
BEST EINDHOVEN GELDROP-MIERLO HELMOND NUENEN OIRSCHOT SON EN BREUGEL VELDHOVEN WAALRE
STEDELIJK GEBIED!
Bedrijventerreinenprogrammering 2021
Toelichting voor gemeenteraden

Samenwerking
in het STEDELIJK GEBIED!

Inhoud

- Aanleiding nieuwe programmering
- Situatieschets
- Randvoorwaarden en keuzes
- Programmering naar categorie
- Gemeentelijke programmering
- Vervolg



Samenwerking
in het STEDELIJK GEBIED!

Aanleiding

- SGE functioneert als 1 ecosysteem, we werken daarom samen als ware we 1 gemeente
- Bedrijventerreinenprogrammering uit 2016
- Provinciale prognoses in 2018
- Afnemend aanbod van bedrijfsgrond
- Nieuwe wensen/inzichten gemeenten

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Situatieschets

Kwantitatieve behoefte bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant per economisch scenario

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**

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Situatieschets

Uitbreidingsvraag 2018 tot en met 2030 naar sector in Zuidoost-

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	5
Industrie – Delfstoffen, nuts en recycling	6	6	15
Logistiek en groothandel	72	70	132
Totaal	**137**	**206**	**339**

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Situatieschets

Behoefte SGE verdeeld naar type werkmilieu

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

Samenwerking
in het STEDELIJK GEBIED!

Randvoorwaarden

- Middenscenario uitgangspunt voor nieuwe programmering
- Flexibele schil (verschil tussen hoog en midden scenario)
- Geen ruimte voor grootschalige logistiek, tenzij Brainport gerelateerd
- Functioneel grootschalig: onderscheid tussen oost- en westzijde SGE
- Campussen en thematische terreinen buiten beschouwing laten
- Groene terreinen zijn direct uitgeefbaar
- Kwaliteitsprofielen voor nieuwe werkmilieus
- Huidige kwaliteit bestaand bedrijventerrein in beeld

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Kwaliteitscriteria

Brainport Principels

- 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

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Inbreng tijdens regioconferentie 30 sept 2020

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

Verwerkt in Brainport Principles en kwaliteitscriteria

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Keuzes uit 2016 leidend

- Zachte plannen zonder marktwaarde niet in programma
- Bestaande terreinen worden afgerond
- Ruimte voor regionale ambitie
- Vraag is leidend, ruimte voor alle segmenten

Aanvullende keuzes nodig:

- Andere indeling werkmilieus
- Randvoorwaarden en keuzes 2016 soms tegengesteld

Samenwerking
in het STEDELIJK GEBIED!



Aanvullende keuzes

- Stedelijk werkmilieu op bestaande terreinen
- Grootschalige Logistiek apart programmeren
- Kleine restkavels (bestaande terreinen) buiten beschouwing laten
- Extra licht in stoplichtmodel (licht- en donkergroen)
- Kwalitatieve schuifruimte lokale vraag
- Na 4 jaar zonder actie volgt verantwoording
- In 2021 afspraken over bestaande terreinen
- Jaarlijks monitoren

Programmering per categorie

- Functioneel Werkmilieu grootschalig (> 0,5 ha) voor regionale vraag
- Grootschalige logistiek
- Stedelijke Werkmilieus
- Functioneel Werkmilieus klein – middelgroot (lokale vraag)
- Afronding bestaande terreinen
- Thematisch campus



Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Functioneel Grootschalig

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				

Programmering Functioneel grootschalig

- Betreft de regionale vraag > 0,5 hectare
- Onderscheid tussen westelijk en oostelijk deel Brainport



Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Logistiek grootschalig

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*	8,8		8,8		
Totaal		17,3	3,0	14,3	0,0	0,0
Prognose		-				

* Voor Westfields 3 is een voetnoot opgenomen in de programmering

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Logistiek grootschalig

- Buiten programmering gehouden (flexibele schil)
- De kleur voor Westfields 3 is niet definitief. Toevoegen van nieuw bedrijventerrein moet zorgvuldig. Nader onderzoek nodig:
  - 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 de (ruimtelijke) procedures en de mogelijkheden voor versnelling hiervan.

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering 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				

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Stedelijk Werkmilieu

- Nieuw werkmilieu ten opzichte van 2016
- Vraag groter dan aanbod
- Overige vraag opvangen op bestaande terreinen (omvormen naar stedelijk werkmilieu)
- Overige vraag als vervangingsvraag naar functioneel werkmilieu klein/middelgroot

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering functioneel Klein/middelgroot

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*	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	3,4		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				

* Voor Eeneind West is een voetnoot opgenomen in de programmering

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering functioneel Kleinschalig

- Eeneind-West heeft brede gebruiksmogelijkheden (was eerder ‘modern gemengd’). Eeneind-West is dus meegenomen in het overzicht ‘Functioneel kleinschalig’ en telt mee in de programmering, maar duiden we aan als een donkergroen terrein, zonder specifiek werkmilieu.
- Afhankelijk van eventuele verplichtingen bespreken de gemeente Nuenen en regio vanaf september 2021 de invulling van Eeneind-West. Onderwerp is onder meer de mogelijkheid voor grootschalige logistiek. De juridische en financiële positie van de gemeente Nuenen mag geen onoverkomelijke nadelige gevolgen ondervinden.

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering afronding terreinen

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		-				

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering afronding terreinen

- Het betreft kavels die kleiner zijn dan 1,0 hectare
- Het gaat om afronding van bestaande terreinen
- Gezien de minimale invloed op de programmering, zijn deze terreinen buiten de programmering gehouden, dat voorkomt ‘vervuiling’

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering thematisch/campus

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		-				

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering thematisch/campus

- Deze terreinen geven invulling aan de Brainportambitie
- In 2016 zijn deze terreinen buiten programmering gehouden, deze lijn is in deze programmering doorgetrokken.
- Het is dus extra inzet ten opzichte van de prognoses

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Overzicht totalen

Programmering werkmilieus in midden scenario

Type werkmilieu	Prognose midden	Aangepaste prognose	Donker groen	Licht groen	Oranje
Functioneel Grootschalig	67	67	15,0	53,8	35,0
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	62,5

Programmering werkmilieus buiten middenscenario

Type werkmilieu	Donker groen	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

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Best

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donkergroen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
Ploegstraat / Breeven Zuid	5,0			5,0		FW klein tot middelgroot
't Zand	0,8	0,8				SW Klein tot middelgroot
Philips Healthtcare Campus	10,0			10,0		thematisch/ campus
BIC fase 2	16,0			16,0		thematisch/ campus

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Eindhoven

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donkergroen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
BIC fase 1: cluster 2	17,0		17,0			thematisch/ campus
BIC fase 2	24,0			24,0		thematisch/ campus
Esp Noord	20,0			20,0		FW Klein tot middelgroot
GDC Acht	11,5	3,0	8,5			Logistiek grootschalig
HTC Eindhoven	8,0	8,0				thematisch/ campus
Parkforum West a	6,5	6,5				FW Klein tot middelgroot
Parkforum West b	15,0	15,0				FW grootschalig < 5 ha
TU Sciencepark	7,0	7,0				thematisch/ campus

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Geldrop-Mierlo

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donker groen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
Bijenkorf	0,2	0,1	0,1			FW Klein tot middelgroot
De Barrier	1,8	1,8				FW Klein tot middelgroot
Spaarpot	0,8	0,8				FW Klein tot middelgroot
Spaarpot/Van Stipdonk	2,0		2,0			FW Klein tot middelgroot

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Helmond

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donkergroen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
Schooten	0,8	0,8				FW Klein tot middelgroot
Brandevoort	12,4		12,4			SW Klein tot middelgroot
BZOB 1	9,1	9,1				FW Klein tot middelgroot
Varenschut Noord	15,0		15,0			FW grootschalig
Hoogeind	2,1	2,1				FW Klein tot middelgroot
Automotive Campus	4,0		4,0			thematisch/ campus
De Weijer West	0,9	0,9				FW Klein tot middelgroot

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Nuenen

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donkergroen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
Eeneind West	26,0	26,0				FW Klein tot middelgroot

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Oirschot

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donkergroen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
Westfields 3	8,8		8,8			Logistiek grootschalig
De Scheper	3,4		3,4			FW Klein tot middelgroot
Moorland	0,4		0,4			FW Klein tot middelgroot

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Son en Breugel

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donkergroen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
Ekkersrijt uitbreiding	8,8		8,8			FW Grootschalig

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Veldhoven

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donkergroen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
De Run 7000	3,5			3,5		thematisch/ campus
Habraken A	7,0	4,9	2,1			FW Klein tot middelgroot
Habraken B	10,0		10,0			thematisch/ campus
Habraken B + C	5,0		5,0			FW grootschalig
Health Innovation Campus	8,3			8,3		thematisch/ campus
Uitbreiding de Run 2000	3,4		3,4			SW Klein tot middelgroot

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Programmering Waalre

Naam bedrijventerrein	*Stand 01-07-2020*	*Donkergroen*	*Lichtgroen*	*Oranje*	*Rood*	Omschrijving
HTCE Zuid	4,5			4,5		thematisch/ campus
Het Broek	2,5			2,5		FW klein tot middelgroot

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Vervolg: Financieel arrangement

- Oude arrangement nodig voor compensatie rode terreinen
- Programmering 2021: geen rode terreinen
- Verschillende opties:
  - Geen afdracht
  - Aanvullende verevening
  - Inzetten andere doeleinden
  - Verrekenen met eerdere afdrachten

Bijdrage blijft maximaal €10,- per m2, conform afspraken in 2016

Samenwerking in het STEDELIJK GEBIED!

Vervolg: planning richting raden

- Financieel arrangement op 3 juni in Portefeuillehoudersoverleg EZ
- Jaarlijkse monitoring van programma
- Na 4 jaar evaluatie en eventueel herijking van programma
- 6 september commissie ruimte
- 27 September Raadsvergadering



Hartelijk dank voor uw aandacht!

Zijn er vragen?