

## Raadsvoorstel

Waalre, 27 juli 2021

Vergaderdatum	: 5 oktober 2021
Voorstelnummer	: 2021-65
Zaaknummer	: 198652
Portefeuillehouder :	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: Ralf Jongen
Naam voorstel	: Voorstel tot het instemmen met de 'Programmering nieuwe Werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) 2021' (inclusief het financieel arrangement).
Grondslag raadsbesluit	: Betreft een onderdeel van de Samenwerkingsagenda 2018-2025 van het Stedelijk Gebied Eindhoven.

### **Voorgesteld besluit:**

---

1. In te stemmen met de opzet programmering werklocaties SGE zoals vermeld in de bijlage 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021', waarbij
  - de uitgangspunten van de programmering uit 2016 worden herbevestigd;
  - een deel van de behoefte naar stedelijke werkmilieus op bestaande bedrijventerreinen wordt opgevangen;
  - grootschalige logistiek wordt geprogrammeerd als apart werkmilieu;
  - kleine restkavels op bestaande bedrijventerreinen, kleiner dan 1 hectare, buiten de programmering zijn gelaten;
  - er is gekozen voor een extra licht in het stoplichtenmodel, te weten lichtgroen;
  - rekening is gehouden met kwalitatieve schuifruimte voor de lokale vraag;
  - het toekomstperspectief van groene terreinen na 4 jaar wordt besproken indien er nauwelijks grond is uitgegeven;
  - er afspraken gemaakt zijn over kwaliteit van bestaande en nieuwe terreinen met de zogenaamde Brainport principes voor werklocaties;
  - er een jaarlijkse monitoring naar aanbod en vraag van terreinen is afgesproken.
2. In te stemmen met de voorgenomen programmering voor Waalre waarbij de uitbreiding van bedrijvenpark Het Broek en de locatie HTCE-Zuid (campus) het stempel oranje krijgen
3. In te stemmen met het intrekken van het financieel arrangement 2016;
4. In te stemmen met de opzet van het financieel arrangement dat is opgenomen in 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021', waarbij

- De uitgangspunten van het financieel arrangement uit 2016 worden herbevestigd;
- Terreinen die in de programmering 2021 op donkergroen staan danwel voor of bij vaststelling van de programmering 2024 donkergroen worden, betalen € 10 per m<sup>2</sup> gemeentelijk uitgeefbaar terrein;
- Deze middelen worden in principe aangewend voor terreinen die voor of bij de volgende programmering (2024) uitgenomen worden (rood);
- Deze middelen aangewend kunnen worden voor andere doeleinden op het moment dat er bij het vaststellen van de volgende programmering (2024) blijkt dat er geen terreinen zijn of worden uitgenomen;
- Voor de aanwending van de middelen voor andere doeleinden eerst een verkenning wordt uitgevoerd. Het portefeuillehoudersoverleg Economie dient unaniem overeenstemming te bereiken over de eventuele inzet van middelen voor andere doeleinden dan het compenseren van rode terreinen. Zijn er geen andere doeleinden dan wordt er bij de programmering van 2021 en 2024 door de donkergroene terreinen geen afdracht betaald.
- De negen gemeenteraden van het SGE hebben in 2024 het laatste woord over een nieuwe programmering en de besteding van de middelen.

## Onderwerp

Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021

### Voorstel

1. In te stemmen met de opzet programmering werklocaties SGE zoals vermeld in de bijlage 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021', waarbij
  - de uitgangspunten van de programmering uit 2016 worden herbevestigd;
  - een deel van de behoefte naar stedelijke werkmilieus op bestaande bedrijventerreinen wordt opgevangen;
  - grootschalige logistiek wordt geprogrammeerd als apart werkmilieu;
  - kleine restkavels op bestaande bedrijventerreinen, kleiner dan 1 hectare, buiten de programmering zijn gelaten;
  - er is gekozen voor een extra licht in het stoplichtenmodel, te weten lichtgroen;
  - rekening is gehouden met kwalitatieve schuifruimte voor de lokale vraag;
  - het toekomstperspectief van groene terreinen na 4 jaar wordt besproken indien er nauwelijks grond is uitgegeven;
  - er afspraken gemaakt zijn over kwaliteit van bestaande en nieuwe terreinen met de zogenaamde Brainport principes voor werklocaties;
  - er een jaarlijkse monitoring naar aanbod en vraag van terreinen is afgesproken.
2. In te stemmen met de voorgenomen programmering voor Waalre waarbij de uitbreiding van bedrijvenpark Het Broek en de locatie HTCE-Zuid (campus) het stempel oranje krijgen
3. In te stemmen met het intrekken van het financieel arrangement 2016;
4. In te stemmen met de opzet van het financieel arrangement dat is opgenomen in 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021', waarbij
  - De uitgangspunten van het financieel arrangement uit 2016 worden herbevestigd;
  - Terreinen die in de programmering 2021 op donkergroen staan danwel voor of bij vaststelling van de programmering 2024 donkergroen worden, betalen € 10 per m<sup>2</sup> gemeentelijk uitgeefbaar terrein;
  - Deze middelen worden in principe aangewend voor terreinen die voor of bij de volgende programmering (2024) uitgenomen worden (rood);
  - Deze middelen aangewend kunnen worden voor andere doeleinden op het moment dat er bij het vaststellen van de volgende programmering (2024) blijkt dat er geen terreinen zijn of worden uitgenomen;
  - Voor de aanwending van de middelen voor andere doeleinden eerst een verkenning wordt uitgevoerd. Het portefeuillehoudersoverleg Economie dient unaniem overeenstemming te bereiken over de eventuele inzet van middelen voor andere doeleinden dan het compenseren van rode terreinen. Zijn er geen andere doeleinden dan wordt er bij de programmering van 2021 en 2024 door de donkergroene terreinen geen afdracht betaald.
  - De negen gemeenteraden van het SGE hebben in 2024 het laatste woord over een nieuwe programmering en de besteding van de middelen.

## **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 binnen het thema Economie 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 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.

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. De nieuwe prognosecijfers van de provincie en nieuwe inzichten van gemeenten vragen nu om een actualisatie van de programmering. Dat betekent dat er gezamenlijk keuzes gemaakt moeten worden om het aanbod beter te laten aansluiten bij de vraag. Daarbij kijken we niet alleen naar het stedelijk gebied. We stemmen het aanbod ook af met de andere gemeenten in Zuidoost-Brabant. In de 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' zijn deze keuzes vertaald.

Tijdens de Regioconferentie op 30 september 2020 hebben raadsleden meegepraat over de nieuwe programmering en de kwaliteitsslag voor bedrijventerreinen. In mei 2021 hebben wij u met een Raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van het proces.

We kijken bij de programmering verder dan alleen naar het stedelijk gebied. We stemmen het aanbod ook af met de andere gemeenten in Zuidoost-Brabant. Dit betekent dat de 'Programmering werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' ook besproken is met de andere subregio's in Zuidoost-Brabant. Tijdens de Ontwikkeldag op 14 juli jl. is door de portefeuillehouders Economie en de provincie aangegeven dat zij de zich in deze programmering kunnen vinden.

## **Beoogd resultaat**

Het binnen stedelijk gebied Eindhoven realiseren van een optimaal vestigingsklimaat voor bedrijven in de vorm van voldoende hoeveelheid bedrijventerrein, passend bij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, met een bijbehorend financieel arrangement.

## **Argumenten**

- 1.1 Door de programmering te baseren op het middenscenario spelen we in op de behoefte aan een goed en flexibel vestigingsklimaat.*

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.

*1.2 Er wordt geen extra ruimte gereserveerd voor grootschalige logistiek, met uitzondering als het aantoonbaar toegevoegde waarde heeft voor het Brainport ecosysteem.*

De regio wil zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte in het SGE. Om die reden is afgesproken om terughoudend om te gaan met het toelaten van grootschalige logistiek en verdere verdozing van het landschap. Dat is de reden dat er geen extra ruimte wordt gereserveerd voor grootschalige logistiek, met uitzondering als het aantoonbaar een toegevoegde waarde heeft voor het Brainport ecosysteem.

Het verschil tussen het middenscenario en het hoge scenario, hetgeen we hanteren als flexibele schil, wordt in de prognoses voor een deel verklaard door de groei van grootschalige logistiek. Terreinen die zich lenen voor dit werkmilieu kunnen buiten de programmering voor het werkmilieu Functioneel Grootschalig worden gehouden. In de programmering zijn deze terreinen als een apart werkmilieu opgenomen; Grootschalige Logistiek. Het betreft hier GDC Acht in Eindhoven en het terrein Westfields 3 in Oirschot. Westfields 3 is een toevoeging t.o.v. de programmering 2016. In de 'Programmering nieuwe werklocaties SGE 2021' zijn de voorwaarden waaronder Westfields 3 tot ontwikkeling gebracht wordt nader uitgewerkt. Daarbij wordt onder meer ingegaan op Brainport gelieerde logistiek en vraaggericht ontwikkelen.

*2.1 In de programmering 2021 biedt de extra kleur 'lichtgroen' in het stoplichtenmodel de mogelijkheid om beter grip te houden op het uitgiftetempo en kwalitatieve randvoorwaarden.*

Er wordt bij de nieuwe programmering gewerkt met de kleurcodes rood, oranje, lichtgroen en donkergroen. 'Rood' staat voor niet uit te geven gronden. 'Oranje' voor op termijn mogelijk beschikbaar komende gronden. 'Lichtgroen' voor gronden die regionaal akkoord zijn, maar nog niet direct uitgeefbaar zijn. Voor deze terreinen gelden beperkingen c.q. nadere afspraken (deze zijn vermeld in de bijlage van de programmering 2021). Voordat lichtgroene terreinen omgezet kunnen worden naar donkergroene terreinen moet dat in het portefeuillehoudersoverleg Economie SGE worden gemeld. 'Donkergroene' gronden die regionaal akkoord zijn en direct uitgegeven kunnen worden. In de programmering 2021 zijn er geen 'rode' terreinen opgenomen.

### *3.1. en 4.1. Het fundament van het financieel arrangement blijft in stand.*

In 2016 is bij de programmering werklocaties een financieel arrangement opgenomen. Samengevat houdt dit in dat gemeenten die gronden mogen ontwikkelen en uitgeven een tegemoetkoming betalen aan gemeenten die gronden uit moeten nemen. In 2016 is afgesproken dat het financieel arrangement ook van toepassing is op de volgende programmering.

Nu blijkt dat de opzet van het oude financieel arrangement niet voorziet in de situatie die we in 2021 aantreffen. Op dit moment zijn er geen rode terreinen die uitgenomen worden. Verder is er een extra categorie aan het stoplichtenmodel toegevoegd; de lichtgroene terreinen. Het uitgangspunt is dat het fundament van het oorspronkelijke financieel arrangement overeind blijft ook voor de volgende programmering om zo een consistent beleid te voeren.

De hoofdlijn van het aangepaste financieel arrangement is de volgende:

- Terreinen die in de 'Programmering nieuwe werklocaties SGE 2021' op donkergroen staan, en terreinen die nu lichtgroen zijn en in de periode tussen deze programmering tot en met het vaststellen van de 'Programmering werklocaties SGE 2024' donkergroen worden, betalen € 10 per m<sup>2</sup> gemeentelijk uitgeefbaar terrein;
- Deze middelen worden in principe aangewend voor terreinen die voor of bij de volgende programmering (2024) worden uitgenomen (rood);
- Deze middelen kunnen aangewend worden voor andere doeleinden op het moment dat er bij het vaststellen van de volgende programmering (2024) blijkt dat er geen rode terreinen zijn of worden uitgenomen;
- Voor de aanwending voor andere doeleinden wordt eerst een verkenning uitgevoerd. De andere doeleinden moeten in elk geval ten goede komen aan de slagkracht en de concurrentiepositie van de regio. Het gaat om investeringen met een aantoonbare meerwaarde voor de gehele regio en het vestigingsklimaat van het Brainport ecosysteem. De thema's duurzaamheid, veiligheid en aantrekkelijkheid spelen hierbij een belangrijke rol, hiermee wil het SGE landelijk leidend worden. Denk daarbij ook aan het laten verkleuren van bepaalde werkmilieus. Het gaat nadrukkelijk niet over investeringen in het kader van achterstallig onderhoud op een bedrijventerrein.
- Het portefeuillehoudersoverleg Economie dient unaniem overeenstemming te bereiken over de eventuele inzet van middelen voor andere doeleinden dan het compenseren van rode terreinen. Zijn er geen geschikte andere doeleinden dan wordt er bij de programmering van 2021 en 2024 door de donkergroene terreinen geen afdracht betaald.
- De negen gemeenteraden van het SGE hebben in 2024 het laatste woord over een nieuwe programmering en de besteding van de middelen.

Het financieel arrangement maakt integraal deel uit van de 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021'.

*4.2 De verplichting tot afdragen zet gemeenten aan tot het kritisch nadenken of zij in willen zetten op de ontwikkeling van terreinen.*

Het financieel arrangement is ook bedoeld om gemeenten te stimuleren op het juiste moment de goede keuzes te maken die aansluiten bij de marktsituatie en die deze verstevigen. Op deze manier blijven de uitgesproken solidariteitsprincipes in stand.

Voor de details over de wijze van afdracht, indicatie te betalen en nadere spelregels verwijzen wij naar de paragraaf 'Financieel arrangement 2021' die in de 'Programmering nieuwe werklocaties SGE 2021' is opgenomen.

## **Kanttekeningen**

*1.1. en 4.1. De programmering en het financiële arrangement zijn gebaseerd op de huidige situatie in het Stedelijk Gebied Eindhoven.*

De programmering is gestoeld op de meest recente provinciale prognoses. Om grip te houden op de voortgang en vraag en aanbod goed op elkaar te kunnen afstemmen gaan we de programmering (zowel vraagzijde als aanbodzijde) jaarlijks monitoren.

*4.2. Gemeenten met groene terreinen houden rekening met een afdracht totdat de nieuwe programmering vastgesteld wordt in 2024.*

Het financieel arrangement houdt de mogelijkheid open dat er wordt betaald voor rode terreinen en eventueel andere doeleinden. Voor dat laatste wordt een verkenning uitgevoerd. Iedere gemeente is zelf verantwoordelijk om de afdrachten beschikbaar te houden tot finale besluitvorming in 2024. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de wettelijke regels begroting (BBV) en daaruit voortvloeiende criteria ten aanzien van proportionaliteit, profijt en causaliteit tussen afdracht en bestemming.

*4.3. De uiteindelijke besluitvorming over de aanwending voor andere doeleinden vindt later plaats.*

Er wordt eerst een verkenning uitgevoerd naar het inzetten van de middelen voor andere doeleinden voor het geval er in de volgende programmering (2024-2027) en de tussenliggende periode vanaf nu geen terreinen worden uitgenomen (op rood gezet). Met de verkenning van de mogelijke investeringen wordt begin 2022 gestart. Dit wordt in 2023 nader uitgewerkt tegelijk met het opstellen van de programmering voor de periode 2024-2027. De uiteindelijke besluitvorming vindt plaats nadat de verkenning inzicht heeft gegeven in de typen maatregelen (inhoud) en de uitwerking van de manier van besteding (proces). De portefeuillehouders Economie SGE besluiten unaniem of de doelen passend zijn en of de afdrachten daarvoor ingezet worden. Dit unanieme besluit wordt verwerkt in het financieel arrangement bij de programmering 2024. In de verkenning wordt ook onderzocht of andere financiële bijdragen mogelijk zijn die ingezet kunnen worden als multiplier. De negen gemeenteraden in het SGE hebben in 2024 het laatste woord over een nieuwe programmering en de besteding van de middelen.

### **Kosten en dekking**

De 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' en het daarin opgenomen financieel arrangement hebben financiële gevolgen voor de negen SGE-gemeenten. Er zijn voor de gemeente Waalre geen directe financiële consequenties. Immers de genoemde terreinen (Het Broek en HTCE-Zuid) staan op 'oranje' en de gemeente heeft geen grondpositie op deze terreinen.

### **Duurzaamheid**

N.v.t.

### **Burgerparticipatie**

N.v.t.

### **Inclusieve samenleving**

N.v.t.

### **Communicatie**

De communicatie over de 'Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021' vindt centraal plaats vanuit het SGE. In de eerste plaats verzorgt de bestuurlijk trekker van de gemeente Best de centrale woordvoering. Eventuele vragen van bijvoorbeeld de pers over specifieke ontwikkelingen in een gemeente worden door de betreffende gemeente in samenspraak met de bestuurlijk trekker beantwoord.

### **Kernboodschap**

De gemeenteraad van Waalre heeft ingestemd met de programmeringsafspraken van nieuwe werklocaties (en het daarbij horende financiële arrangement) van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Zo blijven we bedrijven een optimaal vestigingsklimaat in de regio bieden.

### **Vervolprocedure en planning**

In het SGE wordt de programmering jaarlijks gemonitord en u wordt via het Jaarverslag SGE daarvan op de hoogte gehouden.

### **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

- Programmering nieuwe werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven 2021 (inclusief financieel arrangement)

### **Bijlagen ter informatie**


N.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

waarnemend burgemeester,

  
mr. drs. R.L. Franken

  
dr. A.J.W. Boelhauer