Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Visie werklocaties Zuidoost-Brabant

Beslispunten
1. De 'Visie werklocaties Zuidoost-Brabant, versie 4.1' vast te stellen
2. De beëindiging van het Financieel Arrangement Stedelijk Gebied Eindhoven behorende bij programmering werklocaties 2016 en 2021 goed te keuren

Inleiding
Een belangrijk deel van de schaalsprong die de Brainportregio dient te maken, komt vanuit de economie die voor een belangrijk deel op werklocaties zijn plek heeft.
Doel van de visie werklocaties is het behouden en creëren van kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Niet door in te zetten op oneindige groei, maar door duidelijke keuzes te maken.

In 2023 hebben we daarom een begin gemaakt met het opstellen van een regionale visie op werklocaties welke uiteindelijk heeft geleid tot de visie werklocaties Zuidoost-Brabant, versie 4.1 (bijlage 1) welke is opgesteld als kaderstellend document voor onze regionale programmering werklocaties.

Tegelijkertijd zijn we aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van de Uitvoeringsstrategie (bijlage 2) en Uitvoeringsagenda (bijlage 3). De Uitvoeringsstrategie gaat vooral in op de manier waarop we met elkaar samenwerken op het gebied van de bedrijventerreinenprogrammering. De Uitvoeringsagenda gaat meer in op de vraag wanneer we op welke locaties de juiste werkmilieus tot ontwikkeling moeten brengen.

Het Financieel Arrangement Stedelijk Gebied (SGE), is sinds 2016 onderdeel van de afspraken over de programmering van de werklocaties. Nu er een nieuwe visie werklocaties ter besluitvorming voorligt die samen met de 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven is opgesteld, is het financieel arrangement tegen het licht gehouden (bijlage 4) en wordt geadviseerd dit arrangement te beëindigen.

Eerdere besluitvorming
Er heeft geen eerdere besluitvorming door de Raad plaatsgevonden.

Wat willen we bereiken
Met de ingezette koers en uitwerking in Visie, Uitvoeringsstrategie en Uitvoeringsagenda willen we een meer dynamische en adaptieve bedrijventerreinenprogrammering realiseren om zo tot één gezamenlijke regionale programmering voor Zuidoost-Brabant (MRE) te komen.

Argumenten

1.1 De kaders uit de visie werklocaties zijn input voor de regionale ruimtelijke keuzes

In de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant heeft de regio geconstateerd dat er stevige keuzes voorliggen. Naast behoefte aan werklocaties, is er sprake van een woningbouwopgave en opgaven voor energie-, water-, natuur-, en klimaat. Een integrale ruimtelijke afweging is noodzakelijk.

1.2 De kaders uit de visie zijn input voor de ontwikkelingen op onze werklocaties

We spreken af dat we als overheden een gezamenlijke verantwoordelijkheid delen met de partners buiten om voldoende en kwalitatief de juiste ruimte beschikbaar te houden om te ondernemen. De strategische opgave van de regio en de ruimtelijke inpasbaarheid zijn hierbij leidend. Het daadwerkelijk realiseren van nieuwe werklocaties en het revitaliseren/herstructureren van bestaande werklocaties blijven gemeentelijke aangelegenheden. Met het vaststellen van de visie spreken we wel met elkaar af, dat we gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor voldoende kwalitatieve werklocaties voor de regio als geheel.

1.3. De bestaande wijze van programmeren van nieuwe werklocaties sluit niet meer aan bij de huidige dynamiek

De bestaande wijze van programmeren komt uit een tijd van overaanbod van werklocaties waar nu sprake is van schaarste. Het was gericht op controle en daarmee weinig flexibel en reactief van aard. De nieuwe wijze van 'adaptief' programmeren is gebaseerd op meer planmatige aanpak. Het vraagstuk van ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties en de wens om selectiever te sturen, is een opgave die verder gaat dan de grens van de subregio's. Het begint bij het definiëren van de opgave voor de hele Brainport regio en eindigt bij het uitgeven van kavels door gemeenten.

2.1. De marktomstandigheden zijn veranderd en daarmee is de grondslag voor het Financieel Arrangement vervallen

In 2016 werd het Financieel Arrangement opgezet om 'overprogrammering' van bedrijventerreinen tegen te gaan. Gemeenten die terreinen moesten uitnemen ontvingen een financiële tegemoetkoming, terwijl gemeenten die terreinen ontwikkelden een bijdrage van €10 per m2 uit te geven werklocaties afdroegen. Inmiddels is er een structureel tekort aan werklocaties waardoor de grondslag van het arrangement is komen te vervallen.

2.2. Geen geschikte alternatieve aanwending van middelen voor het Financieel Arrangement

In de regionale visie werklocaties staan diverse doelen genoemd zoals intensivering van bestaande bedrijventerreinen of regionale werklocaties met een negatieve businesscase. Na onderzoek is gebleken dat het Financieel Arrangement administratief ongeschikt is voor deze doelen. Het voldoet niet aan de vereisten van het Besluit Begroting en Verantwoording.

Het SGE is namelijk geen organisatievorm om de bijdragen te beheren en te besteden. Ook geven gemeenten aan dat het ongewenst is om financiële middelen jarenlang in de begroting/grondexploitatie te reserveren.

Kanttekeningen

1.1 Uitvoeren van regionale Visie werklocaties

Bij het vaststellen van de regionale Visie werklocaties hoort ook uitvoering. De 21 gemeenten, provincie en waterschappen zijn verantwoordelijk voor deze uitvoering. Er ligt een lokale verantwoordelijkheid om uitvoering te geven aan de acties die ervoor zorgen dat er voldoende kwalitatief goede werklocaties zijn en dat het juiste bedrijf op de juiste plek landt.
In de lopende samenwerkingsakkoorden voor het Stedelijk Gebied en de Metropoolregio Eindhoven, ligt de focus (nog) niet op werklocaties. Onderzocht wordt wat de samenwerkingsverbanden in uitvoering, coördinatie of regie kunnen betekenen.

Wat gaan we daarvoor doen

Planning

Aangezien de Visie werklocaties gezien wordt als het kaderstellend document voor onze regionale programmering, vragen wij in Q4-2024/Q1-2025 de gemeenteraden om het visiedocument vast te stellen. Hiervoor wordt in iedere gemeente binnen de Metropoolregio eenzelfde raadsvoorstel ingediend.

Intussen werken we vooral verder aan de nadere invulling van de Uitvoeringsagenda. Dit begint met het aanscherpen van de definities op de soorten bedrijvigheid die we in de regio willen faciliteren, met name in de werkmilieus grootschalige productie en grootschalige logistiek. We verwachten dat deze scherpere keuzes ertoe zullen leiden dat de geprognotiseerde ruimtebehoefte in de regio lager wordt.

Vervolgens zullen we de nieuwe, aangepaste prognose afzetten tegen de terreinen die we nog in aanbod hebben in de realisatiefase en de planfase. Daarbij zullen we gezamenlijk ook moeten kijken naar geografische spreiding over de regio en soorten werkmilieus. Daaruit volgt dan ook hoeveel ruimte we de komende tijd nog moeten zoeken in de onderzoeksfase.

Tegelijkertijd maken we een begin met de uitwerking van de overige acties in de Uitvoeringsagenda, zoals het opzetten van een aanpak voor (betere benutting van) bestaande terreinen, werken aan gezamenlijke kwaliteitscriteria en verbeteren van de onderlinge afstemming op regionale schaal.

Communicatie

De communicatie en publicaties over de visie werklocaties loopt via de bestuurlijk trekkers van de subregio's (in ons geval het Stedelijk Gebied Eindhoven) en de Metropoolregio Eindhoven.

Wat mag het kosten

Zijn er financiële gevolgen? (i.o.m. financieel consulent)

Regionale visie Werklocaties

Het besluit om regionale visie Werklocaties vast te stellen heeft op korte termijn geen financiële gevolgen. Als de uitvoering vraagt om extra middelen, zullen we dit op de gebruikelijke wijze aan u voorleggen.

Financieel arrangement

Geldrop-Mierlo heeft op basis van het Financieel arrangement een bedrag van € 191.000, - euro moeten bijdragen ter tegemoetkoming van gemeenten die bedrijventerreinen uit de markt hebben genomen. Dit bedrag is in eerste instantie voorgefinancierd ten laste van de reserve grondbedrijf.
Bij de grondverkopen van nog uit te geven gemeentelijke bedrijfsgronden op het Emopad, de Spaarpot en de Bijenkorf zal bovenstaand bedrag via afdrachten ten laste van de betreffende grondexploitaties worden gebracht en terugvloeien naar de reserve grondbedrijf.

Verder loopt het Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties (ROW) voorlopig gewoon door en zal deze in 2025 worden geëvalueerd. Mogelijke financiële consequenties zullen daarna aan u worden gecommuniceerd.

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt meegenomen in de Uitvoeringsagenda als actiepunt bij het opzetten van een aanpak voor (betere benutting van) bestaande terreinen.

(Burger)participatie

De regionale Visie werklocaties is op de Omgevingsdag van juli 2023 besproken en vervolgens is hierover op de Metropoolconferentie van september 2023 met raadsleden in gesprek gegaan. De visie is in oktober 2023 tevens toegezonden aan ondernemers(verenigingen) met de vraag om input te leveren op de visie.
De participatie resultaten zijn weergegeven in de Oplegnotitie (zie bijlage 5).

Evaluatie

De Uitvoeringsagenda bevat een continu proces en wordt jaarlijks op de Omgevingsdag geactualiseerd.

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

- Regionale Programmering Werklocaties I Visie werklocaties Zuidoost-Brabant (v 4.1)
- Regionale Programmering Werklocaties I Uitvoeringsstrategie Zuidoost-Brabant
- Regionale Programmering Werklocaties I Uitvoeringsagenda Zuidoost-Brabant

- Eindadvies Financieel Arrangement Programmering Werklocaties SGE
- Oplegnotitie verwerken input raadsleden en ondernemers(vertegenwoordiging)

Geldrop, 29 oktober 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester