het Ambtelijk Overleg Werklocaties ondersteunt en adviseert BOW en voert specifieke opdrachten van BOW uit. Ambtelijk aanspreekpunt voor bovenregionale overleggen en andere werkvelden	Gemeente of een ontwikkelcoalitie (zoals afgesproken bij het uitschrijven van de onderzoeksopdracht)	Gemeente of een ontwikkelcoalitie (zoals afgesproken bij het uitschrijven van de onderzoeksopdracht)	Gemeente of een ontwikkelcoalitie (zoals afgesproken bij het uitschrijven van de onderzoeksopdracht)
Resultaat om naar volgende fase te kunnen	- een zoekopdracht met informatie over het type werkmilieu, de ruimtevraag (netto-oppervlak) en het beoogde zoekgebied. - eventuele ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten passend in het kwaliteitskader H7	- een locatiekeuze of keuzes - Besluitvorming door college en gemeenteraad - kaders (op basis van de onderzoeken/ontwikkel strategie) voor de start van de planvorming - regionale afstemming via subregio en in de Ambtelijke- en Bestuurlijk Overleg Werklocaties. - Besluitvorming omgevingsdag	- besluitvorming door college en gemeenteraad. - een onherroepelijk omgevingsplan - uitgifteprotocol - oprichten parkmanagement en/of ondernemersvereniging - afspraken over fasering - eventuele aanvullende voorwaarden en overige borgingsinstrumenten - Afspraken via Omgevingsdag over eventuele fasering	- uitgegeven bedrijfskavels - juiste bedrijf op de juiste plek.
Monitoring	Via een jaarlijkse monitoring wordt in beeld gebracht welke werklocaties in de pijplijn zitten, wat de voortgang ervan is en welke ontwikkelruimte reeds is uitgegeven.	Gedurende de uitvoering van de zoekopdracht stemt de opdrachtnemer de voortgang van de onderzoeken periodiek af met het Bestuurlijk Overleg Werklocaties	Gedurende de planvorming stemt de opdrachtnemer de voortgang periodiek af met het Bestuurlijk Overleg Werklocaties.	Opdrachtnemer informeert het Bestuurlijk Overleg Werklocaties via de subregio periodiek over de voortgang van de uitgifte.

Selectief alloceren: het juiste bedrijf op de juiste plek



5

5.1 Inleiding

Gemeenten, zowel individueel als gezamenlijk, koesteren het gevestigde bedrijfsleven, van klein tot groot, in welke sector dan ook. Zij vormen de basis voor het verdienvermogen, niet alleen voor de ondernemers en investeerders zelf, maar vooral ook voor de burgers, andere bedrijven, instellingen en verenigingsleven. Actief maatschappelijk betrokken bedrijfsleven biedt randvoorwaarden voor brede welvaart in de hele regio. Koesteren betekent ten eerste dat gemeenten, samen met het bedrijfsleven, de bestaande werklocaties vitaal moeten houden. Hierdoor blijven bestaande bedrijven zich thuis voelen en wordt samen gezocht naar ruimte voor ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt daar verder op in gegaan. Ten tweede betekent het, dat indien de ruimtevraag niet op de bestaande locatie gerealiseerd kan worden, er mogelijkheden zijn om te verplaatsen naar een gewenste en passende plek. Daar gaat dit hoofdstuk over. Beschreven wordt hoe de daadwerkelijke facilitering van ruimtelijke groei in de vorm van (her)vestiging van bedrijven in de uitvoeringsfase plaats vindt.

Het ‘selectief alloceren vormt, naast het ‘adaptief programmeren’, een belangrijke pijler onder de regionale ruimtelijk-economische strategie. Hierbij gaat het om de wijze waarop gemeenten er samen voor zorgen dat ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’ landt. Daarbij komt dat ruimte schaars is en dat de regionale ambitie is om het economisch profiel te versterken. Selectief zijn is daarom noodzakelijk om ruimte te blijven houden om de gewenste bedrijfsontwikkelingen te kunnen faciliteren.

Alloceren gaat primair over de nieuwvestiging en verplaatsing van bedrijven. Daarbij staat voorop dat bedrijven uiteindelijk zelf de keuze maken in waar zij zich vestigen. Overheden kunnen bedrijven wel stimuleren en faciliteren om te groeien of zich te vestigen op de gewenste locaties.
Daarnaast kunnen overheden kaders stellen om hier op een goede manier sturing aan te geven.

5.2 Selectief alloceren op basis van regionale meerwaarde

Via het proces van programmering, zoals beschreven in hoofdstuk 4, wordt per werklocatie duidelijk voor welke type bedrijfsactiviteiten de locatie ruimte biedt. Aan de hand van omgevingsplan en uitgifteprotocol heeft een gemeente voldoende handvatten om selectief te kunnen zijn om het juiste bedrijf op de juiste plek te laten landen. In veel gevallen zal die werkwijze volstaan. Er zullen zich echter ook vragen van bestaande bedrijven in de regio voordoen, die niet binnen de kaders vallen en die een gemeente wel wil faciliteren omdat ze op een bepaalde manier een belangrijk (ondersteunend, faciliterend) zijn voor het gehele ecosysteem of voor het leven

van inwoners van de regio. Het gaat dan om bedrijven die zich binnen de (sub)regio willen verplaatsen of uitbreiden.

Dit vraagt om maatwerk, omdat vooraf niet alle ontwikkelingen te voorzien en in regels te vatten zijn. Er geldt voor deze gevallen de hardheidsclausule dat per geval op basis van een goede motivatie kan worden afgewogen of de ruimtevraag van een bedrijf kan worden gefaciliteerd. Indien sprake is van verplaatsing geldt dat er een locatie achterblijft, die weer kansen biedt voor andere (betere) bedrijfsontwikkelingen. Dit kan onderdeel zijn van de onderbouwing om een uitzondering op de regel te faciliteren. Gemeenten hebben de intentie om te willen sturen op een passende invulling van de achterblijvende locatie. Hiervoor meer aandacht in hoofdstuk 6.

Andere argumenten om maatwerk te kunnen leveren, zijn dat het bedrijf een duidelijke maatschappelijke en regionale meerwaarde heeft voor het ecosysteem. Dit kan worden aangetoond via onderstaande elementen (gebaseerd op rapportage Handreiking regionale meerwaarde van Stec[7)]:

> **Regionale verbondenheid**
Bedrijven kunnen op meerdere manieren regionaal verbonden zijn – zowel fysiek, economisch als maatschappelijk. Zo kan het bedrijf een belangrijke werkgever zijn voor een groep mensen in de regio, of kan het bedrijf sterk gericht zijn op samenwerking met andere bedrijven binnen het economisch profiel. Bedrijven die relaties hebben met regionale onderwijs- en kennisinstellingen dragen bij aan het bevorderen van educatieve en innovatieve initiatieven, maar ook bedrijven die hun toeleveranciers en afnemers in de regio hebben, zijn regionaal gebonden.

> **Economische meerwaarde**
De mate waarin een bedrijf economische meerwaarde levert is onder andere zichtbaar door de bijdrage aan de werkgelegenheid en passendheid binnen het economisch profiel, maar bijvoorbeeld ook aan de mate waarin een bedrijf een bijdrage levert aan het innovatievermogen van de regio.

> **Maatschappelijke meerwaarde**
Met maatschappelijke meerwaarde wordt bedoelt de bijdrage van bedrijven aan bijvoorbeeld een inclusieve samenleving zoals het bieden van werk aan mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt, maar ook bedrijven die een bijdrage leveren aan circulaire activiteiten, of aan oplossingen voor de huisvestingsopgave. Ook een bijdrage aan het lokale verenigingsleven wordt als maatschappelijke meerwaarde gezien.

> **Ruimtelijke criteria**
Naast het leveren van meerwaarde als bedrijf, zijn er ook ruimtelijke criteria die meewegen in het alloceren van bedrijven. Hiervoor gelden Brainport Principes (zie hoofdstuk 7). De ruimte is schaars; daar moet goed en zorg-

[7] Ploem, H. et al. (2023), Handreiking (regionale) meerwaarde (nr. 22.230), Stec Groep (8 februari 2023).

vuldig mee om worden gegaan. Dat doen overheden door werklocaties op de juiste plekken te programmeren. Ook bedrijven leveren hier een bijdrage aan. Ondernemers moeten bijvoorbeeld aan kunnen tonen in welke mate ze meervoudig ruimte gebruiken en op welke manier zij de kavel en het vastgoed kwalitatief en duurzaam ontwikkelen. Als sprake is van verplaatsing moeten ook afspraken worden gemaakt over herontwikkeling van de achterblijvende locatie.

5.3 Afweging en afstemming: subregionale bedrijvenloketten

Afgelopen jaren zijn in enkele subregio's bedrijvenloketten ingesteld, die worden gevormd door de gemeentelijke bedrijfscontactfunctionarissen of accountmanagers in betreffende subregio. De A2-gemeenten kennen geen loket. Afgesproken is dat de A2-gemeenten zorgt voor een afstemmingsstructuur die past bij de drie gemeenten en het gevraagde product kan leveren.

Bedrijfscontactfunctionarissen en accountmanagers beschikken over actuele marktkennis en waardevolle inzichten in beschikbare bedrijfslocaties. Primair doel van de samenwerking in bedrijvenloketten is om gezamenlijk te zoeken naar mogelijkheden om ruimtevragen van bedrijven te beantwoorden die lokaal niet opgelost kunnen worden. Daarnaast worden binnen de loketten kennis en ervaring uitgewisseld, dat bijdraagt aan het lerende vermogen in de regio.

De subregionale bedrijfsloketten (of vergelijkbare subregionale samenwerking) hebben en houden een belangrijke faciliterende rol bij het selectief alloceren van bedrijven. Daarbij wordt dan ook steeds inhoudelijk afgewogen of een locatie wel passend is voor een bepaald bedrijf. De binnenkomende vragen worden op een leadlijst geplaatst. Ook worden binnen de loketten informatie uitgewisseld over ontwikkelingen met betrekking tot uitgifte of uitbreiding van bedrijven op bestaande werklocaties.

Om deze kennis nog beter te kunnen benutten en bedrijven beter te faciliteren is het zaak dat er periodieke afstemming en kennisuitwisseling tussen de bedrijfsloketten plaats gaat vinden binnen de regio. Deze kennisuitwisseling zou zeker moeten bestaan uit het vergelijken van subregionale leadlijsten voor de grootschalige werkmilieus en het bespreken van huisvestingscasussen die in de desbetreffende subregio wellicht niet kunnen landen maar wel potentiële meerwaarde voor de regio als geheel hebben.

Het overleg in een bedrijvenloket wordt voorgezeten door een (onafhankelijk) voorzitter die verantwoordelijk is voor het nakomen van de procesafspraken, het faciliteren van de advisering en indien nodig de bestuurlijke escalatie. Deze voorzitter kan afkomstig zijn uit een deelnemende

gemeente. Het subregionaal bedrijvenloket komt frequent bijeen om alle leads en aanvragen binnen de subregio te bespreken, en adviezen te geven over de passendheid van bedrijven op een bepaalde locatie die aan hen wordt aangeboden.

De voorzitters van de bedrijvenloketten (danwel vertegenwoordiger van een subregio zonder loket) stemmen periodiek met elkaar af:

> Om informatie en leadlijsten met elkaar uit te wisselen, zodat een totaaloverzicht in de regio ontstaat. Zo wordt bijvoorbeeld ook voorkomen dat een bedrijf in meerder subregio's op eenzelfde zoekvraag heeft neergelegd.
> Bij ruimtevragen groter dan 1 hectare zal via de voorzitters afstemming worden gezocht met de andere bedrijfsloketten. Ook kunnen huisvestingscasussen worden besproken die in de desbetreffende subregio wellicht niet kunnen landen maar wel potentiële meerwaarde voor de regio als geheel hebben. Dan wordt afgestemd in welke subregio de betreffende vraag het beste gefaciliteerd kan worden.
> Indien een ruimtevraag niet binnen een subregio gefaciliteerd kan worden, zal de voorzitter van het betreffende bedrijvenloket contact leggen met de andere bedrijvenloketten.

5.4 Governance

Voor ruimtevragen van bedrijven die niet passen binnen het economisch profiel van de regio en de subregio zijn de bedrijvenloketten (of subregionale afstemming als loket ontbreekt) aan zet om deze te voorzien van een advies aan betreffende gemeente over de regionale meerwaarde van het bedrijf. Om tot een advies te komen kan de kennis en expertise van Brainport Development worden ingezet.

De inzet is om met de deelnemers van het bedrijvenloket tot overeenstemming te komen. Als gezamenlijk wordt besloten om in te stemmen met een verzoek tot vestiging/uitbreiding van een bedrijf kan worden meegewerkt door de betreffende gemeente. Als er geen consensus ontstaat, wordt er bestuurlijk geëscaleerd. In eerste instantie vindt bespreking en besluitvorming plaats in het subregionale bestuurlijk overleg. Bij grote afwijkingen van de kaders en randvoorwaarden, inzichtverschillen tussen gemeenten of subregio's, wanneer de casus de subregio's overstijgt of wanneer om andere redenen hiertoe van belang wordt geacht, wordt de casus besproken in het bestuurlijk overleg van de bestuurlijke kartrekkers (inclusief de provincie).

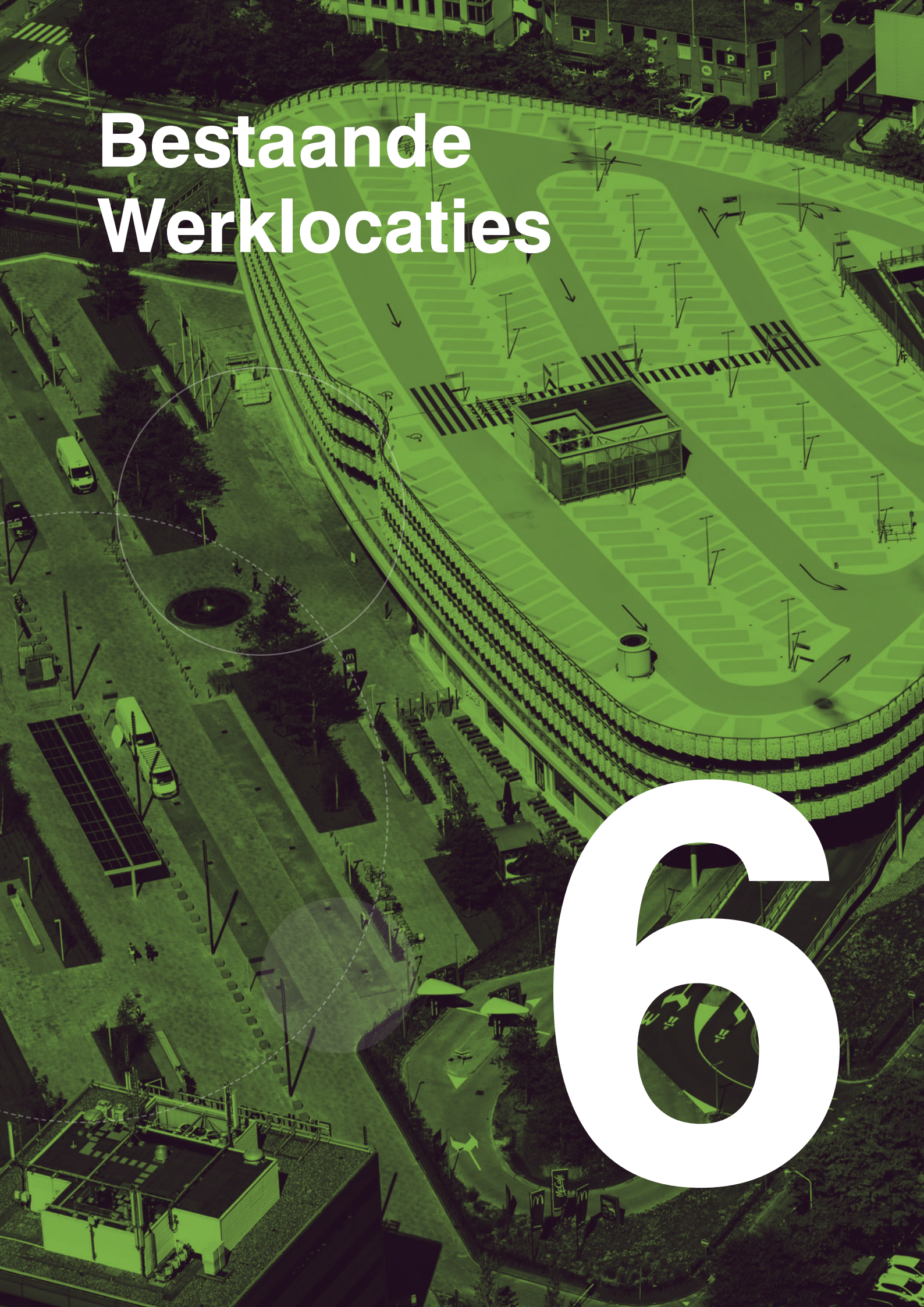
5.5 Contact, leadlijsten, intake

Bedrijfscontactfunctionarissen en accountmanagers staan vanuit hun rol in goed contact met ondernemers en hebben daardoor een goed beeld bij de ruimtebehoefte van de markt. Vanuit deze gesprekken zal een eerste 'schifting' van belangstellenden plaatsvinden. Omdat deze functionarissen bedrijven niet alleen kunnen verleiden zich op de juiste plek te vestigen, maar in voorkomende gevallen ook duidelijk kunnen maken dat de regio geen plek biedt aan bepaalde bedrijven.
Om overzicht te houden over alle belangstellenden, maken wordt een overzicht van leads gemaakt.

Elk bedrijf dat belangstelling heeft voor vestiging, verplaatsing of uitbreiding wordt gevraagd een intakeformulier in te dienen bij het betreffende bedrijvenloket. Het intakeformulier maakt inzichtelijk in hoeverre de belangstellende onder andere voldoet aan de criteria regionale meerwaarde en ruimtelijke kwaliteit. De concretisering van de kwalitatieve criteria wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het kwaliteitskader (zie hoofdstuk 7). Zo wordt, ook in het kader van het Didam-arrest, een transparant proces ingericht voor de verkoop van nieuwe kavels. Om de intakeformulieren te beoordelen, wordt er na de uitwerking van het kwaliteitskader een afwegingskader opgesteld. In dit afwegingskader wordt per criterium bepaald hoe het wordt beoordeeld en hoe zwaar die beoordeling ten opzichte van andere criteria weegt.

Om de samenwerking en afstemming te bevorderen en ten behoeve van een eenduidige regionale monitoring is het noodzakelijk dat de subregio's dezelfde informatie verzamelen en beheren. Dit kan via het hanteren eenzelfde opzet van intakeformulieren en leadlijsten. Het is logisch om deze qua opzet en systematiek aan te laten sluiten bij de criteria voor regionale meerwaarde.

Bestaande Werklocaties



6

6.1. Inleiding

Het belang van bestaande bedrijventerreinen

Rond 2030 bestaat het Nederlandse areaal aan bedrijventerreinen voor 90% uit bedrijventerreinen die in 2024 al bestonden[8] . Datzelfde geldt voor de Metropoolregio Eindhoven op basis van de provinciale prognose op basis van EIB hoog. Deze regio telt 144 bestaande bedrijventerreinen met een totaal netto oppervlakte van 3.587 hectare[9]. Dat is 3,0% van het oppervlak van de regio, maar hier werkt maar liefst 41% van alle werknemers, ruim 188.000 mensen en met elkaar leveren die ruim 45% van de economische toegevoegde economische waarde. Brainport is het technologische hart van Nederland. Het bedrijfsleven investeert hier jaarlijks 3 miljard euro in onderzoek en ontwikkeling, het merendeel op bedrijventerreinen.

Samenwerking op bedrijventerreinen is nodig om bedrijventerreinen vitaal te houden. Het is de basis voor organisatie van het lokale bedrijfsleven en het ontstaan van allerlei lokaal gebonden maatschappelijke activiteiten. Bedrijventerreinen dragen bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid van steden en dorpen.

Kansen op verduurzaming

Er liggen volop kansen op verduurzaming en vergroening op bestaande bedrijventerreinen. Vanwege de schaalgrootte kan op bedrijventerreinen op 40% van de daken zonnestroom opgewekt worden, die in 30 tot 35% van het elektriciteitsverbruik op het terrein voorziet. Kanttekening hierbij is de netcongestie, die tot ongeveer 2030 nog problemen oplevert. Een ander voorbeeld zijn de kansen die er liggen op het gebied van klimaatadaptatie. Bedrijventerreinen hebben 80 tot 90% kans op wateroverlast en problemen met hittestress. Aanleg van groenstructuren en waterpartijen kan de waarde aan vastgoed op bedrijventerreinen met 4 tot 8% doen stijgen. Het realiseren van collectieve voorzieningen, zoals collectief parkeren, kan een bijdrage leveren aan efficiënt ruimtegebruik. Bedrijventerreinen leveren een belangrijke bijdrage aan de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd.

[8] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzame-bedrijventerreinen
[9] https://data-portaal-noord-brabant.hub.arcgis.com/

Landelijke ontwikkelingen

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) heeft op verzoek van de regering in oktober 2023 een advies uitgebracht 'Samen werken: kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen'[10]. De aanbevelingen concentreren zich het op realiseren van duurzame bedrijventerreinen, verregaande samenwerking op bedrijventerreinen en een heldere rolverdeling voor ministerie van EZK, provincie en gemeente.

Enkele kernpunten uit het advies:

> **Verduurzaming:** De Rli brengt in kaart wat er aan verduurzaming op bestaande bedrijventerreinen mogelijk is, wat dat voor bedrijven en de samenleving kan opleveren en welke acties van de overheid nodig zijn om dit proces in beweging te krijgen.
> **Georganiseerde samenwerking:** Veel van de benodigde duurzaamheidsmaatregelen kunnen bedrijven zelfstandig nemen, maar voor een groot aantal is georganiseerde samenwerking op bedrijventerreinen cruciaal. Zonder hulp van de overheid krijgen ondernemers deze samenwerking onvoldoende van de grond, waardoor cruciale kansen onbenut blijven.
> **Rol van gemeenten:** Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het faciliteren van duurzame ontwikkeling op bedrijventerreinen. Ze kunnen heldere doelen stellen, ondernemers ondersteunen en het opzetten van parkmanagement bevorderen.

Kortom, de Rli pleit voor een gezamenlijke inspanning van overheid, bedrijven en gemeenten om bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig en duurzaam te maken.

[10] https://www.rli.nl/sites/default/files/rli-advies_samen_werken_-_kiezen_voor_toekomstbestendige_bedrijventerreinen_2.pdf

Gezamenlijke aanpak regiogemeenten

De Metropoolregio Eindhoven met zijn Brainport ecosysteem, staat voor een significante uitdaging: het intensiveren, revitaliseren en soms transformeren van bestaande bedrijventerreinen om economische groei te kunnen faciliteren, stimuleren en de terreinen toekomstbestendig te maken. Dit is een ambitieuze, maar noodzakelijke en haalbare missie. Door samenwerking, innovatie en een focus op duurzaamheid, kunnen deze terreinen worden omgevormd tot levendige en waardevolle gebieden die bijdragen aan de economische kracht en leefbaarheid van de regio.

Afgelopen jaren werd binnen gemeenten het belang van bestaande bedrijventerreinen weliswaar erkend, maar wordt het nog niet altijd als kerntaak beschouwd om op te acteren. Dit komt o.a. omdat een bedrijventerrein meestal voor driekwart in eigendom is van particulieren en de gemeente zich vooral beperkt tot klein en groot fysiek onderhoud van de

openbare ruimte. Daarna is het vaak zowel voor bedrijven als gemeente weer ‘business as usual’.

Gezien het belang voor het hebben van een aantrekkelijk aanbod aan werklocaties kunnen de gemeenten deze kerntaak van onderop oppakken en elkaars kennis, ervaring en capaciteit samen inzetten. Daarmee kunnen de taken beter en efficiënter worden uitgevoerd; en kan samen meer worden geleerd van elkaar. De 21 regiogemeenten gaan dit samen organiseren.

Uitvoeringsstrategie en -agenda bestaande werklocaties.

Dit hoofdstuk biedt de basis voor een agendasetting en gestructureerde aanpak van deze terreinen, met een focus op de volgende relevante onderwerpen: intensivering van het ruimtegebruik, revitalisering/ herstructurering, transformatie naar woningbouw, de implementatie van parkmanagement. De relatie van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen met het gebruik van VAB’s kan niet los van elkaar worden bezien. Daarom is dit onderwerp eveneens opgenomen in dit hoofdstuk. Per paragraaf wordt in deze ontwikkelstrategie het belang van het onderwerp op bestaande bedrijventerreinen geduid. In de uitvoeringsagenda wordt uitgewerkt wat de gemeenten daadwerkelijk samen gaan oppakken en hoe dit wordt gaan georganiseerd.

6.2 Intensivering

Ruimte in Nederland wordt steeds schaarser. Elke vierkante meter, die niet van functie hoeft te veranderen, is pure winst. Niet alleen in ruimte, want functiewijziging leidt steeds vaker tot tijdrovende en slepende procedures. Intensivering van het gebruik van bedrijventerreinen kan leiden tot een verhoogde economische output en een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte.
Bij intensivering zijn twee dimensies van belang. De eerste dimensie is optimalisatie en meervoudig ruimtegebruik. De tweede dimensie is het juiste bedrijf op de juiste plek. Bedrijventerreinen bieden enige vorm van hinder. Optimaal ruimtegebruik houdt in dat deze terreinen optimaal gebruikt worden voor de milieucategorie waarvoor ze bedoeld zijn en dus niet door lichtere bedrijfsfuncties en andere functies. Hierbij gaat het vooral ook om het benutten van bebouwingsmogelijkheden in oppervlak en bouwhoogte).

Daarnaast is er bijna altijd wel sprake van enige leegstand op een bedrijventerrein. Een leegstandspercentage van 5% in de markt wordt beschouwd als gezond om voldoende schuifruimte te hebben voor nieuwvestiging van bijvoorbeeld starters, groei en doorschuifmogelijkheden. Met weinig aanbod aan nieuwe bedrijfsgrond en weinig leegstand komt de markt op slot te zitten. Uitzonderlijk veel leegstand op (een deel van) een terrein kan een indicatie zijn van een verslechterd vestigingsklimaat ter plaatse. In dat

geval zou een revitaliserings- en/of herstructureringsaanpak nodig kunnen zijn (zie ook paragraaf 6.3).

Een aanpak om intensiveringsmogelijkheden op bedrijventerreinen te onderzoeken en prioriteren met vier vragen:

- Op welke terreinen is de floor space index en/of de terreinquotiënt laag?
- Op welke terreinen zijn restruimten en/of grootschalige leegstand beschikbaar (bijvoorbeeld grootschalig parkeerterrein, open opslag, et cetera)?
- Op welke terreinen wordt de maximale planologische mogelijkheden niet benut?
- Op welke terreinen is het delen en mengen van functies ook nog een optie?

De intensivering van werklocaties kan pas daadwerkelijk plaatsvinden als bedrijven in beweging komen. Oftewel als ze investeren op hun locatie danwel verhuizen. Als deze laatste situatie zich voordoet is sprake van een achterblijvende locatie. De kansen voor intensivering kunnen worden benut als afspraken met de nieuwe eigenaar of bedrijf kunnen worden gemaakt over de herontwikkeling van de locatie. Om daar grip op te krijgen is regionale samenwerking van belang. Als een bedrijf verhuist naar een andere locatie, dient de gemeente waarin de nieuwe bedrijfslocatie ligt afspraken met het bedrijf maken over de achterblijvende locatie. Dit kan alleen regionaal worden opgepakt.

6.3 Revitalisering/herstructurering

Efficiënt ruimtegebruik en revitalisering zijn cruciaal voor de duurzaamheid en aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen. Revitalisering impliceert al dat de werkomgeving niet meer vitaal is. Ook bedrijventerreinen hebben een levenscyclus ook omdat allerlei wensen, eisen en het klimaat veranderen. Zo zal bij revitalisering/herstructurering, net als bij nieuwe werklocaties, de ‘Maatlat voor klimaatadaptieve gebouwde omgeving’[11] moeten worden toegepast. Vaak wordt nog te laat ingezien dat zo’n gebiedsgerichte gezamenlijk aanpak van gemeenten, bedrijven en vastgoedeigenaren nodig is om het tij te keren. Zo’n gezamenlijke aanpak kan een begin zijn om het organiserend vermogen op een bedrijventerrein wezenlijk te verbeteren, vormen van parkmanagement. Daardoor zal de levenscyclus van het terrein minder diepe ups en downs vertonen en zorgen voor een aantrekkelijker vestigingsklimaat. De aanpak is vergelijkbaar met die van een intensiveringsproject, maar is vaak extra complex,

[11] https://klimaatadaptatienederland.nl/hulpmiddelen/overzicht/maatlat-groene-klimaatadaptieve-gebouwde-omgeving/

tijdrovend en kostbaar van aard. Revitalisering kan veel verschillende elementen in zich hebben zoals herstructurering, herinrichting en herontwikkeling. Soms is het bedrijfsleven aan de bal, soms gemeenten, soms een projectontwikkelaar en vaak een mix aan organisaties. Vaak ontstaat bij revitalisering een vorm van parkmanagement. Zo'n complex, vaak meerjarig project, vraagt van gemeenten om programmatisch en op een planmatige manier te werken. En ook strategisch, omdat zich soms kansen voordoen als bedrijven in beweging komen door dat ze op hun locatie gaan uitbreiden of gaan verhuizen. Om die kansen te kunnen benutten is een duidelijk visie of plan nodig.

6.4 Transformatie

De transformatie van sommige bedrijventerreinen en solitaire bedrijfslocaties naar andere bestemmingen kan flink bijdragen aan een specifieke ruimtelijke opgave in een bepaald gebied. Dit geldt onder andere bij een woningbouwopgave, waarbij milieucirkels van gevestigde bedrijven deze ontwikkeling blokkeren. Zo'n transformatie biedt kansen om de leefbaarheid binnen de regio te verhogen, talenten aan te trekken en te behouden. Naast een totale transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouwlocatie kan ook gedacht worden aan de transformatie van het type werkmilieu. Daarbij zal de transformatie van regulier werkmilieu naar een gemengd stedelijk werkmilieu het meest voorkomen. Hierbij kunnen mogelijkheden ontstaan voor (her)vestiging van lichtere categorieën bedrijven, die niet passen binnen een regulier werkmilieu, maar wel binnen een gemengd stedelijk werkmilieu. Gezien de prognose en vraag kan dit bijdragen aan de behoefte van een specifieke groep lichtere bedrijven. Deze vorm van transformatie zou eventueel een tussenvorm kunnen zijn als onderdeel van een lange-termijn-plan om een gebied geleidelijk te (laten) transformeren van bedrijventerrein naar woningbouw.

Niet elke transformatie levert zowel op lokaal, subregionaal als regionaal niveau voordelen op. Uiteraard legt transformatie een behoorlijke druk op het gevestigde bedrijfsleven met hun werknemers. Het noopt hen tot acties zoals verplaatsen, fuseren, nieuw bouwen, verhuizen, saneren. Ook voor de gemeenten kost dit inzet van middelen en menskracht. Bovendien dient rekening gehouden te worden met een vervangingsvraag naar nieuwe bedrijfskavels. Daarom dient het middel van transformatie beperkt en selectief ingezet te worden en onderdeel uit te maken van de Regionale Programmering Werklocaties en Woningbouwprogramma, waardoor werklocaties in samenhang worden geprogrammeerd.

6.5 Parkmanagement

Parkmanagement omvat georganiseerde samenwerking tussen ondernemers, gemeenten en parkmanagers om bedrijventerreinen duurzaam en efficiënt te beheren en te ontwikkelen. Parkmanagement kan tal van activiteiten omvatten zoals bijvoorbeeld het gezamenlijk beheer van terreinen, collectieve inkoop van diensten, en het bevorderen van duurzaamheid en veiligheid op het terrein. Naast de benefits moeten ook afspraken gemaakt worden over de financiering van parkmanagement, waarvoor o.a. gedacht kan worden aan het opzetten van een ondernemersfonds of BIZ. Probleem van het opstarten van parkmanagement op bestaande bedrijventerreinen is immers dat de noodzaak nog niet algemeen erkend wordt en dat 'free-riders' mee willen liften op de inspanningen van degenen die het initiatief nemen, oftewel degenen die wel mee willen doen en investeren. Het inrichten van parkmanagement is ook onderdeel van het Ruimtelijk Kwaliteitskader (zie hoofdstuk 7).

6.6 Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's)

De komende jaren zullen tal van agrarische bedrijven stoppen en willen transformeren naar andere vormen van ondernemerschap. Gezien de schaarse ruimte en selectieve allocatie van bedrijven op bedrijventerreinen, zullen met name lichtere categorieën bedrijven een oplossing zoeken in VAB's voor hun ruimtebehoefte en aanbieders van agrarisch vastgoed zoeken naar invulling van vrijkomende ruimte. De relatie tussen vraag en aanbod van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen en in VAB's fungeert als een systeem van communicerend vaten. Het is daarom aan gemeenten om hierop te sturen. Als de ene gemeente actief beperkend beleid voert op gebruik van VAB's en de buurgemeente dit vrij laadt dan zal een 'waterbedeffect' ontstaan. Onderlinge afstemming van VAB-beleid tussen vakgebieden buitengebied en economie én binnen de subregio en regio is dan ook van belang om als gemeente, subregio en regio te kunnen sturen op gebruik van dit soort werklocaties als substituut voor kavels op bedrijventerreinen. Gemeenten kunnen een belangrijke rol spelen om het ontstaan en professionaliseren van parkmanagement op bestaande bedrijventerreinen te stimuleren.

Brainport principes voor toekomstbestendige werklocaties



7

7.1 Regionaal kwaliteitskader

Werklocaties moeten zowel in het heden als in de toekomst een plek bieden aan bedrijvigheid die past bij het economisch profiel van onze regio. Dit vraagt om toekomstbestendige werklocaties, die passen in de Brainportregio. Voor nieuwe werklocaties kan deze vereiste zowel bij de locatiekeuzes als bij het ontwerpen en ontwikkelen van locaties worden meegenomen. Voor bestaande werklocaties vraagt dat een andere aanpak. In hoofdstuk 6 is al aandacht besteed aan onderwerpen die een rol spelen op de bestaande werklocaties.

Het ontwikkelen van toekomstbestendige werklocaties vraagt aandacht voor de kwalitatieve kanten van een ontwikkeling. In de Visie werklocaties is beschreven wat onder toekomstbestendige werklocaties wordt verstaan: werklocaties die bijdragen aan grote transitieopgaven op het gebied van energie, mobiliteit, circulariteit en klimaat en leefomgeving. Tevens dragen toekomstbestendige locaties bij aan een gezond aanbod aan werklocaties: kostbare bedrijfskavel blijven daardoor courant, waardoor ze aantrekkelijk blijven voor bedrijven om er te investeren.
Deze opgaven geven richting aan een regionaal kwaliteitskader dat de Brainport Principes 2024 worden genoemd. Deze zijn richtinggevend voor de locatiekeuze en ontwikkeling van nieuwe werklocaties en de herontwikkeling van bestaande werklocaties. Indien gemeenten op deze thema's eenduidig beleid voeren, zal dat het effect van het kwaliteitskader versterken.

Nieuwe Brainport Principles vervangen oude afspraken

In het verleden zijn in zowel de gehele regio als in de subregio's al verschillende afspraken tidens Omgevingsdagen gemaakt over kwaliteit op werklocaties. Hieronder een kort overzicht van wanneer welke afspraken gemaakt zijn:

> Afspraken Omgevingsdag 19 dec. 2012
> Brainport Principles 2021
> Aanvullende afspraken A2-gemeenten (Visiebedr. ter. 2021) en SGE (Programmering 2021)
> Aanvullende afspraken De Peel 2021

Daarnaast hanteert De Kempen ook enkele aanvullende kwaliteitskaders die een plek moeten krijgen in het nieuwe kwaliteitskader:

> Aanvullende afspraken De Kempen (Ambities en doelstellingen toekomstig aanbod bedrijventerreinen (Antea 2021),
> Ruimte voor bedrijvigheid (Stec 2022) en locatiestudie (BRO 2023))

De inhoud van deze afspraken worden, voor zover nog valide, opgenomen in het nieuwe kwalieitskader. De bovenstaande afspraken komen pas te vervallen nadat het nieuwe kwaliteitskader op eenzelfde detailniveau is uitgewerkt en vastgesteld. Pas vanaf dat moment kan in Zuidoost-Brabant voortaan alleen met het nieuwe kwaliteitskader wordt gewerkt. De voorlopig nog geldende afspraken over kwaliteit werkklocaties zijn als bijlage 2 bij deze Uitvoeringsstrategie opgenomen.

7.2 Toekomstbestendige werklocaties gevat in vijf thema's

Om in de regio te kunnen samenwerken is het van belang om met één kwaliteitskader te werken: de Brainport Principes 2024. Om tot een werkbaar en compleet kwaliteitskader te komen worden de eerder gemaakte afspraken (zie kader) en de in de visie werklocaties beschreven transitie-opgaven gevangen in vijf hoofdthema's die elk weer zijn opgedeeld in een aantal subthema's:

> **Ruimtegebruik**
Het thema ruimtegebruik ziet toe op kwalitatieve eisen met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik en gebruiksmogelijkheden. De (gedeeltelijk overlappende) subthema's stellen tot doel dat werklocaties en kavels optimaal worden benut. De letterlijke ruimte die er is qua kavelomvang en milieuruimte moet worden gebruikt door bedrijven die deze ruimte ook daadwerkelijk nodig hebben.

> **Bereikbaarheid**
Het thema bereikbaarheid ziet toe op goede en duurzame bereikbaarheid van werklocaties. Het gaat er daarbij om dat werknemers en bezoekers er op een eenvoudige en veilige manier kunnen komen. Voor goederen en transport wordt gestreefd naar multimodale ontsluitingsmogelijkheden die passen bij het type werkmilieu.

> **Duurzaamheid**
Het thema duurzaamheid gaat over drie grote transitieopgaven: energie, circulariteit en klimaatadaptatie.

> **Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit**
Met het thema ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit sturen overheden op de uitstraling en inpassing van werklocaties. Het gaat hier over omgevingskwaliteit, bodem, water en goede landschappelijke inpassing van het terrein als geheel, toekomstbestendige digitale infrastructuur, openbare ruimte en vastgoed.

> **Mens en organisatie**
Het thema mens en organisatie ziet op organisatiegraad, beroepsbevolking en veiligheid.

Gemeenten in de regio hebben de ambitie om alle werklocaties, zowel nieuw als bestaand, toekomstbestendig te maken en houden. Met het opstellen van een kwaliteitskader op hoofdlijnen is daarmee een eerste stap gezet. Uitwerking daarvan naar een bruikbaar en realistisch instrument zal nog plaatsvinden. In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven hoe de geldende afspraken in het nieuwe kwaliteitskader worden verwerkt.

Bijlagen

Bijlage 1
Overzicht bestaande kwaliteitsafspraken in nieuw kwaliteitskader

BMC Thema opzet	Omgevingsdag 24 februari 2021 Brainport Principles	Omgevingsdag 19 dec. 2019: Ingestemd met uitgangspunten voor kwaliteit bedrijventerreinen	Aanvullende afspraken De Kempen (Ambities en doelstellingen toekomstig aanbod bedrijventerreinen (Antea) en locatiestudie (BRO))	Aanvullende afspraken De Peel (Programmering 2020)	Aanvullende afspraken A2-gemeenten (Visie bedr. ter. 2021) en SGE (Programmering 2021)	Toelichting
Ruimtegebruik - Zorgvuldig ruimtegebruik - Gebruiksmogelijkheden			Intensivering			
Bereikbaarheid - Duurzame bereikbaarheid - Multimodale bereikbaarheid		Kavels aan water en spoor & mobiliteit en bereikbaarheid	- Bereikbaarheid - weg - Bereikbaarheid - OV		- Bereikbaarheid - weg - Bereikbaarheid - OV	
Duurzaamheid - Energie - Circulariteit - Klimaatadaptatie	Duurzame werklocaties	Vergroening en verduurzaming ruimte voor NIMBY bedrijven	- Duurzaamheidsambities bij uitgifte en herstructurering - Stikstofrisico: circulaire economie, energie-transitie en klimaat-adaptatie - Duurzame uitgifte-voorwaarden - Netcapaciteit elektra	- Verminderen stikstofuitstoot - Versnellen energietransitie - Klimaat bestendig inrichten - Stimuleren circulair bouwen en ondernemen	- Stikstofrisico - Aansluiten op bestaand netcapaciteit	
Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit - Omgevingskwaliteit - Bodem, water en landschap gestuurd - Toekomstbestendige digitale infrastructuur - Openbare ruimte - Vastgoed	- Beeldkwaliteit - Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu		- Aansluiten op bestaand - Duurzaamheid en ruimtelijke inpassing met lage netto/bruto verhouding 50-60%	Goede landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit		
Mens en organisatie - Organisatiegraad - Beschikbaarheid beroepsbevolking - Veiligheid	Georganiseerde werklocaties		- Arbeidspotentieel (auto en fiets) - Ontwikkeling gezamenlijk KBP2 met kavels > 5.000 m2, clustering grotere bedrijven - Stimuleren gezonde verhuisdynamiek	Aantrekkelijke werkomgeving creëren (binden werknemers)	Arbeidspotentieel (auto en fiets)	
	Benutting regionale schaalniveau	*Grootschalige ontwikkelingen n op regionaal niveau*				*Ziet niet op kwaliteit: Dit komt terug in de programmeringsafspraken op regionaal niveau*
	Benutting regionale schaalniveau	*Grootschalige ontwikkelingen op regionaal niveau*				*Ziet niet op kwaliteit: Dit komt terug in H4 van de Uitvoeringsstrategie*
		Visie bestaande terreinen				*Dit komt terug in H6 Uitvoeringsstrategie*
				Vrijkomende agrarische bebouwing als ontwikkellocaties benutten		*Ziet niet op kwaliteit: Dit komt terug in H6 van de Uitvoeringsstrategie*

Bijlage 2a
Afspraken Omgevingsdag 19 december 2019

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 gebruik-maken. 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 bedrijven-terreinen 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.

Bijlage 2b
Brainport Principles 2021

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 park-management 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.

Bijlage 2c
Aanvullende afspraken A2 gemeenten en SGE

Kwaliteitscriteria voor prioritering van nieuwe ontwikkellocaties

> **1. Stikstofrisico ontwikkeling** – bouwprojecten veroorzaken stikstof-uitstoot 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, greenfield-ontwikkelingen. 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.

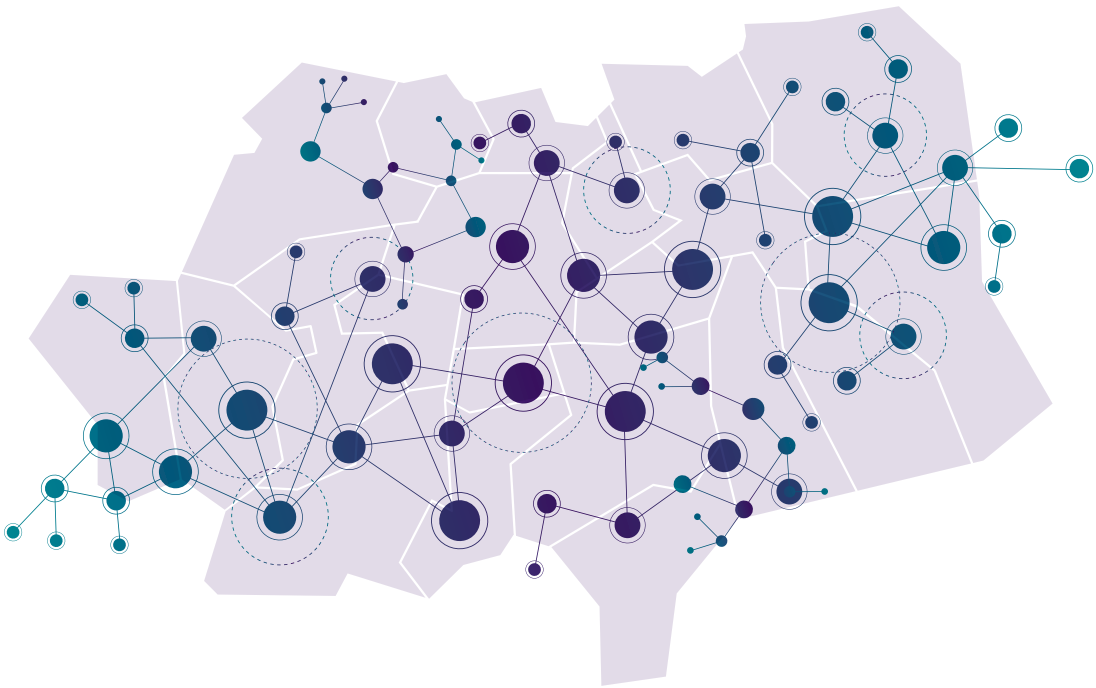
Bijlage 2d
Aanvullende afspraken De Peel (programmering 2021)

Aanvullend op afspraken uit 2019 hebben de Peelgemeenten de volgende kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd:

> Goede landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.
> Verminderen stikstofuitstoot.
> Vrijkomende agrarische bebouwing als ontwikkellocaties benutten.
> Versnellen energietransitie (energiebesparing en energieopwekking).
> Klimaat bestendig inrichten (o.a. bestrijden hitte en rainproof).
> Stimuleren circulair bouwen en ondernemen.
> Aantrekkelijke werkomgeving creëren (binden werknemers).

Bijlage 2e
Aanvullende afspraken De Kempen

- > Focus op complementariteit binnen Brainport voor toekomstige groei van bedrijventerreinen
- > Zet naast een functioneel grootschalige werkmilieu meer beperkt in op nieuw kleinschalig tot middelgroot aanbod
- > Verken en stimuleer ruimtewinst door intensivering van bedrijventerreinen
- > Kies bij voorkeur (opnieuw) voor clustering van grotere eindgebruikers op één gezamenlijk regionaal bedrijventerrein
- > Actief stimuleren van duurzaamheidsambities bij uitgifte (en herstructurering) van bedrijventerreinen
- > Stuur ondernemers op het optimaal benutten van planologische mogelijkheden
- > Maak aanbod flexibel en zet in op het creëren van doorschuifmogelijkheden



Colofon
Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost Brabant - Uitvoeringsstrategie

Document
definitief

Versie
31 mei 2024

Opgesteld door
de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven

Procesregie
Staf Depla
Maikel Denissen

Auteurs
Marco Farla
Guillaume van Brussel
Ben Cornelis

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