

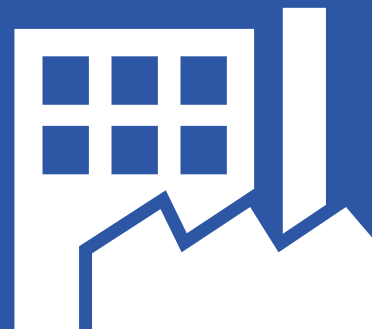


BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIIJK GEBIED!

PROGRAMMERING NIEUWE WERKLOCATIES

Stedelijk Gebied Eindhoven 2021



STEDELIJK GEBIED!

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Situatieschets	3
Doorlopen proces	6
Uitgangspunten en keuzes uit 2016	7
Keuzes voor de nieuwe programmering 2021	8
Uitgebreider Stoplichtenmodel	10
Programmering	10
Financieel arrangement	13
Tot slot	15
Bijlage 1: Programmering 2021 bedrijventerreinen per gemeente	17
Bijlage 2: Beschrijving van de specials en lichtgroene terreinen	19
Bijlage 3: Kwaliteitseisen	22
Bijlage 4: Regionale uitgangspunten en afspraken	24
Bijlage 5: Advies Stec, vastgesteld 5 december 2019	25
Bijlage 6: Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE	28
Bijlage 7: Memo stand van zaken financieel arrangement programmering 2016	49
Bijlage 8: Memo afronding financieel arrangement programmering 2016	54
Bijlage 9: Memo concept berekening programmering 2021	58

STEDELIJK GEBIED!

INLEIDING

In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) werken de negen gemeenten samen op de thema's Economie, Wonen, Voorzieningen & Evenementen en Ruimte. In de Samenwerkingsagenda 2018-2025 hebben de gemeenten over deze thema's afspraken gemaakt. Binnen het thema Economie hebben we onder andere afgesproken dat we de volgende stap zetten in de programmering van werklocaties. Het doel hiervan is dat het bedrijfsleven zo optimaal mogelijk bediend wordt in hun vraag naar goede huisvesting. Als gemeenten dragen we hiermee bij aan de regionale economie. Als samenwerkende gemeenten realiseren we ons dat de lokale en regionale economie zich niet aan gemeentegrenzen houdt. Bedrijven doen zaken met andere bedrijven die in andere gemeenten liggen en de werknemers van deze bedrijven wonen weer in een andere gemeente. We spreken daarom ook wel van een ecosysteem. Om dit ecosysteem te faciliteren, werken we 'als ware we één gemeente' en beconcurreren elkaar niet. Alleen op deze manier kunnen we de economie in onze regio goed faciliteren.

De nieuwe prognosecijfers van de provincie en nieuwe inzichten van gemeenten vragen ook om een actualisatie van de programmering. Feit is dat op dit moment het aanbod van bedrijfsgronden niet past bij de vraag. Dat betekent dat er gezamenlijk keuzes gemaakt moeten worden om het aanbod beter te laten aansluiten bij de vraag. Ook zetten we als samenwerkende gemeenten extra in op een kwaliteitsslag voor bestaande en nieuwe werklocaties. In de Samenwerkingsagenda is afgesproken dat de programmering iedere vier jaar geactualiseerd wordt. De afspraken die in 2016 gemaakt zijn over de programmering zijn in deze notitie geactualiseerd.

Passend bij de ambities van Brainport Eindhoven streven we er in het SGE naar dat onze werklocaties landelijk leidend worden op thema's als Duurzaamheid (energie, bouw en aard bedrijven), Veiligheid (offline én online) en Aantrekkelijkheid (groen, uiterlijk, ruimtelijke inrichting). In het Jaarprogramma 2020 is afgesproken dat we dit jaar de programmering van de nieuwe bedrijventerreinen gaan afronden inclusief de eerste stap in de kwaliteitsslag.

SITUATIESCHETS

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

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

Tabel 1: Overzicht kwantitatieve behoefte bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant in hectare.

STEDELIJK GEBIED!

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

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

Tabel 2: Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar sector in Zuidoost-Brabant.

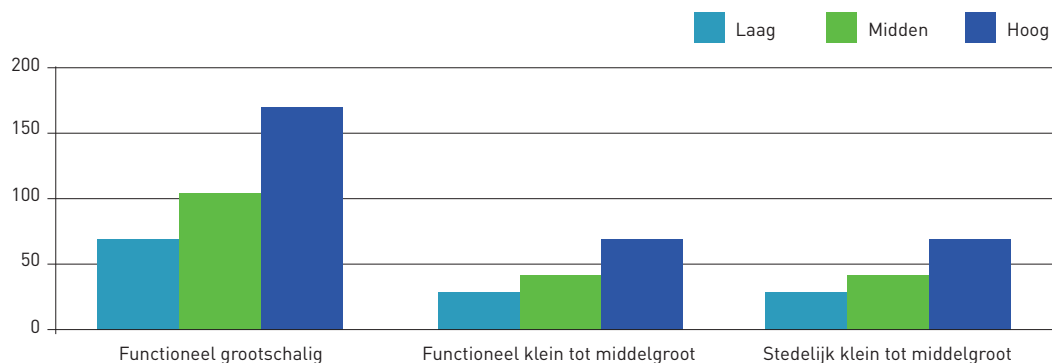
Naast de kwantitatieve behoefte is het belangrijk om ook een kwalitatieve match te maken tussen vraag en aanbod. De prognose is daarom ook vertaald naar kwalitatieve werkmilieus. Om de werkmilieus te duiden is hieronder een overzicht opgenomen van de type werkmilieus inclusief nadere specificatie.

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

Tabel 3: type werkmilieus nader gespecificeerd.

STEDELIJK GEBIED!

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



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

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

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

Tabel 4: Vraag naar type werkmilieu SGE (afgerond naar hectare).

¹ Onder functiemenging wordt verstaan dat er op het bedrijventerrein ook andere functies zijn toegestaan zoals wonen, winkels of voorzieningen

² Grootschalig betekent een oppervlakte > 0,5 ha.

³ Kleinschalig wil zeggen een oppervlakte < 0,5 ha met een enkele uitschieter daar boven.

STEDELIJK GEBIED!

DOORLOPEN PROCES

Na het uitbrengen van de prognoses heeft het portefeuillehoudersoverleg Economie van het SGE aan Stec, het bureau dat voor de provincie de prognoses heeft opgesteld, gevraagd om een advies uit te brengen ten aanzien van de bedrijventerreinprogrammering⁴ en om kwaliteitspaspoorten te formuleren voor de bestaande werklocaties. Het portefeuillehoudersoverleg heeft op 11 april 2019 de volgende nieuwe uitgangspunten gekozen ten opzichte van 2016⁵:

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

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

Brainport Principles

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

Kwaliteitscriteria

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

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

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

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

⁵ Na nieuwe inzichten en zorgvuldig beraad zijn delen van deze uitgangspunten later aangescherpt. De uitwerking daarvan volgt later in dit document.

STEDELIJK GEBIED!

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

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

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

UITGANGSPUNTEN EN KEUZES UIT 2016

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

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

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

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

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

STEDELIJK GEBIED!

KEUZES VOOR DE NIEUWE PROGRAMMERING 2020

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

1. We kiezen ervoor om een deel van de behoefte naar Stedelijke Werkmilieus op bestaande bedrijventerreinen op te vangen.

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

2. We kiezen ervoor om de Grootschalige Logistiek als een apart werkmilieu te programmeren.

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

3. We laten kleine restkavels op bestaande bedrijventerreinen buiten de programmering.

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

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

STEDELIJK GEBIED!

4. We kiezen voor een extra licht in het stoplichtenmodel

In 2019 is besloten om groene terreinen af te bakken als terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan en direct uitgeefbaar. Het plan was om alle andere terreinen op oranje te zetten. Dit is een aanpassing op de afspraken uit 2016 en dat staat dus ook haaks op het uitgangspunt dat de afspraken uit 2016 worden herbevestigd. Om dit op te lossen onderscheiden we twee soorten 'Groen': Lichtgroen en Donkergroen. Voor alle groene terreinen blijft gelden dat deze regionaal akkoord zijn, wat van belang is voor onder meer de ladder van Duurzame Verstedelijking. Donkergroene terreinen hebben als extra dat zij ook direct uitgeefbaar zijn en waarvoor geen besluitvorming in het portefeuillehoudersoverleg meer nodig is. Voor Lichtgroene terreinen geldt dat deze niet direct beschikbaar zijn. In bijlage 2 staat per lichtgroen terrein vermeld wat de beperkingen c.q. nadere afspraken zijn. Voordat lichtgroene gronden worden omgezet naar Donkergroen, moet dat in het portefeuillehoudersoverleg Economie worden gemeld, waarbij gelijk wordt toegelicht hoe aan de afspraken van bijlage 2 is voldaan. Het melden vindt plaats voordat een bestemmingsplan in ontwerp ter vaststelling wordt aangeboden bij het betreffende college.

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

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

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

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

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

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

8. We gaan jaarlijks de programmering monitoren.

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

STEDELIJK GEBIED!

UITGEBREIDER STOPLICHTENMODEL

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

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

PROGRAMMERING

Onderstaand volgt de programmering naar werkmilieu. Daarbij is de programmering 2016 in stand gehouden en er zijn nieuwe terreinen toegevoegd. De nieuwe terreinen die in de tabellen zijn opgenomen, zijn op volgorde van prioriteit toegevoegd. Deze prioriteit is bepaald door de toetsing aan de afgesproken kwaliteitscriteria⁸. Daarnaast hebben we de programmering opgebouwd op basis van de indeling naar Werkmilieu. Dat levert onderstaand overzicht op:

Functioneel Grootschalig (exclusief Logistiek)

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

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

⁷ De reden dat een terrein niet direct uitgeefbaar is, kan divers zijn. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat er nog geen (onherroepelijk) bestemmingsplan is, of dat er een temporiseringsafpraak is gemaakt. In bijlage 4 is een toelichting opgenomen voor de specials en de lichtgroene terreinen.

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

⁹ De kleur voor Westfields 3, opgenomen in de op 11 januari jl. door het portefeuillehoudersoverleg Economie van het SGE vastgestelde programmering bedrijventerreinen, is niet definitief. We willen terughoudend omgaan met het toelaten van grootschalige logistiek en de verdere 'verdozing' van het landschap. Het toevoegen van nieuw bedrijventerrein met dit oogmerk moet dus zorgvuldig gebeuren. Voor de definitieve kleur van Westfields 3 kan worden bepaald, wordt nader onderzoek gedaan en afspraken gemaakt omtrent de volgende onderwerpen:

- Meerwaarde logistiek voor het Brainportecosysteem
- Afbakenen van specifieke vormen van logistiek
- Eindgebruiker in beeld
- Prioritering van GDC boven Westfields fase 3
- Borgen van de randvoorwaarden waaronder onderzoek naar de (ruimtelijke) procedures en de mogelijkheden voor versnelling hiervan.

Westfields 3 geldt hiermee als een pilot en heeft mede tot doel om tot heldere werkafspraken tussen provincie, regio en individuele gemeenten te komen. Waarbij we afspreken of en op welke wijze grootschalige logistiek kan worden gehuisvest in Noord-Brabant. Op de Ontwikkelstag op 14 juli 2021 wordt besloten over de definitieve status van Westfields 3 en de kleur die dit terrein in de programmering van het Stedelijk Gebied Eindhoven krijgt.

STEDELIJK GEBIED!

Grootschalige Logistiek

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

Tabel 6: Programmering nieuwe werklocaties voor grootschalige logistiek.

Stedelijk Werkmilieu

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

Tabel 7: Programmering nieuwe werklocaties met een stedelijk werkmilieu.

Functioneel Werkmilieu Kleinschalig

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

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

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

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

STEDELIJK GEBIED!

Functioneel Werkmilieu Kleinschalig (restkavels)

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

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

Thematisch, campus of een specifiek bedrijf¹²

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

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

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

STEDELIJK GEBIED!

Het overzicht per gemeente is in bijlage 3 opgenomen. Bovenstaande programmering hebben we geconfronteerd met de prognose voor het middelhoge scenario zoals die is opgenomen in tabel 4 van deze notitie. Daarbij hebben we, zoals in de uitgangspunten gesteld, de grootschalige logistiek buiten beschouwing gelaten, evenals de restkavels en de thematische terreinen. Het totaaloverzicht ziet er dan als volgt uit:

Type werkmilieu	Prognose midden	Aangepaste prognose	Donker groen	Licht groen	Oranje
Functioneel Grootschalig	67	67	15,0	53,8	40,0
Stedelijk Klein/Middelgroot	36	15,8	0,0	15,8	0,0
Functioneel Klein/Middelgroot	33	53,2	50,4	7,5	27,5
Totaal	136	136	65,4	77,1	67,5

Tabel 11: Programmering werkmilieus versus prognose voor het middenscenario.

Type werkmilieu	Donkergroen	Licht groen	Oranje
Grootschalige Logistiek	3,0	14,3	0,0
Functioneel Werkmilieu kleinschalig restkavels	3,6	0,5	0,0
Thematisch, campus of een specifiek bedrijf	16,0	27,0	66,3
Totaal	22,6	41,8	66,3

Tabel 12: Programmering werkmilieus die niet zijn mee worden genomen in prognose voor het middenscenario

FINANCIËEL ARRANGEMENT

Naast de uitgangspunten en keuzes die in 2016 zijn gemaakt, is er destijds ook een financieel arrangement afgesproken. Het financieel arrangement wordt ook tijdens deze herprogrammering gebruikt. Het arrangement komt in hoofdlijnen op het volgende neer:

- Gemeenten met uitgeefbare groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan dragen €10,- per m² uitgeefbare gemeentelijke grond bij.
- Rode plannen met een zacht bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming van €1,50 per gemeentelijke m² uitgeefbare grond (mits hier specifieke aantoonbare kosten voor zijn gemaakt).
- Rode plannen met een 'hard' bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming per m² gemeentelijke uitgeefbare grond naar gelang de omvang van de totaalbijdrage na aftrek van de tegemoetkoming aan de zachte rode plannen.
- Terreinen waarvoor een vergoeding is ontvangen, dienen te worden getransformeerd dan wel een herbestemming te krijgen.

De uitwerking van dit financieel arrangement is in bijlage 7 opgenomen. De afronding, hetgeen nu nog moet worden aangepakt, staat in bijlage 8. Voor de nieuwe programmering zijn de mogelijkheden op een rij gezet. In bijlage 9 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Ten aanzien van de consequenties voor de nieuwe programmering is de conclusie van het laatste memo van belang. Conform het financieel arrangement ontvangen gemeenten die terreinen uit de markt halen een financiële bijdrage. In het huidige voorstel worden geen nieuwe bedrijventerreinen uit de markt gehaald. Hierdoor is er momenteel geen bestemming voor de te betalen bijdragen en openstaande vorderingen. Hiermee ontstaat de vraag of de te betalen bijdragen voor andere doeleinden ingezet kunnen worden?

STEDELIJK GEBIED!

DOEL FINANCIËEL ARRANGEMENT 2016

Het financieel arrangement is uitsluitend bedoeld voor het financieel compenseren van gemeenten die bedrijventerreinen uit de markt nemen en daar 'financiële pijn' door lijden. Belangrijk argument hiervoor is dat gemeenten die bedrijventerreinen uit konden blijven geven er voordeel bij hebben dat er elders terreinen uit de markt werden genomen. De nieuwe programmering sloot dan immers beter aan bij de markt vraag. De in het financieel arrangement omschreven overwegingen en daaruit voortvloeiende uitgangspunten zijn dan ook specifiek voor dit doel vastgelegd. Het inzetten van de financiële bijdragen van gemeenten voor andere doeleinden is binnen het huidige financieel arrangement dan ook niet mogelijk.

Binnen het kader van het financieel arrangement lijkt de enige optie om de financiële bijdragen van gemeenten te reserveren voor het moment dat er alsnog terreinen uit de markt genomen worden (gedurende de looptijd van de nieuwe programmering of bij de volgende programmering). Dit stuit echter op het bezwaar dat gemeenten jaren lang te maken krijgen met een openstaande verplichting in hun grondexploitatie/begroting.

HERZIENING FINANCIËEL ARRANGEMENT 2016

Als gevolg van bovenstaande analyse zijn door de werkgroep Grex alternatieve opties verkend, die nog nader uitgewerkt worden. Hierbij is van belang dat alle opties om herziening van het financieel arrangement vragen en daarmee ter besluitvorming aan de Gemeenteraden voorgelegd zullen moeten worden. De onderzochte opties:

1. De terreinen die nu op groen worden gezet hoeven geen afdrachten te voldoen;
2. Eerder uit de markt genomen terreinen ontvangen aanvullende vereveningsvergoeding;
3. Bijdragen inzetten voor andere doeleinden, zoals het ROW;
4. Verrekenen met eerdere afdrachten, ofwel verlagen van het tarief van € 10 per m² uitgeefbaar gemeentelijk terrein.

Optie 1: Geen afdracht

De eerste optie is om de terreinen die in de nieuwe programmering op 'groen' worden gezet geen afdracht te laten voldoen. Belangrijkste bezwaar is hierbij dat dit onrechtvaardig is ten opzichte van de terreinen c.q. Gemeenten die bij de vorige programmering forse vereveningsbijdragen hebben moeten betalen.

Optie 2: Aanvullende verevening

Een tweede optie is om de bijdragen te gebruiken voor de terreinen die in de programmering van 2016 uit de markt zijn genomen. Bij verschillende gemeenten dekte de vereveningsbijdrage immers niet de daadwerkelijk genomen verliezen. De verevening in 2016 is echter opgezet als een momentopname voor deze programmering en is er ook meteen afgerekend. De verliezen zijn daarmee reeds genomen door de betreffende gemeenten. Daarnaast zou het ook kunnen dat bepaalde gemeenten overgecompenseerd worden, wat nadrukkelijk niet de bedoeling was van het financieel arrangement.

Optie 3: Bijdragen inzetten voor andere doeleinden

De derde optie is om de bijdragen in te zetten voor andere doeleinden. Zoals al eerder aangegeven zijn de financiële afspraken nadrukkelijk bedoeld als een vereveningsconstructie tussen projecten. Belangrijk hierbij is dat het financieel arrangement aansluit bij de mogelijkheden die de Wro biedt. Bij de inzet voor andere doeleinden is het zeer onzeker of het rechtmatig om is hiervoor een financiële afdracht in rekening te brengen voor het mogen ontwikkelen van de betreffende terreinen. Er is namelijk niet direct een inhoudelijk verband te maken tussen de bijdragen en de herstructurering en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.

STEDELIJK GEBIED!

Vraagstukken waar tegenaan gelopen wordt zijn bijvoorbeeld de zogenaamde 'PPT-Criteria': Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid. Daarnaast kan de vraag gesteld worden of de afdrachten nog voldoen aan de kostensoortenlijst en of er niet sprake is van een vorm van tussentijds winstnemen.

Optie 4: Verrekenen met eerdere afdrachten

In een vierde en laatste optie worden de berekeningen van de vorige en huidige programmering samengevoegd, waarbij de ontvangen vergoedingen gelijk blijven. Dit heeft als gevolg dat de afdracht per m² uitgeefbare gemeentelijk terrein daalt (nu € 10 per m² terrein). Het nieuwe tarief wordt vervolgens tevens vastgelegd voor de volgende programmering.

Conclusie

De bovenstaande vier opties moeten nader uitgewerkt worden zodat duidelijk is wat de argumenten voor en tegen zijn per optie. Zo wordt in kaart gebracht wat de consequenties zijn en kan de werkgroep grex hierover een advies geven. In dit advies wordt de toepassing van het financieel arrangement bij een volgende programmering meegenomen.

TOT SLOT

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

Daarnaast zijn er regionale afspraken in 9voor1 voor wat betreft begeleiding van bedrijven naar een nieuwe vestigingslocatie en rondom grondprijssystematiek, waarbij de regiogemeenten elkaar aanvullen en niet tegenwerken. Immers werken we samen als ware we één gemeente.



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

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGEN

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 1: PROGRAMMERING 2021 BEDRIJVENTERREINEN PER GEMEENTE

Gemeente	Naam bedrijventerrein	Programmering 2021					
		Stand 01-07-2020	Donker-groen	Lichtgroen	Oranje	Rood	Omschrijving
Best	Ploegstraat / Breeven Zuid	5,0			5,0		FW klein tot middelgroot
Best	't Zand	0,8	0,8				FW Klein tot middelgroot
Best	Philips Healthcare Campus	10,0			10,0		thematisch/campus
Best	BIC fase 2	16,0			16,0		thematisch/campus
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 2	17,0		17,0			thematisch/campus
Eindhoven	BIC fase 2	24,0			24,0		thematisch/campus
Eindhoven	Esp Noord	20,0			20,0		FW Klein tot middelgroot
Eindhoven	GDC Acht	11,5	3,0	5,5			Logistiek grootschalig
Eindhoven	HTC Eindhoven	8,0	8,0				thematisch/campus
Eindhoven	Parkforum West a	6,5	6,5				FW Klein tot middelgroot
Eindhoven	Parkforum West b	15,0	15,0				FW grootschalig < 5 ha
Eindhoven	TU Sciencepark	7,0	7,0				thematisch/campus
Geldrop Mierlo	Bijenkorf	0,2	0,1	0,1			FW Klein tot middelgroot
Geldrop Mierlo	De Barrier	1,8	1,8				FW Klein tot middelgroot
Geldrop Mierlo	Spaarpot	0,8	0,8				FW Klein tot middelgroot
Geldrop Mierlo	Spaarpot/Van Stipdonk	2,0		2,0			FW Klein tot middelgroot
Helmond	Schooten	0,8	0,8				FW Klein tot middelgroot
Helmond	Brandevoort	12,4		12,4			SW Klein tot middelgroot
Helmond	BZOB 1	9,1	9,1				FW Klein tot middelgroot
Helmond	Varenschut Noord	15,0		15,0			FW grootschalig
Helmond	Hoogeind	2,1	2,1				FW Klein tot middelgroot
Helmond	Automotive Campus	4,0	4,0				thematisch/campus

STEDELIJK GEBIED!

Helmond	De Weijer West	0,9	0,9				FW Klein tot middelgroot
Helmond	Rijpelberg	0,2	0,2				
Helmond/De Peel	Regionaal bedrijven-terrein	60,0		25,0	35,0		FW grootschalig
Nuenen	Eeneind West ^{13 14}	26,0	26,0				Geen specifiek werkmilieu
Oirschot	Westfields 3 ¹⁵	8,8		8,8			Logistiek groot-schalig
Oirschot	De Scheper	3,4		3,4			FW Klein tot middelgroot
Oirschot	Moorland	0,4		0,4			FW Klein tot middelgroot
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding	8,8		8,8			FW Grootschalig
Veldhoven	De Run 7000	3,5			3,5		thematisch/campus
Veldhoven	Habraken A	7,0	4,9	2,1			FW Klein tot middelgroot
Veldhoven	Habraken B	10,0		10,0			thematisch/campus
Veldhoven	Habraken B + C	5,0		5,0			FW grootschalig
Veldhoven	Health Innovation Campus	8,3			8,3		thematisch/campus
Veldhoven	Uitbreiding de Run 2000	3,4		3,4			SW Klein tot middelgroot
Waalre	HTCE Zuid	4,5			4,5		thematisch/campus
Waalre	Het Broek	2,5			2,5		FW klein tot middelgroot
TOTAAL		341,7	91,0	118,9	128,8	0,0	

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

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

¹⁵ De kleur voor Westfields 3, opgenomen in de op 11 januari jl. door het portefeuillehoudersoverleg Economie van het SGE vastgestelde programmering bedrijventerreinen, is niet definitief. We willen terughoudend omgaan met het toelaten van grootschalige logistiek en de verdere 'verdozing' van het landschap. Het toevoegen van nieuw bedrijventerrein met dit oogmerk moet dus zorgvuldig gebeuren. Voor de definitieve kleur van Westfields 3 kan worden bepaald, wordt nader onderzoek gedaan en afspraken gemaakt omtrent de volgende onderwerpen:

- Meerwaarde logistiek voor het Brainportecosysteem
- Afbakenen van specifieke vormen van logistiek
- Eindgebruiker in beeld
- Prioritering van GDC boven Westfields fase 3
- Borgen van de randvoorwaarden waaronder onderzoek naar de (ruimtelijke) procedures en de mogelijkheden voor versnelling hiervan.

Westfields 3 geldt hiermee als een pilot en heeft mede tot doel om tot heldere werkafspraken tussen provincie, regio en individuele gemeenten te komen. Waarbij we afspreken of en op welke wijze grootschalige logistiek kan worden gehuisvest in Noord-Brabant. Op de Ontwikkeldag op 14 juli 2021 wordt besloten over de definitieve status van Westfields 3 en de kleur die dit terrein in de programmering van het Stedelijk Gebied Eindhoven krijgt.

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 2: BESCHRIJVING VAN DE SPECIALS EN LICHTGROENE TERREINEN

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

STEDELIJK GEBIED!

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

Oirschot			
Westfields 3	8,8	Logistiek	Het terrein mag alleen uitgegeven worden voor (zeer) grootschalige logistieke bedrijvigheid met een toegevoegde waarde voor het Brainport ecosysteem. Voor de vestiging van grootschalige logistiek wordt regionaal eerst gekeken naar de mogelijkheden op GDC Acht. Pas als dit terrein niet geschikt is, dan worden de mogelijkheden voor Westfields 3 verkend. Bij de daadwerkelijke uitgifte van gronden voor grootschalige logistiek moet de eindgebruiker bekend zijn.
De Scheper	3,4	Functioneel Kleinschalig	Dit betreffen de netto-hectaren van zowel plandeel IIA als IIB. Ten dele is hiervoor nog geen bestemmingsplan opgesteld.
Moorland	0,4	Functioneel Kleinschalig	Er is voor zover bekend nog geen bestemmingsplan opgesteld.

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

STEDELIJK GEBIED!

Veldhoven			
De Run 7000	3,5	Bedrijfsuitbreiding	Alleen indien ASML behoefte heeft aan de realisatie van bedrijfsruimte op deze locatie, dan kan het gebied worden ontwikkeld.
Habraken B	5,0	Functioneel Groot-schalig	Lichtgroen. Alleen uitgifbaar als het gaat om specifieke vragen van aanpalende bedrijven en voor echt lokaal aan Veldhoven gebonden bedrijven.
Habraken/ circulaire bedrijvigheid	10,0	Circulaire bedrijven	Alleen uitgifbaar als onderzoek uitwijst dat er behoefte aan is. Bestemd voor bedrijven die een relatie hebben met circulaire economie ten dienste van het typische Brainport ecosysteem of voor bedrijven die een relatie hebben met circulaire economie en die grote ruimtevrage (bv met buitenopslag) hebben. Een door het college/gemeenteraad vastgesteld beleidskader met een duidelijk profiel voor de invulling van de circulaire ambities is randvoorwaardelijk om dit terrein in ontwikkeling te nemen.
Health Innovation Campus	8,3	Campus	Alleen uitgifbaar voor de nog te ontwikkelen Health Innovation Campus. Bestemd voor bedrijven die zich richten op onderzoek en innovatie van zorg en technologie met als medisch-inhoudelijke hoofdthema's: brede basiszorg; verloszorg, kindergeneeskunde en gynaecologie; oncologie; preventie, revalidatie en sport. Het thema ICT en medische technologie heeft een faciliterende rol voor deze thema's en tegelijkertijd een zelfstandige positie in de zorg. Er is ruimte voor start-ups en MKB-bedrijven tot R&D-instellingen en multinationals die actief zijn in een van de inhoudelijke thema's, in de volle breedte van de zorgsector of Lifetech & Health- en ICT-bedrijven.
Waalre			
High Tech Campus Eindhoven Zuid	4,5	Campus	Alleen indien HTCE totaal gevuld is en er vraag is naar bedrijfsgrond op de HTCE onder de zelfde condities als die voor het HTCE gelden, kan HTCE-Zuid worden ontwikkeld.

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 3: KWALITEITSEISEN

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

De Brainport Principles voor werklocaties

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

Kwaliteitscriteria voor prioritering van nieuwe ontwikkellocaties

- 1. Stikstofrisico ontwikkeling** – bouwprojecten veroorzaken stikstofuitstoot en – depositie. Wanneer de stikstofdispositie een Natura 2000-gebied aantast, is volgens de Wet natuurbescherming (Wnb) een vergunning vereist. Bouwprojecten vanaf 10 km afstand van een Natura 2000-gebied voldoen doorgaans aan de eis van 0,00 mol/ha/jaar. Ontwikkellocaties die dicht 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.

STEDELIJK GEBIED!

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

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 4: REGIONALE UITGANGSPUNTEN EN AFSPRAKEN

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

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

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

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 5: ADVIES STEC, VASTGESTELD 5 DECEMBER 2019

**stec
groep**

Adviezen programmeringsafspraken SGE
19.210

1

1. Aanleiding

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

De provincie heeft alle subregio's gevraagd programmeringsafspraken te maken, met daarbij aandacht voor kwalitatieve aspecten. De kwalitatieve beoordeling is opgenomen in de bijlage 'NEER scores & Locatiepaspoorten'.

OPMERKING VOORAF

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

2. Leeswijzer

De adviezen in deze notitie zijn geclusterd rond vier thema's:

- Algemeen
- Vraag
- Kwalitatief aanbod
- Vraaggericht ontwikkelen

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

3. Adviezen

Algemeen

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

Vraaggericht ontwikkelen

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

STEDELIJK GEBIED!

**stec
groep**

Adviezen programmeringsafspraken SGE
19.210

2

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

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

Vraag

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

Kwalitatief aanbod

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

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Adviezen programmeringsafspraken SGE
19.210

3

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

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

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 6: BEOORDELING NIEUWE ONTWIKKELLOCATIES SGE

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

1

1.1 Inleiding

Uw situatie en doel van dit rapport

Begin van dit jaar heeft de regio de eerste stappen gezet voor het kwalitatief vaststellen van programmeringsafspraken. In het verlengde daarvan hebben we kwaliteitscriteria opgesteld voor het prioriteren van eventuele nieuwe toevoegingen. Uiteraard blijven kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod een belangrijk onderdeel uitmaken van de afspraken. Maar om te voorkomen dat alle terreinen van de wensenlijst tegelijk op de markt komen, wilt u de kwaliteitscriteria ook toegepast hebben op de te ontwikkelen terreinen, zodat een fasering ontstaat.

Kwaliteitscriteria nieuwe ontwikkellocaties

We stelden voor u een set kwaliteitscriteria op waarmee u nieuw te ontwikkelen locaties kunt beoordelen. Op die manier kan een rangschikking ontstaan die gebruikt kan worden om keuzes te maken voor de ontwikkeling van een locatie. In de tabel hierna ziet u de kwaliteitscriteria. We ontwikkelden ze met inachtneming van de Brainport Principles. De kwaliteitscriteria komen niet in de plaats van al gemaakte afspraken over ontwikkelingen. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijft daarin leidend.

Tabel 1: Kwaliteitscriteria nieuwe ontwikkellocaties

Criterium	Definitie	Score		
		Laag	Gemiddeld	Hoog
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 5 km	< 10 km	> 10 km
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen Indien mogelijk: verkeersstudies/-modellen	N-weg binnen 10 minuten	Aan N-weg of snelweg binnen 5-10 minuten	Snelweg binnen 5 minuten
Bereikbaarheid/potentie OV ¹ - +/- +	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Geen / één bus circa 1x per uur	Meerdere bussen langs/door het terrein en/of vaker per uur	Treinstation binnen 10 minuten lopen of HOV verbinding op terrein
Arbeidspotentieel (auto)	Hoeveel potentiële arbeidskrachten zijn bereikbaar per auto vanuit de ontwikkellocatie? (< 20 min auto) Absolute aantallen kunnen worden vergeleken tussen ontwikkellocaties.	Tot 200.000	200.000 – 300.000	Meer dan 300.000
Arbeidspotentieel (fiets)	Hoeveel potentiële arbeidskrachten zijn bereikbaar per fiets vanuit de ontwikkellocaties? (<15 min fiets) Absolute aantallen kunnen worden vergeleken tussen ontwikkellocaties.	Tot 25.000	25.000 – 50.000	Meer dan 50.000
Aansluiten op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting op een bestaand terrein.	Ontwikkeling op nieuwe locatie	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	Ontwikkeling op bestaand terrein
Netcapaciteit	Nieuwe terreinen zijn energiepositief. Om duurzaam opgewekte energie ook op het hoogspanningsnet te krijgen is de netcapaciteit wezenlijk.	Teruglevering van opgewekte energie niet mogelijk.	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	Teruglevering van opgewekte energie direct mogelijk.

¹ Omdat het om nog te ontwikkelen locaties gaat, zijn er in de meeste gevallen nog geen OV haltes of -verbindingen. Het bepalen van de OV-potentie hangt af van o.a. de nabijheid van (H)OV lijnen en haltes en de bereidheid/concrete plannen van OV-bedrijven en gemeenten om nieuwe voorzieningen te realiseren.

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

2

Kwaliteitscriteria toegepast op locaties op de 'wensenlijst'

Alle terreinen op de wensenlijst (zie onderstaande tabel) zijn gescoord op de kwaliteitscriteria. Ook te ontwikkelen campussen (die eerder buiten beschouwing bleven in de programmeringsafspraken) nemen we mee. We baseren ons op de wensenlijst zoals opgenomen in ons advies van januari 2020. Deze lijst is aangevuld in juli/augustus door de gemeenten, zie onderstaande tabel.

Tabel 2: wensenlijstje SGE (conform ons advies van januari 2020)

Gemeente	Plannaam	Werkmilieu	Omvang	Toelichting
Best	Stationsgebied Best	Stedelijk werkmilieu	2 ha	Nieuw In onderzoek
Eindhoven	BIC cluster 2	Thematisch / campus	24 ha	Nu: 24 ha oranje
Eindhoven	ESP Noord	Functioneel Klein tot middelgroot	20 ha	Nu: 20 ha oranje
Eindhoven	Parkforum West B	Functioneel middelgroot	15 ha	Nu: functioneel grootschalig 15 ha oranje. Wens: groen en uitsluiten > 5ha en < 0,5 ha
Geldrop-Mierlo	Van Stipdonk (SGE-De Peel)*	Functioneel - klein tot middelgroot	2,5 ha	Nieuw Aangrenzend aan bedrijventerrein De Spaarpot, 0,5 ha als groene buffer tussen bedrijven en plaatselijke natuur. *Wens: 5 ha , indien locatieonderzoek SGE-De Peel onacceptabele locatie aanwijst
Helmond	Automotive Campus	Thematisch / campus	4 ha	-
Helmond	Brandevoort / Brainport Smart District	Functioneel / Stedelijk - klein tot middelgroot	12,4 ha	Nieuw Onderzoek naar potentie stedelijk werkmilieu
Helmond	Regionaal bedrijventerrein SGE-De Peel*	Functioneel grootschalig	60 ha	Nu: 23 ha groen, 37 ha oranje *Wens: oranje, in samenwerking met De Peel, uitgeven op termijn. Intentie om terug te schalen van 11 naar 3 locaties. In afwachting van locatiestudie
Helmond	Varenschut	Functioneel grootschalig	15 ha	Nu: 75 ha rood Wens: oranje, om sneller in vraag naar grootschalig oostzijde te voorzien, in samenhang met regionaal bedrijventerrein.

Vervolg tabel op de volgende pagina.

STEDELIJK GEBIED!

**stec
groep**

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

3

Tabel 2 (vervolg): wenselijkste SGE

Helmond	Varenschut-Noord	Functioneel grootschalig	15 ha	Nu: 75 ha rood Wens: groen, Aangepaste ontsluiting via Veldbeemd en Rochadeweg. Momenteel stedenbouwkundige onderzoek naar mogelijke varianten
Oirschot	Westfields 3	Functioneel grootschalige logistiek	12 ha	<i>Nieuw</i> Alleen logistiek
Oirschot	De Scheper	Functioneel klein tot middelgroot	13 ha	<i>Nieuw</i> Ook voor vragen westelijk van het SGE, en uitbreidingsvraag van bedrijf buiten contour bedrijventerrein
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding	Functioneel grootschalig	8 ha	Nu: op oranje en FW klein/middel Wens: groen en functioneel grootschalig Een deel heeft al een onherroepelijk bestemmingsplan. Eigendom gedeeld tussen Son en Eindhoven.
Veldhoven	Habraken B+C	Functioneel middelgroot	15 ha	10 ha van oranje circulair naar 10 ha groen regulier 5 ha oranje circulair blijft 5 ha oranje circulair 15 ha rood naar 15 ha oranje om schuifruimte te faciliteren voor kwaliteitslag op de Run
Waalre	Bedrijvenpark Het Broek	Stedelijk – klein tot middelgroot	2,5 ha	<i>Nieuw</i> Uitbreiding bestaande bedrijvenpark Het Broek naar noordzijde. Kleinere kavels, voor lokale bedrijfsleven
Waalre	Ekenrooi-Noord	Functioneel - klein tot middelgroot	5-6 ha	Nu: rood Wens: oranje, mogelijk transformatie van bedrijventerrein de Voldijn in Aalst. Ekenrooi-Noord in dat geval alternatieve locatie voor de bedrijven
Waalre	High Tech Campus Zuid	Thematisch / campus	4,5 ha	Nu: oranje Wens: blijft oranje, behouden als reservelocatie voor High Tech Campus Eindhoven. Op termijn realiseren als uitbreiding

Tijdens het ambtelijke overleg op 15 september is besproken dat er een aantal locaties is die niet beoordeeld hoeven te worden. Het gaat om:

- Stationsgebied Best – geen formeel bedrijventerrein
- BIC Cluster 2 – is al groen in programmering
- Van Stipdonk – is al groen in programmering
- Ekenrooi-Noord - was rood en wordt indien nodig tzt opnieuw ingebracht
- HTC Zuid – special voor uitbreiding van HTC, ontwikkeling blijft mogelijk als reservelocatie nodig is

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

5

Tabel 3: Stationgebied Best (Best) **BEOORDELING KOMT TE VERVALLEN, ZIE ONDERAAN P.3**

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Stedelijk werkmilieu		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Aan N-weg of snelweg binnen 5-10 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV +	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	25.000 - 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein.	Ontwikkeling op bestaand terrein ²	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

Tabel 3: Brainport Industries Campus – Cluster 2 (Eindhoven) **BEOORDELING KOMT TE VERVALLEN, ZIE ONDERAAN P.3**

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Thematisch / campus		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV +/-	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	25.000 - 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein.	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie direct mogelijk.	

² In feite een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, aan de rand van het centrum en direct aan een station. Voor een stedelijk werkmilieu beoordelen we dit daarom positief ('groen').

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

6

Tabel 4: Esp Noord (Eindhoven)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel middelgroot		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	> 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV -	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Meer dan 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein.	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie direct mogelijk.	

Tabel 5: Parkforum West B (Eindhoven)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel middelgroot		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 5 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Aan N-weg of snelweg binnen 5-10 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV +/-	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	25.000 - 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein.	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie direct mogelijk.	

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

7

Tabel 6: Van Stipdonk (Geldrop-Mierlo) – BEOORDELING KOMT TE VERVALLEN, ZIE ONDERAAN P.3

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel - klein tot middelgroot		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 5 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Aan N-weg of snelweg binnen 5-10 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV -	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	200.000 - 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	25.000 - 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein.	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

Tabel 7: Automotive Campus (Helmond)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Thematisch / campus		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV +/-	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Meer dan 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein.	Ontwikkeling op bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

8

Tabel 8: Brandevoort / Brainport Smart District (Helmond)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel / Stedelijk - klein tot middelgroot		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV +	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Meer dan 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling op nieuwe locatie ³	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

Tabel 9: Regionaal bedrijventerrein SGE-De Peel⁴

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel grootschalig		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	PM	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	PM	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	PM	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	PM	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	PM	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling op bestaande terreinen én nieuwe locaties	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	PM	

³ Locatie grenst wel aan stedelijk gebied. Bij een stedelijk werkmilieu zouden we dit daarom wel positief ('groen') beoordelen.

⁴De ontwikkeling van SGE-De Peel zal deels plaatsvinden op bestaande terreinen, deels worden nieuwe ontwikkellocaties gekozen. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de locatiestudie. De locaties kunnen op dit moment dus nog niet worden getoetst aan de criteria.

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

9

Tabel 10: Vareschutz-Noord (Helmond)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel grootschalig		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Aan N-weg of snelweg binnen 5-10 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV +/-	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	200.000 - 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Meer dan 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

Tabel 11: Westfields 3 (Oirschot)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel grootschalige logistiek		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV -	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Tot 25.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

10

Tabel 12: De Scheper (Oirschot)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel klein tot middelgroot		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV -	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Tot 25.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

Tabel 13: Eldersrijt uitbreiding (Son en Breugel)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel grootschalig		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	> 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV -	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	Meer dan 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	25.000 - 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

11

Tabel 14: Habraken B+C (Veldhoven)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel middelgroot		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 10 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Aan N-weg of snelweg binnen 5-10 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV -	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	200.000 - 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Meer dan 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie direct mogelijk.	

Tabel 15: Bedrijvenpark Het Broek (Waalre)

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Stedelijk – klein tot middelgroot		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 5 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	N-weg binnen 10 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV.	Potentie OV -	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	200.000 - 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Meer dan 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein.	Ontwikkeling grenzend aan bestaand terrein	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie direct mogelijk.	

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

12

Tabel 16: Ekenrooi-Noord (Waalre) – BEOORDELING KOMT TE VERVALLEN, ZIE ONDERAAN P.3

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Functioneel - klein tot middelgroot		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 5 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV + ⁵	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	200.000 - 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	Meer dan 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling op nieuwe locatie	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie nog niet mogelijk, wel op korte termijn.	

Tabel 17: High Tech Campus Zuid (Waalre) – BEOORDELING KOMT TE VERVALLEN, ZIE ONDERAAN P.3

Kwaliteitsprofiel			
Werkmilieu	Thematisch / campus		
	Kwaliteitsaspect	Score	Beoordeling
Stikstofrisico ontwikkeling	Afstand tot dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied	< 5 km	
Bereikbaarheid / ontsluiting	Beoordeling van de ligging ten opzichte van N- en/of snelwegen	Snelweg binnen 5 minuten	
Bereikbaarheid / potentie OV	Potentie voor bereikbaarheid/ontsluiting via OV	Potentie OV +/-	
Arbeidspotentieel	Aantal potentiële arbeidskrachten per auto	200.000 - 300.000	
	Aantal potentiële arbeidskrachten per fiets	25.000 - 50.000	
Aansluiting op bestaand terrein	Ruimtelijke aansluiting ten opzichte van bestaand bedrijventerrein	Ontwikkeling op nieuwe locatie	
Netcapaciteit	Potentie om duurzaam opgewekte energie op het hoogspanningsnet te krijgen	Teruglevering van opgewekte energie direct mogelijk.	

⁵ OV-ontsluiting op dit moment gemiddeld. Plannen voorzien in HOV-aansluiting. Beoordeling is wel op voorwaarde dat die HOV verbinding er komt.

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

13

1.3 Rangschikking op basis van voorgaande kwaliteitsscores

Hierna zijn alle scores per werklocatie opgesomd en gerangschikt. De rangschikking is gebaseerd op de scores op de zeven kwaliteitscriteria en ambtelijke reacties en bespreking.

In **rood** de terreinen waarvan de beoordeling komt te vervallen, zie onderaan pagina 3.

Tabel 18: Prioriteringslijstje terreinen - Stedelijk werkmilieu

Kwaliteitsprofiel					
Prioriteit	Stedelijk werkmilieu	Score			Rangscore
	Terrein				
1	Brandevoort / Brainport Smart District	5	2	0	
	Stationsgebied Best	3	4	0	

Tabel 19: Prioriteringslijstje terreinen - Functioneel klein tot middelgroot

Kwaliteitsprofiel					
Prioriteit	Functioneel klein tot middelgroot	Scores			Rangscore
	Terrein				
1	Esp Noord	5	1	1	
2	De Scheper	2	3	2	
3	Bedrijvenpark Het Broek	2	2	3	
	Van Stipdonk	0	5	2	
	Ekenrooi-Noord	3	2	2	

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

14

Tabel 20: Prioriteringslijstje terreinen - Functioneel grootschalig

Kwaliteitsprofiel					
Rang	Functioneel grootschalig	Score			Totaalscore
	Terrein				
1	Varenschut-Noord	1	6	0	
2	Ekkersrijt uitbreiding	3	3	1	
3	Westfields 3	2	3	2	
4	Parkforum West B	2	5	0	
5	Habraken B+C	2	3	2	
	Regionaal bedrijventerrein SGE-De Peel	-	-	-	Nog geen beoordeling, locatie nog niet bekend

NB: Westfields 3 is gericht op logistiek

Tabel 21: Prioriteringslijstje terreinen - Thematisch/Campus

Kwaliteitsprofiel					
	Thematisch / Campus	Score			Totaalscore
	Terrein				
	Automotive Campus	4	3	0	
	Brainport Industries Campus – Cluster 2	3	4	0	
	High Tech Campus Zuid	2	3	2	

NB: campussen bedienen vraag van verschillende specifieke doelgroepen, dus rangschikking is hier weinig relevant.

STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

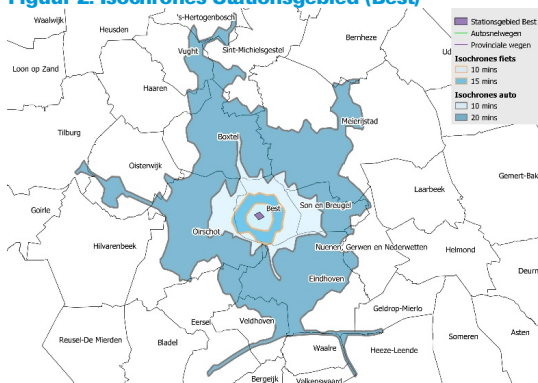
Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

15

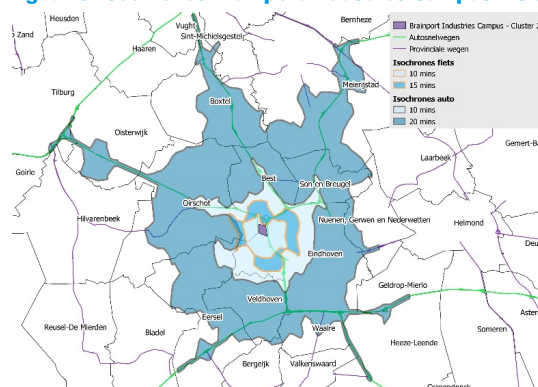
Bijlage: isochrone kaart per bedrijventerrein

In onderstaande figuren geven we de bereikbaarheid weer per bedrijventerrein. We meten het bereik per fiets binnen 10 en 15 minuten, en per auto binnen 10 en 20 minuten. De beoordeling per terrein is gedaan op basis van deze kaarten maar is niet tot op 1.000 arbeidsplaatsen nauwkeurig te meten. Het gaat dus altijd om een onderbouwde inschatting.

Figuur 2: Isochrones Stationsgebied (Best)



Figuur 3: Isochrones Brainport Industries Campus - Cluster 2 (Eindhoven)



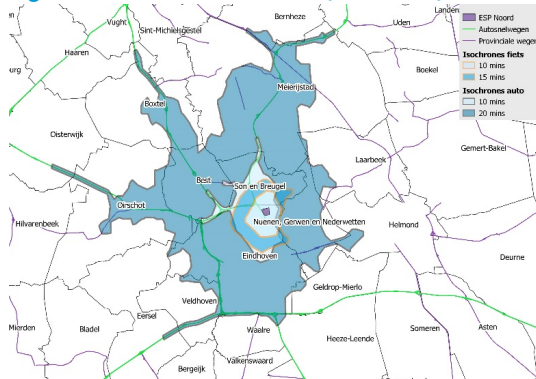
STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

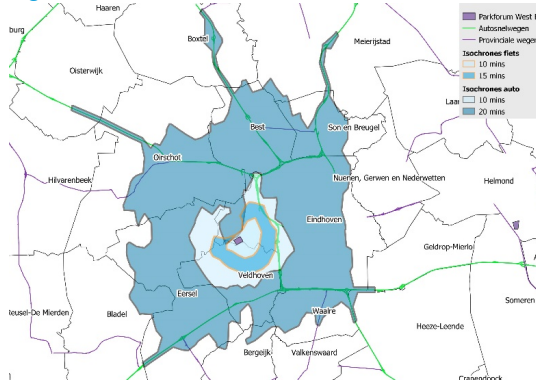
Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

16

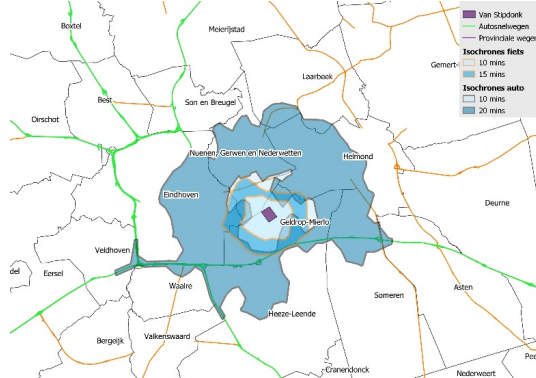
Figuur 4: Isochrones ESP Noord (Eindhoven)



Figuur 5: Isochrones Parkforum West B (Eindhoven)



Figuur 6: Isochrones Van Stipdonk



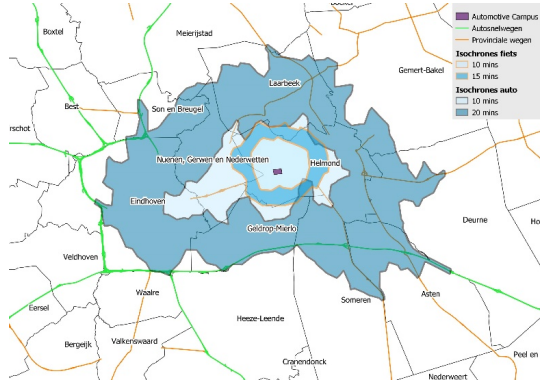
STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

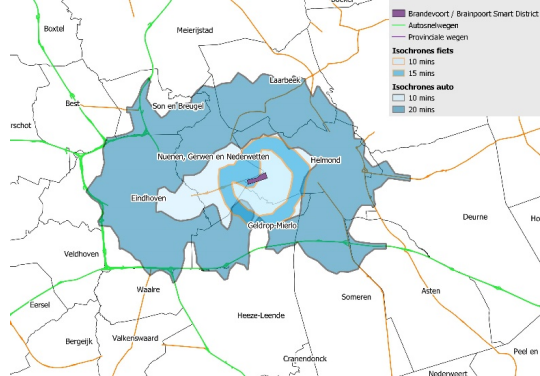
Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

17

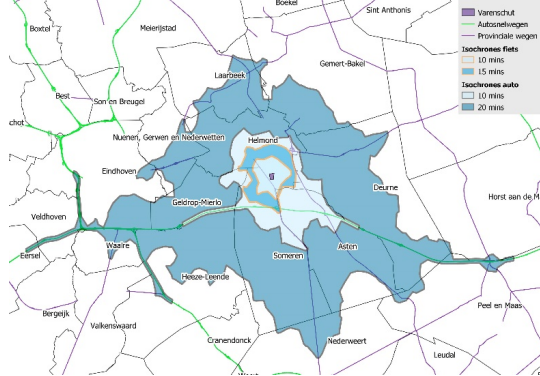
Figuur 7: Isochrones Automotive Campus (Helmond)



Figuur 8: Isochrones Brandevoort / Brainport Smart District (Helmond)



Figuur 9: Isochrones Vareschutz (Helmond)



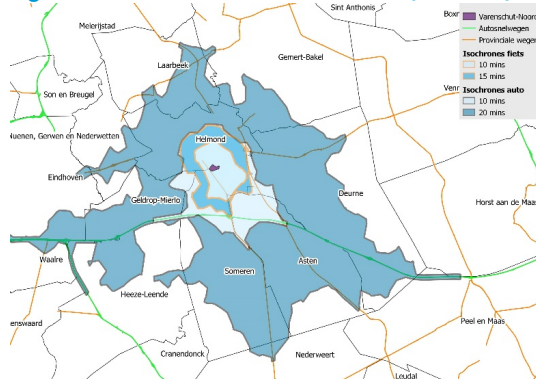
STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

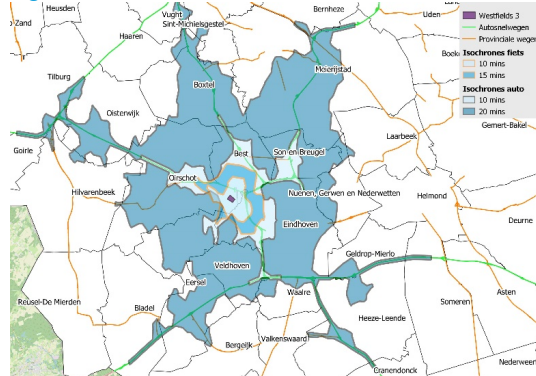
Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

18

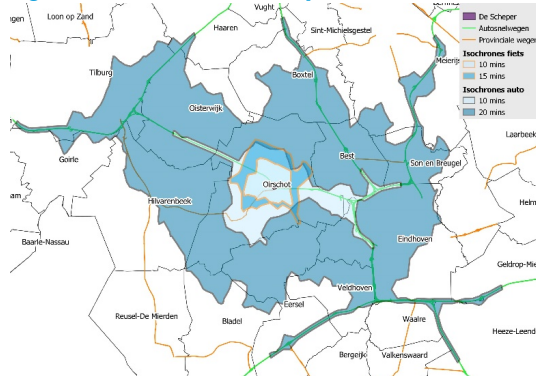
Figuur 10: Isochrones Varendschut-Noord (Helmond)



Figuur 11: Isochrones Westfields 3 (Oirschot)



Figuur 12: Isochrones De Scheper (Oirschot)



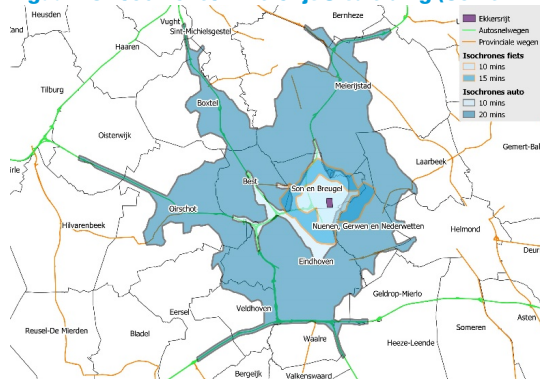
STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

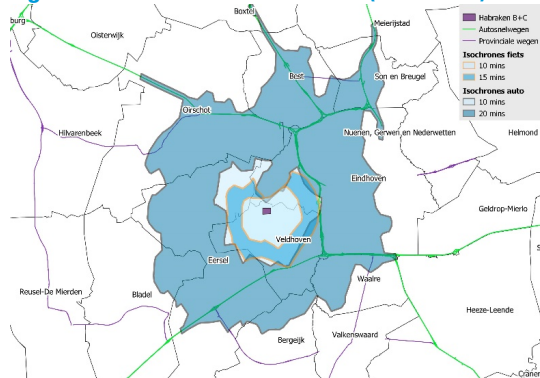
Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

19

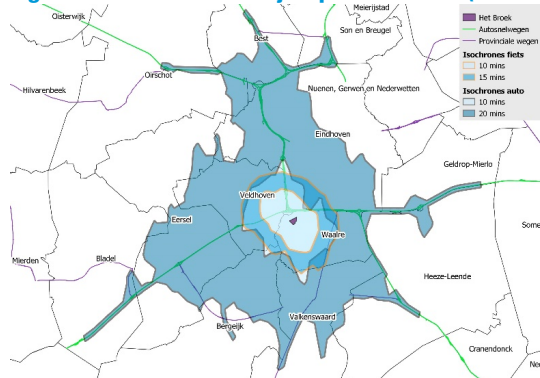
Figuur 13: Isochrones Ekkersrijt Uitbreiding (Son en Breugel)



Figuur 14: Isochrones Habraken B+C (Veldhoven)



Figuur 15: Isochrones Bedrijvenpark Het Broek (Waalre)



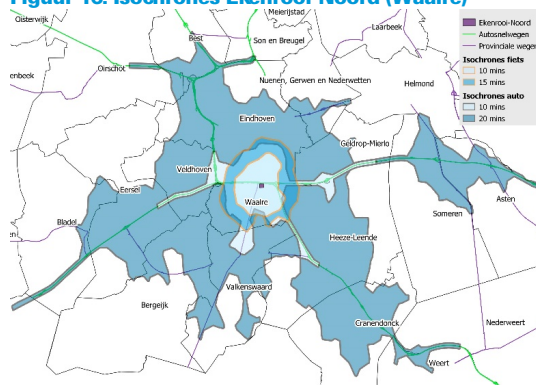
STEDELIJK GEBIED!

stec
groep

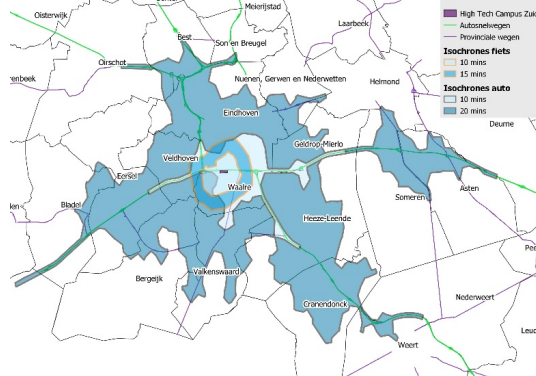
Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

20

Figuur 16: Isochrones Ekenrooi-Noord (Waalre)



Figuur 17: Isochrones High Tech Campus Zuid (Waalre)



STEDELIJK GEBIED!

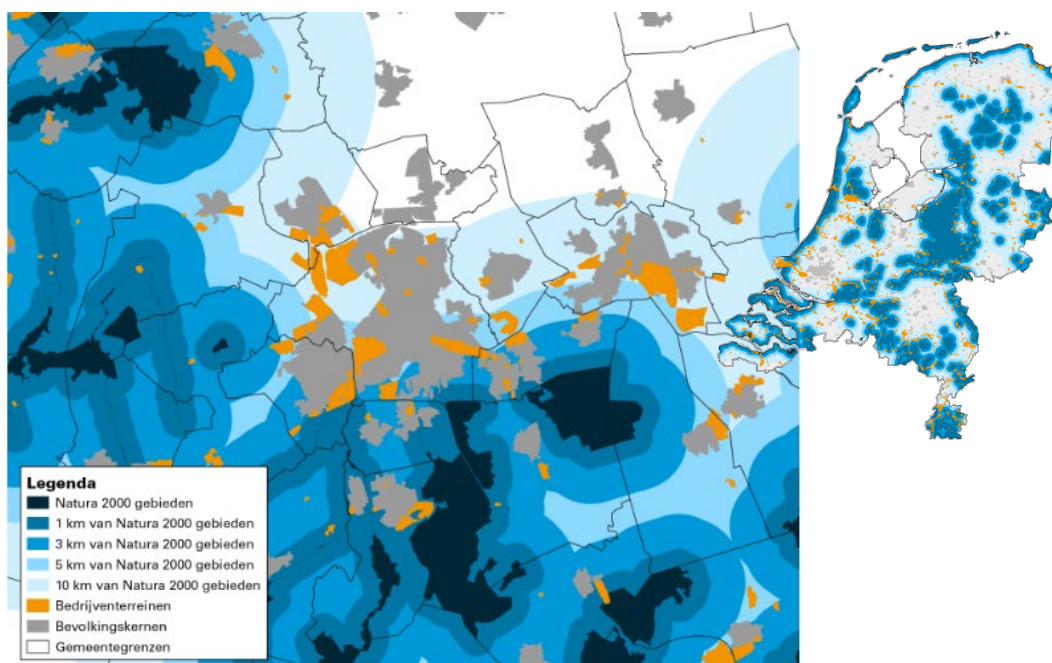
stec
groep

Beoordeling nieuwe ontwikkellocaties SGE – versie 16 september 2020
20.136

21

1.5 Natura 2000 gebieden inclusief contouren

Onderstaande kaart is gebruikt voor het beoordelen van de afstand tot Natura 2000 gebieden en daarmee de indicator stikstofrisico. De kaart toont in oranje alle locaties binnen de contouren van 1,3 en 5 kilometer van Natura 2000 gebieden. Overige locaties zijn als onderdeel van bestaand stedelijk gebied in grijs weergegeven. Omdat niet alle ontwikkellocaties al vastliggen zijn deze niet op de kaart opgenomen.



STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 7: MEMO STAND VAN ZAKEN FINANCIËEL ARRANGEMENT PROGRAMMERING 2016

Aan: Portefeuillehouders overleg economie
 Van: Ambtelijke werkgroep grex
 Datum: 27 oktober 2020

INLEIDING

In het kader van de 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' is aan de werkgroep grex gevraagd om na te gaan of naar aanleiding van tussentijdse 'verkleuringen' op basis van de afspraken in het financieel arrangement bij de programmering uit 2016 nog vervolgcacties zijn. Het doel hiervan is om de financiële gevolgen van de programmering van 2016 (voor zo ver dat nu mogelijk is) af te kunnen sluiten, waarna de financiële gevolgen van de programmering van 2021 in beeld gebracht kunnen worden.

In deze memo wordt een korte toelichting gegeven over de systematiek en de afspraken uit het financieel arrangement van 2016. Op basis daarvan is gekeken welke vervolgcacties er uit de afspraken voortvloeien. De vervolgcacties zijn vervolgens uitgevoerd en het resultaat daarvan is toegelicht. Tot slot zijn de hoofdlijnen van de financiële afspraken bij de programmering 2021 weergegeven.

FINANCIËEL ARRANGEMENT PROGRAMMERING BEDRIJVENTERREINEN 2016

Er is geopteerd voor een systematiek waarbij gemeenten die gronden uit mogen geven een tegemoetkoming betalen aan gemeenten die terreinen moeten uitnemen. De gemeenten die gronden mogen ontwikkelen betalen een bijdrage voor elke gemeentelijke m² uitgeefbare grond die ontwikkeld mag worden (groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan). De gemeenten die zachte¹⁰ rode plannen uitnemen ontvangen een beperkte tegemoetkoming voor hun eigen gronden, wanneer zij specifiek daarvoor aantoonbaar kosten hebben gemaakt. Gemeenten die rode terreinen met een hard¹¹ bestemmingsplan uitnemen ontvangen hiervoor een grotere tegemoetkoming voor het uitnemen van hun eigen harde gronden en de transformatie ervan.

Vanuit het oogpunt van transparantie, eenvoud en lage bestuurlijke lasten is ervoor gekozen om op 1 moment af te rekenen (per 1 juli 2017), de afrekening heeft rechtstreeks tussen de betrokken gemeenten plaatsgevonden.

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

De systematiek van bijdragen en tegemoetkomingen

- Gemeentelijke uitgeefbare gronden op groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan dragen € 10,00 per gemeentelijke uitgeefbare m² grond bij¹²;
- Rode plannen met een zacht bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming van € 1,50 per gemeentelijke m² uitgeefbare grond, wanneer specifiek daarvoor door de gemeente aantoonbaar kosten zijn gemaakt;
- Rode plannen met een hard bestemmingsplan ontvangen een tegemoetkoming per m² gemeentelijke uitgeefbare grond. De totaalbijdrage van de groenen terreinen wordt, na aftrek van de tegemoetkoming aan de zachte rode plannen, naar gelang van de omvang van de rode plannen met een hard bestemmingsplan verdeeld.
- Het gaat om de nog uit te geven gemeentelijke gronden per 1-7-2016;

¹⁰ Zachte plannen zijn plannen zonder bestemming bedrijventerrein

¹¹ Harde plannen zijn plannen met een vastgestelde bestemming bedrijventerrein; dit kunnen ook bestemmingsplannen met uitwerkingsplicht zijn.

¹² Uitgifte in erfpacht is gelijk gesteld aan gronduitgifte via verkoop (zij dragen 1-maal bij)

STEDELIJK GEBIED!

- Betalingen en ontvangsten hebben in één keer plaatsgevonden per 1-7-2017 en hebben rechtstreeks tussen de gemeenten plaatsgevonden;
- Plannen dragen eenmalig bij of ontvangen eenmalig een tegemoetkoming, bij een volgende programmering ontvangt of draagt men niet nogmaals bij.

Nadere afspraken groene terreinen zonder onherroepelijk bestemmingsplan

- Als een groen bedrijventerrein per 1-7-2016 geen onherroepelijk maar wel een vastgesteld bestemmingsplan heeft en voor de volgende programmering onherroepelijk wordt dan komt de bijdrage uit dit plan ten goede aan de harde rode plannen uit de programmering in 2016 (dit is een nabetaling);
- Als een groen terrein nog geen vastgesteld bestemmingsplan heeft maar dit bestemmingsplan vóór de volgende programmering wel onherroepelijk wordt vastgesteld komt de bijdrage ten goede aan de volgende programmering (dit is dan een vordering).

Nadere afspraken transformatie & herbestemming rode terreinen

- Voor de harde uit te nemen rode plannen worden door de betreffende gemeente zelf transformatieplannen opgesteld en worden binnen het SGE op elkaar afgestemd;
- De terreinen waarvoor een gemeente een bijdrage ontvangt dienen vóór de volgende herprogrammering van bestemming te wijzigen (i.c. 1-1-2020).

Veranderingen in de programmering

- Wanneer een gemeente een terrein wil gaan ontwikkelen of grond uit wil geven (van oranje naar groen) dient zij toestemming te vragen aan het portefeuillehouders overleg Economie. Volgens artikel 3.12 uit het bestuursconvenant dienen portefeuillehouders hiermee unaniem akkoord te gaan;
- Terreinen die na 1-7-2016 van oranje naar groen gaan dragen, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld, ook conform de vastgestelde bijdrage (€ 10,- per m2 gemeentelijke gronduitgifte) bij. De gemeente gaat een verplichting aan dat de bijdrage bij de volgende programmering gebruikt kan worden voor tegemoetkomingen;
- Wanneer men een rood terrein toch wil ontwikkelen, dienen andere bedrijventerreinen uitgenomen te worden. Het totaal areaal aan te ontwikkelen hectares mag niet groter worden, tenzij het portefeuillehoudersoverleg hier unaniem van af wil wijken;
- Wanneer een rood terrein voor de volgende programmeringsafspraken (2020) toch ontwikkeld wordt, moet de ontvangen tegemoetkoming terugbetaald worden en dient de gemeente bij te dragen conform de vastgestelde bijdrage (€ 10,- per m2 gemeentelijke gronduitgifte). Deze bijdrage komt ten goede aan de programmering 2016.

Controle op 'verkleuringen'

Op basis van voorgaande moeten de volgende afspraken gecontroleerd worden:

- Zijn er groene terreinen met een vastgesteld bestemmingsplan per 1-7-2016 waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden voor 1-1-2020? (er volgt nabetaling)
- Zijn er groenen terreinen zonder vastgesteld bestemmingsplan per 1-7-2016 die onherroepelijk zijn geworden voor 1-1-2020? (er volgt een vordering)
- Zijn de bestemmingen van de rode harde terreinen gewijzigd voor 1-1-2020? (naar een niet bedrijventerreinbestemming)
- Zijn er tussen 1-7-2016 en 1-1-2020 besluiten genomen over terreinen die van rood of oranje verkleuren naar groen of waarbij een nieuw terrein wordt toegevoegd aan de programmering.

¹³ Het gedeelte voor het bestemmingsplan Oirschot Westfields/DPD behoort hier niet bij. Dit bestemmingsplan is voor het raadsbesluit onherroepelijk geworden en is een groen terrein dat een bijdrage heeft gedaan in de vorige programmering.

STEDELIJK GEBIED!

Groene terreinen uit 2016 met een vastgesteld bestemmingsplan, maar nog niet onherroepelijk. Er waren in de programmering van 2016 geen terreinen die in de deze categorie vallen.

Groene terreinen uit 2016 zonder hard bestemmingsplan

De onderstaande groene terreinen uit 2016 hadden bij het maken van de programmeringsafspraken nog geen vastgesteld bestemmingsplan:

- Best: Ploegstraat/Breeven Zuid
- Eindhoven: BIC fase 1: cluster 2
- Helmond: BZOB Zuid
- Oirschot¹³: Westfields
- Veldhoven: Uitbreiding de Run

Alle bovenstaande terreinen hebben nog geen vastgesteld onherroepelijk bestemmingsplan. Dat betekent dat er voor deze terreinen (nog) geen vordering openstaat voor de programmering 2021.

Verkleuringen oranje/rood naar groen

Tussentijds zijn er in het Poho twee besluiten genomen ten aanzien van het verkleuren van terreinen van oranje/rood naar groen of het toevoegen van een nieuw terrein aan de programmering:

- Verkleuring: Veldhoven Habraken – Bosch Machinery (3 ha. van oranje naar groen), besluit 26 maart 2020;
- Nieuw: Geldrop-Mierlo – Spaarpot/ Van Stipdonk (2,5 ha. van buiten programmering naar groen), besluit 29 juni 2017.

VELDHOVEN HABRAKEN

Het Poho heeft ingestemd met het verkleuren van 3 ha op Habraken (van oranje naar groen). Tevens is voor dit gedeelte de functie circulair gewijzigd naar een 'functioneel grootschalig' werkmilieu. Onderstaand is het besluit van het Poho opgenomen:

1. In te stemmen met het beschikbaar maken (groen) van 3 hectare bedrijfsgrond voor de verplaatsing van Boss Machinery.
2. Daarvoor de in bijlage 1 aangeduide locatie op Habraken aan te wijzen (in de huidige programmering op oranje).
3. Het segment 'circulaire bedrijvigheid' is van toepassing op deze casus. Boss Machinery is daarmee direct te verplaatsen naar de locatie Habraken (oranje) onder de programmeringsafspraken 2016.
4. Aan dit besluit de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. Uitgifte van de genoemde bedrijfsgrond is alleen bestemd voor Boss Machinery. Indien het bedrijf de 3 ha grond niet afneemt vervalt de groene status en wordt deze weer op oranje (circulair) gezet;
 - b. Voor de bouw van haar bedrijfspand is Boss Machinery gehouden aan het, op dit moment geldende, beeldkwaliteitsplan op Habraken;
 - c. De (vervroegde) uitgifte is onderdeel van de nog vast te leggen programmeringsafspraken 2021 en zal indien van toepassing in mindering worden gebracht op de toekomstige, nieuwe m² uit te geven bedrijfsgrond op bedrijventerrein Habraken;
 - d. De huidige locatie van Boss Machinery (1 ha) wordt als bedrijfsgrond uit de markt genomen en krijgt in het nieuwe bestemmingsplan Zilverackers een definitieve woonbestemming;
 - e. De financiële afspraken zoals vastgelegd in het document 'Financieel Arrangement' bij de Programmering 2016 zijn van toepassing;
 - i. Concreet betekent dit voor de verplaatsing van Boss Machinery dat gemeente Veldhoven een verplichting aan gaat met het SGE voor een bijdrage van € 300.000,- (€ 10,- per m²) nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Het bedrag is bestemd voor tegemoetkomingen of voor de bestemming die bij de nieuwe programmeringsafspraken van het SGE wordt overeengekomen.

STEDELIJK GEBIED!

5. De voorhangprocedure voor deze casus niet te volgen.
6. Gemeenteraden in het SGE te informeren over dit besluit via een brief namens de voorzitter van het poho economie SGE.

GELDROP-MIERLO SPAARPOT/VAN STIPDONK

Het poho heeft ingestemd met de bedrijfsverplaatsing van Van Stiphout Landschapsinrichting naar de Luchense Baan aangrenzend aan het bedrijventerrein De Spaarpot. De locatie betreft een nieuw terrein dat niet in de programmering in 2016 is opgenomen en is in eigendom van de betreffende particulier.

Onderstaand is het besluit van het Poho opgenomen:

Advies 1-loket wordt overgenomen door het poho:

- Het poho werken besluit een positief advies uit te brengen aan de gemeente Geldrop-Mierlo over het aanpassen van het bestemmingsplan buitengebied Geldrop-Mierlo ter plaatse van de Luchense Baan in die zin dat de activiteiten van Van Stipdonk Landschapsinrichting mogelijk worden gemaakt.

CONCLUSIE

Beide plannen Habraken/Bosch Machinery en Spaarpot/Van Stipdonk hebben nog geen vastgesteld bestemmingsplan, daardoor kan er nog geen nabetaling/vordering plaatsvinden. Bij het plan Spaarpot/Van Stipdonk is geen sprake van gemeentelijk grondeigendom, daardoor vindt geen bijdrage plaats, deze vindt alleen plaats voor gemeentelijke uitgeefbare gronden.

Uitname gronden rode terreinen

De onderstaande rode terreinen hebben bij de programmering in 2016 een bijdrage ontvangen voor het uitnemen van de gronden:

- Best: Rode ladder (niet ontvangen was rood zacht plan, geen gem. eigendom)
- Eindhoven: Parkforum oost (toelichting Aart)
- Helmond: Brandevoort en Vareschut
- Veldhoven: Habraken
- Waalre: Ekenrooi-Noord (niet ontvangen was rood zacht plan, geen gemeentelijk eigendom)

Voor het volgende Poho economie en AO economie leveren de gemeenten, die een bijdrage hebben ontvangen, voor ieder bedrijventerrein een memo aan met daarin opgenomen welke stappen genomen zijn om de bedrijventerreinen uit de markt te nemen en de bestemming te wijzigen. Deze memo's worden als bijlage bij de volgende memo over het financieel arrangement gevoegd.

Het doel van de onderbouwing is per bedrijventerrein in kaart te brengen wat er is gedaan om te voldoen aan de afspraak om de bestemming van de terreinen voor 1-1-2020 te wijzigen. Dit geldt met name voor de harde bestemmingsplannen.

De bedrijventerreinen Best/Rode ladder en Waalre/Ekenrooi-Noord hebben bij de programmering in 2016 geen tegemoetkoming ontvangen. Deze terreinen hadden geen vastgesteld bestemmingsplan en betroffen geen gemeentelijk eigendom.

Correctie programmering 2016

Voor het bedrijventerrein Veldhoven/Habraken (B+C) is bij de programmering van 2016 besloten dat 15 ha. op oranje staat t.b.v. circulaire bedrijvigheid en 15 ha. Bedrijventerrein uit de markt genomen wordt. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat het uit te nemen gedeelte volledig in gemeentelijk eigendom was. Op basis van deze informatie is Veldhoven voor de volledige 15 ha. gecompenseerd. Inmiddels is Veldhoven verder met de exacte verdeling van groen, oranje en rode terreinen binnen Habraken. Bij deze uitwerking

STEDELIJK GEBIED!

is gebleken dat het uit de markt genomen terrein niet volledig in eigendom van de gemeente is, waardoor de gemeente Veldhoven teveel compensatie heeft ontvangen. Op basis van de afspraken 2016 zou een gedeeltelijke terugbetaling plaats moeten vinden die nog ten goede komt aan de programmering van 2016 (compensatie andere op rood gezette terreinen).

De berekening van de terugbetaling volgt in de volgende memo in het kader van het financieel arrangement op het moment dat ook de andere hiervoor opgenomen onderdelen volledig bekend zijn.

PROGRAMMERING 2021

In het financieel arrangement zijn de onderstaande afspraken opgenomen over een herprogrammering:

- Om de 4 jaar wordt opnieuw geprogrammeerd, waarbij deze afspraken uit het financieel arrangement ook van toepassing zijn.
- Met de volgende herprogrammering wordt in 2020 gestart. Dit is niet conform de afspraken in het bestuursconvenant. Als gevolg van de nieuwe programmering en het financieel arrangement is een allonge bij het bestaande Bestuursconvenant opgesteld. Deze allonge voorziet ook in een nieuw moment van actualisering.
- De peildatum voor de nog uit te geven gemeentelijke m2 uitgeefbare grond en de eigendomsverhoudingen binnen de bedrijventerreinen is bij de volgende programmering 1 januari 2020.

Dit houdt in dat bij de programmering in 2016 is besloten dat het financieel arrangement ook van toepassing is op een volgende programmering. De belangrijkste punten zijn hiervoor al omschreven. Concreet betekent dit het volgende:

- Nieuwe groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan dragen € 10,- per m2 uitgeefbare gemeentelijke grond bij;
- Groene terreinen uit de programmering 2016 zonder bestemmingsplan dragen € 10,- per m2 uitgeefbare gemeentelijke grond bij;
- Nieuwe rode zachte terreinen ontvangen € 1,50 per m2 uitgeefbare gemeentelijke grond;
- Nieuwe rode harde terreinen ontvangen de resterende bijdrage van de groene terreinen;
- Nieuwe groene terreinen zonder onherroepelijk bestemmingplan dragen in de programmering 2021 bij via een nabetaling;
- Nieuwe groene terreinen zonder vastgesteld bestemmingsplan dragen in de volgende programmering bij met een vordering;

Net als bij de programmeringsafspraken in 2016 is aan de werkgroep grex gevraagd de vertaling te maken naar de financiële afspraken. Om de financiële consequenties en afspraken volledig in beeld te brengen moeten eerst alle keuzes ten aanzien van de programmering gemaakt worden. Indien dit niet het geval is, ontstaat een onvolledig beeld en geeft het geen inzicht in de totale consequenties.

Op het moment dat de volledige programmering en eventuele aanpassingen in het financiële arrangement bekend zijn wordt door de werkgroep grex een doorrekening gemaakt en worden de financiële consequenties in beeld gebracht.

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 8: MEMO AFRONDING FINANCIËEL ARRANGEMENT PROGRAMMERING 2016

Aan: Portefeuillehouders overleg economie
 Van: Werkgroep grex
 Datum: 17 november 2020

INLEIDING

In het kader van de 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' is aan de werkgroep grex gevraagd om na te gaan of naar aanleiding van tussentijdse 'verkleuringen' op basis van de afspraken in het financieel arrangement bij de programmering uit 2016 er vervolgcacties zijn. Het doel hiervan is om de financiële gevolgen van de programmering van 2016 (voor zo ver dat nu mogelijk is) af te kunnen sluiten, waarna de financiële gevolgen van de programmering van 2021 in beeld gebracht kunnen worden.

In de memo 'Stand van zaken financieel arrangement programmering' van 27 oktober 2020 is ingegaan op het financieel arrangement uit 2016 en is een analyse uitgevoerd welke vervolgcacties er plaats moeten vinden. Uit de analyse volgt dat er een controle plaats moet plaatsvinden op onderstaande verkleuringen:

1. Zijn er groene terreinen met een vastgesteld bestemmingsplan per 1-7-2016 waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden voor 1-1-2020? Zo ja, dan er volgt nabetaling bij de programmering 2016;
2. Zijn er groene terreinen zonder vastgesteld bestemmingsplan per 1-7-2016 die onherroepelijk zijn geworden voor 1-1-2020? Zo ja, dan is dit een vordering bij de programmering 2021;
3. Zijn de bestemmingen van de rode harde terreinen gewijzigd naar een niet bedrijfsbestemming voor 1-1-2020?
4. Zijn er tussen 1-7-2016 en 1-1-2020 besluiten genomen over terreinen die van rood of oranje verkleuren naar groen of waarbij een nieuw terrein wordt toegevoegd aan de programmering? Zo ja dan volgt een terugbetaling in de programmering 2016.

In deze memo worden de conclusies op basis van de uitgevoerde analyse toegelicht. Tot slot wordt ingegaan op die (terug)betalingen moeten plaatsvinden als gevolg van de 'verkleuringen'.

1. Groene terreinen uit 2016 met een vastgesteld bestemmingsplan, maar nog niet onherroepelijk

Er waren in de programmering van 2016 geen terreinen die in de deze categorie vallen.

2. Groene terreinen uit 2016 zonder hard bestemmingsplan

De onderstaande groene terreinen uit 2016 hadden bij het maken van de programmeringsafspraken nog geen vastgesteld bestemmingsplan:

- Best: Ploegstraat/Breeven Zuid
- Eindhoven: BIC fase 1: cluster 2
- Helmond: BZOB Zuid
- Oirschot : Westfields
- Veldhoven: Uitbreiding de Run

Alle bovenstaande terreinen hebben nog geen vastgesteld onherroepelijk bestemmingsplan voor 1-1-2020. Dat betekent dat er voor deze terreinen (nog) geen vordering openstaat voor de programmering 2021. De betaling van deze terreinen vindt alsnog plaats nadat de desbetreffende bestemmingsplannen onherroepelijk zijn geworden conform de afspraken uit het financieel arrangement 2016.

STEDELIJK GEBIED!

3. Verkleuringen van oranje/rood naar groen

Tussentijds zijn er in het Poho twee besluiten genomen ten aanzien van het verkleuren van terreinen van oranje/rood naar groen of het toevoegen van een nieuw terrein aan de programmering:

- Verkleuring: Veldhoven Habraken – Bosch Machinery (3 ha. van oranje naar groen), besluit 26 maart 2020;
- Nieuw: Geldrop-Mierlo – Spaarpot/ Van Stipdonk (2,5 ha. van buiten programmering naar groen), besluit 29 juni 2017.

Beide plannen Habraken/Bosch Machinery en Spaarpot/Van Stipdonk hebben nog geen vastgesteld bestemmingsplan, daardoor kan er nog geen nabetaling/vordering plaatsvinden. De plannen zijn opgenomen in de programmering 2021.

Bij het plan Spaarpot/Van Stipdonk is geen sprake van gemeentelijk grondeigendom, daardoor vindt geen bijdrage plaats, deze vindt alleen plaats voor gemeentelijke uitgeefbare gronden.

4. Uitname gronden rode terreinen

De onderstaande rode terreinen hebben bij de programmering in 2016 een bijdrage ontvangen voor het uitnemen van de gronden:

- Eindhoven: Parkforum oost
- Helmond: Brandevoort en Varenschut
- Veldhoven: Habraken

De rode bedrijventerreinen Best/Rode ladder en Waalre/Ekenrooi-Noord hebben bij de programmering in 2016 geen tegemoetkoming ontvangen. Deze terreinen hadden geen vastgesteld bestemmingsplan en betroffen geen gemeentelijk eigendom.

In het financieel arrangement is opgenomen dat de terreinen waarvoor een gemeente een bijdrage ontvangt vóór de volgende herprogrammering van bestemming moeten te wijzigen (i.c. 1-1-2020). De gemeenten die een bijdrage hebben ontvangen hebben een memo aangeleverd waarin is opgenomen welke stappen ondernomen zijn om (conform de afspraak) de bedrijventerreinen uit de markt te nemen en de bestemming te wijzigen. Deze volledige memo's zijn als bijlage opgenomen, onderstaand is per terrein een korte samenvatting opgenomen.

EINDHOVEN/PARKFORUM OOST

Park Forum Oost heeft een onherroepelijk bestemmingsplan met directe bouwtitel voor de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein. De locatie is uit de grondexploitatie genomen en er heeft afboeking/afwaardering van de gronden plaatsgevonden. Vervolgens zijn onderzoeken uitgevoerd om tot een andere invulling van het terrein te komen. Eerst is gekeken naar lang parkeren ten behoeve van Eindhoven Airport, hier is in 2018 van afgezien. Op dit moment wordt met ASML gekeken naar een invulling voor parkeren. Tot slot is Park Forum Oost op verzoek van de gemeente Eindhoven helemaal uit de programmering gehaald, ook is het terrein uit IBIS verwijderd.

HELMOND/BRANDEVOORT

Brandevoort heeft op dit moment een uit te werken bestemmingsplan met onder andere bedrijfsbestemmingen. Er is een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd dat beter aansluit bij het beoogde stedelijke milieu. De grondopbrengst van de 15 ha. van Brandevoort die op rood zijn gezet zijn afgeboekt in de grondexploitatie.

¹⁴ Het gedeelte voor het bestemmingsplan Oirschot Westfields/DPD behoort hier niet bij. Dit bestemmingsplan is voor het raadsbesluit onherroepelijk geworden en is een groen terrein dat een bijdrage heeft gedaan in de vorige programmering.

STEDELIJK GEBIED!

HELMOND/VARENSCHUT

Het bestemmingsplan bij Varenschut heeft geen bedrijfsbestemming, maar een recreatiebestemming. Voor Varenschut-Noord is een start gemaakt met de bestemmingsplanprocedure voor een bedrijventerrein. Bij de programmering 2021 moet er nog besloten worden over de verkleuring van een gedeelte van het terrein.

VELDHOVEN/HABRAKEN

Habraken heeft een bestemmingsplan met een uit te werken bedrijfsbestemming. Voor de gronden die op oranje en rood zijn gezet is de bestemming niet uitgewerkt. De grondexploitatie is aangepast, de opbrengsten en boekwaarde zijn verlaagd. Over de uitname van hectares heeft overleg plaatsgevonden met grondeigenaren en bedrijven. Ook is het verkooptraject van de kavels aangepast. Er is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van circulaire bedrijvigheid op Habraken, in de memo is hierover een uitgebreidere toelichting opgenomen. Ook wordt een gedeelte van de uitgenomen hectares ingezet voor buffering rondom de circulaire bedrijven en voor de vergroening van Habraken. Tot slot is met het poho besproken en akkoord bevonden dat er een tijdelijk parkeerterrein voor ASML gerealiseerd kan worden.

CONCLUSIE RODE TERREINEN

Iedere gemeente heeft de intentie laten zien om de bestemming te wijzigen, ondanks dat de daadwerkelijke bestemmingen niet zijn gewijzigd. De afboekingen van de grondwaarde zijn door de gemeenten verwerkt in de grondexploitaties. Daarnaast zijn de resterende rode terreinen in 2020 uit de programmering gehaald. De afspraak blijft staan dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden voor deze terreinen, bij de volgende herprogrammering moet de controle die is uitgevoerd opnieuw plaatsvinden.

TERUGBETALINGEN ONTVANGEN BIJDAGEN VOOR RODE TERREINEN.

Terug te betalen eerder ontvangen bijdrage Varenschut Noord

Bij de programmering van 2016 is Varenschut Noord (75 ha.) in Helmond op rood gezet. Voor de uitname van dit terrein heeft de gemeente Helmond een vereveningsbijdrage ontvangen. Van de 75 ha. Was 45,8 ha in gemeentelijk eigendom. Voor het gemeentelijk eigendom is een vereveningsbijdrage van € 1,50 per m² terrein ontvangen. Een gedeelte, te weten 12,1 ha. gemeentelijk eigendom van Varenschut Noord wordt in de programmering 2021 terug op groen gezet. Dit houdt in dat de gemeente Helmond een gedeelte van de financiële bijdrage terug moet betalen.

Correctie programmering 2016 - Habraken

Voor het bedrijventerrein Habraken (B+C) in Helmond is bij de programmering van 2016 besloten dat 15 Veldhoven ha. op oranje staat t.b.v. circulaire bedrijvigheid en 15 ha. bedrijventerrein uit de markt genomen wordt. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat het uit te nemen gedeelte volledig in gemeentelijk eigendom was. Op basis van deze informatie is Veldhoven voor de volledige 15 ha. gecompenseerd. Inmiddels is Veldhoven verder met de exacte verdeling van groen, oranje en rode terreinen binnen Habraken. Bij deze uitwerking is gebleken dat het uit de markt genomen terrein niet volledig in eigendom van de gemeente is, waardoor de gemeente Veldhoven teveel compensatie heeft ontvangen. Er is 9,8 ha. van het rode gedeelte in eigendom van de gemeente. Op basis van de afspraken 2016 moet een gedeeltelijke terugbetaling plaatsvinden die nog ten goede komt aan de programmering van 2016 (als compensatie voor andere op rood gezette terreinen).

STEDELIJK GEBIED!

Berekening terugbetalingen programmering 2016

De verkleuring van Vareschutz Noord en de correctie van Habraken komen ten goede aan overige rode terreinen uit de programmering 2016, zoals opgenomen in het financieel arrangement uit 2016. In de onderstaande tabel zijn de financiële consequenties voor de gemeenten die terug moeten betalen en die een extra tegemoetkoming ontvangen inzichtelijk gemaakt. De verrekening vindt alleen plaats tussen de rode terreinen uit de programmering 2016.

Tegemoetkoming	gemeentelijk eigendom in rode <u>zachte</u> terreinen in ha's	in %		€ 1,50		
				tegemoetkoming	terug-betaling	extra tegemoetkoming
Helmond: Vareschutz deel	33,7	100%		€ 0,50	€ (0,18)	€ -
	33,7			€ 0,50	€ (0,18)	€ -

Tegemoetkoming	gemeentelijk eigendom in rode <u>harde</u> terreinen in ha's	in %	indicatie boekwaarde per 31/12/2015 in mln			
				tegemoetkoming	terug-betaling	extra tegemoetkoming
Eindhoven: parkforum oost	18,5	47%	€ 10,20	€ 4,69	€ -	€ 0,63
Veldhoven: deel Habraken	9,8	25%	€ 13,60	€ 2,48	€ (0,81)	€ -
Helmond: deel Brandevoort	10,8	28%	€ 17,20	€ 2,74	€ -	€ 0,37
	39,1			€ 9,91	€ (0,81)	€ 0,99

Tabel 1: overzicht terugbetaling en extra tegemoetkoming per gemeente (bedragen in miljoen)

PROGRAMMERING 2021

In het financieel arrangement 2016 is opgenomen dat de afspraken ook gelden voor de programmering in 2021. Daarin is opgenomen dat de peildatum voor de programmering 1-1-2020 is. In een separate memo wordt ingegaan om de financiële consequenties voor de programmering 2021.

STEDELIJK GEBIED!

BIJLAGE 9: MEMO CONCEPT BEREKENING PROGRAMMERING 2021

Aan: Poho Economie
 Van: Werkgroep Grex
 Datum: 17 november 2020

INLEIDING

In het kader van de 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' is aan de werkgroep Grex gevraagd om een berekening te maken van de financiële consequenties. De berekening is gebaseerd op Financieel arrangement zoals deze door de negen gemeenteraden is vastgesteld bij de programmering van 2016. Voor dit memo is het Excelbestand 'Definitief voorstel 2002 v1' gebruikt, zoals verstuurd op dinsdag 3 november 2016.

Om te komen tot een lijst met bedrijventerrein die in de programmering van 2021 nog een financiële bijdrage moeten voldoen zijn de volgende stappen doorlopen:

1. De terreinen die reeds gedeeltelijk zijn afgerekend in 2016 zijn uitgesplitst;
2. De terreinen die reeds een financiële bijdragen hebben voldaan zijn vervolgens uit de lijst gefilterd;
3. Oranje terreinen zijn uit de lijst gefilterd;
4. Van de overgebleven terreinen zijn de m² gemeentelijke uitgeefbare grond en de bestemmingsplan status in beeld gebracht;
5. Terreinen met een gedeeltelijk onherroepelijke bestemmingsplanstatus gesplitst.

Hierna volgen een korte toelichting op de doorlopen stappen en de resultaten van de berekening.

TOELICHTING DOORLOPEN STAPPEN

Uitspitsen van terreinen

Voor de Scheper in Oirschot en Habraken in Veldhoven geldt dat een gedeelte reeds is afgerekend bij de programmering in 2016 en een gedeelte moet in de toekomst nog afgerekend worden. Om de berekening uit te kunnen voeren zijn de reeds afgerekende hectare en de nog af te rekenen hectare uitgesplitst.

Afgerekende terreinen uitgefilterd

Om een duidelijk overzicht te krijgen zijn vervolgens de terreinen die in 2016 reeds de financiële bijdragen hebben voldaan uit de lijst gefilterd. Deze terreinen hebben geen invloed meer op de berekening.

Oranje terreinen uit de lijst gefilterd.

Terreinen die in de concept programmering op oranje staan zijn uit de lijst gefilterd, omdat deze nog geen financiële bijdrage hoeven te voldoen. Hier is pas sprake van, wanneer het Poho unaniem instemt met de verkleuring naar groen gedurende de looptijd van de afspraken. Op moment van een unaniem besluit van het Poho, om een terrein naar groen te laten verkeuren, wordt het terrein toegevoegd aan de lijst met 'openstaande vorderingen'.

STEDELIJK GEBIED!

Te betalen terreinen

Na de stappen 3 t/m 5 doorlopen te hebben blijft een gecomprimeerde lijst met bedrijventerreinen over die op basis van het huidige voorstel en het huidige financiële kader een financiële bijdrage moeten voldoen (zie onderstaande tabel). Voor deze terreinen is het gemeentelijk grondbezit en de bestemmingsplan status in beeld gebracht. Voor Ekkersrijt (Son & Breugel) geldt dat gedeeltelijk sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Voor de uit te voeren berekening is dit terrein gesplitst.

De vereveningsbijdrage is bij de programmeringsafspraken van 2016 vastgesteld op € 10,- per m² gemeentelijk uitgeefbaar terrein. Dit is uitgangspunt is de grondslag voor de verdere berekeningen.

Gemeente	Naam bedrijven-terrein	Programmering 2021					Omschrijving	m2 gemeentelijk uitgeefbaar	Bedrijfsbestemming, onherroepelijk?
		Stand 01-07-2020	Donker-groen	Licht-groen	Oranje	Rood			
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 2	17,0		17,0			thematisch/campus	90.153	Nee
Eindhoven	Parkforum West b	15,0	15,0				FW grootschalig < 5 ha	150.000	Ja
Geldrop Mierlo	Spaarpot/Van Stipdonk	2,5		2,5			FW Klein tot middelgroot	-	Nee
Helmond	Varenschut Noord	15,0		15,0			FW grootschalig	121.360	Nee
Helmond	Automotive Campus	4,0		4,0			thematisch/campus	31.600	Nee
Helmond/De Peel	Regionaal bedrijventerrein	25,0		25,0			FW grootschalig	pm	Nee
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding (bestemd)	5,9		5,9			FW Grootschalig	58.760	Ja
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding (onbestemd)	2,9		2,9			FW Grootschalig	pm	Nee
Veldhoven	Habraken B	5,0		5,0			thematisch/campus	50.000	Ja
Veldhoven	Habraken B + C (nog betalen)	5,0		5,0			FW grootschalig	50.000	Ja
Veldhoven	Uitbreiding de Run 2000	3,4		3,4			SW Klein tot middelgroot	-	Nee
TOTAAL		100,7	15,0	85,7	0,0	0,0		551.873	

STEDELIJK GEBIED!

Direct te betalen

In het financieel arrangement is afgesproken dat terreinen die op 'groen' worden gezet en op moment van besluitvorming een onherroepelijk bestemmingsplan met bedrijfsbestemming hebben direct een bijdrage dienen te voldoen. Bij de concept programmering 2021 geldt dit voor vier terreinen.

Hierbij is van belang te melden dat bij het financieel arrangement geen onderscheid is gemaakt tussen onherroepelijk bestemmingsplan met of zonder directe bouwtitel. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de afrekening uit 2016, waarbij terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan zonder directe bouwtitel wel een bijdrage hebben voldaan dan wel een bijdrage hebben ontvangen (bijv. GDC Noord en Habraken), is ervoor gekozen dat ook in deze programmering bedrijventerreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan zonder directe bouwtitel de bijdrage direct dienen te voldoen.

		Donker-groen	Lichtgroen	m ² gemeentelijk uitgeefbaar	Bijdrage per m ²	totaal
Eindhoven	Parkforum West b	15,0		150.000	€ 10	€ 1.500.000
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding (bestemd)			58.760	€ 10	€ 587.600
Veldhoven	Habraken B			50.000	€ 10	€ 500.000
Veldhoven	Habraken B + C (nog betalen)			50.000	€ 10	€ 500.000
TOTAAL		15,0	15,9	308.760		€ 3.087.600

Potentiële openstaande vorderingen

Wanneer een groen bedrijventerrein nog geen vastgesteld onherroepelijk bestemmingsplan heeft met maar dit bestemmingsplan vóór de volgende programmering wel onherroepelijk wordt vastgesteld komt de bijdrage uit dat plan ten goede aan de volgende programmering (dit is dan een vordering). In onderstaande overzicht zijn de terreinen weergegeven die toestemming krijgen om in de huidige programmering een onherroepelijk bestemmingsplan vast te laten stellen.

Na het onherroepelijk worden komen deze bijdragen dan als vordering beschikbaar voor de volgende programmering.

¹⁵ Voor Ekkersrijt geldt dat de gronden in gezamenlijk eigendom zijn van de gemeenten Son & Breugel en Eindhoven. Het is aan de beide gemeenten om onderling afspraken te maken over de financiële bijdrage.

STEDELIJK GEBIED!

		Lichtgroen	m ² gemeentelijk uitgeefbaar	Bijdrage per m ²	totaal
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 2	17,0	90.153	€ 10	€ 901.530
Geldrop Mierlo	Spaarpot/Van Stipdonk	2,5	-	€ 10	€ -
Helmond	Varenschut Noord	15,0	121.360	€ 10	€ 1.213.600
Helmond	Automotive Campus	4,0	31.600	€ 10	€ 316.000
Helmond/ De Peel	Regionaal bedrijventerrein	25,0	pm	€ 10	pm
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding (onbestemd)	2,9	pm	€ 10	pm
Veldhoven	Uitbreiding de Run 2000	3,4	-	€ 10	€ -
TOTAAL		69,8	243.113		€ 2.431.130

Per gemeente

		Lichtgroen	m ² gemeentelijk uitgeefbaar	Bijdrage per m ²	totaal
Eindhoven		17,0	90.153	€ 10	€ 901.530
Geldrop Mierlo		2,5	-	€ 10	€ -
Helmond		44,0	152.960	€ 10	€ 1.529.600
Son en Breugel		2,9	pm	€ 10	€ -
Veldhoven		3,4	-	€ 10	€ -
TOTAAL		69,8	243.113		€ 2.431.130

STEDELIJK GEBIED!

Te ontvangen bijdragen

Conform het financieel arrangement ontvangen gemeenten die terreinen uit de markt halen een financiële bijdrage. In het huidige voorstel worden geen nieuwe bedrijventerreinen uit de markt gehaald. Waardoor er momenteel geen bestemming is voor de te betalen bijdragen en openstaande vorderingen.

Hiermee ontstaat de vraag of de te betalen bijdragen voor andere doeleinden ingezet kunnen worden?

Doel financieel arrangement 2016

Het financieel arrangement is uitsluitend bedoeld voor het financieel compenseren van gemeenten die bedrijventerrein uit de markt nemen en daar 'financiële pijn' door lijden. Belangrijk argument hiervoor is dat gemeenten die bedrijventerreinen uit konden blijven geven er voordeel bij hebben dat er elders terreinen uit de markt werden genomen. De nieuwe programmering sloot dan immers beter aan bij de markt vraag. De in het financieel arrangement omschreven overwegingen en daaruit voortvloeiende uitgangspunten zijn dan ook specifiek voor dit doel vastgelegd. Het inzetten van de financiële bijdragen van gemeenten voor andere doeleinden is binnen het huidige financieel arrangement dan ook niet mogelijk.

Binnen het kader van het financieel arrangement lijkt de enige optie om de financiële bijdragen van gemeenten te reserveren voor het moment dat er alsnog terreinen uit de markt genomen worden (gedurende de looptijd van de nieuwe programmering of bij de volgende programmering). Dit stuit echter op het bezwaar dat gemeenten jaren lang te maken krijgen met een openstaande verplichting in hun grondexploitatie/begroting.

Herziening financieel arrangement 2016

Als gevolg van bovenstaande analyse zijn door de werkgroep Grex alternatieve opties verkend, die nog nader uitgewerkt worden. Hierbij is van belang dat alle opties om herziening van het financieel arrangement vragen en daarmee ter besluitvorming aan de Gemeenteraden voorgelegd zullen moeten worden. De onderzochte opties:

5. De terreinen die nu op groen worden gezet hoeven geen afdrachten te voldoen;
6. Eerder uit de markt genomen terreinen ontvangen aanvullende vereveningsvergoeding;
7. Bijdragen inzetten voor andere doeleinden, zoals het ROW;
8. Verrekenen met eerdere afdrachten, ofwel verlagen van het tarief van € 10 per m² uitgeefbaar gemeentelijk terrein.

Optie 1: Geen afdracht

De eerste optie is om de terreinen die in de nieuwe programmering op 'groen' worden gezet geen afdracht te laten voldoen. Belangrijkste bezwaar is hierbij dat dit onrechtvaardig is ten opzichte van de terreinen c.q. Gemeenten die bij de vorige programmering forse verveningsbijdragen hebben moeten betalen.

Optie 2: Aanvullende verevening

Een tweede optie is om de bijdragen te gebruiken voor de terreinen die in de programmering van 2016 uit de markt zijn genomen. Bij verschillende gemeenten dekte de vereveningsbijdrage immers niet de daadwerkelijk genomen verliezen. De verevening in 2016 is echter opgezet als een momentopname voor deze programmering en is er ook meteen afgerekend. De verliezen zijn daarmee reeds genomen door de betreffende gemeenten. Daarnaast zou het ook kunnen dat bepaalde gemeenten overgecompenseerd worden, wat nadrukkelijk niet de bedoeling was van het financieel arrangement.

STEDELIJK GEBIED!

Optie 3: Bijdragen inzetten voor andere doeleinden

De derde optie is om de bijdragen in te zetten voor andere doeleinden. Zoals al eerder aangegeven zijn de financiële afspraken nadrukkelijk bedoeld als een vereveningsconstructie tussen projecten. Belangrijk hierbij is dat het financiële arrangement aansluit bij de mogelijkheden die de Wro biedt. Bij de inzet voor andere doeleinden is het zeer onzeker of het rechtmatig om hiervoor een financiële afdracht in rekening te brengen voor het mogen ontwikkelen van de betreffende terreinen. Er is namelijk niet direct een inhoudelijk verband te maken tussen de bijdragen en de herstructurering en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.

Vraagstukken waar tegen aangelopen wordt zijn bijvoorbeeld de zogenaamde 'PPT-Criteria': Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid. Daarnaast kan de vraag gesteld worden of de afdrachten nog voldoen aan de kostensoortenlijst en of er niet sprake is van een vorm van tussentijds winstnemen.

Optie 4: Verrekenen met eerdere afdrachten

In vierde en laatste optie worden de berekeningen van de vorige en huidige programmering samengevoegd, waarbij de ontvangen vergoedingen gelijk blijven. Dit heeft als gevolg dat de afdracht per m² uitgeefbare gemeentelijk terrein daalt (nu € 10 per m² terrein). Het nieuwe tarief wordt vervolgens tevens vastgelegd voor de volgende programmering.

Conclusie

De bovenstaande vier opties moeten nader uitgewerkt worden zodat duidelijk is wat de argumenten voor en tegen zijn per optie. Zo wordt in kaart gebracht wat de consequenties zijn en kan de werkgroep grex hierover een advies geven. In dit advies wordt de toepassing van het financieel arrangement bij een volgende programmering meegenomen.