

# Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven



Informatiebijeenkomst gemeente Waalre

# Agenda

- Welkom
- Voorgeschiedenis
- Onze uitdaging:
  - Vanuit ons gebied
  - Vanuit de ladder duurzame verstedelijking
- Samenwerken is noodzaak
- Mogelijke oplossingsrichtingen
  - Ruimtelijk
  - Financieel
- Planning voor 2016 en rol gemeenteraad
- Meedenken: wat vindt u?
- Afronden en napraten

# Welkom

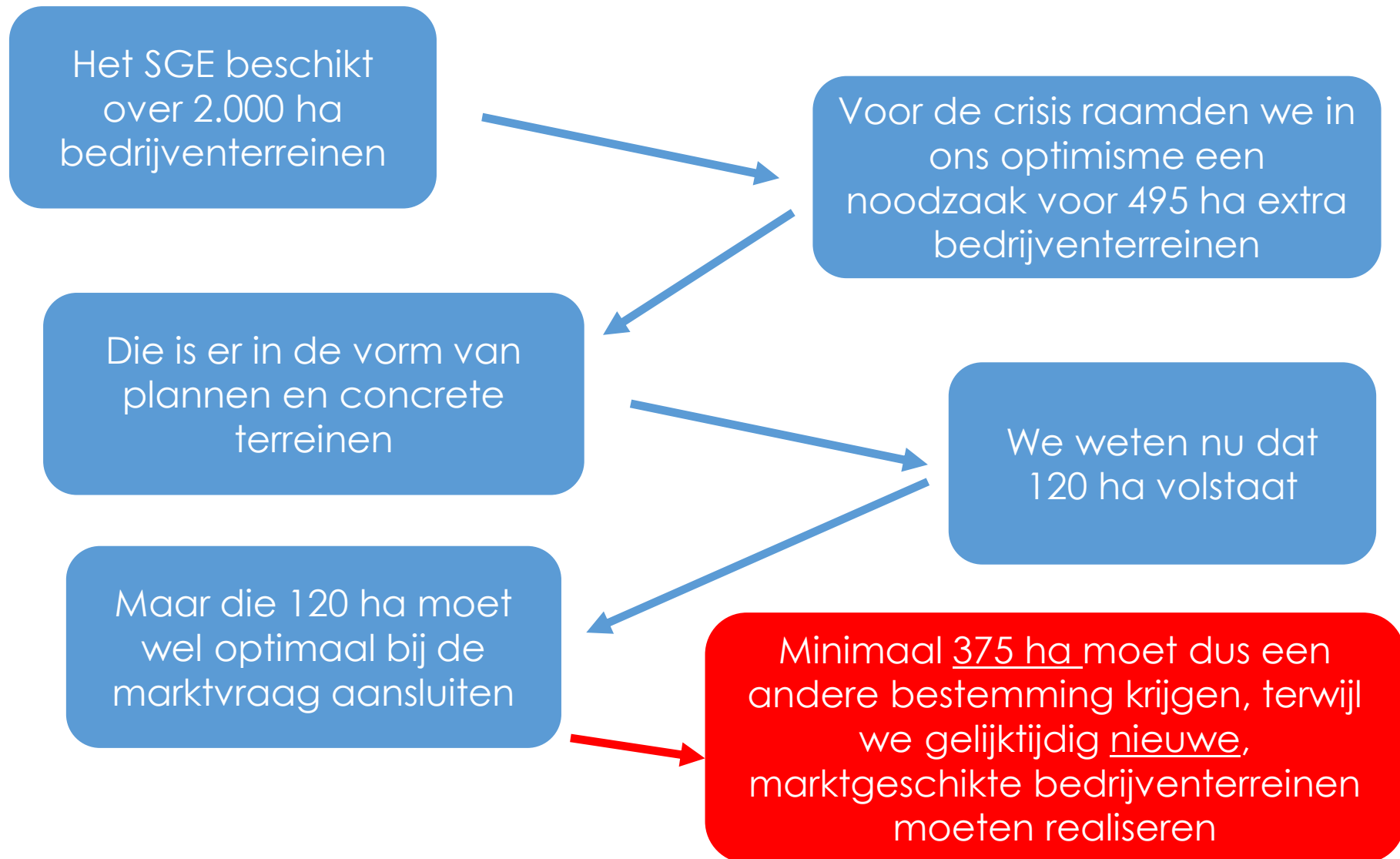
## **Bestuursconvenant SGE (december 2013):**

- **Samenwerken als ware we een gemeente**
  - **Wonen, werken – Economie, ruimte (- Voorzieningen)**
  - **Geharmoniseerde grondprijssystematiek met een afgesproken bandbreedte**
  - **1-Loket voor bedrijfshuisvesting**
  - **Tegengaan overprogrammering en mismatch van de vraag**

# Voorgeschiedenis

- **Onderzoek 2014 provincie: Brabant breed overschot aan aanbod en programmering bedrijventerreinen**
- **Opdracht provincie aan alle regio's om aanbod en programmering terug te brengen naar reële omvang (voorstel eind 2016 gereed)**
- **Mismatch tussen vraag en aanbod grootst in stedelijk gebied (SGE)**
- **STEC onderzoek in 2015 naar mismatch binnen SGE**
- **Bestuurlijk ingestoken op samenwerking gericht op oplossen mismatch en verzachten negatieve effecten (ruimtelijk en financieel)**
- **Procesvoorstel gemaakt met tijdlijn tot eind 2016**
- **Regionale Raadsledenbijeenkomst gehouden op 17 februari 2016**
- **Bijeenkomsten individuele gemeenteraden SGE maart/april 2016**

# De uitdaging voor het SGE



# Onze voorsprong:

- We behoren tot de innovatiefste regio's in de EU
- We willen ook in de herprogrammering van bedrijventerreinen voorop lopen



# Waarom samenwerken





# Het verhaal van ASML



14,000  
employees ww

5,000  
R&D engineers ww

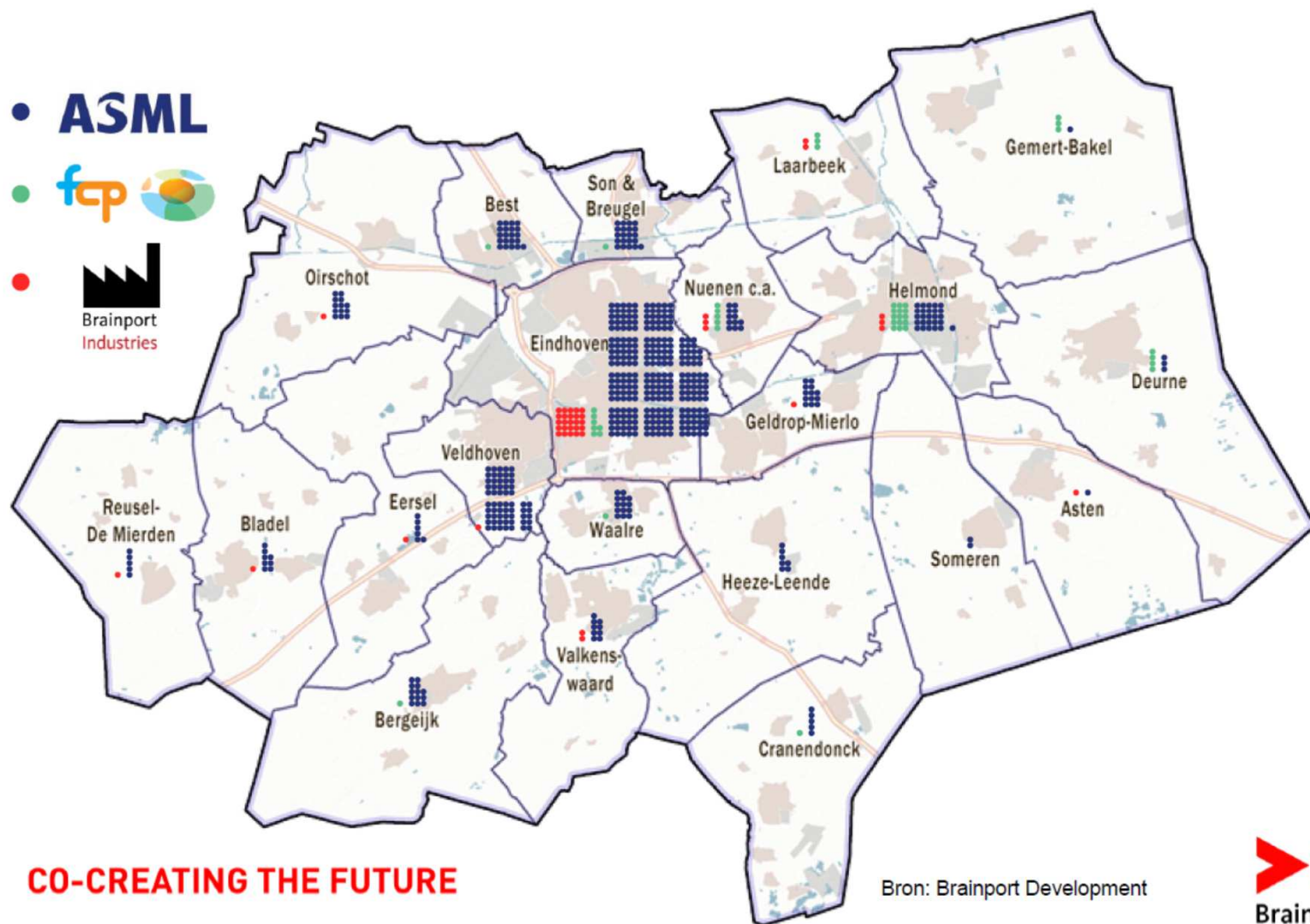
87  
nationalities

65,000+ m<sup>2</sup>  
net office space

50,000+ m<sup>2</sup>  
cleanroom space



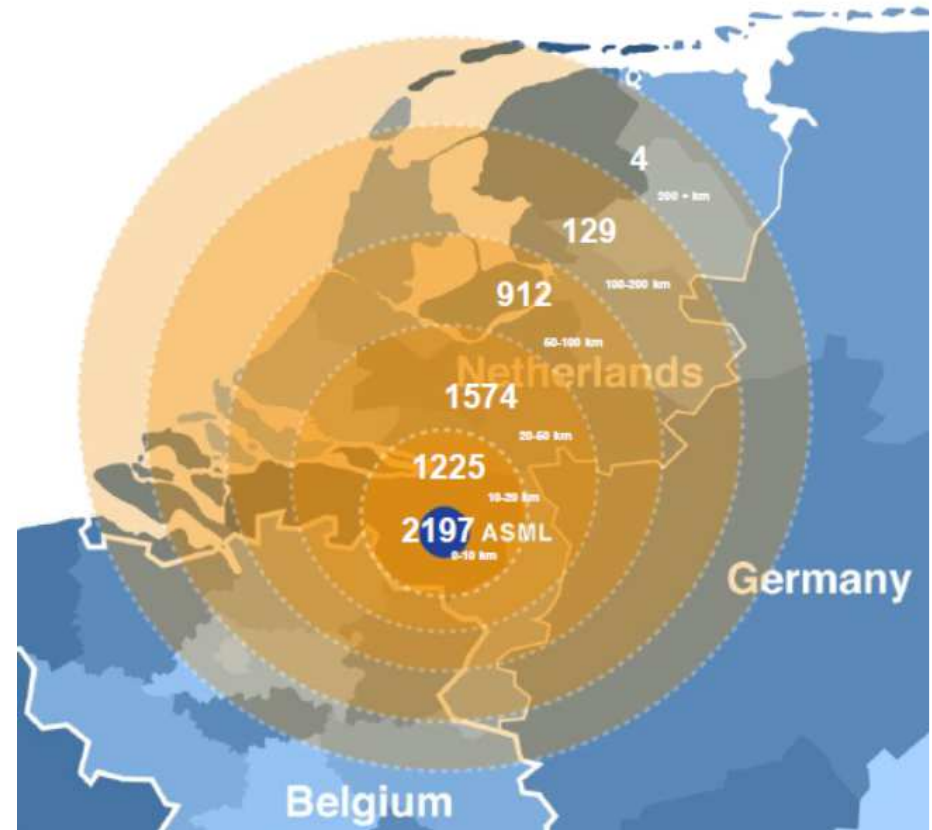
... genereert bedrijvigheid binnen SGE...



# 24% van de medewerkers inwoners van het SGE!

## ASML medewerkers SGE:

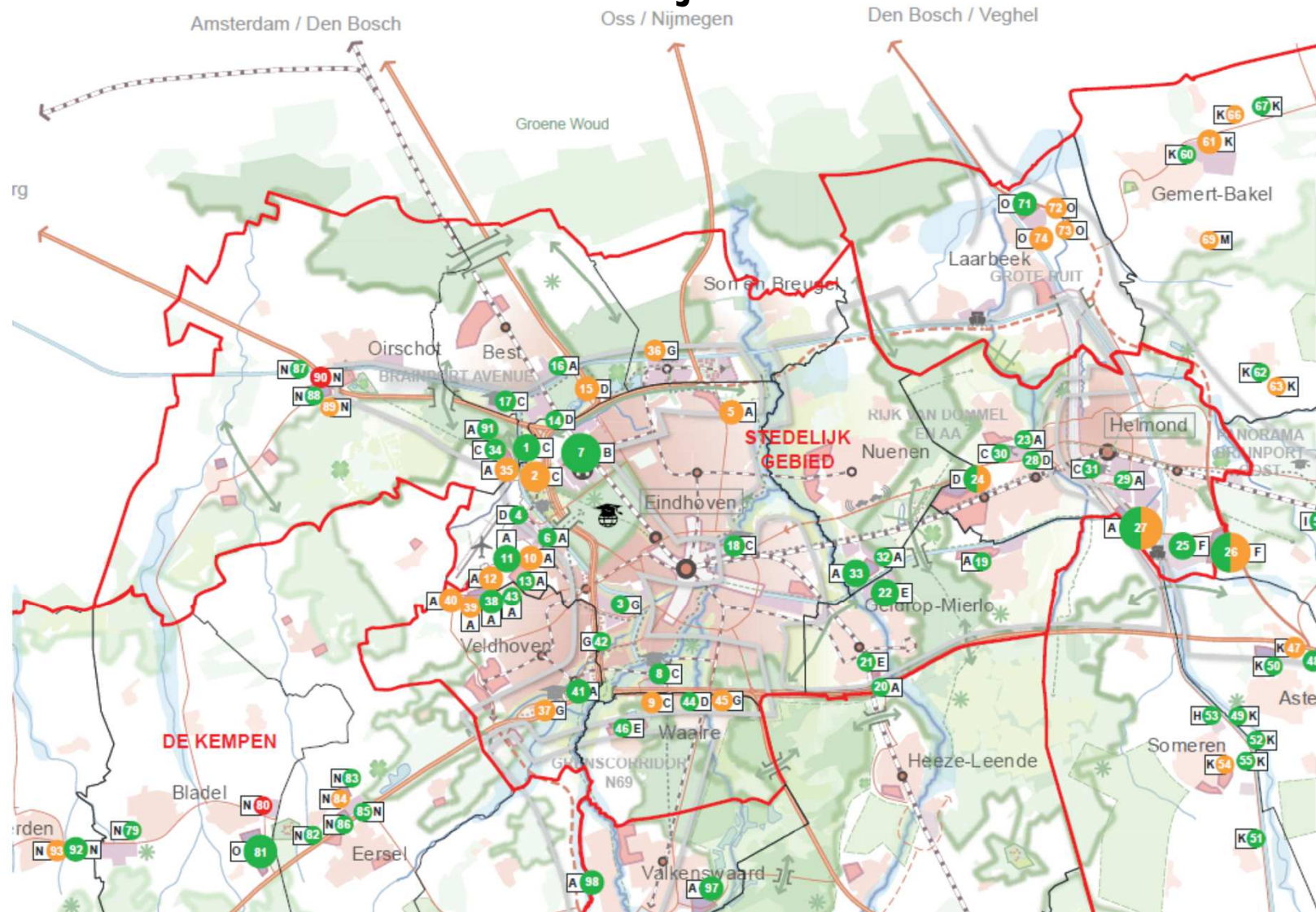
1. Eindhoven:	1807
2. Veldhoven:	737
3. Waalre:	174
4. Helmond:	167
5. Geldrop-Mierlo:	139
6. Best:	129
7. Oirschot:	91
8. Nuenen:	56
9. Son en Breugel:	42



# De essentie:

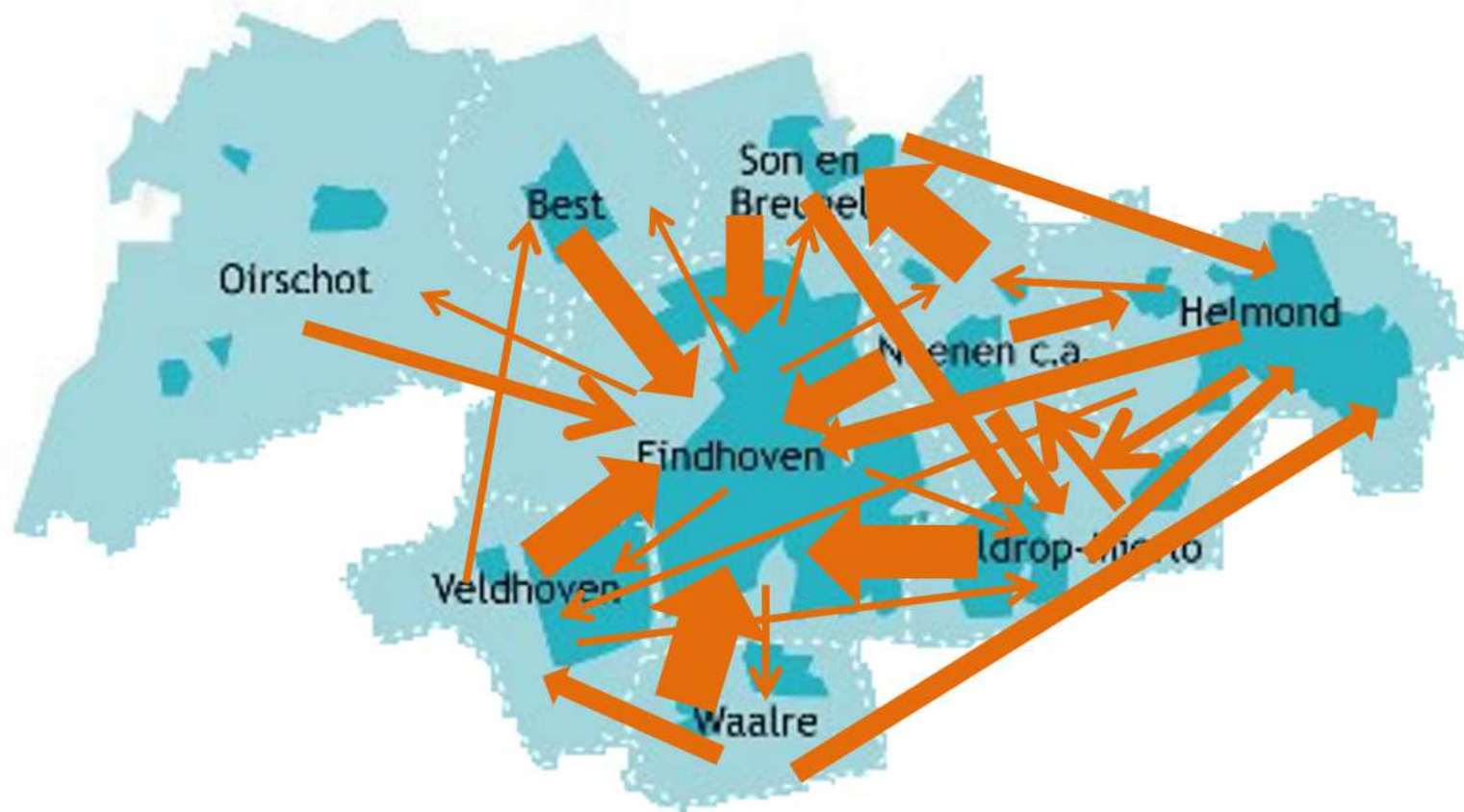
- **ASML, boegbeeld van Brainport, gevestigd in Veldhoven**
- **24% van de medewerkers komt uit het SGE**
- **Het bedrijf groeit sinds de oprichting in omzet, R&D-investeringen, medewerkers**
- **Maar amper groei in m<sup>2</sup> bedrijventerrein (7.000 m<sup>2</sup> in 2011 en in 2016)**

# Het ASML-verhaal geldt voor veel bedrijven





Onze inwoners werken vaak bij de  
'buren...'



# De conclusie

- **Bedrijven kijken niet naar gemeentegrenzen**
- **Medewerkers kijken niet naar gemeentegrenzen**
- **Kern van bedrijfsfuncties en medewerkers ligt wel in SGE**
- **Als het goed gaat met de regionale economie, dan is het goed voor alle SGE gemeenten**
- **Als het slecht gaat met de regionale economie...**



# Afspraken nodig over:

- **Het beperken van het overaanbod van nieuwe/geplande bedrijventerreinen**
- **Het resterende aanbod (beter) laten aansluiten bij de marktvraag**

# We kunnen niet zonder afspraken:

- **Voor bestaande terreinen leidt overaanbod tot leegloop en verloedering.**
- **Voor nieuwe terreinen moet een bestemmingplan worden vastgesteld. Zonder regionale afspraken geen goedkeuring bij Provincie en Raad van State (ladder duurzame verstedelijking).**
- **Aanbod dat beter aansluit bij de marktvraag versterkt de regionale economie.**
- **Ontwikkeling binnen de ene gemeente levert beperkingen op voor de andere gemeenten (financieel risico)**

# Mogelijke ruimtelijke oplossingen

- **Strategische clustering van bedrijven op strategische locaties (groen, oranje)**
- **Faciliteren van groeiende vraag naar terreinen voor grootschalige logistiek**
- **Fasering van nog te ontwikkelen locaties in de tijd op geleide van de marktvraag (groen, oranje)**
- **Schrappen van niet strategische locaties (rood)**
- **Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (revitalisering, transformatie; groen en rood)**
- **Alternatieve gebruiksmogelijkheden voor te schrappen en te transformeren terreinen (rood)**

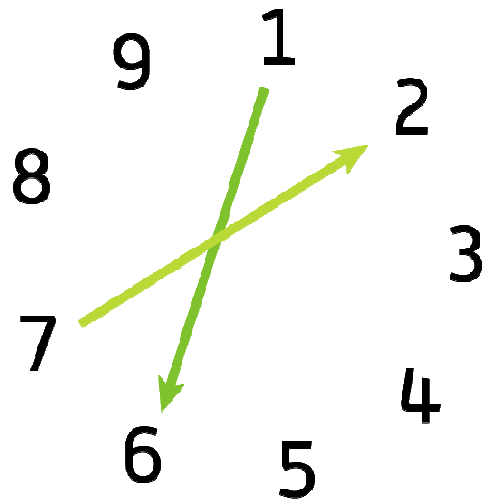
# Alternatief gebruik



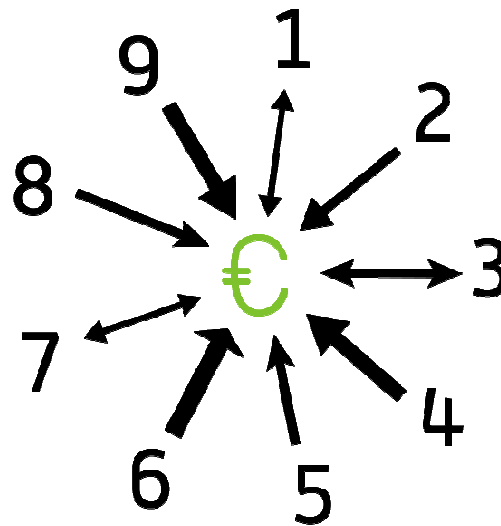
# Mogelijke financiële oplossingen

- **Directe verevening tussen gemeenten**
- **Vereveningsfonds**
- **Gezamenlijk 1 of meerdere bedrijventerreinen ontwikkelen**
- **Regionaal grondbedrijf**
- **Ontwikkelrechten verhandelen**
- **Gezamenlijk creëren van voorzienbaarheid: tijdig informeren beperkt planschade**
- **Stimuleringsfonds voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid**
- **Regionaal ontwikkelfonds werklocaties (ROW) om bestaande terreinen in hun economische functie te versterken**

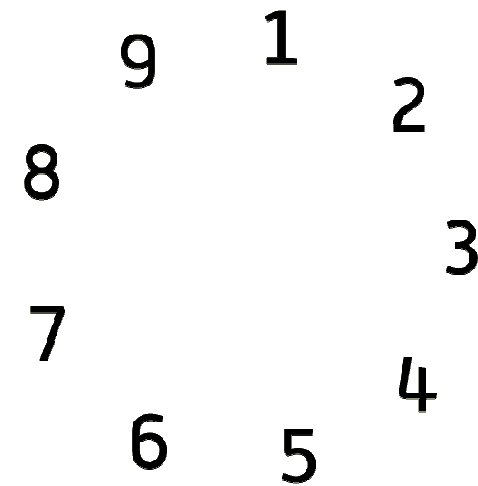
# Verevening



**Directe verevening  
tussen gemeenten**



**Regionaal  
vereveningsfonds**



**Regionaal  
grondbedrijf**



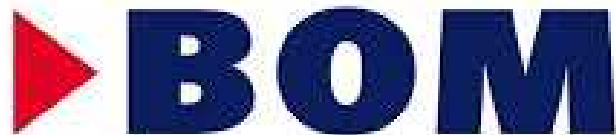
# Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties

Organiseren van extra financiële slagkracht & expertise voor  
(her)ontwikkeling regionale werklocaties

## Soort projecten:

- projecten ter versterking van de regionale economie, gericht op clustervorming, innovatie en werkgelegenheid
- Focus op bestaande locaties , tenzij....

Brabantse Ontwikkelings Maatschappij



# Gezamenlijk investeren

- Op vraaggerichte wijze (initiatief bij de markt!)
- Multiplier op investeringen door samenwerking Gemeenten, BOM en markt
- Investeren in plekken met economische potentie
- Uitgangspunt = revolverendheid
- Bijdrage van alle SGE gemeente gevraagd (50% gemeenten, 50% BOM)
- Maar het gaat niet alleen om geld.....

“smart  
money”



# Financiële pijn is onvermijdelijk!

- **Nog niet helder welke gemeenten in welke mate financieel nadeel gaan ondervinden**
- **Confrontatie van ruimtelijke exercitie met financiële parameters nodig:**
  - **Voordeel als rode of oranje terreinen op groen worden gezet (bv. BIC, Westfields)**
  - **Nadeel als groene terreinen op rood worden gezet**
  - **Effecten herstructurering en transformatie nader te bepalen**
- **Onder de streep gaat dit binnen de SGE gelet op het forse overaanbod geld kosten c.q. gaan nieuwe ontwikkelingen veel minder opleveren dan wellicht gedacht (grondexploitaties)**
- **Oplossingen kunnen de pijn mogelijk iets verzachten**

# Opgave Waalre



Sheets Piet Wijman

Wethouder Veldhoven

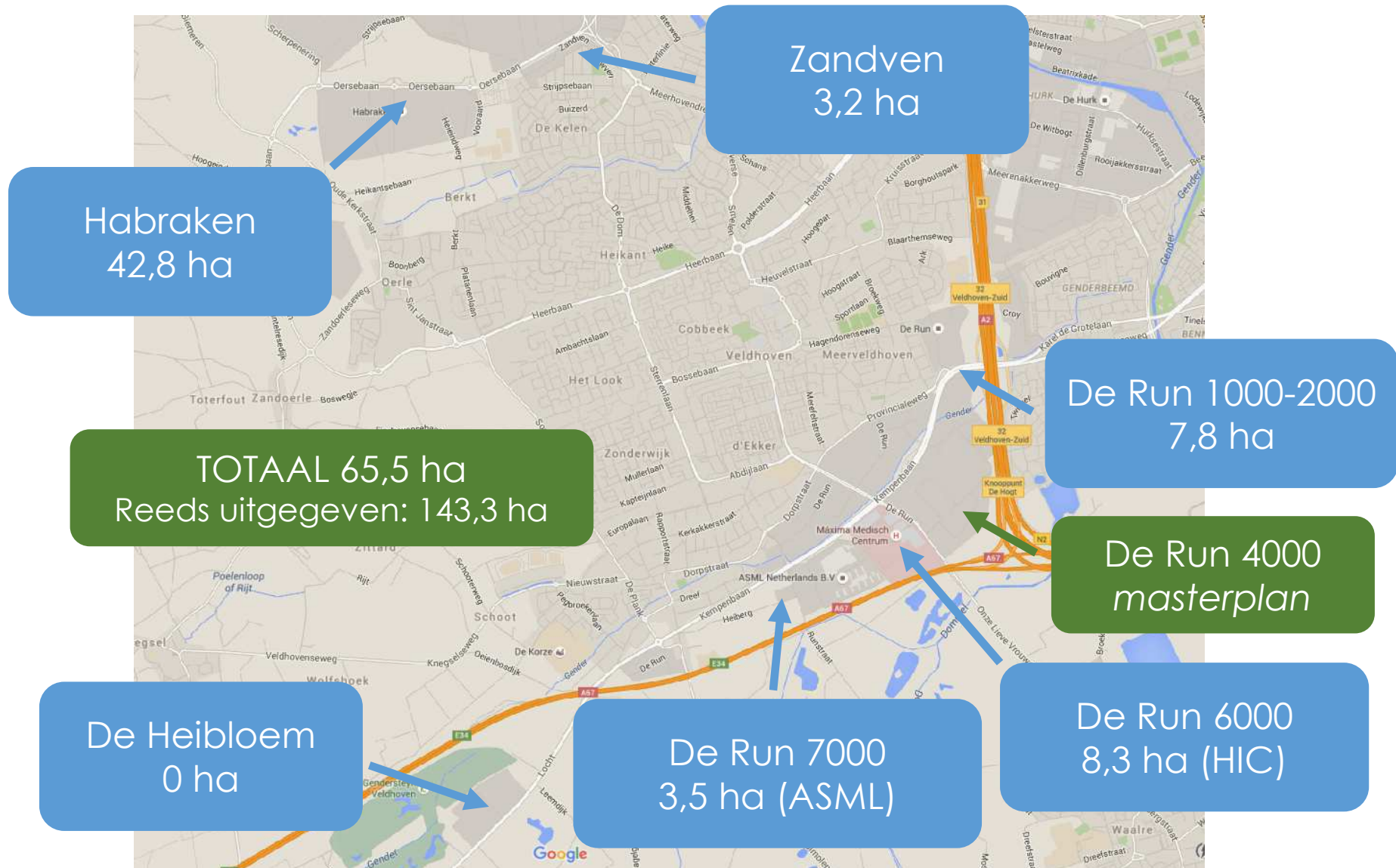


# Het SGE bedrijventerreinaanbod





# Ons bedrijventerreinaanbod



# De Run / Habraken



# De Run / Habraken



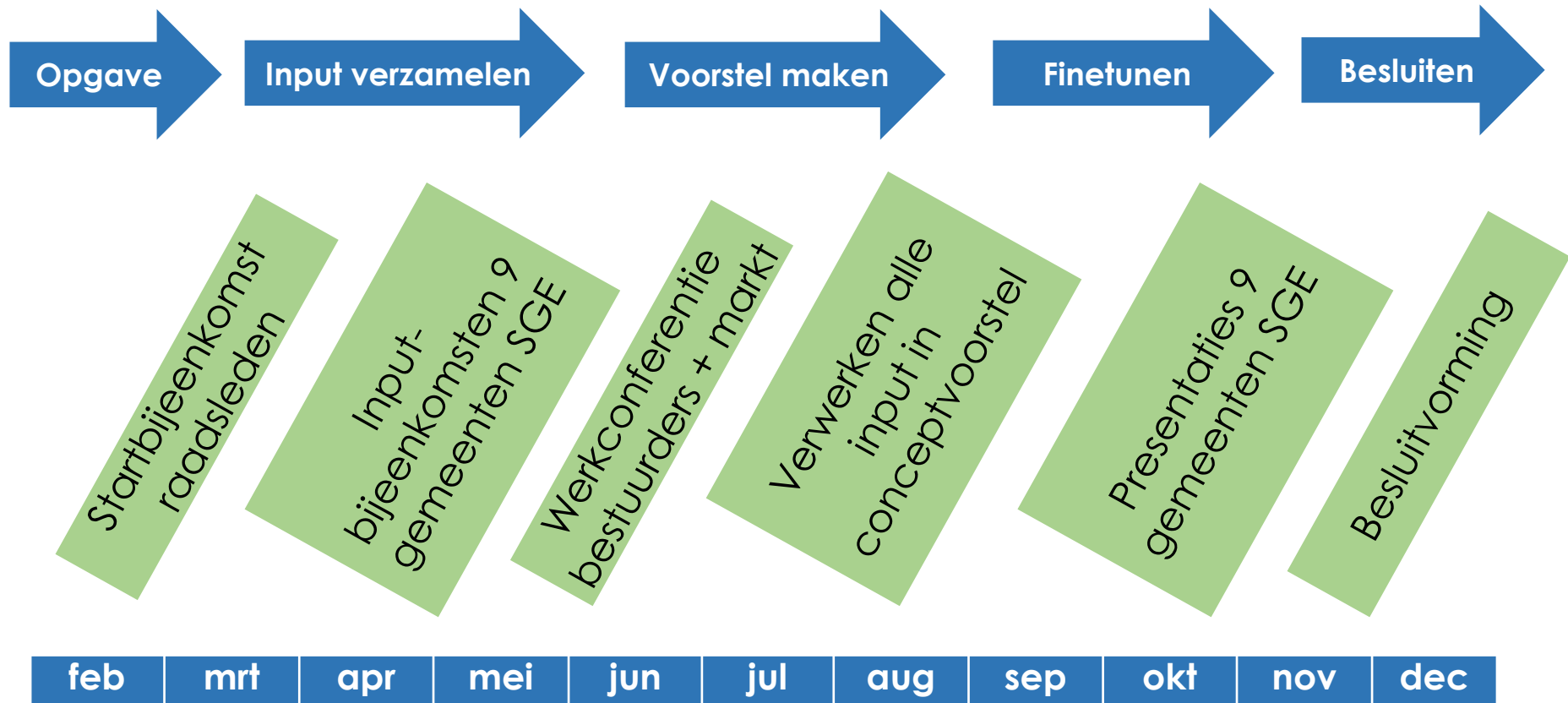
# Waar werken we naar toe:

## **Gezamenlijke nota:**

- **Vastgelegde afspraken programmering**
- **Voorzienbaarheid creëren: tijdig informeren beperkt planschade**
- **Kostenverhaal op derden (niet-gemeentelijke grondeigenaren) mogelijk maken**

**Bespreken nota binnen en met alle betrokken gemeenten**

# Het spoorboekje voor 2016





# Wat vinden jullie?

**Groen:**  
Spreekt  
me  
aan!

**Rood:**  
Spreekt  
me niet  
aan!





# Stellingen

- 1. Wij zijn als gemeente bereid mee te betalen aan het afboeken van een overbodig bedrijventerrein in een andere gemeente van het SGE.**
- 2. Wij zijn als gemeente bereid om bij te dragen aan een regionaal ontwikkelfonds ook als de investeringen van dit fonds niet landen in onze eigen gemeente.**
- 3. Wij zijn als gemeente bereid om eventuele winsten op te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen af te dragen aan het SGE.**
- 4. Wij zijn bereid om overbodige bedrijventerreinen te schrappen (niet verder te ontwikkelen) en ons eventuele verlies te nemen zonder aanspraak te maken op een financiële tegemoetkoming van andere gemeenten in het SGE.**