

Programmering

Bedrijventerreinen De Peel 2020

Vraaggericht samenwerken aan een passend aanbod



Sub-regio De Peel

BMC

28 mei 2020

Drs. P. Gering en J. Kuipers Msc

Projectnummer: PO12388

Classificatie: Vertrouwelijk

Status: **definitief** vastgesteld in het B.O. E.Z. De Peel op 28-5-2020

BMC Advies B.V.

52 00

P.O. box 490

3800 AL Amersfoort

Databankweg 26DT +31 (0)33 496

KVK 32078667

3821 AL Amersfoort www.bmc.nl

IBAN NL91ABNA0504035754

BTW NL80.86.63.598 B.01

Inhoud

Inleiding	4
Leeswijzer	4
Afsprakenkader	5
Samenwerking in 1 loket De Peel	5
Programmering	5
Vervolgstappen	6
Deel 1: Samenwerken in 1 loket De Peel	7
1.1 Urgentie	8
1.2 Bestuurlijke visie en strategie De Peel	9
1.3 Eisen provincie Noord-Brabant	9
1.4 Twee sporen: lokale terreinen en regionaal bedrijventerrein	10
1.5 Positie Helmond en opgave regionaal bedrijventerrein	11
1.6 Onderzoek regionaal terrein	11
1.7 Samenwerken als één organisatie	11
1.8 Organisatie en werkwijze in 1 loket De Peel	13
1.9 Stoplichtmodel	16
1.10 Vraaggericht ontwikkelen	17
1.11 Vraaggericht plannen en ontwikkelen	18
Deel 2: Programmeringsafspraken	20
2.1 Kwantitatieve programmeringsvraag lokale terreinen	21
2.3 Kwantitatieve programmering regionaal bedrijventerrein	23
2.4 Regionale sturing op kwaliteit en kwantiteit	25
2.5 Kwalitatieve programmeringsafspraken	26

Deel 3: Analyse	27
Vraag, aanbod en matching	28
Werkwijze	28
Hoofdstuk 3 Vraag naar bedrijventerreinen	29
3.1 De economie van de Peel	29
3.2 Kwantitatieve vraag	30
3.3 Kwalitatieve vraag	32
3.4 Vervangingsvraag: kwalitatief en kwantitatief	35
3.5 Conclusies vraagontwikkeling	35
Hoofdstuk 4 Aanbod van bedrijventerreinen	37
4.1 Formeel en werkelijk aanbod	37
4.2 Overzicht aantal ha zachte plannen	37
4.3 Aanbod uit leegstand	38
4.4 Aanbod situatie harde en zachte plannen per gemeente	39
4.5 Conclusie aanbod	47
Hoofdstuk 5 Confrontatie vraag en aanbod	48
5.1 Kwantitatieve match	48
5.2 Kwalitatieve match	48
5.3 Conclusie match vraag en aanbod	49
Bijlagen	51

Dit document is opgesteld door BMC en de (auteurs)rechten met betrekking tot de inhoud en het format van dit document berusten bij BMC. Dit document is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en mag niet worden gepubliceerd of aan anderen ter beschikking worden gesteld zonder uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van BMC.

Inleiding

Binnen de regio Zuidoost Brabant vormen de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren samen sub-regio De Peel. Deze Peelgemeenten hebben met elkaar afspraken gemaakt over de programmering en sturing van de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de periode tot 2030. Dit betreft zowel lokale bedrijventerreinen als regionale bedrijventerreinen. De gemeente Helmond maakt de afspraken over de programmering van bedrijventerreinen in beginsel in het SGE. Tegelijkertijd staat Helmond ook met één been in De Peel en bestaat er de noodzaak en de ambitie om te komen tot een regionaal bedrijventerrein. De programmering van dit regionaal bedrijventerrein wordt binnen beide subregio's afgestemd.

De zes gemeenten hebben in ruim een jaar tijd met elkaar afspraken gemaakt over de samenwerking en de programmering. Met deze afspraken voorzien de Peelgemeenten het bedrijfsleven van een passend aanbod van bedrijventerreinen, waarmee de regionale economie versterkt wordt.

De afspraken over de vraaggerichte programmering vanuit 1 loket De Peel vormen de ruggengraat van de samenwerking. De monitoring van vraag en aanbod en het – in samenwerking – optimaal matchen van vraag en aanbod vanuit het 1 loket model biedt gemeenten en bedrijfsleven de beste garantie om op korte en op lange termijn in een passend aanbod van bedrijventerreinen te kunnen blijven voorzien.

Leeswijzer

Deze rapportage is opgebouwd uit een beknopt afsprakenkader en drie inhoudelijke delen:

Deel 1: Samenwerken in 1 loket De Peel

Deel 2: Programmeringsafspraken

Deel 3: Analyse

Deel 1 gaat in op nut en noodzaak van samenwerken, de uitwerking van het sturingsmodel en de toepassing van het stoplichtmodel.

In deel 2 is de programmering uitgewerkt zodat duidelijk is hoeveel hectaren bedrijventerrein er op welke locatie wordt ontwikkeld en met welk kwaliteitsprofiel.

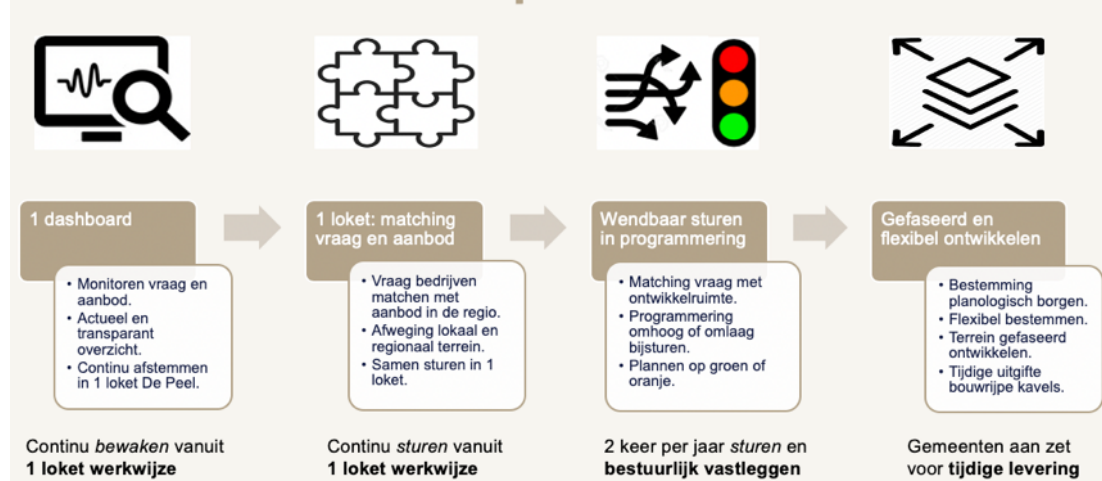
Deel 3 beschrijft de analyse van vraag- en aanbod en de matching hiervan en vormt de onderbouwing van de programmeringsafspraken.

Afsprakenkader

Samenwerking in 1 loket De Peel

De Peelgemeenten werken vanaf 2020 met elkaar samen vanuit 1 loket De Peel. Hiervoor wordt een monitoringsysteem ingericht zodat de gemeente beschikken over een actueel inzicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Vanuit het gezamenlijke loket worden vraag en aanbod zo goed mogelijk gekoppeld. Daarbij worden bedrijven met een omvang van meer dan 5.000 m² zo veel mogelijk naar regionale bedrijventerrein begeleid. Twee keer per jaar wordt - op basis van de actuele vraagontwikkeling - middels het stoplichtmodel gestuurd op het tijdig op- of afschalen van de programmering. Gemeenten ontwikkelen bedrijventerreinen in kleine beheersbare deelgebieden op basis van een slimme ontwikkelstrategie en gebruik makend van de planologische instrumenten in de nieuwe Omgevingswet.

Samenwerken aan een passend aanbod



Programmering

De Peelgemeenten (exclusief Helmond) hebben de volgende programmeringsafspraken gemaakt, waarbij in totaal ruim 20 hectare nieuw bedrijventerrein ontwikkeld mag worden.

Gemeente	Actuele vraag	Actueel aanbod	Programmering 2020-2030	Totaal aanbod 2020-2030
Asten	4	-1,5	7,8	6,3
Deurne	6,6	8,6	4,0	12,6
Gemert-Bakel	5,5	5,4	2,5	7,9
Laarbeek	6	9,1	0	9,1
Someren	8	1	6,0	7
Totaal	30,1	22,6	20,3	42,9

Naast de lokale terreinen zet De Peel in op de ontwikkeling van een of twee regionale terreinen met een totale omvang van 50 tot 70 ha. Deze regionale terreinen zijn complementair aan de lokale bedrijventerreinen.

Vervolgstappen

In april 2020 hebben de zes colleges ingestemd met de concept rapportage. Deze rapportage is op enkele ondergeschikte punten aangepast naar aanleiding van de raadsconsultatie op 13 mei. Op 28 mei 2020 hebben de portefeuillehouders in het sub-regionaal overleg EZ De Peel ingestemd met de voorliggende rapportage. De rapportage wordt ter besluitvorming geagendeerd voor de Ontwikkelstag op 17 juni 2020. Voorafgaand worden deze afspraken verder afgestemd met de andere subregio's binnen Zuidoost Brabant. Na besluitvorming in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) tijdens de Ontwikkelstag, worden de programmeringsafspraken in augustus of september 2020 ter besluitvorming voorgelegd aan de zes gemeenteraden.

Uitvoeringsagenda

Na vaststelling van de programmeringsafspraken in de gemeenteraden wordt het 1 loket sturingsmodel voor De Peel uitgewerkt en geïmplementeerd in de betrokken organisaties. Afspraak is dat deze nieuwe werkwijze al per direct in het dagelijks handelen van de gemeenten wordt toegepast, maar uiterlijk 1 januari 2021 volledig is geïmplementeerd. Ter begeleiding van dit proces wordt (tijdelijk) een onafhankelijke secretaris aangesteld.

De gemeenten Asten en Someren zijn uitverkocht maar sorteren ondertussen voor op de voorliggende afspraken. Zij willen zo snel mogelijk aan de lokale vraag van het bedrijfsleven voldoen en starten hiervoor - zo snel mogelijk na vaststelling van de afspraken - de benodigde planologische procedures.

Het onderzoek naar de ontwikkeling van een of twee regionale terreinen geeft in de loop van 2020 inzicht in geschikte locaties, de ontwikkelstrategie en de rol- en taakverdeling van de Peelgemeenten.

Vanuit de nieuwe samenwerking monitoren de Peelgemeenten met elkaar de gevolgen van de coronacrisis en vertalen dit waar nodig in maatregelen voor bestaande bedrijventerreinen en de programmering van nieuwe terreinen.

De Peelgemeenten werken in Q3 en Q4 2020 de kwaliteitsprofielen uit van hun bestaande aanbod en het geprogrammeerde aanbod. Tegelijkertijd gaan de Peelgemeenten met elkaar aan de slag met de vertaling de afspraken van 19 december 2019 inzake de regionale sturing op kwaliteit, waaronder de vertaling van de regionale energiestrategie (RES) in de bedrijventerreinenprogrammering.

Het nieuwe instrumentarium van de Omgevingswet sluit goed aan bij de nieuwe werkwijze van vraaggerichte programmering van bedrijventerreinen. Dit instrumentarium is echter nog niet beschikbaar. Daarom wordt in het derde kwartaal van 2020 met de uitwerking hiervan gestart.



Deel 1: Samenwerken in 1 loket De Peel



1.1 Urgentie

De zes Peelgemeenten hebben in de periode april 2019 april 2020 afspraken gemaakt om met elkaar samen te werken aan een passend aanbod van bedrijventerreinen in De Peel. Deze afspraken zijn noodzakelijk omdat de provincie Noord-Brabant alleen medewerking aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen verleent als deze programmeringsafspraken – conform de Provinciale Verordening Ruimte - bestuurlijk zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) dat twee keer per jaar plaatsvindt op de Ontwikkeldag Zuidoost Brabant.

De afgelopen jaren ontbrak de urgentie om tot nieuwe programmeringsafspraken te komen. Alle gemeenten hadden nog voldoende bedrijventerreinen om aan de vraag te voldoen. Deze situatie veranderde in de loop van 2018 en leidde begin 2019 tot de bestuurlijke afspraak om tot nieuwe programmeringsafspraken te komen. De urgentie werd veroorzaakt door de volgende factoren:

1. Het bedrijfsleven vraagt om een passend aanbod (kwaliteit, locatie, omvang) van terreinen in sub-regio De Peel om snel te kunnen schakelen voor bedrijven die op zoek zijn naar een nieuwe locatie. In de huidige situatie worden sommige locaties onvoldoende benut doordat de ligging of kwaliteit niet aansluit bij de vraag en zijn er terreinen waar een uitbreidingsvraag is, maar er niet of nauwelijks nog aanbod is.
2. Someren en Asten zijn bijna uitverkocht en beschikken niet meer over voldoende aanbod van lokale bedrijventerreinen om aan de vraag vanuit het bedrijfsleven te voldoen.
3. Deurne, Laarbeek en Gemert-Bakel verwachten binnen de termijn tot 2030 nog aanvullende terreinen te moeten ontwikkelen om aan de vraag te voldoen.
4. Helmond heeft de Peelgemeenten gevraagd om medewerking voor het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein van 60 ha ter vervanging van het binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) afgesproken regionale bedrijventerrein Zuidoost Brabant - Oost (BZOB-oost), waarvoor in Helmond op dit moment geen maatschappelijk haalbare locatie beschikbaar is.



1.2 Bestuurlijke visie en strategie De Peel

De zes gemeenten zijn met elkaar de samenwerking aangegaan om tot nieuwe programmeringsafspraken te komen inclusief bijbehorend sturingsmodel.

Het doel van de Peelgemeenten is het versterken van de regionale economie door het gezamenlijk accommoderen van de vraag van het bedrijfsleven naar bedrijventerreinen. Hierbij is de volgende missie, visie en strategie geformuleerd.

Missie

Sterke en robuuste lokale en regionale **economie** en arbeidsmarkt borgen.

Visie

Bedrijfsleven optimaal faciliteren in hun vraag naar goede locaties, kavels en huisvesting.

Strategie

Samenwerken en samen sturen op **een passend aanbod van lokale en regionale bedrijventerreinen** door voldoende planologisch perspectief te bieden voor de Peelgemeenten.

1.3 Eisen provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft de volgende eisen gesteld aan de totstandkoming van de programmeringsafspraken:

- Afstemming binnen sub-regio De Peel.
- Afstemmen visie en strategie en vervolgstappen met provincie
- Afstemming binnen de regio Zuidoost Brabant (tussen de 4 sub-regio's).

De provincie heeft daarbij de volgende inhoudelijke richtlijnen meegegeven:

- Vraaggericht ontwikkelen van bedrijventerreinen (passend aanbod).
- Kwantitatieve en kwalitatieve duiding van programma (profilering).
- Planologisch flexibel ontwikkelen.
- Benut de ruimte zorgvuldig, voorkom overprogrammering.
- Inzicht in actuele situatie van vraag en aanbod, gezamenlijke monitoring en afstemming bij ontwikkeling en uitgifte.

In opdracht van de provincie heeft adviesbureau Stec Groep de 'Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant' opgesteld d.d. 30 november 2018. Deze prognose geeft inzicht in de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen in Zuidoost Brabant. De provincie heeft de subregio's in Zuidoost Brabant gevraagd deze prognose als richtlijn te hanteren voor de uitwerking van de programmeringsafspraken.

1.4 Twee sporen: lokale terreinen en regionaal bedrijventerrein

De Peelgemeenten vinden de beschikbaarheid en de nabijheid van een regionaal terrein voor het lokale bedrijfsleven van groot belang is. Zodra bedrijven op een lokaal terrein onvoldoende ruimte hebben om verder te groeien, moeten zij in de gelegenheid zijn te verhuizen naar een regionaal terrein, zonder dat daarbij de woon-werk afstand voor werknemers te groot wordt. Bovendien is het vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening en kwaliteit van het landschap ook van belang om grootschalige bedrijven te clusteren op regionale terreinen en niet aan de randen van kleine kernen.

De Peelgemeenten en Helmond onderkennen het gezamenlijke belang voor het regionaal terrein om daarmee vraaggericht een complementair aanbod van bedrijventerreinen te bieden. Daarmee is sprake van programmering en ontwikkeling van terreinen over twee sporen: regionale en lokale terreinen.

Uitgangspunten lokale bedrijventerreinen:

- Lokale bedrijventerreinen zijn relatief klein van schaal en hoofdzakelijk gericht op het lokale bedrijfsleven < 5.000 m².
- Gemeenten ontwikkelen de lokale terreinen vraaggericht binnen de programmeringsruimte en de lokale mogelijkheden en ambities.
- Gericht op de sectoren MKB en industrie.
- Bedrijven hebben een sterke lokale binding.
- Hoofdzakelijk milieucategorie 2 t/m 4.
- Goede bereikbaarheid.
- Leisure onder voorwaarden¹.
- Beschikbare ontwikkelruimte en vraag gezamenlijk monitoren.
- Gezamenlijk sturen op fasering en ontwikkelruimte (stoplichtmodel).
- Aanhakend en inspelend op de kwalitatieve opgaven zoals circulariteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, etc. ('modern werklandschap').
- Locatiekeuze en uitgifte is verantwoordelijkheid van individuele gemeente.

Uitgangspunten regionale bedrijventerreinen:

- Gericht op de regionale vraag vanuit SGE en De Peel en daarbuiten.
- Zowel bedoeld voor lokale bedrijven die doorgroeien vanuit lokale bedrijventerreinen en locaties in De Peel, als voor bedrijven uit het SGE en bedrijven van buiten de regio Zuidoost.
- Regionale terreinen zijn bedoeld voor vestiging van bedrijven groter dan 5.000 m² met het werkmilieu functioneel grootschalig.
- Geen plek voor grote logistieke bedrijven, tenzij ze onderdeel zijn van het economisch ecosysteem van het SGE – De Peel.
- Optimale bereikbaarheid.
- Aanhakend en inspelend op de kwalitatieve opgaven zoals circulariteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, etc. ('modern werklandschap').
- Eén of twee terreinen in De Peel.
- Totale netto omvang 50-70 ha, met ruimte voor toekomstige uitbreiding.

¹ De Peelgemeenten werken deze voorwaarden uit voor 1 januari 2021 en leggen deze ter besluitvorming voor in het RRO van december 2020.

1.5 Positie Helmond en opgave regionaal bedrijventerrein

De gemeente Helmond maakt de afspraken over de programmering van bedrijventerreinen in beginsel in het SGE. Tegelijkertijd staat Helmond ook met één been in De Peel en bestaat er de noodzaak en de ambitie om te komen tot een regionaal bedrijventerrein. De programmering van dit regionaal bedrijventerrein wordt binnen beide subregio's afgestemd. Realisatie van dit regionale terrein heeft immers invloed op vraag en aanbod in De Peel en SGE. Daarna wordt de programmering ook binnen Zuidoost Brabant afgestemd.

1.6 Onderzoek regionaal terrein

In december 2019 is voor de ontwikkeling van een regionaal terrein opdracht gegeven een locatiekeuze onderzoek uit te voeren en om de gewenste samenwerkingsvorm te duiden. De opdracht luidt op hoofdlijnen als volgt:

1. Het in kaart brengen van een of meerdere zoekgebieden
2. Totale initiële omvang van totaal circa 150 ha bruto, voor 50-70 ha uitgeefbare grond (netto) plus eventuele bijkomende functies en ruimte voor uitbreiding op lange termijn.
3. Kwaliteitseisen zoals: goede bereikbaarheid voor logistiek en werknemers, strategische ligging t.o.v. o.a. Brainport, Noordoost Brabant en Greenport Venlo, rekening houdend met opbouw en inrichting van het landschap.
4. Organisatie- en verdienmodel.

De uitkomst van dit onderzoek is ten tijde van het opstellen van dit rapport nog niet bekend. Daarbij staat de mogelijkheid open voor alle Peelgemeenten om te participeren in de ontwikkeling. De uitgifte van kavels op het nieuwe regionaal terrein vindt ook gecoördineerd plaats vanuit het 1 loket systeem waarbij afstemming en/of samenwerking moet plaatsvinden tussen 1 loket De Peel en 1 loket SGE.

1.7 Samenwerken als één organisatie

Om goed met elkaar te kunnen samenwerken en te kunnen sturen op een passend aanbod van bedrijventerreinen, zowel lokale als regionale terreinen, is een ander sturings- en samenwerkingsmodel nodig. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd en in juni 2019 vastgesteld door alle zes colleges:

1. De zes gemeenten werken met elkaar samen als één organisatie.
2. De samenwerking is gericht op matching van vraag en aanbod binnen het totale grondgebied van de zes Peelgemeenten door middel van 1 loket De Peel, inclusief gezamenlijke monitoring van vraag en aanbod.
3. Ontwikkeldruimte voor nieuwe terreinen wordt vastgelegd in programmeringsafspraken op basis van het stoplichtmodel.
4. Elke gemeente heeft voldoende planologisch perspectief.
5. Uitwerking van programmeringsafspraken naar feitelijke ontwikkeling en uitgifte van lokale terreinen is de verantwoordelijkheid van individuele gemeenten. Uitwerking van het regionale terrein is een gezamenlijke opgave.
6. Er vindt afstemming plaats binnen de regio Zuidoost Brabant.

Hieronder worden deze uitgangspunten nader toegelicht.

Samenwerken als één organisatie

De zes gemeenten geven als één organisatie gezamenlijk sturing aan de programmering van het aanbod van bedrijventerreinen in de regio. Dit betekent dat alle zes gemeenten zich committeren aan de programmeringsafspraken, het sturingsmodel en de bijbehorende werkwijze. Sturing vindt plaats binnen het sub-regionaal overleg EZ De Peel (bestuurlijk en ambtelijk). Per toerbeurt wordt jaarlijks een bestuurlijk en een ambtelijk trekker aangewezen om leiding te geven aan de samenwerking.

Matching vraag en aanbod op basis van het 1 loket principe

De sturing is gericht op de matching van vraag en aanbod binnen het totale grondgebied van de zes Peelgemeenten op basis van het 1 loket principe. Daarbij staat het belang van het bedrijfsleven en de regionale economie voorop en niet de verkoop van kavels binnen de eigen gemeente. Door goede samenwerking en een actueel overzicht van vraag en aanbod wordt het bedrijfsleven optimaal geholpen aan een passende locatie. Vraag en aanbod worden per gemeente eenduidig gemonitord en gebundeld in een digitaal monitoringssysteem. Nieuwe vragen en wijzigingen in het aanbod worden door elke gemeente uiterlijk binnen twee weken in het systeem geactualiseerd.

Programmeringsafspraken

De ontwikkelruimte voor nieuwe lokale bedrijventerreinen is vastgelegd in de programmeringsafspraken (zie deel 2 van dit document). Deze afspraken geven de zes gemeenten duidelijkheid over welke terreinen in ontwikkeling genomen kunnen worden (groen), welke terreinen op een later moment kunnen worden ontwikkeld (oranje) en welke terreinen in principe niet ontwikkeld worden of uit de voorraad worden gehaald (rood). De programmeringsafspraken worden continu gemonitord en kunnen twee keer per jaar worden bijgesteld door besluitvorming in het sub-regionaal overleg EZ De Peel (bestuurlijk) en borging in het RRO op de Ontwikkeldagen.

Planologisch perspectief

Elke gemeente beschikt over voldoende direct uitgeefbare grond om in de vraag te voorzien (groen) en over voldoende planologische voorraad (oranje), zodat adaptief en vraaggericht kan worden gestuurd op het activeren en deactiveren van aanbod.

Uitwerking is lokale verantwoordelijkheid

De locatiekeuze, de planologische vertaling hiervan in bestemmingsplannen, de productie van de terreinen (verwerving, planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken) en de uitgifte is de verantwoordelijkheid van de individuele gemeente. Voorwaarde is dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein past binnen de vastgestelde programmeringsafspraken van de Peelgemeenten.

Afstemming binnen Zuidoost Brabant

De programmering van bedrijventerreinen, de evaluatie en bijstelling van de programmering wordt afgestemd binnen de regio Zuidoost Brabant. Dit betekent dat afstemming plaatsvindt in het ambtelijk overleg en dat waar nodig keuzes worden gemaakt in het bestuurlijk overleg van de bestuurlijk trekkers voor de bedrijventerreinen programmering.

1.8 Organisatie en werkwijze in 1 loket De Peel

De Peelgemeenten willen vraag en aanbod van bedrijventerreinen afstemmen – lokaal en regionaal – waarbij het uitgangspunt is dat bedrijven behouden blijven voor de arbeidsmarktregio en het juiste bedrijf op de juiste plaats belandt. Daarom is besloten met elkaar samen te werken op basis van een 1 loket systeem. Dit betekent:

1. **Monitoren** van vraag en aanbod in 1 systeem.
2. **Matchen** van vraag en aanbod vanuit 1 systeem en 1 organisatie.
3. **Sturen** op passend aanbod: input voor actualiseren programmeringsafspraken.

Deze 1 loket werkwijze wordt praktisch ingevuld door de ambtelijke werkgroep Economie De Peel verantwoordelijk te maken voor het inrichten van de monitor voor vraag en aanbod en het actueel houden van de monitor. Desgewenst kan een onafhankelijke procesregisseur worden ingeschakeld om deze werkwijze te implementeren. Besluitvorming over matching vindt plaats in de ambtelijke werkgroep Economie De Peel. De ambtelijke werkgroep EZ De Peel adviseert het bestuurlijk overleg EZ De Peel bij complexe vraagstukken voor matching en over de actualisering van de programmeringsafspraken.

Monitoren

Tijdens de totstandkoming van deze programmeringsafspraken zijn vraag en aanbod in beeld gebracht. Voor het functioneren van het sturingsmodel en de werkwijze in het 1 loket systeem wordt - na vaststelling van de programmeringsafspraken - een monitor ingericht waarin vraag en aanbod doorlopend geactualiseerd en eenduidige geregistreerd worden. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij vergelijkbare systemen in de regio (o.a. 1 loket SGE).

Matchen

Het 1 loket systeem is gericht op het begeleiden (matchen) van bedrijven naar een passend aanbod van een vestigingslocatie (kavel of leegstaand vastgoed). Een passend aanbod betekent: vraaggericht het kavel of pand aanbieden dat het beste bij de vraag van het bedrijf past. Het belang van het bedrijf staat daarbij voorop, het belang van de gemeente (verkoop kavel) is ondergeschikt.

Bij het matchen van vraag en aanbod wordt onderscheid gemaakt tussen kavels groter/kleiner dan 5.000 m². Bedrijven met een vraag naar een kavel groter dan 5.000 m² worden in principe doorgeleid naar een regionaal terrein in regio De Peel of Zuidoost. Tenzij sprake is van één of meerdere van onderstaande punten:

- Er is geen kavel op een regionaal bedrijventerrein beschikbaar dat voldoet aan de wensen van de onderneming (zoals oppervlakte, bouwhoogte, milieucategorie, ontsluiting);
- Er is sprake van verhuizing en/of uitbreiding van een bedrijf binnen de gemeente.

Dergelijke uitzonderingen worden dan met een advies van het ambtelijk overleg EZ De Peel ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuurlijk overleg EZ De Peel.

In deze gevallen wordt vanuit de samenwerking in 1 loket De Peel gezocht naar een maatwerkoplossing en wordt voorkomen dat bedrijven voor een lokale maatwerkoplossing gaan 'shoppen' bij de individuele gemeenten.

Bij het doorgeleiden van bedrijven met een ruimtevraag groter dan 5.000 m² naar een regionaal bedrijventerrein in De Peel of naar bedrijventerreinen in de regio Zuidoost, moet rekening gehouden worden met het gegeven dat er op korte termijn nog geen regionaal bedrijventerrein is. Deze ontwikkeling neemt naar verwachting circa 5 tot 7 jaar in beslag. Op een termijn van circa twee jaar biedt bedrijventerrein Varenschut Noord wel een mogelijkheid voor vestiging van dergelijke bedrijven.

Sturen

Door in de dagelijkse praktijk bedrijven te helpen met de beste match voor een kavel of bedrijfshuisvesting, wordt het bedrijfsleven - bij voldoende aanbod - optimaal gefaciliteerd. Op basis van de monitor kan tijdig gestuurd worden op het bijstellen van de programmering door terreinen op groen te zetten om in de vraag te kunnen blijven voorzien of door terreinen op oranje of rood te zetten als blijkt dat de vraag achterblijft bij het aanbod.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat alle Peelgemeenten voor de lokale vraag over voldoende aanbod moeten beschikken, maar ook niet over te veel voorraad moeten beschikken. Op basis van de feitelijke uitgifte cijfers van de afgelopen jaren is hierbij een minimale voorraad van circa 3 hectare per gemeente vereist. Zodra deze grens in beeld komt, kan besloten worden een nieuw terrein of uitbreiding, die in de programmering op oranje staat, op groen te zetten. Uiteraard uitsluiten op basis van een goede onderbouwing op basis van actuele gegevens over de (lokale) vraag naar bedrijventerrein.

Indien gemeenten terreinen van oranje op groen willen zetten, terwijl ze nog over voldoende voorraad beschikken, moeten gemeenten hetzelfde aantal ha in hun programma op oranje zetten en uit productie en/of verkoop halen. Hiervoor is wel een onderbouwing en besluitvorming nodig in het bestuurlijk overleg EZ De Peel, dit is geen autonome keuze.

1 Loket SGE

Naast de regionale afspraken in De Peel worden de banden met het 1 loket van het Stedelijk Gebied Eindhoven aangehaald. Het doel moet zijn om bedrijven te behouden voor Zuidoost- Brabant. Mocht een bedrijf in De Peel niet kunnen landen, dan in ieder geval in Zuidoost- Brabant. Er zal dan contact worden opgenomen met het SGE maar ook met A2 gemeenten en/of De Kempen. Uiteraard is daarbij de verwachting dat dit ook omgekeerd gebeurt.

Stappenplan

Het stappenplan voor het behandelen van huisvestingsvraag/vestigingsvraag is vrijwel gelijk aan het stappenplan van het SGE. Belangrijke toevoeging is dat bij binnenkomst van een vraag waarbij het bedrijf meteen aangeeft geen inzicht te willen hebben in het aanbod van De Peel, maar specifiek voor de desbetreffende gemeente kiest, de gemeente zich wel moet vergewissen of er niet toch een betere match elders in De Peel mogelijk is.



1.9 Stoplichtmodel

Binnen het sturingsmodel hebben de Peelgemeenten afgesproken het stoplichtmodel toe te passen voor de programmeringsafspraken, zoals dit ook gebruikelijk is in de rest van Zuidoost Brabant. Dit betekent het volgende:



Groen

Terreinen die op groen staan kunnen zonder verdere afstemming worden ontwikkeld en uitgegeven naar gelang de behoefte van de markt. Deze terreinen worden beschouwd als 'goedgekeurde voorraad'. Groene terreinen kunnen zowel terreinen zijn die al planologisch hard zijn (vigerend bestemmingsplan) als terreinen waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen.

Oranje

Terreinen die op oranje staan mogen nog niet worden ontwikkeld en uitgegeven. Dit zijn terreinen die op basis van actuele prognose nog niet nodig zijn om in de vraag te voorzien, mede omdat de desbetreffende gemeente nog over voldoende voorraad beschikt.

Rood

Terreinen die op rood staan mogen niet ontwikkeld en uitgegeven worden. Dit betreft terreinen die lokaal wel in beeld zijn om op lange termijn te ontwikkelen, maar waarvoor op dit moment binnen de planningshorizon tot 2030 het niet realistisch wordt geacht dat deze terreinen nodig zijn om in de vraag te voorzien. Bij de toekomstige herijking van programmeringsafspraken is het denkbaar dat terreinen die op rood staan, verschuiven naar oranje en uiteindelijk naar groen.

Stoplichtmodel als sturingsinstrument

De kleuren van het stoplichtmodel geven duidelijkheid in de programmeringsafspraken: rood gaat voorlopig zeker niet gebeuren (stop), oranje kan mogelijk wel op termijn (nog heel even wachten) en bij groen gewoon doorgaan. Het stoplichtmodel is echter geen statisch instrument. Net als in het verkeer wil niemand onnodig wachten voor een rood of oranje verkeerslicht. De sub-regio heeft daarom zelf de mogelijkheid om 'het verkeer te regelen'. Het stoplichtmodel kan gezien worden als een dynamische verkeer regel installatie. In het geval van de bedrijventerreinenprogrammering betekent dit dat op basis van de actuele monitor van vraag en aanbod – door besluitvorming in het sub-regionaal overleg EZ en daaropvolgend goedkeuring in het RRO - de lichten op groen, oranje of rood kunnen worden gezet.

Sturing in het sub-regionaal overleg EZ De Peel en het RRO

Twee keer per jaar – ter voorbereiding op de Ontwikkeldagen – wordt in het ambtelijk overleg EZ De Peel beoordeeld of de afgesproken programmering (alle groene plannen) voor alle gemeenten nog steeds voldoende planologisch perspectief biedt. Als een gemeente minder dan 3 ha beschikbaar heeft dan heeft een gemeente onvoldoende perspectief en mag er – afhankelijk van de actuele vraagontwikkeling - maximaal 5 ha bij worden geprogrammeerd.

Vervolgens wordt een concreet voorstel voor actualisering van de programmeringsafspraken ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuurlijk overleg EZ De Peel. Daarna wordt de geactualiseerde programmering afgestemd binnen het ambtelijke en bestuurlijke regionale afstemmingsoverleg Zuidoost. Pas daarna mogen de Peelgemeenten uitwerking geven aan de nieuwe programmeringsafspraken.

Zolang De Peel vraaggericht werkt volgens het 1 loket sturingsmodel, wordt de besluitvorming in het RRO gezien als een formaliteit, hoeft de geactualiseerde programmering niet opnieuw in het RRO vastgesteld te worden.

Lange termijn prognoses

In de voorliggende programmeringsafspraken is in belangrijke mate rekening gehouden met de prognoses van Stec Groep. Daarin is het scenario hoog - afgerond op 50 ha - voor de periode 2018-2020 als 'plafond' gehanteerd.

De Peelgemeenten willen ten alle tijden overprogrammering voorkomen. Daarnaast willen zij ook voorkomen dat zij in de jaarlijkse actualisering van de programmeringsafspraken afhankelijk zijn van nieuwe prognoses en scenario's, zoals nu bij de totstandkoming van de voorliggende afspraken wel het geval is.

Een robuust sturingsmodel, met een betrouwbare monitor en een transparante samenwerking is niet afhankelijk van lange termijn prognoses maar zorgt ten alle tijden voor passend aanbod en voorkomt overprogrammering. De 50 ha die nu - mede op basis van de prognoses van Stec Groep - als bovengrens gehanteerd wordt, kan in de praktijk als te hoog of te laag worden ervaren. Als er - bijvoorbeeld als gevolg van de Corona Crisis - vraaguitval ontstaat, of als de vraag naar bedrijventerreinen toch hoger uitpakt dan nu wordt voorzien, kan de programmering hier tussentijds op worden aangepast. Lange termijn prognoses blijven uiteraard zinvol, maar zijn bij goede vraaggerichte sturing en programmering van relatief bescheiden aantallen ha, niet noodzakelijk.

1.10 Vraaggericht ontwikkelen

Het principe van vraaggericht ontwikkelen vormt de basis van de programmeringsafspraken. Dit betekent dat de gemeenten niet meer bedrijventerreinen ontwikkelen dan dat de markt vraagt. En er kritisch gekeken wordt aan welke vraag uit de markt wel en geen medewerking wordt verleend. Hiermee wordt overprogrammering, zoals in het verleden het geval was, voorkomen. Ook wordt voorkomen dat er een tekort aan bedrijventerreinen ontstaat of dat het aanbod kwalitatief niet goed past bij de vraag.

Omdat het programmeren, plannen, ontwikkelen en uitvoeren van bedrijventerreinen een langdurig proces is, moet op tijd geanticipeerd worden op de vraag. Door toepassing van het monitoringssysteem en sturing binnen het 1 loket De Peel kan tijdig besloten worden nieuwe terreinen in ontwikkeling te nemen.

De Peelgemeenten hanteren de volgende uitgangspunten voor vraaggericht ontwikkelen:

1. Weet wat de vraag is en hoe deze zich ontwikkelt.
2. Weet hoeveel tijd het kost om het aanbod te ontwikkelen gelet op de locatie specifiek kenmerken (verwerving, planologische procedures etc.).
3. Aanbod moet passen bij vraag: locatie, omvang, kwaliteit, bestemming, prijs, etc.
4. Produceer niet te veel, maar ook niet te weinig.
5. De eindgebruiker moet bekend zijn.
6. Contracteer de vraag tijdig en lever op tijd.

De instrumenten voor vraaggericht ontwikkelen zijn:

1. Monitoring vraag en aanbod: compleet, betrouwbaar, overzichtelijk.
2. Programmering per gemeente, kern, locatie.
3. Planning o.b.v. realistische procedure en productietijd.
4. Productie van het aanbod van idee tot bestemmingsplan en kaveluitgifte.
5. Marketing van het aanbod: zorg dat de markt weet wat De Peel te bieden heeft.
6. Matching vraag en aanbod: actief sturen en (bege)leiden van de vraag naar de passende locatie.

De voorwaarden voor vraaggericht ontwikkelen zijn:

1. Samenwerken in De Peel op basis van wederzijds vertrouwen en respect.
2. Een goede en vooral door alle partners gedragen visie en strategie.
3. Het gezamenlijke belang gaat voor het eigen belang.
4. Duidelijke programmeringsafspraken.
5. Een effectief sturingsmodel en een goede actuele monitor.
6. Commitment en voldoende organisatorische capaciteit.

1.11 Vraaggericht plannen en ontwikkelen

De Peelgemeenten willen tijdig beschikken over nieuwe terreinen, zonder het risico te lopen dat er te weinig of te veel ontwikkeld wordt. Het is daarom noodzakelijk dat gemeenten hiervoor de juist ontwikkelstrategie hanteren. Deze ontwikkelstrategie bestaat uit een combinatie van:

<u>Ruimtelijke visie:</u>	Gebiedsafbakening en kwalitatieve duiding van de ontwikkeling.
<u>Programmering:</u>	Categorie bedrijven, kavelgrootte, aantal hectaren, etc.
<u>Fasering:</u>	In hoeveel delen wordt het terrein gefaseerd ontwikkeld en uitgegeven.
<u>Grondexploitatie:</u>	Welke investeringen zijn nodig voor verwerving, sanering boerenbedrijven, aanleg infrastructuur etc.
<u>Planologie:</u>	Welke bestemmingswijziging is nodig en wordt de ontwikkeling in één of meerdere bestemmingsplannen juridisch geborgd.

Dit vraagt om maatwerk in de juridische en ruimtelijke strategie: passend bij de lokale situatie (eigendomsverhoudingen, geografische afbakening gebied, verkavelingsplan etc).

Op dit moment is het nog steeds mogelijk om gebruik te maken van instrumenten zoals de uitwerkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze instrumenten verdwijnen echter met de komst van de nieuwe Omgevingswet. Aangezien deze wet op 1 januari 2021 van kracht wordt lijkt het niet praktisch om deze oude instrumenten nog toe te passen, ook niet als de invoering van de wet nog vertraging oploopt.

Conform de nieuwe Omgevingswet is het van belang in de Omgevingsvisie de doelstellingen te borgen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen (werkgelegenheid, economie etc.). Deze doelen vormen een kader bij het opstellen van het Omgevingsplan. Dit omgevingsplan biedt meer flexibiliteit dan een traditioneel bestemmingsplan om vraaggericht te ontwikkelen.

Belangrijk aandachtspunt hierbij is het delegatiebesluit dat door de raad genomen kan worden om het college bevoegdheden te geven het Omgevingsplan (vraaggericht) te wijzigen. Dit betekent dat - zodra er binnen het sturingsmodel van de bedrijventerreinenprogrammering wordt afgesproken een terrein van oranje op groen te zetten - de desbetreffende gemeente hier sneller in kan schakelen (vergelijkbaar met de huidige uitwerkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid).

Een andere optie is de crisis en herstelwet die op korte termijn een oplossing kan bieden, in Gemert-Bakel wordt dit toegepast in de proeftuin Elsendorp.

Het is nog niet duidelijk hoe het nieuwe instrumentarium van de Omgevingswet precies kan worden toegepast. Wel is duidelijk dat dit nieuwe instrumentarium goed aansluit bij de nieuwe werkwijze van vraaggerichte programmering van bedrijventerreinen. In het tweede kwartaal van 2020 wordt met de uitwerking gestart.

Deel 2: Programmeringsafspraken

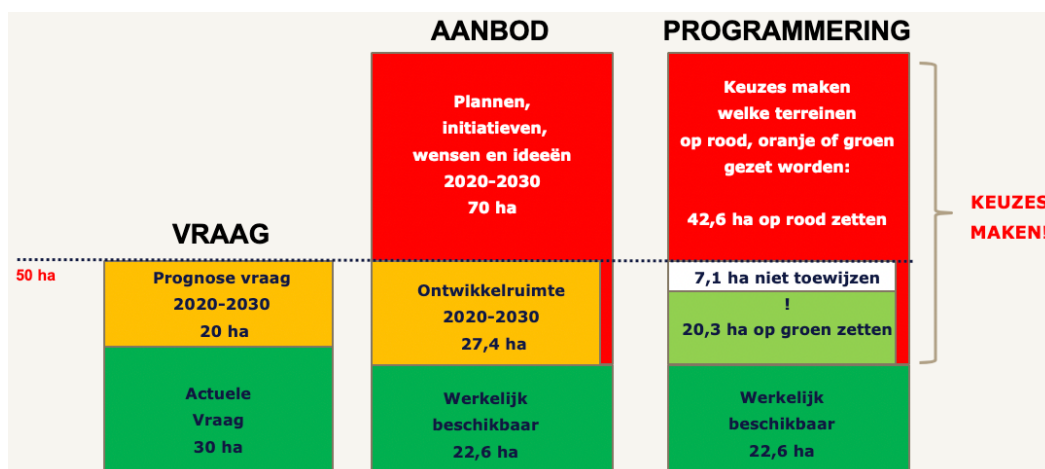


In dit hoofdstuk zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt. Op basis van deze afspraken kunnen de gemeenten gezamenlijk zorgen voor een passend aanbod van bedrijventerreinen in De Peel (kwantitatief en kwalitatief).

2.1 Kwantitatieve programmeringsvraag lokale terreinen

Op basis van de confrontatie van vraag en aanbod en de keuze van de peelmunicipaliteiten om uit te gaan van een maximale vraagprognose van 50 ha in de periode tot 2030, is in de analyse van vraag en aanbod (zie hoofdstuk 5) duidelijk geworden dat er nog 27,4 ha ontwikkelruimte is. Daarbij worden reeds vastgestelde bestemmingsplannen gerespecteerd.

De Peelmunicipaliteiten hanteren als uitgangspunt dat alle gemeenten over voldoende passend aanbod moeten beschikken gericht op de vraag. Om binnen de prognose van 50 ha sturingsruimte te houden om mee te bewegen met de vraagontwikkeling, is afgesproken circa 5 ha van de ontwikkelruimte nu nog niet toe te wijzen. Dit betekent dat circa 22,7 ha geprogrammeerd kan worden als te ontwikkelen terreinen (groen). Bij de eerstvolgende herijking van de ontwikkeling van vraag en aanbod, kan besloten worden om uit deze 5 ha vrije ontwikkelruimte ha toe te wijzen aan een of meerdere gemeenten om voldoende aanbod te kunnen bieden. Als deze ontwikkelruimte is ingevuld wordt niet langer rekening gehouden met een lange termijn prognose, maar wordt invulling gegeven aan de vraaggerichte sturing conform de afspraken in deze rapportage.



Relatie regionaal terrein

In het scenario hoog van Stec Groep is een deel van de prognose gekoppeld aan de vraag naar logistiek en handel en bedrijven groter dan 1 ha. De programmering van de lokale terreinen is gericht op bedrijven kleiner dan 1 ha. Deze programmering gaat uit van complementariteit van lokale en regionale terreinen. De uitwerking van de programmering van lokale terreinen is net als de programmering van de regionale terreinen vraaggericht. De gekozen uitwerking van de programmering van de lokale terreinen doet daarom geen afbreuk aan de marktruimte voor de regionale terreinen.

De programmeringsafspraken zijn per gemeente uitgewerkt door te beoordelen wat het werkelijke aanbod is, hoe dit zich verhoudt tot de vraagontwikkeling en hoeveel ha aanvullend geprogrammeerd moeten worden om de gemeenten allen een realistisch en werkbaar planologisch perspectief te bieden.

ASTEN	Plan	Status	Werkelijk	Formeel	Programmering	Opmerking
	t Hoogveld	Zacht			0,8	Formaliseren gedoogsituatie.
	t Hoogveld West (zuid)	Zacht			3	Privaat initiatief. Alleen meewerken bij deze initiatiefnemer.
	t Hoogveld West (noord-a)	Zacht			3	
	t Hoogveld West (noord-b)	Zacht			3	't Hoogveld West is bruto ca. 15 ha groot en netto ca. 10 ha.
	Nobis locatie (oost)	Zacht			1	
	Nobis Locatie (west)	Zacht			4	
	Vervangingsvraag	Hard	-1,5	-1,5		Gerealiseerde transformatie na 1-1-18
	Subtotaal		-1,5 ha	-1,5 ha	7,8 ha	

DEURNE	Plan	Status	Werkelijk	Formeel	Programmering	Opmerking
	Kranenmortel	Hard	1	1		
	De Binderen Zuid Fase 1	Hard	0	0,7		
	De Binderen Zuid Fase 2	Hard	2,5	2,5		
	De Bommel	Hard	0,5	0,5	0,5	Transformatie naar woningbouw.
	Moorveld/ Willige Laagt	Hard	4,6	4,6		Uitgifte onzeker in verband met PAS.
	Kranenmortel Zuid Fase I-a	Zacht			4	Fase I ontwikkelen in 2 fasen: a en b.
	Kranenmortel Zuid Fase I-b	Zacht			4	
	Kranenmortel Zuid Fase II	Zacht			4	
	Subtotaal		8,6 ha	9,3 ha	4 ha	

GEMERT-BAKEL	Plan	Status	Werkelijk	Formeel	Programmering	Opmerking
	Smartpark	Hard	6,3	13,1	4,5	Uit te werken bestemming i.v.m. opheffen geurcirkel.
	Uitbreiding Milheeze fase 1	Zacht			0,45	
	Uitbreiding Milheeze fase 2	Zacht			0,45	
	Uitbreiding Milheeze fase 3	Zacht			1,5	Bestaand bedrijf uit Milheeze wil dit terrein kopen voor eigen gebruik.
	Binnenveld- en Buitenveld	Hard	0	0,14		
	Bolle Akker	Hard	0	0,18		
	Uitbreiding Bakel - a	Zacht			2	
	Uitbreiding Bakel - b	Zacht			0,8	
	Vervangingsvraag		-0,9	-0,9		Gerealiseerde transformatie na 1-1-18
	Subtotaal		5,4 ha	12,52	2,45	

LAARBEEK	Plan	Status	Werkelijk	Formeel	Programmering	Opmerking
	Bemmer IV	Hard	9,1	16,4		
	Bemmer V fase I	Zacht			9	
	Bemmer V fase II	Zacht			8	
	Subtotaal		9,1 ha	16,4 ha	0 ha	

SOMEREN	Plan	Status	Werkelijk	Formeel	Programmering	Opmerking
	Lage Akkerweg	Hard	0	0,2		
	Wittevrouwenweg	Hard	0	0,1		
	Locatie Van Dijk	Hard	1	1		
	Locatie Van de Laar	Zacht			3,0	Bruto 4,0 ha eerste recht om te ontwikkelen, let op max cat. 2 bedrijven evt. cat. 3.1.
	Locatie Lage Akkerweg	Zacht			2,0	Bruto 2,7 ha
	Locatie Lage Akkerweg X	Zacht			2,6	Bruto 3,5
	Locatie Van de Ven	Zacht			2,0	Bruto 2,7 ha
	Locatie Someren-Eind	Zacht			1,0	Bruto 1,3
	Locatie Someren-Eind	Zacht			1,7	Bruto 2,2
	Subtotaal		1 ha	1,3 ha	6,0 ha	

In de programmering is de sinds 1-1-2018 gerealiseerde vervangingsvraag verdisconteerd. Dit betreft 1,5 ha in Asten en 0,9 ha in Gemert-Bakel. Zie voor toelichting paragraaf 3.4.

In onderstaande tabel zijn alle relevante gegevens voor de kwantitatieve programmering naast elkaar gezet. De programmeringsafspraken 2020 gaan uit van in totaal 20,8 ha aanvullend programma voor de gemeenten Asten, Deurne en Someren. In combinatie met het actuele werkelijke aanbod ontstaat daarmee een totaal van 42,9 ha aanbod van bedrijventerreinen. Hiermee blijft 7,1 ha vrije ontwikkelruimte (binnen de prognose van 50 ha) beschikbaar om bij een eerstvolgende herijking van de afspraken te benutten.

Gemeente	Actuele vraag	Formeel aanbod	Werkelijk aanbod	Programmering afspraken 2020	Totaal Werkelijk	Totaal Formeel inclusief programmering
Asten	4	-1,5	-1,5	7,8	6,3	6,3
Deurne	6,6	9,3	8,6	4,0	12,6	13,3
Gemert-Bakel	5,5	12,5	5,4	2,5	7,9	15,0
Laarbeek	6	16,4	9,1	0	9,1	16,4
Someren	8	1,3	1	6,0	7	7,3
TOTAAL	30,1	38,0	22,6	20,3	42,9	58,3

In de kolom 'totaal werkelijk' is goed te zien dat met deze programmeringsafspraken alle vijf Peelgemeenten een gezond planologisch perspectief hebben, variërend van 6,3 ha voor de gemeente Asten tot 12,6 ha voor de gemeente Deurne.

2.3 Kwantitatieve programmering regionaal bedrijventerrein

Naast de kwantitatieve programmering van de lokale terreinen is het van belang ook afspraken te maken over de kwantitatieve opgave voor het regionale bedrijventerrein (of eventueel meerdere terreinen).

Oorsprong van 60 hectare regionaal bedrijventerrein

In de programmeringsafspraken SGE 2016 is BZOB-Oost opgenomen met 23 hectare op groen en 37 hectare op oranje. De keuze voor BZOB Oost en het totaal van 60 hectare komen voort uit de MEROS studie (2007-2010) en de Structuurvisie Brainport-Oost (2010). Dit om de vraag naar bedrijventerreinen aan de oostzijde van Brainport te accommoderen. Helmond concludeerde echter in 2018 dat het maatschappelijk niet haalbaar was om BZOB Oost tot ontwikkeling te brengen.

Alternatieven voor BZOB-Oost

De vraag naar een regionaal terrein werd hiermee niet ingevuld waardoor de strategische opgave werd geformuleerd om op zoek te gaan naar alternatieve locaties voor BZOB-Oost met het oog op een goede spreiding van (grootschalige) bedrijvigheid over de regio Zuidoost Brabant. Vanaf 2018 is daarom gezocht naar alternatieve locaties voor BZOB-Oost. Die verkenning liep vanaf begin 2019 gelijk op met het traject om te komen tot (sub)regionale programmeringsafspraken in De Peel.

De vijf Peelgemeenten gaven in 2019 aan mee te willen denken over het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein aan de oostzijde van Helmond, bestemd voor bedrijven vanuit de regio en bedrijven van buiten. Hiermee kan een volwaardig alternatief gerealiseerd worden voor BZOB-Oost, waar aaneengesloten en met de juiste kwalitatieve randvoorwaarden dezelfde vraag bediend wordt.

De ontwikkeling van dit regionale bedrijventerrein kent naar verwachting een doorlooptijd van circa 5-8 jaar. Omdat Helmond - afgezien van enkele verspreide kavels (m.n. op BZOB) - uitverkocht is, bestaat de urgentie om ook op korte termijn tot een bedrijventerreinontwikkeling te komen. Hiervoor is Varenschut-Noord als alternatieve locatie in beeld gekomen.

Helmond heeft in november 2019 besloten om:

- Op korte termijn 15 ha op Varenschut Noord in ontwikkeling te brengen
- Voor lange(re) termijn op 50-70 ha regionaal bedrijventerrein in te zetten

Borging in programmeringsafspraken met SGE

Helmond ziet de beide locaties als vervanging voor de locatie BZOB-Oost. Zowel Varenschut-Noord als het regionale bedrijventerrein zullen hoofdzakelijk ingezet worden voor het accommoderen van vraag > 10.000 m². In de prognoses van Stec Groep valt dit onder de noemer 'Functioneel Werkmilieu Grootchalig'. De verwachte vraag hiernaar is relatief groot binnen SGE op basis van de Stec prognoses, maar tegelijkertijd is ook de concurrentie voor het ontwikkelen van nieuw aanbod groot.

Het 1-op-1 overhevelen van de 60 hectare die voor BZOB-Oost voorzien waren naar een andere locatie, is hierdoor geen vanzelfsprekendheid. Er zijn immers voldoende alternatieve potentiële ontwikkellocaties voor dit segment binnen het SGE. Helmond gaat daarom uit van de twee genoemde sporen. Binnen het SGE wil Helmond 15 ha voor Varenschut Noord op groen zetten, zodat de planologische procedures daarvoor op korte termijn doorgang kunnen vinden. Daarnaast zet Helmond nadrukkelijk in op het regionaal bedrijventerrein in de Peel.

Onderzoek naar de locatie en marktvraag naar dit specifieke regionale terrein moet uiteindelijk uitwijzen welke omvang het kan/moet hebben. Vooralsnog wordt uitgegaan van 50-70 hectare. Inzet van Helmond blijft om dit binnen SGE te borgen. Naast een harde en concrete kwantitatieve afspraak gaat het in deze vooral om een principiële en strategische keuze om de marktvraag ook aan de oostzijde van het SGE in De Peel te accommoderen. Ook de Provincie ziet dit belang, ondersteunt deze ambitie, mits er goede afspraken tussen de subregio's SGE en Peel worden gemaakt.

Regionaal bedrijventerrein vraagt commitment van De Peel

Voor een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldig ruimtegebruik en voor het succes van een regionaal bedrijventerrein is het noodzakelijk om alle vraag uit De Peel naar bedrijven met een grote ruimtevraag – boven de 10.000 m² - richting het regionaal terrein te dirigeren. Daarbij is er ruimte voor maatwerk en interpretatie van de vraag, maar niet voor vrijblijvendheid. Via een duidelijk sturingsmodel en 1-loket (naar voorbeeld van SGE) kan hierop gestuurd worden.

Het belang van de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein De Peel is:

- Evenwichtige spreiding van het aanbod binnen Zuidoost Brabant (ook binnen SGE)
- Voorkomen dat (grote) bedrijven vertrekken uit de regio of zich niet vestigen (werkgelegenheid)
- Creëren passend aanbod, aansluitend bij vraag en kwalitatieve opgave: juiste aanbod, op de juiste plek, met de juiste kwalitatieve randvoorwaarden
- Ruimte scheppen om op andere plekken indien nodig transformaties mogelijk te maken
- Positie Helmond als tweede stad in de Brainport, tandem met Eindhoven voor regionale economie
- Vraagclustering van Helmond-De Peel-SGE, en vraag van buiten de regio.

2.4 Regionale sturing op kwaliteit en kwantiteit

Naast de sturing van vraag en aanbod in kwantitatieve zin via de programmeringsafspraken en borging in het RRO, wordt regionaal gestuurd op kwaliteit. Dit betekent zowel sturen op een passend kwalitatief aanbod van terreinen, maar ook sturen op de kwaliteit van de bedrijven die zich willen vestigen.

Hiervoor hebben de gemeenten en provincie in de regio Zuidoost Brabant op de Ontwikkelstag van 19 december 2019 afspraken gemaakt over:

- Verduurzaming en vergroening van bedrijventerreinen
- Bedrijfskavels met laad-en losmogelijkheden aan het spoor en/of aan het water
- NIMBY bedrijven in het buitengebied
- Grootschalige ontwikkelingen
- Vitale bestaande bedrijventerreinen
- Vraaggericht ontwikkelen
- Mobiliteit en bereikbaarheid van bedrijventerreinen

Deze afspraken zijn opgenomen in bijlage I.

Aanvullend hierop hebben de Peelgemeenten de volgende kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd:

1. Goede landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.
2. Verminderen stikstofuitstoot.
3. Vrijkomende agrarische bebouwing als ontwikkellocaties benutten.
4. Versnellen energietransitie (energiebesparing en energieopwekking).
5. Klimaat bestendig inrichten (o.a. bestrijden hitte en rainproof).
6. Stimuleren circulair bouwen en ondernemen.
7. Aantrekkelijke werkomgeving creëren (binden werknemers).

2.5 Kwalitatieve programmeringsafspraken

Naast de noodzakelijke afspraken over het aantal te ontwikkelen hectares, gaat het bij de ontwikkeling van een passend aanbod van terreinen vooral om de vraag welke kwaliteit en welk profiel de markt vraagt. Dit vraagt om meer inzicht in de kwaliteitsprofielen van het bestaande aanbod, deze worden medio 2020 uitgewerkt in bedrijventerreinen paspoorten, waarna de nieuw geprogrammeerde terreinen kwalitatief geduid worden.

Het belangrijkste onderscheid in het kwalitatieve aanbod van bedrijventerreinen in De Peel en binnen Zuidoost is dat tussen de lokale en de regionale terreinen. De kwaliteit van lokale terreinen wordt in belangrijke mate bepaald door de beperkte schaalgrootte van de bedrijven, met een maximale omvang van maximaal 10.000 m². Hier wordt de 'couleur locale' bepaald door de sterke lokale binding van de bedrijven, de diversiteit van het aanbod, de relatief beperkte schaal van de bedrijventerreinen en de vaak organische aanhechting bij de dorpskernen. De kwaliteit van de regionale terreinen wordt gekenmerkt door grootschaligheid en functionaliteit. Hier bepalen vooral de grootschaligheid van bedrijven en de schaalgrootte van het bedrijventerrein het beeld.

Vanuit het 1 loket sturingsmodel is het essentieel om het kwalitatieve onderscheid tussen de lokale en regionale terreinen te bewaken door te sturen op de huisvesting van de grootschalige bedrijven op regionale terreinen.

De voorkeur van een bedrijf staat uiteraard voorop, maar door op basis van het criterium grootschalig (> 5.000 m²) bedrijven naar het regionaal terrein te begeleiden, wordt daarmee het succes van het regionaal terrein bevorderd en blijft de relatieve kleinschaligheid en beschikbaarheid van de lokale terreinen ook geborgd. Lokaal moet er een ander werkmilieu in aard en schaal geboden worden dan op een regionaal bedrijventerrein. Bovendien is het vanuit ruimtelijke ordening en landschapskwaliteit ook niet wenselijk om lokale terreinen onnodig te laten groeien, ook al is het vraaggericht, door de komst of uitbreiding van te grote bedrijven waarvoor een uitzondering wordt gemaakt. Grote bedrijven horen door hun schaalgrootte, uitstraling, verkeersafwikkeling etc. op een regionaal terrein thuis, op een locatie die specifiek is ontwikkeld voor een meer functioneel grootschalig werkmilieu.

De nieuwe programmering van bedrijventerreinen in Asten, Deurne en Someren speelt in op deze kwalitatieve benadering. Al deze terreinen zijn in hun kwaliteitsprofiel nadrukkelijk een lokaal bedrijventerrein gericht op de lokale vraag. Door hun specifieke ligging, 'couleur locale' en lokale binding met werknemers etc. zijn ze onderscheidend van elkaar. Bedrijven uit Deurne die zich op Kranenmortel willen vestigen zullen minder interesse hebben in een kavel in Asten of Someren en andersom.

Deel 3: Analyse



Vraag, aanbod en matching

Dit deel beschrijft achtereenvolgens de ontwikkeling van de vraag (hoofdstuk 3), de ontwikkeling van het aanbod (hoofdstuk 4) en de matching van vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief (hoofdstuk 5).

Werkwijze

Gestart is met een bestuurlijke en ambtelijke verkenning van de situatie, waarna de gezamenlijke visie en strategie is uitgewerkt. Vervolgens zijn de vraag- en aanbod situatie in beeld gebracht en is het sturingsmodel uitgewerkt. Op basis van het actuele beeld van vraag en aanbod en het sturingsmodel zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt. Op gezette tijden zijn de resultaten besproken in het bestuurlijk overleg Economie De Peel en ook zijn tussentijds 1 op 1 gesprekken gevoerd met de bestuurlijk en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten. De bestuurlijk opdrachtgever is wethouder M. Biemans van de gemeente Deurne, de ambtelijke opdrachtgevers zijn de strategisch beleidsadviseurs economie van de gemeente Helmond en Laarbeek, de heren D. van den Hombergh en M. van Montfort.

Tijdens het proces om te komen tot programmeringsafspraken en het vormen van samenwerking is op 21 mei 2019 het bedrijfsleven geïnformeerd en geconsulteerd en zijn de zes gemeenteraden op 18 september geïnformeerd en geconsulteerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage II.



Marktconsultatie



Raadsconsultatie

Hoofdstuk 3 Vraag naar bedrijventerreinen

3.1 De economie van de Peel

In de vijf Peelgemeenten waren in 2018 12.780 bedrijven gevestigd. Deze bedrijven waren in 2018 samen goed voor in totaal 51.570 banen².

De Peel heeft in de periode van 2014 t/m 2018 op zowel het aantal bedrijven als het aantal banen een groei laten zien. Het aantal gevestigde bedrijven nam in die periode met 12% toe. De toename in De Peel is iets lager dan toenames op andere schaalniveaus. Zo nam het aantal gevestigde bedrijven in de COROP-regio Zuidoost-Noord-Brabant toe met 12,5%, in de provincie Noord-Brabant met 13,8% en in Nederland met 15,4%.

In diezelfde periode steeg het aantal banen in de Peelregio met 7,1%. In vergelijking met de hogere schaalniveaus is de tendens hier juist omgekeerd. De Peelregio vertoont hierbij de hoogste relatieve banengroei. Deze groei was in Zuidoost-Noord-Brabant 6,4% en in de provincie Noord-Brabant 6,1%, terwijl de landelijke groei met een 5,7% juist achterblijft³. Desalniettemin ligt het gemiddeld aantal banen in De Peel met 667 banen per 1000 inwoners tussen de 15 en 65 jaar aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde van 774 banen⁴.

In De Peel zijn achtereenvolgens handel, bouwnijverheid, specialistische zakelijke dienstverlening en landbouw de sectoren waarin de meeste bedrijven actief zijn⁵. In vergelijking met de rest van het land zijn de bouw en industrie in De Peel sterk vertegenwoordigd⁶.

In De Peel is op 1-1-2019 in totaal netto 482 ha⁷ bedrijventerrein uitgegeven. In heel Zuidoost-Brabant is dat 3.319 ha. De voorliggende programmeringsafspraken gaan over de toevoeging van in totaal circa 20 ha aan deze voorraad, dat is 4% van het bestaande areaal in De Peel en 0,6% van het areaal in heel Zuidoost-Brabant. Onderstaand figuur maakt de verschillen tussen de gemeenten in De Peel inzichtelijk.

² LISA: Overzicht per gemeente, 2014, 2016, 2018

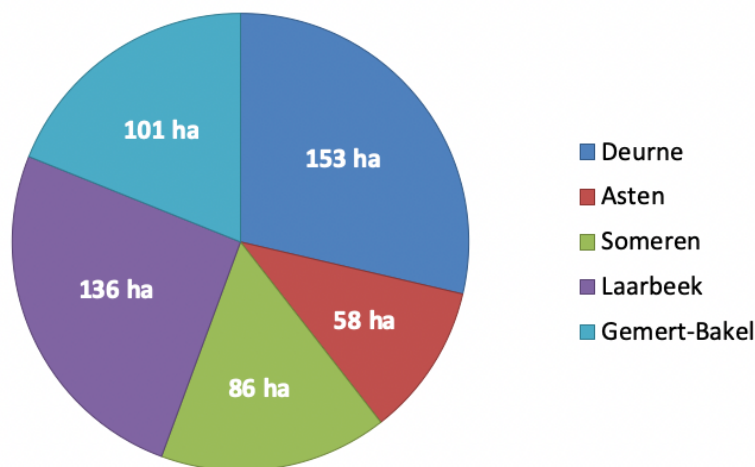
³ LISA: Overzichten op basis van gemeenten, COROP, provincie, Nederland, 2018

⁴ CBS: Regionale Kerncijfers Nederland

⁵ CBS: Vestgingen van bedrijven, per bedrijfstak, per gemeente

⁶ LISA, 2018

⁷ IBIS 1-1-2019, netto reeds uitgegeven 5 Peelgemeenten



Figuur 3.1. Aantal reeds uitgegeven ha bedrijventerrein per gemeente 1-1-2019

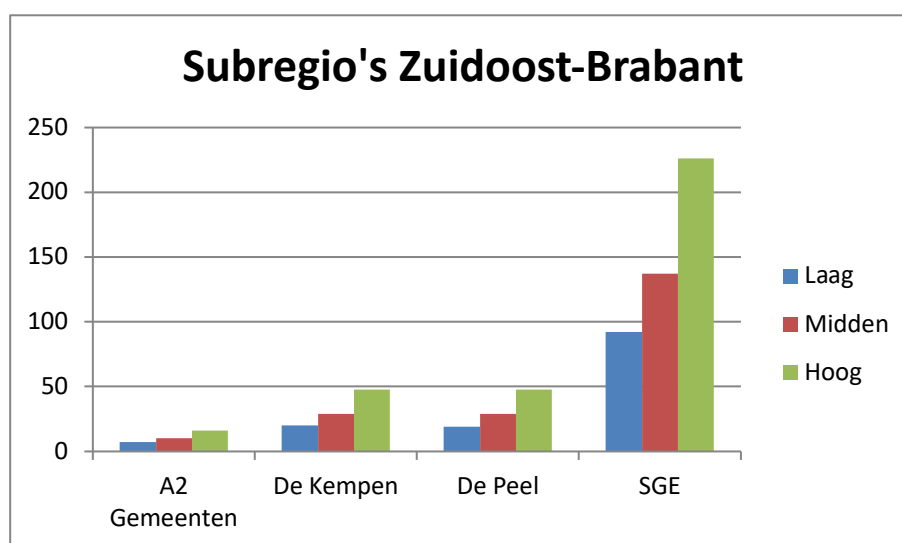
In de regio Zuidoost-Brabant is een grote samenhang tussen de bedrijvigheid. In de subregio's De Kempen en De Peel zitten veel bedrijven met een rol als toeleverancier in het productieproces van de maakindustrie in het SGE.

3.2 Kwantitatieve vraag

Om vraaggericht te kunnen ontwikkelen is inzicht nodig in de kwantiteit van de vraag. In deze paragraaf wordt de kwantitatieve vraag geduid op basis van de prognoses van Stec Groep (2018) en Fanion (2018), de prognose van de gemeenten (2020) en de actuele ruimtevraag van bedrijven zoals die bij de gemeenten bekend is (2020).

Stec Groep (2018)

In 2018 heeft Stec Groep drie scenario's uitgewerkt om de kwantitatieve uitbreidingsvraag voor de periode 2018-2030 te voorspellen.



Figuur 3.2: uitbreidingsvraag 2018-2030 per scenario per subregio (Bron: Stec Groep 2018)

Het scenario laag gaat uit van een totale uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant van 138 ha, het scenario midden gaat uit van 205 ha en het scenario hoog van 338 ha. Stec Groep heeft deze vraagprognoses ook uitgesplitst per subregio. Het scenario laag gaat uit van een totale uitbreidingsvraag in De Peel van 19 ha, het scenario midden gaat uit van 29 ha en het scenario hoog van 48 ha (zie figuur 3.2).

Fanion (2018)

In 2018 heeft Fanion voor De Peel een kwantitatieve raming gemaakt voor de uitbreidingsvraag voor de periode 2018-2035. Deze raming loopt tot en met 2035, en bestrijkt daarmee 5 jaar meer dan de raming van Stec Groep. De verwachte autonome ruimtevraag voor De Peel in de periode 2018-2035 is door Fanion geraamd tussen de 21 en 66 ha. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte in De Peel schommelt daarmee tussen 1,8 en 4,8 ha.

Daarnaast heeft Fanion het langjarige gemiddelde van uitgegeven terreinen voor De Peel in kaart gebracht. Voor de periode 1997-2018 komt dat neer op 6,2 ha per jaar. Voor de laatste 10 jaar is dat gemiddelde iets lager en komt dat uit op 5,7 ha per jaar. Extrapolatie van het gemiddelde 5,7 ha per jaar resulteert in een ruimtevraag voor de periode 2018-2035 van 102,6 ha in De Peel.

Prognose Peelgemeenten (2020)

De vijf gemeenten in De Peel hebben ook een eigen prognose voor de uitbreidingsvraag 2020-2030 gemaakt. Dit is geen methode die uit gaat van modellen en scenario's. Deze prognose is een ambtelijke inschatting gebaseerd op de feitelijke historische uitgifte en de actuele vraag vanuit het bedrijfsleven. De vijf Peelgemeenten geven aan dat zij de kwantitatieve vraag prognosticeren op gemiddeld tenminste 1 ha per jaar per gemeente. De verwachte ruimtevraag voor De Peel 2020-2030 komt daarmee op 50 ha.

Actuele vraag op 1-1-2020

Bedrijven die willen uitbreiden en een nieuwe locatie zoeken informeren hierover bij de gemeenten. Hierdoor hebben de gemeenten in De Peel een goed beeld van de actuele vraag. De totale ruimtevraag vanuit het bedrijfsleven, zoals die op 1-1-2020 bekend is bij de gemeenten, is circa 30 ha. In onderstaande tabel is de actuele vraag uitgesplitst per gemeente.

	Actuele vraag
Asten	4
Deurne	6,6
Gemert-Bakel	5,5
Laarbeek	6
Somerens	8
De Peel	30,1

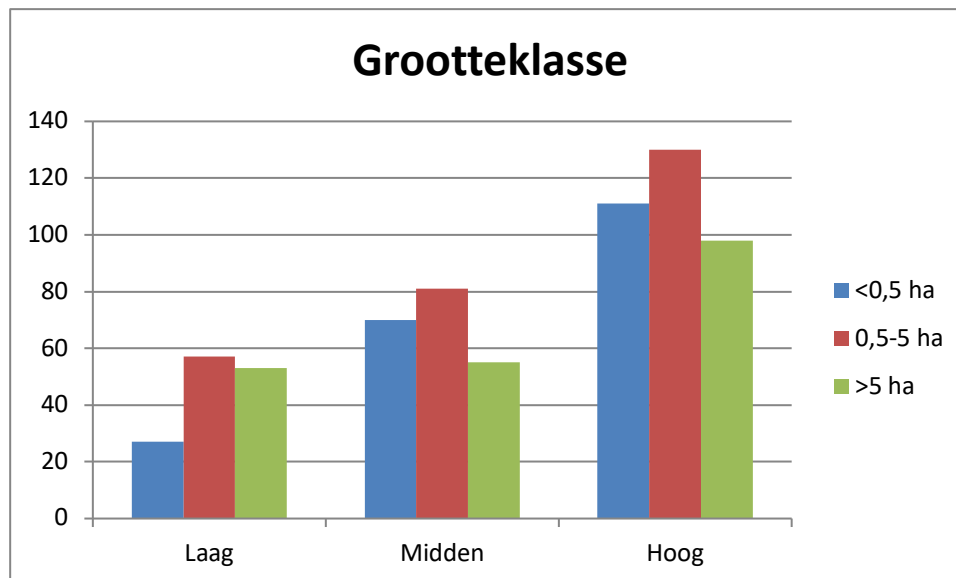
Figuur 3.3. Actuele vraag 1-1-2020 per gemeente

3.3 Kwalitatieve vraag

Voor vraaggericht ontwikkelen is het belangrijk om ook de kwalitatieve aspecten van het bedrijfsleven naar bedrijventerreinen in beeld te hebben. In deze paragraaf wordt de kwalitatieve vraag beschreven op basis van de rapportages van Stec Groep (2018) en Fanion (2018), de resultaten van de marktconsultatie (2019) en de actuele ruimtevraag van bedrijven zoals die bij de gemeenten bekend zijn (2020).

Vraagduiding Stec Groep op schaalniveau Zuidoost-Brabant

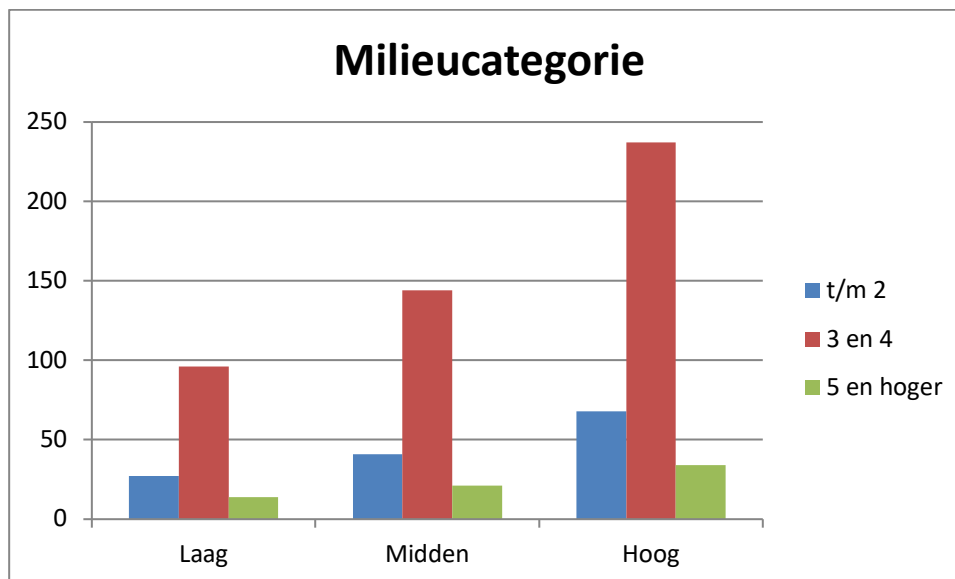
De kwalitatieve uitbreidingsvraag 2018-2030 is door Stec Groep uitgesplitst in grootteklasse en milieucategorie (zie de figuren 3.4 en 3.5). Deze kwalitatieve uitbreidingsvraag is gemaakt voor Zuidoost-Brabant en niet voor De Peel. Stec Groep zegt niets over de kwalitatieve vraag specifiek voor De Peel.



Figuur 3.4. Vraagprognoses per grootteklasse Zuidoost-Brabant (Bron: Stec Groep 2018)

Opmerkelijk is dat in de scenario's midden en hoog de verschillen tussen de grootteklasse relatief beperkt is. In alle scenario's concentreert de vraag zich in de grootteklasse 0,5-5 ha.

Als we kijken naar de milieucategorie in figuur 3.5, dan blijkt het grootste deel van de vraag gericht op de categorie 3 en 4.



Figuur 3.5. Vraagprognoses per milieucategorie Zuidoost-Brabant (Bron: Stec Groep 2018)

Daarnaast heeft Stec Groep de vraagraming voor Zuidoost-Brabant uitgesplitst naar typen werkmilieus. Ook hier is geen uitsplitsing gemaakt voor De Peel. Uit deze analyse van Stec Groep blijkt dat de ruimtevrage in Zuidoost-Brabant zich toespitst op functioneel grootschalige terreinen, met kavels groter dan 0,5 hectare en een milieucategorie van 3 en 4.

Kwalitatieve vraagduiding door Fanion (2018)

In 2018 concludeerde Fanion dat 55% van de totale vraag in De Peel bestaat uit de vraag naar regulier MKB bedrijventerrein. Regulier MKB bedrijventerrein heeft de volgende kwalitatieve aspecten:

- Tot milieucategorie 3.2 en soms tot 4.1.
- Zowel kleinschalige units en bedrijfsverzamelgebouwen als eigen bedrijfsgebouw met kavelomvang van 2.000 tot 10.000 m².
- Ruimtevragers hebben een lage mate van 'footloose' vanwege binding met personeel en lokale klanten.

Fanion concludeert in 2018 verder dat, met circa 31%, de logistiek en handel de één na grootste ruimtevrager in De Peel is. Belangrijke kwalitatieve aspecten van deze ruimtevrager zijn:

- Kavels vanaf circa 4 ha.
- Hoog bebouwingspercentage op het kavel dat bestaat uit grote opslaghallen.
- Uitstekende ontsluiting via het rijkswegennet.
- Hoge mate van 'footloose' vanwege gevoeligheid voor grondprijzen.

Kwalitatieve vraagduiding door marktpartijen (2019)

Op 21 mei 2019 is er een eerste Marktconsultatie gehouden waarbij verschillende bedrijven maar ook VNO-NCW en makelaars zijn uitgenodigd. De visie, missie en uitgangspunten van De Peel die ten grondslag liggen aan dit rapport zijn daar gepresenteerd en getoetst bij marktpartijen. De marktpartijen konden zich vinden in deze visie, missie en uitgangspunten en hebben tijdens de bijeenkomst de volgende drie onderwerpen meegegeven die betrekking hebben op de kwalitatieve marktvraag:

- Lokale verbondenheid MKB
- Bereikbaarheid
- Regionaal bedrijventerrein

Lokale verbondenheid MKB

De marktpartijen hebben aangegeven dat het MKB in De Peel zich kenmerkt door een sterke verbondenheid met de kern waarin zij zijn gevestigd. Een uitbreidingsvraag van het MKB is daarom bijna altijd een vraag om op lokale terreinen te mogen uitbreiden.

Bereikbaarheid

Daarnaast vraagt de markt om extra aandacht voor de bereikbaarheid van De Peel en specifiek voor de bedrijventerreinen. Het MKB is sterk in de sector industrie en is een belangrijke toeleverancier van de HTSM (hightech systemen en materialen) sector in o.a. het SGE.

Regionaal bedrijventerrein

De marktpartijen geven ook aan dat een Regionaal Bedrijventerrein in De Peel in hun ogen goed aansluit bij de vraag van het bedrijfsleven. Groeiende bedrijven hebben steeds grotere kavels en zwaardere milieucategorieën nodig en zij creëren meer logistieke bewegingen. Marktpartijen zien een regionaal bedrijventerrein als voorwaarde om lokale groeiende bedrijven en hun werkgelegenheid te behouden voor De Peel.

Kwalitatieve vraagduiding door de Peelgemeenten (2020)

De vijf gemeenten in De Peel krijgen regelmatig vragen van bedrijven die behoefte hebben aan nieuwe huisvesting. Het merendeel van deze vragen heeft de volgende kwalitatieve kenmerken:

- Bedrijven komen uit de eigen gemeente en soms uit de buurgemeente.
- Bedrijven groeien uit hun huidige huisvesting.
- Bedrijven zitten nu veelal op een bestaand bedrijventerrein of (in de schuur) bij hun huis.
- Maximaal milieucategorie 3.2.
- Meest gevraagde kavelomvang is kleiner dan 1 ha.

3.4 Vervangingsvraag: kwalitatief en kwantitatief

De plannen en ambities van de gemeenten in De Peel om bedrijventerreinen te transformeren en revitaliseren zijn bij de Peelgemeenten geïnventariseerd. Transformatie en revitalisering kunnen tot gevolg hebben dat er netto meer of minder aanbod van bedrijventerrein ontstaat in die gemeente. Wanneer er minder netto bedrijventerrein beschikbaar is na de transformatie, onttrekking of revitalisering is er sprake van een vervangingsvraag. In de regionale programmeringsafspraken moet deze vervangingsvraag ook worden meegerekend.

Voor de inventarisatie van transformatie- en revitaliseringsprojecten in De Peel is uitgegaan van projecten die op 1-1-2018 nog in IBIS stonden als werklocatie. Deze inventarisatie laat zien dat de op dit moment bekende vervangingsvraag in de periode tot 2030 in De Peel 6,41 ha is, hiervan is 2,4 ha inmiddels gerealiseerd (1,5 Asten en 0,9 Gemert-Bakel) en in de programmeringsafspraken verdisconteerd. Het gaat veelal om milieucategorie 2 en 3 en om kleinere kavels. Hieronder een overzicht per gemeente van de lokale vervangingsvraag. In bijlage III staat een beschrijving per locatie die is opgevoerd voor de vervangingsvraag.

ASTEN	Plan	Netto
	Industrielaan/Prins Bernhardstraat	1,5
DEURNE	De Bottel	0,5
GEMERT-BAKEL	Auerschootseweg	0,42
	Helmondsestraat / Molenweg	0,07
	Roessel (moet nog)	1,4
	Oudestraat, naast de Zwaan	0,14
	Oudestraat bij De Molen	0,27
	Schoolstraat, locatie Vd Akker (moet nog)	1,5
	Lodderdijk, locatie Lips+ (moet nog)	0,61
LAARBEEK	N.v.t.	0
SOMEREN	N.v.t.	0
TOTAAL		6,41

Figuur 3.6. Vervangingsvraag

3.5 Conclusies vraagontwikkeling

Kwantitatieve vraag

Er zijn veel methoden om prognoses te maken voor de ontwikkeling van de vraag, met telkens een andere uitkomst, zo blijkt uit de inventarisatie van bestaande onderzoeken en rapportages.

Bron	Periode	Vraagprognose
Stec Groep (2018)	2018-2030	19-48 ha
Fanion (2018)	2018-2035	21-66 ha
Fanion (2018) (extrapolatie historische uitgifte)	2018-2035	102,6 ha
Gemeenten (inschatting)	2020-2030	50 ha

Figuur 3.7. Overzicht verschillende vraagramingen

De provincie Noord-Brabant hanteert de vraagprognose van Stec Groep als basis voor de programmeringsafspraken binnen de regio Zuidoost. De 48 ha van het scenario hoog wordt voor De Peel door de provincie als bovengrens gezien.

Hoe de vraag zich in de toekomst ontwikkelt is onzeker. De actuele vraag in De Peel met peildatum 1-1-2020 van circa 30 ha is – vanuit de vraaggerichte benadering – wel de meest concrete indicatie. Deze vraag kan op dit moment niet volledig worden ingevuld, deels doordat het lokale aanbod hiervoor niet voldoende is, of niet op de juiste locatie ligt, of niet aan andere kwalitatieve eisen voldoet.

Gezien de uitkomsten van de onderzoeken en rapportages en de praktijkervaring van de gemeenten is het realistisch om op dit moment uit te gaan van een vraagprognose in De Peel van 50 ha tot 2030.

Kwalitatieve vraag

Wat zowel Fanion, de marktpartijen als de gemeenten onderschrijven is dat de vraag met name komt van lokale MKB ondernemingen. De grootste werkgelegenheid in De Peel zit in de sectoren zakelijke dienstverlening, industrie en de handel. Logischerwijs is te verwachten dat de grootste vraag nu en in de toekomst ook van deze sectoren afkomstig is.

De vraag vanuit de sectoren zakelijke dienstverlening en industrie heeft de volgende kenmerken:

- Veelal tot milieucategorie 3.2 en soms tot 4.2.
- Zowel kleinschalige units en bedrijfsverzamelgebouwen als eigen bedrijfsgebouw met kavelomvang tot 10.000 m².
- Ondernemingen hebben een sterke lokale binding vanwege hun personeel en lokale toeleveranciers en afnemers.

De vraag vanuit de sectoren handel heeft de volgende kenmerken:

- Kavels vanaf circa 4 ha.
- Hoog bebouwingspercentage op het kavel dat bestaat uit grote opslaghallen.
- Uitstekende ontsluiting.
- Ondernemingen hebben minder lokale binding omdat zij meer gevoelig zijn voor grondprijzen.

Hoofdstuk 4 Aanbod van bedrijventerreinen

Dit hoofdstuk beschrijft het aanbod van bedrijventerreinen in De Peel. Het aanbod bestaat uit harde en zachte plannen, leegstand en herstructurering.

4.1 Formeel en werkelijk aanbod

In De Peel is op peildatum 1-1-2020 formeel 40,67 ha bestemd bedrijventerrein. Formeel hard aanbod betreft terreinen:

- met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan met een bedrijfsbestemming.
- die nog niet in eigendom is van de eindgebruiker/afnemer.

In De Peel is op peildatum 1-1-2020 in werkelijkheid 22,6 ha bedrijventerrein beschikbaar. Werkelijk aanbod is grond:

- met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan met een bedrijfsbestemming.
- zonder afspraken, opties en reserveringen met de eindgebruiker/afnemer.
- zonder zicht op wanneer de koopakte bij de notaris passeert.

In figuur 4.1 is het verschil tussen formeel en werkelijk aanbod inzichtelijk gemaakt per gemeente en per bedrijventerrein inzichtelijk gemaakt. De verschillen worden in paragraaf 4.5 per gemeente beschreven.

	Plan	Werkelijk aanbod	Formeel aanbod
ASTEN	<i>Vervangingsvraag</i>	-1,5	-1,5
DEURNE	Kranenmortel	1	1
	De Binderen Zuid Fase 1	0	0,7
	De Binderen Zuid Fase 2	2,5	2,5
	De Bottel	0,5	0,5
	Moorveld/ Willige Laagt	4,6	4,6
GEMERT-BAKEL	Smartpark	6,3	13,1
	Binnenveld- en Buitenveld	0	0,14
	Bolle Akker	0	0,18
	<i>Vervangingsvraag</i>	-0,9	-0,9
LAARBEEK	Bemmer IV	9,1	16,65
SOMEREN	Lage Akkerweg	0	0,2
	Witvrouwenbergweg	0	0,1
	Locatie Van Dijk	1	1
	TOTAAL	22,6	40,67

Tabel 4.1. Formeel en werkelijk aanbod bedrijventerrein 1-1-2020

4.2 Overzicht aantal ha zachte plannen

Naast de harde plannen is ook het aantal zachte plannen geïnventariseerd. Een zacht plan is grond zonder onherroepelijk bestemmingsplan met bedrijfsbestemming. Dit betreft zowel terreinen die reeds in ontwikkeling zijn als

terreinen die in de nabije toekomst ontwikkeld kunnen worden. Op 1-1-2020 is er in De Peel in totaal voor netto 66,8 ha aan zachte plannen (zie figuur 4.2).

ASTEN	Plan	Netto
	t Hoogvelt	0,8
	t Hoogvelt West (zuid)	3
	t Hoogvelt West (noord-a)	3
	t Hoogvelt West (noord-b)	3
	Nobis locatie (oost)	1
	Nobis Locatie (west)	4
DEURNE	Kranenmortel Zuid Fase I-a	4
	Kranenmortel Zuid Fase I-b	4
	Kranenmortel Zuid Fase II	4
GEMERT-BAKEL	Uitbreiding Smartpark	1,2
	Smartpark (wijzigingsbevoegdheid)	4,5
	Uitbreiding Milheeze fase 1	0,45
	Uitbreiding Milheeze fase 2	1,95
	Uitbreiding Bakel - a	2,0
	Uitbreiding Bakel - b	0,8
	Uitbreiding De Rips	0
LAARBEEK	Bemmer V fase I	9
	Bemmer V fase II	8
SOMEREN	Locatie Van de Laar	3
	Locatie Lage Akkerweg	2
	Locatie Lage Akkerweg X	2,6
	Locatie Van de Ven	2
	Locatie Someren-Eind	1
	Locatie Someren-Eind	1,7
TOTAAL		66,8

Figuur 4.2. Zachte plannen 1-1-2020

4.3 Aanbod uit leegstand

Het aanbod bestaande bedrijfsruimte is op 31 januari 2020 op www.fundainbusiness.nl geïnventariseerd. In De Peel zijn 80 objecten beschikbaar voor verhuur en/of koop. In totaal is het aanbod uit bestaand aanbod 9,7 ha. Dat betekent dat De Peel te maken heeft met een frictieleegstand van 2%. De provincie Noord-Brabant kende in 2018 een gemiddelde leegstand voor industrie van 4%⁸. De Peel heeft op dit moment geen reden om zich zorgen te maken over de huidige frictieleegstand.

	Aantal objecten	Totaal aantal m2	Kleinste en grootste kavel
Asten	6	8.173 m2	300 – 2.755 m2
Deurne	15	24.314 m2	186 – 13.335 m2
Gemert-Bakel	8	42.328 m2	93 – 37.500 m2
Laarbeek	6	6.753 m2	308 – 3.000 m2
Someren	13	15.319 m2	152 – 3.800 m2
De Peel	48	96.887 m2	93 – 37.500 m2

Figuur 4.3. Leegstand 31-1-2020 (bron: Fundainbussines.nl waarbij centrumlocaties, VAB en woningen zijn verwijderd)

⁸ Landelijke monitor leegstand - 1 januari 2018

Het aanbod uit leegstand bestaat voor het grootste deel uit units tot 2.000m². Het valt op dat er ook bij een aanzienlijk deel van het aangeboden bedrijfstvastgoed een bedrijfswoning wordt aangeboden. In bijlage IV is de inventarisatie van de leegstand per gemeente opgenomen.

Op dit moment zijn er in De Peel geen plannen bekend voor herstructurering.

4.4 Aanbod situatie harde en zachte plannen per gemeente

Hieronder wordt per gemeente de feitelijke aanbod situatie per 1-1-2020 beschreven.

Asten

Harde plannen

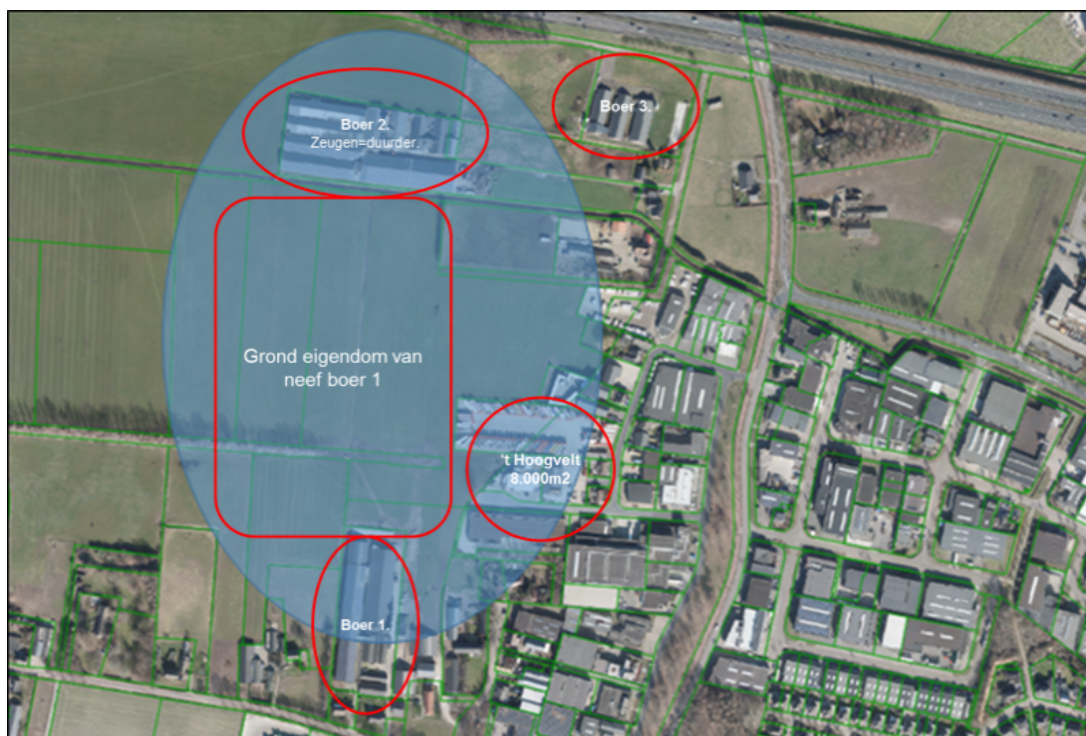
Asten heeft op dit moment geen harde plannen.

Zachte plannen

't Hoogvelt

Op deze locatie gaat het in totaal om netto 13 ha nieuw bedrijventerrein (18 ha bruto) en netto 0,8 ha legalisering van een gedoogsituatie. Op dit moment zijn er nog drie agrarische bedrijven gevestigd met hindercirkels op de kernen Asten en Ommel.

Het zuidelijk deel van bruto 3 ha is een initiatief van een private partij die zijn bedrijf binnen Asten wenst te verplaatsen. Deze private partij onderhandelt zelf met het agrarische bedrijf en de grondeigenaar. Met deze ontwikkeling worden een varkenshouderij en kalverenhouderij gesaneerd. Als deze ontwikkeling niet door gaat dan wordt deze 3 ha niet ontwikkeld.



Figuur 4.4. Zoekgebied 't Hoogvelt

Het noordelijk deel van in totaal netto 10 ha is een initiatief van de gemeente Asten. De gemeente ontwikkelt netto 10 ha in drie fases. Te beginnen met 6 ha, aansluitend op het private initiatief. Het gaat om een lokaal bedrijventerrein met kavels tot maximaal 1 ha. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan de sanering van 1 of 2 varkenshouderijen.

De gedoogsituatie van 0,8 ha op 't Hoogveld wil Asten omzetten naar een permanente situatie. De 0,8 ha sluit aan bij het huidige bedrijventerrein 't Hoogveld en betreft regulier bedrijventerrein.

Nobis

Op deze locatie gaat het in totaal om netto 6 ha. Het oostelijke kavel van netto 2 ha is in privaat eigendom en ligt tussen het Hotel Nobis en de afrit van de A67. Het gaat mogelijk om de ontwikkeling van leisure/horeca (aansluitend bij het hotel) gecombineerd met een gedeelte reguliere bedrijvigheid in nog te ontwikkelen vastgoed van circa 1 ha (deze staat in de programmering op groen). Het gaat in principe niet om de verkoop van kavels. Daarnaast speelt op deze locatie een LPG-hindercirkel.

Het westelijke kavel is netto 4 ha en in privaat eigendom. Op dit moment zijn er geen initiatieven bekend bij de gemeente voor dit kavel. Dit deel staat in de programmering op rood.



Figuur 4.5. Locatie Nobis (west en oost)

Deurne

Harde plannen

Kranenmortel

Het gaat om een kavel van netto 1 ha met milieucategorie 4.2. De kavel is eigendom van de gemeente Deurne en staat sinds eind 2019 in de verkoop. De verwachting is dat dit kavel in 2020 wordt verkocht.

De Binderen Zuid Fase 1

Deze kavel van netto 0,7 ha is door de gemeente Deurne in erfpacht uitgegeven met een optie tot koop. De kavel ligt op een modern en gemengd bedrijventerrein met milieu 2 tot 4.2. De erfpachter is voornemens de optie tot koop te gebruiken. De verwachting is dat dit kavel in 2020 is verkocht.

De Binderen Zuid Fase 2

Het kavel is in totaal netto 2,5 ha met milieucategorie 2. Het kavel staat in de verkoop maar de grond is nog niet bouwrijp. De grond is van meerdere eigenaren. De gemeente Deurne is met meerdere partijen in gesprek waarbij het in totaal gaat om 2 ha. De overige 0,5 ha zou in gezet kunnen worden voor energieopwekking. De gemeente Deurne overweegt niet om dit deel op termijn planologisch uit te ruilen met een kleine uitbreiding op Kranenmortel Zuid omdat dit financieel onaantrekkelijk is.



Figuur 4.6. Locatie De Binderen Zuid Fase 2

Moorveld/Willige Laagt

Het terrein is netto 4,6 ha met een maximale milieucategorie 3.2. De gemeente is eigenaar. Het gaat om een modern gemengd en functioneel bedrijventerrein. Het bestemmingsplan is onherroepelijk maar de gronden zijn nog niet bouwrijp. De Peelrandbreuk heeft de verkoop van de gronden uitgesteld. Daar is nu een oplossing voor. Vanwege de PAS en de ligging nabij Natura2000 is de verkoop wederom uitgesteld. Het bedrijventerrein is oorspronkelijk bedoeld voor bedrijven uit de kernen Liessel, Neerkant, Helenaveen en Vlierden. Vanwege schaarste is de gemeente Deurne ook voornemens om te verkopen aan bedrijven uit Deurne.



Figuur 4.7. Locatie Moortveld/Willige Laagt

De Bottel

Dit kavel van netto 0,5 ha is in privaat eigendom. Het college heeft een principebesluit genomen om mee te werken met de transformatie tot woningbouwlocatie. Het huidige terrein is functioneel met milieucategorie 2-3.

Zachte plannen

Kranenmortel Zuid

De oorspronkelijke plannen voor deze locatie omvatte de ontwikkeling van netto 12 ha bedrijventerrein. De gemeente Deurne heeft de omvang van dit bedrijventerrein nu teruggebracht naar netto 8 ha. In het stoplichtmodel is daarom 4 ha op rood gezet. De gemeente Deurne is voornemens om Kranenmortel Zuid in twee fasen van elk 4 ha te ontwikkelen. De eerste fase van 4 ha staat in het stoplichtmodel nu op groen. Om voor de tweede fase hectares van oranje op groen te kunnen zetten en daarmee te kunnen ontwikkelen, dient een evenredige hoeveelheid hectares uit het huidige bestaande aanbod van bedrijventerreinen in Deurne te worden weggenomen.

Deurne rekent op een voorspoedige ontwikkeling van Kranenmortel Zuid. Deurne baseert dit op onderzoek van Fanion dat in aanvulling op het regionale onderzoek voor De Peel is uitgevoerd (zie hoofdstuk 3 van deze rapportage). Deze prognose gaat uit van een uitbreidingsvraag voor Deurne van in totaal 17,0 ha netto in de periode 2018-2035.



Figuur 4.8. Locatie Kranenmortel Zuid

Gemert-Bakel

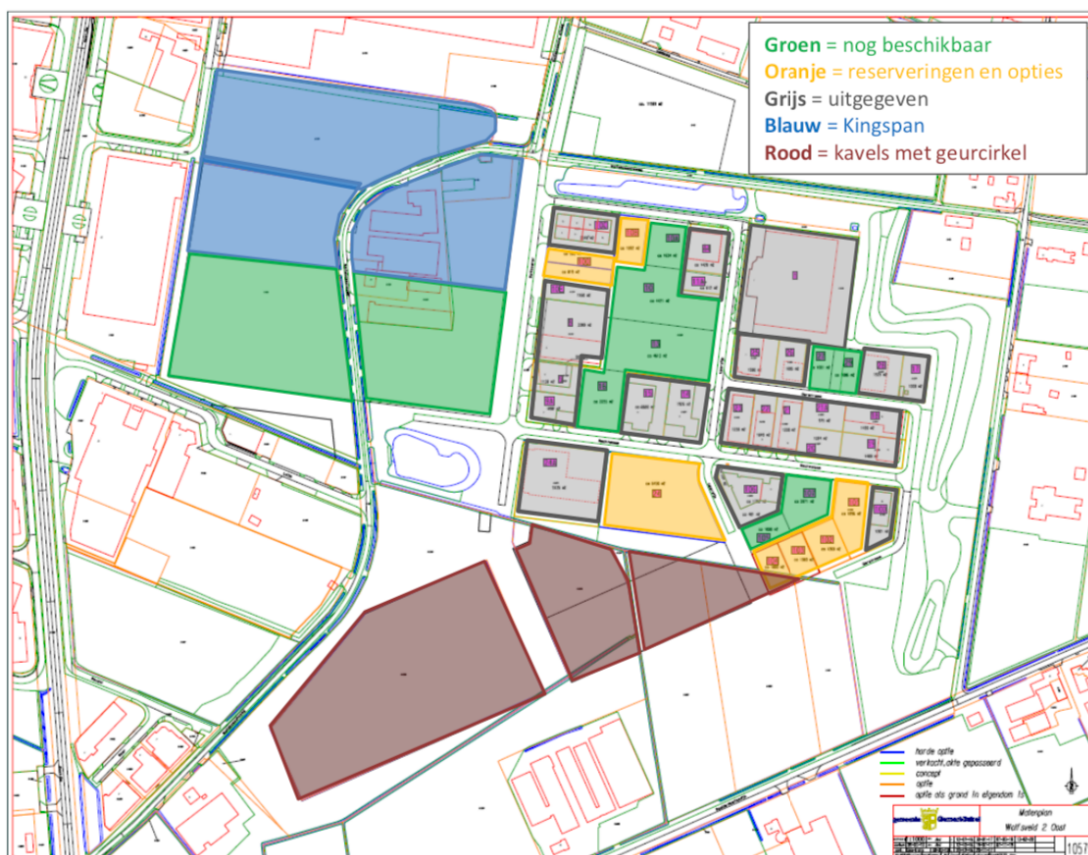
Harde plannen

Smartpark

Smartpark is een uitbreiding van het aangrenzende bedrijventerrein Wolfsveld. Smartpark is bedoeld voor ondernemers binnen de gehele gemeente Gemert-Bakel. Daarnaast komen enkele ondernemers uit de regio. De maximale milieucategorie is 4. Het bedrijventerrein richt zich op de grotere MKB bedrijven, maar is flexibel te verkavelen en daarmee ook geschikt voor kleinere bedrijven. Het terrein heeft een parkachtige uitstraling.

Op Smartpark is formeel nog netto 13,1 ha beschikbaar waarvan:

- 6,3 ha is direct beschikbaar en uitgeefbaar
- 1,7 ha is onder optie of er liggen afspraken
- 5,1 ha is privaat eigendom voor eigen uitbreiding



Figuur 4.9. Locatie Smartpark

Binnenveld- en Buitenveld

Kavel is 0,14 ha en de verwachting is dat de kavel verkocht is in Q1 2020.

Bolle Akker

Kavel is 0,18 ha en de verwachting is dat de kavel verkocht is in 2020.

Zachte plannen

Uitbreiding Smartpark & Wijzigingsbevoegdheid Smartpark

Op 4,5 ha van Smartpark ligt een wijzigingsbevoegdheid en een geurcirkel. De huidige bestemming is agrarisch. Met een wijzigingsbevoegdheid kan het college besluiten om via het moederplan een wijziging van bestemming in gang te zetten. Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de normale voorbereidingsprocedure van de Awb inclusief mogelijkheden tot bezwaar en beroep.

Uitbreiding Milheeze

Bij de kern Milheeze wil de gemeente Gemert-Bakel netto 2,4 ha toevoegen. Dit kan in drie fasen: van 0,45 ha, 0,45 ha en 1,5 ha. De milieucategorie is maximaal 3. Afhankelijk van de behoefte, die varieert tussen 1.000m² en 15.000m², vindt de verkaveling plaats. Ook zal er gekeken worden of het alleen bedrijfskavels moeten zijn, of ook woon-werklocaties, zoals dat op het bestaande bedrijventerrein nu ook het geval is. Dit bedrijventerrein is specifiek bedoelt voor bedrijven uit de kern Milheeze.

Uitbreiding Bakel

Bij de kern Bakel wil de gemeente Gemert-Bakel netto 2,8 ha toevoegen. Dit kan in twee fasen van 2,0 en 0,8 ha. Dit bedrijventerrein is specifiek bedoeld voor bedrijven uit de kern Bakel en vooral voor bedrijven uit de maakindustrie. De milieucategorie is maximaal 3. Afhankelijk van behoefte, die varieert tussen 1.000 m² en 5.000 m², zal verkaveling plaatsvinden. De bedrijfskavels zullen zo worden ingericht dat inpandig wonen ook mogelijk is.

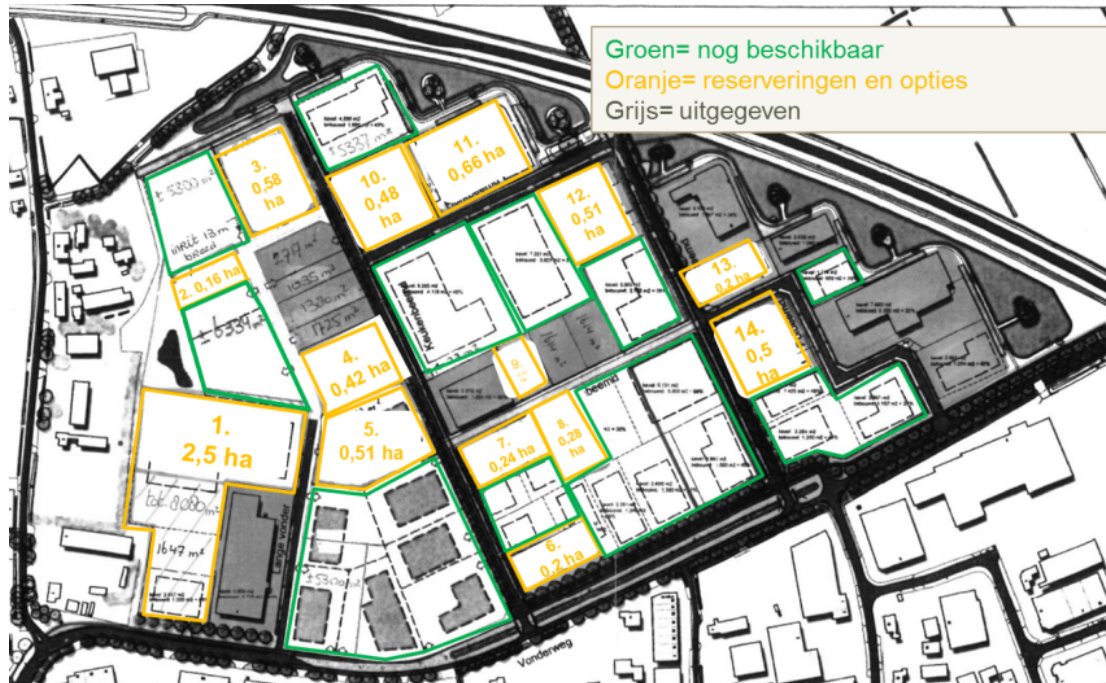
Laarbeek

Harde plannen

Bemmer IV

Hier is formeel nog netto 16,65 hectare uitgeefbaar en in eigendom van de gemeente Laarbeek. Waarvan netto 7,55 ha aan opties en reserveringen vastliggen. Proces m.b.t. verkrijgen van bouwvergunningen loopt, de grondtransactie vindt pas plaats na het verkrijgen van alle benodigde vergunningen. Het werkelijk uitgeefbaar bedrijventerrein is daardoor in Laarbeek netto 9,1 ha. (status 01-01-2020)

De maximale milieucategorie is 4. Het bedrijventerrein richt zich op (middel)grote (boven)lokale bedrijven met kavels vanaf 1.000 m². In 2007 is in een regionaal akkoord vastgelegd dat op Bemmer IV maximaal 5 ha aan bovenlokale vraag mag worden geacommodeerd.



Figuur 4.10. Locatie Bemmer IV

Zachte plannen

Bemmer V

Op termijn wil gemeente Laarbeek Bemmer V van in totaal circa netto 17 ha ontwikkelen. Er zijn geen verplichtingen aangegaan en er zijn meerdere uitbreidingslocaties mogelijk. Gemeente Laarbeek heeft de ambitie uitgesproken om de ontwikkeling van Bemmer V te koppelen aan de herontwikkeling van Bemmer III. De gemeente Laarbeek wil de 17 ha in twee fasen ontwikkelen van 9 ha en 8 ha.

Someren

Harde plannen

Lage Akkerweg

Het kavel is 0,2 ha en de koopovereenkomst is getekend. Het kavel passeert de notaris in Q1 2020.

Witvrouwenbergweg

Kavel is 0,1 ha en de verkoopovereenkomst is getekend. Het kavel passeert de notaris in Q1 2020.

Locatie Van Dijk

De locatie is privaat eigendom. Er zijn volgens de website van de makelaar nog enkele kavels te koop, onduidelijk is echter of er veel interesse is. De gemeente Someren gaat er van uit dat er nog circa netto 1 ha beschikbaar is op deze locatie.

Zachte plannen

Locatie Van de Laar

Op deze locatie gaat het om netto 3 ha in privaat eigendom. Gelet op de aangrenzende woonwijk zal het terrein grotendeels geschikt kunnen zijn voor milieucategorie 2 bedrijven. Gelet op de ligging van de locatie bij de noordelijke entree van Someren zal wel extra aandacht nodig zijn voor ruimtelijke kwaliteit van zowel panden als het openbaar gebied.



Figuur 4.11. Locatie Van de Laar

Locatie Lage Akkerweg

Op deze locatie gaat het om netto 2 ha in privaat eigendom. De locatie is volledig ingesloten door bestaand bedrijventerrein, waardoor het een soort inbreidingslocatie betreft. Gelet op het omliggende bestemmingsplan zal de locatie geschikt kunnen zijn voor maximaal milieucategorie 4 bedrijven.



Figuur 4.12. Locatie Lage Akkerweg

Locatie Lage Akkerweg X

Op deze locatie gaat het om netto 2,6 ha waarvan een deel in eigendom van de gemeente. De locatie grenst aan bestaand bedrijventerrein.

Locatie Van de Ven

Op deze locatie gaat het om netto 2 ha. Op dit moment ligt er geurcirkel van een naastgelegen agrarisch bedrijf voor een groot deel op deze locatie. Gelet op het bestemmingsplan bedrijventerrein, dat op naastgelegen perceel geldt, zal de locatie naar verwachting geschikt kunnen zijn voor maximaal milieucategorie 3.

Locatie Someren-Eind

Op deze locatie gaat het om netto 2,7 ha waarvan een deel in eigendom van de gemeente. De locatie ligt ingesloten tussen bedrijventerrein 't Vaartje en de kern Someren-Eind en grenst direct aan bestaand bedrijventerrein. De gemeente Someren wil deze locatie gefaseerd ontwikkelen.

Gemeente	Werkelijk aanbod	Formeel aanbod	Zachte plannen
Asten	-1,5	-1,5	14,8
Deurne	8,6	9,3	12
Gemert-Bakel	5,4	12,5	10,7
Laarbeek	9,1	16,4	17
Someren	1	1,3	12,3
TOTAAL	22,6	40,4	66,8

Figuur 4.13. Overzicht harde en zachte plannen 1-1-2020

4.5 Conclusie aanbod

Het werkelijk aanbod is momenteel 22,6 ha. Het aanbod tussen gemeenten in De Peel verschilt sterk. Waar Laarbeek op dit moment nog vooruit kan is dat heel anders voor Asten en Someren, zij zijn in principe 'uitverkocht'. Deurne en Gemert-Bakel hebben nog wel een aantal hectare beschikbaar maar ook dit aanbod is beperkter dan aanvankelijk werd aangenomen.

Op dit moment is er voor 66,8 ha aan zachte plannen in De Peel. Dit aanbod is veel groter dan de vraag. In de programmeringsafspraken maakt elke gemeente keuzes welke zachte plannen zij verder wil ontwikkelen.

De frictieleegstand van 2% in De Peel is laag in vergelijking met het gemiddelde van 4% in de provincie Noord-Brabant.

Hoofdstuk 5 Confrontatie vraag en aanbod

In dit hoofdstuk worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. Gestart wordt met de kwantitatieve match, gevolgd door de kwalitatieve match.

5.1 Kwantitatieve match

Op dit moment er is een actuele vraag van netto 30,1 ha bekend bij De Peel. Het werkelijk aanbod is echter nog maar 24,5 ha. Kortom, er is op peildatum 1-1-2020 een kwantitatief tekort van 5,6 ha in De Peel.

Onderstaande tabel maakt de vraag-aanbod confrontatie per gemeente inzichtelijk. De situatie per gemeente verschilt behoorlijk. Deurne en Laarbeek beschikken op dit moment nog over voldoende werkelijk aanbod om de actuele vraag te voorzien. Gemert-Bakel heeft nog 5,4 ha beschikbaar waarmee het de hele actuele vraag kan voorzien. Op 1-1-2020 ontbreekt het in Asten en Someren al aan werkelijk aanbod.

	Werkelijk aanbod	Vraag	Vraag-aanbod confrontatie
Asten	-1,5 ha	4	-5,5 ha
Deurne	8,6 ha	6,6	2,0 ha
Gemert-Bakel	5,4 ha	5,5	-0,1 ha
Laarbeek	9,1 ha	6	3,1 ha
Someren	1 ha	8	-7,0 ha
De Peel	22,6 ha	30,1	-6,0 ha

Figuur 5.1. Confrontatie vraag-aanbod per gemeente

5.2 Kwalitatieve match

Zoals in hoofdstuk 3 is geconcludeerd laat de kwalitatieve vraag in De Peel zich typeren door twee soorten vraag. Enerzijds de lokale MKB bedrijven uit de sector industrie en zakelijke dienstverlening en anderzijds de grotere bedrijven uit de sector handel.

Kwalitatieve vraag lokale MKB industrie en zakelijke dienstverlening

- Veelal tot milieucategorie 3.2 en soms tot 4.2
- Zowel kleinschalige units en bedrijfsverzamelgebouwen als eigen bedrijfsgebouw met kavelomvang tot 10.000 m²
- Ondernemingen hebben een sterke lokale binding vanwege hun personeel en lokale toeleveranciers en afnemers

Kwalitatieve vraag grote handelsbedrijven:

- Kavels vanaf 4 ha
- Hoog bebouwingspercentage op het kavel dat bestaat uit grote opslaghallen
- Uitstekende ontsluiting
- Ondernemingen hebben minder lokale binding omdat zij meer gevoelig zijn voor grondprijzen

Het kwalitatieve aanbod dat aanwezig is in De Peel sluit op de aspecten kavelomgeving, sectoren en milieucategorie goed aan op de kwalitatieve vraag voor MKB industrie en zakelijke dienstverlening. Alleen de locatie Binderen Zuid

Fase 2 van netto 2,5 ha in de gemeente Deurne met milieucategorie 2 sluit minder goed aan op de actuele kwalitatieve vraag.

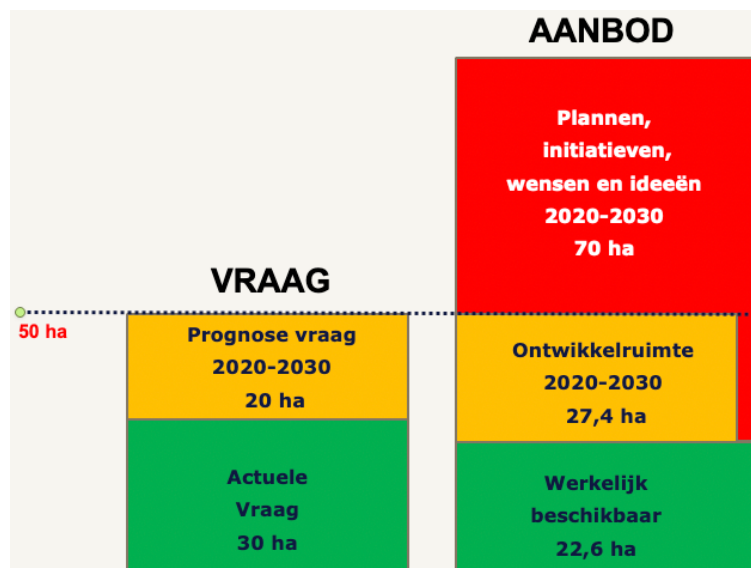
Uit de Marktconsultatie is gebleken dat de locatie (nabijheid van personeel, toeleveranciers en klanten) als kwalitatief aspect weegt zwaar mee bij veel bedrijven. Omdat het in sommige gemeenten überhaupt ontbreekt aan aanbod is daar nog een mismatch met de vraagkant.

De ruimtevraag van grote handelsbedrijven kan op dit moment niet landen in De Peel. Die ruimtevragers moeten op dit moment uitwijken naar buurregio's of verder. Ook in buurregio's is het aanbod voor de grote handelsbedrijven beperkt.

5.3 Conclusie match vraag en aanbod

Kwantiteit

De Peel heeft op dit moment met 22,6 ha te weinig aanbod om de actuele vraag van 30,1 ha te kunnen huisvesten. In Asten en Someren is er nu al een te kort aan ontwikkelruimte. In Gemert-Bakel, Deurne en Laarbeek kan de actuele vraag op dit moment nog landen. Op termijn dreigen Gemert-Bakel, Deurne en Laarbeek ook uitverkocht te raken.



Figuur 5.2. Vraag-aanbod De Peel

Voor de periode 2020-2030 wordt de vraag geraamd op 50 ha, dit sluit aan bij het scenario hoog van Stec en de eigen vraagprognose van de Peelgemeenten. Dit betekent dat de komende jaren nog 20 ha vraag komt bovenop de actuele vraag van 30 ha. Uitgaande van de 22,6 ha die werkelijk beschikbaar zijn voor de markt, resteert er ontwikkelruimte van 27,4 ha. De Peelgemeenten hebben in hoofdstuk 6 keuzes gemaakt welk deel van het zachte aanbod nu concreet geprogrammeerd kan gaan worden om in deze vraag te voorzien en om overprogrammering te voorkomen.

Kwaliteit

Het werkelijke aanbod in De Peel sluit in kwalitatieve zin goed aan op de vraag van MKB industrie en zakelijke dienstverlening. Hier moet wel de opmerking worden gemaakt dat de locatie een erg bepalende factor blijkt te zijn. In de programmering dient daar rekening mee te worden gehouden.

Het aanbod voor grote handelsbedrijven ontbreekt op dit moment in De Peel. De Peel moet in het sturingsmodel en de programmeringsafspraken een duidelijke keuze maken in welke mate zij de ruimtevraag van de grote (handels)bedrijven lokaal of regionaal wil faciliteren.

Bijlagen

BIJLAGE I

Regionale bedrijventerreinafspraken Zuidoost Brabant 2019

Vitale en toekomstbestendige bedrijventerreinen, bedrijventerreinen die niet alleen nu maar ook in de toekomst voldoen aan de vraag vanuit de markt. Een expliciete opdracht van de provincie aan alle regio's in Brabant die vraagt om regionale kwalitatieve afspraken. Afspraken over onderwerpen die boven de lokale maat en schaal uitstijgen en om een regionale aanpak vragen. Afspraken die ervoor zorgen dat binnen de regio een 'level playing field' ontstaat. Afspraken die bijdragen aan een topregio met een uitstekend internationaal vestigingsklimaat als Brainport Eindhoven. De subregio's, SGE, De Peel, De Kempen en A2-gemeenten hebben met elkaar de volgende afspraken gemaakt.

Verduurzaming en vergroening van bedrijventerreinen

Dit thema wordt opgenomen in de vestigingseisen die worden gesteld aan bedrijven. We wachten de Regionale Energiestrategie (RES) af om aan de hand daarvan in 2020 de mogelijkheden te bespreken om de energieopgave regionaal op te pakken.

Bedrijfskavels met laad-en losmogelijkheden aan het spoor en/of aan het water
We spreken met elkaar af dat spoor- en/of watergebonden kavels alleen uitgegeven worden aan bedrijven die ook van deze faciliteiten gebruik maken. Als een gemeente toch een andersoortig bedrijf wil laten landen op deze kavels, wordt dit regionaal met elkaar afgestemd. In 2020 gaan we in beeld brengen om hoeveel kavels aan het spoor en/of water het gaat (bestaand en nieuw). En kijken we of er daarbij 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, als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de regio en/of past in het ecosysteem van de regio. We spreken af dat dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de regio is. Vestiging van een NIMBY bedrijf wordt regionaal afgestemd. Bij de vestiging van Nimby-bedrijven moet maatwerk worden geleverd, om toekomstige problemen te voorkomen moeten bij aanvang al de juiste maatregelen worden genomen.

Grootschalige ontwikkelingen

De definitie van grootschalige logistiek, zoals door STEC is verwoord, wordt aangehouden. Grootschalige logistiek is alleen toegestaan als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de regio en/of past in het ecosysteem van de regio en als de eindgebruiker bekend is. Bij een vraag voor grootschalige ontwikkelingen wordt eerst gekeken naar mogelijkheden op bestaande terreinen.

Betreft het een vestiging van minder dan 5 hectaren, dan beslist de subregio zelf over een eventuele vestiging. Betreft het een vestiging van groter dan 5 hectaren, dan wordt er regionaal afgestemd. Bovenregionale afstemming vindt in elk geval plaats met de provincie als het nieuwe locaties betreft die niet in de programmering zijn meegenomen.

Vitale bestaande bedrijventerreinen

De kwaliteitsprofielen die in het SGE en in De Kempen worden opgesteld voor de bedrijventerreinen dienen als een graadmeter voor het kwaliteitsniveau van de bedrijventerreinen in deze twee subregio's. In het SGE wordt gekeken of het mogelijk is om één kwaliteitsniveau af te spreken voor alle negen gemeenten. In 2020 onderzoeken we de mogelijkheid voor het opstellen van Brainport principes voor bedrijventerreinen aan de hand van deze kwaliteitsprofielen.

Vraaggericht ontwikkelen

Alle subregio's willen meer vraaggericht gaan ontwikkelen, maar worstelen met de praktische uitwerking hiervan. Hoe maken we snelheid in procedures om bedrijven tot dienst te kunnen, zijn zonder aanbod te creëren waarvoor de vraag onvoldoende in beeld is? Deze en andere vragen gaan we in 2020 verder uitwerken. Een eerste stap zal zijn om de regio Noordoost Brabant te vragen de ervaringen met ons te delen. In 2020 gaan we het contact tussen de bedrijfscontactfunctionarissen (1-loket) intensiveren, om wellicht op termijn te werken aan een regionaal 1-loket.

Mobiliteit en bereikbaarheid van bedrijventerreinen

De toekomstbestendigheid en vitaliteit van bedrijventerreinen is nauw verweven met het mobiliteitsvraagstuk op en rondom de bedrijventerreinen. Voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen al de juiste voorzieningen treffen is cruciaal voor nieuwe bedrijventerreinen. Het is een belangrijk thema dat in de uitwerking van de betreffende ontwikkeling moet worden meegenomen. In 2020 gaan we vaker de verbinding zoeken met mobiliteit, zoals recentelijk gedaan in het werkatelier 'Bereikbaarheid economische toplocaties'.

Wat doen we niet

- We maken nu geen gezamenlijke afspraken over grootschalige mestbewerking
- We maken nu geen gezamenlijke afspraken over een grondprijsmethodiek. In het SGE is er wel een grondprijsmethodiek afgesproken, de methodiek is gedeeld met de andere subregio's.

BIJLAGE II Resultaten marktconsultatie en raadsconsultatie 2019

De resultaten van de **marktconsultatie** van 21 mei 2019 zijn:

- Marktpartijen herkennen zich in de visie en strategie.
- Vraaggericht ontwikkelen vraagt om snel en wendbaar sturen in aanbod.
- Aandacht voor bereikbaarheid - infrastructuur
- Regionaal terrein voor iedereen van belang: bindmiddel voor samenwerking
- Marktpartijen roepen op om tempo te maken met het ontwikkelen van nieuw aanbod.
- Niet samenwerken is geen optie.
- Regionale onafhankelijke regisseur nodig voor een passend aanbod van terreinen in de regio.

De resultaten van de **raadsconsultatie** van 18 september 2019 zijn:

- De noodzaak dat de zes Peelgemeenten samenwerken en sturen op een passend aanbod van bedrijventerreinen om aan te sluiten op de vraag van bedrijven wordt breed gedragen;
- Het in samenhang beschouwen van zowel de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen als de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor een vitale economische regio wordt erkend;
- Samenwerking tussen de zes gemeenten is voor de regionale programmering van bedrijventerreinen, lokaal en regionaal logisch en belangrijk.
- Het bereikbaarheidsvraagstuk van de regio (A67 en N279) speelt bij de locatiekeuze van zowel lokale bedrijventerreinen als een regionaal terrein een belangrijke rol;
- Bij de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein moet ook bekeken worden of dit persé op één locatie moet of dat het wenselijk is deze opgave over twee locaties te verdelen met het oog op geografische spreiding.
- Samenwerking en sturing op de programmering d.m.v. 1 loket wordt breed gedragen, werkwijze en besturing nader uitwerken;
- Het is belangrijk nu tot afspraken te komen om tijdig en snel te kunnen schakelen en tegemoet te komen aan vragen uit de markt;
- Respect voor elkaars autonomie en onderlinge verschillen is nodig om te kunnen samenwerken.

BIJLAGE III Duiding vervangingsvraag

Asten

De totale vervangingsvraag van Asten is 1,5 ha.

Het voormalige bedrijventerrein aan de Industrielaan/Prins Bernhardstraat vormde een bedrijventerrein (aan drie zijden omringd door woningbouw) met bedrijfsbebouwing uit verschillende bouwperiodes, de oudste dateren uit de jaren 60. Het groot deel van het terrein en de gebouwen was sterk verouderd en er was sprake van leegstand. Om verdere achteruitgang te voorkomen en de leegstand tegen te gaan is het gebied volledig op de schop gegaan en verworpen tot een hoogwaardiger gebied passend bij de ligging in het centrum van Asten.

Op het bedrijventerrein was zowel perifere detailhandel als reguliere bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Het behelsde een gebied van ca. 2,2 ha bruto en 1,5 ha netto. Dit betreft alleen de reguliere bedrijvigheid. In het nieuwe plan is de perifere detailhandel in stand gebleven.

Deurne

De totale vervangingsvraag in Deurne is 0,5 ha.

De gemeente Deurne is voornemens om mee te werken aan de transformatie van een kavel van 0,5 ha bedrijventerrein op De Bottel naar de bestemming wonen.

Gemert-Bakel

De totale vervangingsvraag in Gemert-Bakel betreft 4,4 ha.

Overzicht van bestemming bedrijf naar wonen		
Kern	locatie	hoeveel m²
Bakel		
na 1-1-2018	Auerschootseweg	4200
na 1-1-2018	Helmondsestraat / Molenweg	690
moet nog	Roessel	14000
Gemert		
02-05-2018 vastgesteld BP	Oudestraat, naast de Zwaan	1400
07-07-2018 vastgesteld BP	Oudestraat bij De Molen	2700
moet nog	Schoolstraat, locatie Vd Akker	15000
moet nog	Lodderdijk, locatie Lips+	6060
	Gerealiseerd:	8990
	in uitvoering:	35060
	Totaal:	44050

Laarbeek

De totale vervangingsvraag in Laarbeek is 0 ha.

Someren

De totale vervangingsvraag in Someren is 0 ha.

BIJLAGE IV Feitelijke aanbod situatie per gemeente per 1-1-2020

Bron: Fundainbussiness.nl geraadpleegd op 31-01-2020

Bewerking waarbij centrumlocaties, VAB en woningen zijn verwijderd.

Gemeente Asten

Adres	M2	Koop of huur	Aard
Meijelseweg 62	1.786	Koop	Bedrijfshal (met woning)
t Hoogvelt 4	985	Koop/huur	Bedrijfshal incl. kantoor
Planker 10	702	Huur	Bedrijfshal
Oliemolen 8	1.645	Koop	Bedrijfshal met kantoor
Bonksel 2	300	Huur	Bedrijfsruimte op bedrijventerrein
Moleneind 10	2.755	Huur	Bedrijfspannd met kantoor
Totaal	8.173		

Gemeente Deurne

Adres	M2	Koop of huur	Aard
Fabriekstraat 28 a	292	Koop	Bedrijfsruimte met woning
Stijn Streuvelsstraat 48	197	Huur	Bedrijfshal
Doctor Huub van Doorneweg 8	283	Huur	Bedrijfs- en kantoorunits
Geijzerstraat 1	325	Huur	Bedrijfsunits
Dubloen 6	790	Huur	Bedrijfshal
Jacob Marisstraat 6	938	Huur	Bedrijfsruimten, kantoor en woning
Brouwhuisweg 50 -52	840	Koop	Woning met bedrijfsgebouw
Voltstraat 11 a	600	Koop	Bedrijfshal
Wattstraat 3 f	186	Koop	Bedrijfshal
Piet Mondriaanstraat 14 A	660	Koop	Bedrijfshal met woonruimte
Indumastraat 18	13335	Koop	Bedrijfshal
Heitrak 14	495	Huur	Bedrijfshal
Doctor Huub van Doorneweg 24 a	1368	Koop	Bedrijfsruimte
Industrieweg	3780	Koop	Bouwgrond
Industrieweg 12 D-E*	225	Huur	Bedrijfshal
Totaal	24.314		

Gemeente Gemert-Bakel

Adres	M2	Koop of huur	Aard
Scheiweg 21 23	995	Koop/huur	Bedrijfsruimte cq kantoorruimte
Scheiweg 7-11	825	Koop	Bedrijfshal
Rechteloop 15	292	Huur	Bedrijfshal met kantoor
Industrieweg 66	37.500	Huur	Bedrijfsruimte/hal
Oost-Om 52	440	Huur	Verschillende huurunits
Wolfswater 9	183	Koop	Bedrijfshal
Weerijds	2.000	Koop	Bouwgrond, perceel
Industrieweg 59 D	93	Huur	Bedrijfshal
Totaal	42.328		

Gemeente Laarbeek

Adres	M2	Koop of huur	Aard
Oranjestraat 42 B	1.373	Koop	Bedrijfshal
Haverkamp 1	687	Koop	Bedrijfsruimte incl. showroom met woning
Trentstraat 7	308	Koop	Bedrijfshal met woning
Molenstraat 9 A	515	Huur	Bedrijfshal
Beekerheide 24	870	Koop	Bedrijfshal
Willemstraat 5 7	3.000	Koop/huur	Bedrijfshal
Totaal	6.753		

Gemeente Someren

Adres	M2	Koop of huur	Aard
Witvrouwenbergweg 13	3.800	Koop/huur	Bedrijfsruimte met woning
Half Elfje 8	525	Koop	Bedrijfshal met woning
Witvrouwenberg 10	2.441	Koop	Bedrijfsruimte met bedrijfswoning
Broekstraat 7 b	140	Huur	Bedrijfsruimte
Brouwer 8	1.500	Huur	Bedrijfsruimte
Beemdstraat 26	561	Huur	Bedrijfsruimte met kantoor
Boerenkamplaan 96 a	472	Huur	Bedrijfsgebouw
Kanaalstraat 101 b	587	Huur	Bedrijfshal met kantoor
Broekstraat 9	2.300	Koop	Bedrijfsruimte
Witvrouwenbergweg 12	152	Huur	Multifunctionele ruimten
Boerenkamplaan 94	687	Huur	Bedrijfsruimte met kantoor
Broekstraat	1.954	Koop	Bedrijfskavel
Kanaaldijk-zuid 1	200	Huur	Bedrijfsruimte
Totaal	15.319		