Datum raad	4 november 2021	Zaaknummer	1948408282
Datum college	21 september 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	bedrijventerreinen in Meierijstad		

Samenvatting
Als vervolg op de bedrijventerreinenvisie die in 2019 is vastgesteld en waarin is opgenomen dat we lokaal MKB faciliteren, is nu onderzocht welke behoefte er aan ruimte is, in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Op basis van dit onderzoek en de analyse van de resultaten zijn keuzes gemaakt die vorm geven aan een ontwikkelrichting. Tot 2030 hebben we behoefte aan 22 tot 45 ha bedrijventerrein. We willen kiezen voor een beperkte spreiding van terreinen, een duurzaam uitgifteprotocol, we willen ruimte reserveren om een hogere milieucategorie te faciliteren voor lokale bedrijvigheid, geclusterd op bedrijventerreinen in Schijndel en Veghel, we gaan heel voorzichtig om met het accommoderen van (boven)regionale vraag en doen dit alleen als deze goed past bij het profiel van Meierijstad en als het daadwerkelijk iets toevoegt aan ons lokale ecosysteem. We willen bestaande terreinen intensiveren. Deze ontwikkelrichting willen we onderzoeken en we willen de consequenties in beeld brengen. We vragen de gemeenteraad de ontwikkelrichting als bouwsteen voor de omgevingsvisie vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Deze verdiepingsslag ten aanzien van de bedrijventerreinenvisie die in 2019 is vastgesteld grijpt terug op programma 3.2 van Mijlpalen van Meierijstad: fysieke bedrijfsinfrastructuur (bedrijventerreinen)

Behandeling in commissie
20 oktober 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad
Het 'Behoefteonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad' inclusief de keuzes en de ontwikkelrichting als bouwsteen voor de Omgevingsvisie vast te stellen.

Waarom naar de raad
Het vaststellen van kaders en een ontwikkelrichting is een bevoegdheid van de raad

Aanleiding
In 2019 is de Bedrijventerreinenvisie Meierijstad vastgesteld. Naast diverse andere aandachtspunten is hieruit ook naar voren gekomen dat er vooral in Sint-Oedenrode en Schijndel weinig tot geen ruimte is voor lokale bedrijven om te groeien. In Veghel waren tot voor kort voldoende grote kavels om aan de vraag te voldoen en vooral om ook schuifruimte te creëren. De focus op grote kavels heeft er echter ook toe geleid dat er weinig kleine kavels beschikbaar zijn, terwijl daar, ook in Veghel, wel behoefte aan is. Er leven vragen ten aanzien van duurzame bedrijventerreinen, bovenregionale ruimtebehoefte en ruimte voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Eén en ander betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van bedrijventerreinen. Om deze keuzes te onderbouwen is de behoefte aan bedrijventerreinen in de eerste helft van 2021 uitvoerig onderzocht, zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Op basis van dit onderzoek, de analyse van de resultaten en het advies van het onderzoeksbureau zijn keuzes gemaakt die vorm geven aan een ontwikkelrichting. We leggen deze graag voor aan de gemeenteraad om deze als bouwsteen voor de omgevingsvisie vast te stellen.

Argumenten
1.1 De omgevingsvisie geeft een integraal beeld waarin de voorgestelde ontwikkelrichting een plaats moet krijgen
De strategische keuzes en de daarmee bepaalde ontwikkelrichting leggen een ruimteclaim die bij het opstellen van de omgevingsvisie afgewogen moet worden. Zo bewerkstelligen we de gezochte integraliteit.

1,2 We willen lokaal bedrijfsleven faciliteren en hiervoor is bedrijventerrein nodig
In 2019 is, bij het vaststellen van de Bedrijventerreinenvisie, de keuze gemaakt om het lokale bedrijfsleven te faciliteren en dat daarvoor uitbreidingsruimte moet zijn. Daarbij is aangegeven dat we zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat, dat we streven naar kwaliteitsbehoud van bestaande terreinen en dat er ruimte moet zijn voor een zwaardere milieucategorie.

Aan de keuzes die we nu voorstellen liggen deze uitgangspunten ten grondslag.

1.3 Uit het behoefteonderzoek blijkt dat er in alle kernen een tekort is aan bedrijfsruimte
Er is een autonome ruimtebehoefte van 40 hectare tot 2030, als we uitgaan van het middenscenario dat eerder door de provincie is geschetst, exclusief vervangingsvraag. Als we uitgaan van een hoog scenario is dit 63 hectare. De vervangingsvraag en de (boven)regionaal georiënteerde vraag is afhankelijk van beleidskeuzes. Ondernemers geven aan vooral behoefte te hebben aan ruimte in de eigen kern.

1.3 Het planaanbod, hard en zacht is niet toereikend. De confrontatie tussen vraag en aanbod geeft een behoefte van 22 tot 45 hectare extra bedrijventerrein
In juli 2021 was er 26,5 hectare hard planaanbod waarvan het grootste deel onder reservering. Zacht planaanbod (aanbod waarvoor nog een procedure gevolgd moet worden of zelfs aanbod dat niet ons eigendom is, maar dat wel al als bedrijventerrein is aangemerkt is in bijvoorbeeld structuurvisies) is er op Duin-Vlagheide, Foodpark en Molenakker II. In totaal is er 55 hectare zacht planaanbod waarvan echter al 24 hectare gereserveerd. In Sint-Oedenrode (Nijnsel) is geen

zachte plancapaciteit. De vervangingsvraag van 9,5 ha is een aanname op basis van beperkte gegevens die op dit moment voorhanden zijn.

		Aantal hectare (strategische keuzes, uitgaande van scenario midden)[17]	Aantal hectare (strategische keuzes, uitgaande van scenario hoog[18])
Vraag	I. Uitbreidingsvraag	40 hectare (scenario midden)	63 hectare (scenario hoog)
	II. Vervangingsvraag	*9,5 hectare*	*9,5 hectare + (aanvullende vervangingsvraag, niet concreet[19])*
	Totaal	**49,5 hectare**	**72,5 hectare + eventuele aanvullende vraag uit componenten II**
Aanbod	Hard planaanbod	26,5 hectare – 8 hectare[20] = 18,5 hectare	26,5 hectare– 8 hectare[18] = 18,5 hectare
	Ruimtewinst inbreiden	*9 hectare*	*9 hectare*
Confrontatie		**Behoefte van minimaal 22 hectare**	**Behoefte van minimaal 45 hectare**

Bron: Stec Groep, 2021.

[16] Exclusief bovenregionale vraag.
[17] Behoudend scenario uitgaande van scenario midden. Geen aanvullende ruimtevraag meegerekend.
[18] Ambitieus scenario uitgaande van scenario hoog. In potentie nog aanvullende ruimtevraag meerekenen.
[19] O.b.v. initiatief van individueel bedrijf (circa 6,5 hectare) en uitkomsten online marktpeiling (3 hectare in de komende vijf jaar). Om deze cijfers mee te rekenen in een Laddertoets moet het gaan om transformaties waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt en het vertrekkende bedrijf op een bedrijventerrein in de gemeente wordt gefaciliteerd.
[20] Kavel is verkocht aan een (boven)regionale speler, maar nog niet notarieel geleverd.

1.4 De strategische keuzes die we maken zijn van invloed op de behoefte

Onderzoek wijst uit dat er intensiverings- en herontwikkelingsmogelijkheden zijn. Afhankelijk van het gekozen ambitieniveau zijn er meer of minder mogelijkheden om bestaand bedrijventerrein te herontwikkelen zodat zij intensiever gebruikt kan worden. Ook de keuzes ten aanzien van het reserveren van ruimte voor spelers van buiten, het al dan niet hanteren van een duurzaam uitgifteprotocol etc. beïnvloeden de exacte behoefte.

1.5 We maken een aantal strategische keuzes die van invloed zijn op de ruimtevraag en stellen daarmee een algemene ontwikkelrichting vast

In het rapport zijn de volgende keuzes nader toegelicht:

- Voor zorgvuldig ruimtegebruik kiezen we voor ambitieniveau 1 met een inspanningsverplichting om richting ambitieniveau 2 te komen
- In samenwerking met het POM stellen we een duurzaam uitgifteprotocol voor bedrijventerreinen op
- We programmeren beperkte ruimte voor het uit- of verplaatsen van solitaire bedrijven
- We reserveren ruimte om een hogere milieucategorie te faciliteren voor lokale bedrijvigheid, geclusterd op bedrijventerreinen in Schijndel en Veghel
- We gaan heel voorzichtig om met het accommoderen van (boven)regionale vraag en doen dit alleen als deze goed past bij het profiel van Meierijstad en als het daadwerkelijk iets toevoegt aan ons lokale ecosysteem.

De uitwerking van deze keuzes is van invloed op de exacte ruimtebehoefte. De ontwikkelrichting gaat uit van een behoefte van 22 tot 45 ha extra bedrijventerrein.

1.6 Voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein kiezen we voor beperkte spreiding

Met de Bedrijventerreinenvisie als uitgangspunt, kiezen we voor nieuw bedrijventerrein voor een scenario waarbij er in de grotere kernen Erp, Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel uitbreidingsruimte is voor lokaal MKB, liefst op een beperkt aantal terreinen. In Sint-Oedenrode en

Erp gaat dit om minimale uitbreiding, de grotere toevoegingen zijn in Schijndel en Veghel. Dit is in het rapport verwoord.

1.7 Als vervolg op het onderzoek gaan we na welke zoekgebieden kansrijk zijn.
Naast herontwikkelingsmogelijkheden kunnen we bepalen waar een uitbreiding van bedrijventerrein logischerwijs zou kunnen landen. De zachte plancapaciteit is daarbij eerste keus maar er zijn op provinciaal niveau meer zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling aangewezen., Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van diverse basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling. Overigens kan dan ook besloten worden dat een stedelijke ontwikkeling op een bepaalde plek alsnog niet passend is.

Ook bieden de randen van bedrijventerrein of alternatieve locaties wellicht mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijventerrein. De consequenties moeten nader in beeld gebracht worden voordat we een definitieve keuze bestuurlijk kunnen voorleggen. .

Kanttekeningen
1. *Uitbreiding van bedrijventerrein staat op gespannen voet met (uitbreiding van) andere functies.*

Door het onderwerp in te bedden in de omgevingsvisie kunnen we de juiste afwegingen maken. het voorstel is de analyse, de keuzes en de daarmee samenhangende ontwikkelrichting als een bouwsteen voor deze omgevingsvisie vast te stellen.

2. *In theorie heeft clustering van bedrijventerrein voordelen*

Alhoewel clustering voordelen heeft ten aanzien van bijvoorbeeld infrastructurele maatregelen, effectiviteit van planprocedures en circulariteit, kiezen we toch voor een beperkte spreiding. Hiermee sluiten we aan op de bedrijventerreinvisie 2019 en op de wens van het lokaal MKB. We bieden ruimte voor lokaal ondernemerschap.

Communicatie
De onderzoeksresultaten en de keuzes die we op basis daarvan maken worden via onze Accountmanagers Bedrijven en het POM doorgeleid naar het individueel bedrijfsleven. Het onderwerp wordt daarnaast via het POM geagendeerd op bijeenkomsten van de ondernemersverenigingen. We informeren de gebruikelijke media met een persbericht.

Participatie
In de werkgroep die het onderzoek heeft uitgevoerd, is ook het POM vertegenwoordigd. Het bedrijfsleven is via de ondernemersverenigingen maar ook op individueel niveau betrokken bij het onderzoek o.a. via een breed uitgezette enquête, interviews en het captainsoverleg.

Duurzaamheid
Duurzame bedrijventerreinen is één van de aandachtspunten bij de keuzes die we maken. Het onderzoek en de resultaten geven aanleiding voor het opstellen van een duurzaam uitgifteprotocol. We houden hierbij rekening met ontwikkelingen in de regio zodat we verzekerd blijven van een eerlijk speelveld.

Financiële toelichting
Op dit moment zijn er geen financiële consequenties. Als dit wel het geval is volgt een nieuw bestuurlijk voorstel.

Planning
Na vaststelling wordt gestart met het het onderzoek naar consequenties van de ontwikkelrichting en de daarmee samenhangende keuzes. De planning is ook afhankelijk van het proces voor de Omgevingsvisie.

Rechtsbescherming
Er staat geen bezwaar en beroep open na vaststelling van de ontwikkelrichting, de analyse en keuzes ten aanzien van bedrijventerreinen.

Monitoring en evaluatie
Op de keuzes die we maken volgen acties, dit proces wordt zorgvuldig gemonitord. Gezien de complexiteit van het onderwerp stellen we voor om over 5 jaar een evaluatiemoment te plannen, Dan onderzoeken we of we onze ambities hebben waargemaakt of dat bijsturing noodzakelijk is

Bijlagen
Behoefteonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad - Analyse, keuzes en advies

Onderliggende documenten
-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 september 2021

Besluit gemeenteraad:
Het 'Behoefteonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad' inclusief de keuzes en de ontwikkelrichting als bouwsteen voor de omgevingsvisie vast te stellen

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 november 2021

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij