

Raadsvergadering d.d. 17 december 2020

Aan de raad,

Onderwerp

Raadsvoorstel Programmering Bedrijventerreinen De Peel 2020

Beslispunten

Het vaststellen van de programmeringsafspraken over bedrijventerreinen in De Peel.

Samenvatting

De programmeringsafspraken bestaan uit drie onderdelen: kwantitatieve afspraken, kwalitatieve afspraken en een gezamenlijk sturingsmodel.

Binnen de kwantitatieve afspraken wordt afgesproken om op een aantal locaties nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen in De Peel. Er worden kwalitatieve afspraken gemaakt over onder andere goede landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. Met een gezamenlijk sturingsmodel wordt beter samengewerkt om te zorgen dat er altijd voldoende aanbod van bedrijventerreinen is en dat bedrijven op de juiste plek in de regio landen.

Aanleiding

De zes Peelgemeenten hebben afspraken gemaakt om met elkaar samen te werken aan een passend aanbod van bedrijventerreinen in De Peel. Hierom werd gevraagd door de provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt ook vanuit het bedrijfsleven gevraagd om nieuw passend aanbod in De Peel. Sommige gemeenten zijn (of raken) uitverkocht en beschikken niet meer over voldoende perspectief.

Naast de lokale vraag heeft de gemeente Helmond de Peelgemeenten gevraagd om medewerking voor het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein 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.

Over het proces en de gezette stappen bent u diverse keren geïnformeerd via raadsinformatiebrieven, een raadsbijeenkomst op 18 september 2019 te Lieshout en een digitale raadsbijeenkomst op 13 mei 2020.

Op de ontwikkeldag van 17 juni 2020 is gesproken over de bedrijventerreinenprogramming. Tijdens de ontwikkeldag lagen alleen stukken voor vanuit De Peel en de A2-gemeenten. Er is besloten om op dat moment alleen in te stemmen met het schema op pagina 5. De verdere besluitvorming is verplaatst naar de volgende ontwikkeldag. Dan moeten er afspraken worden gemaakt over de gehele bedrijventerreinenprogramming in Zuidoost-Brabant.

Beoogd effect en/of resultaat

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 zijn 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.

Argumenten

1 De programmering sluit aan bij de vraag vanuit het bedrijfsleven

De programmeringsafspraken sluiten aan bij de vraag naar bedrijventerreinen die er vanuit het bedrijfsleven is. Dit zorgt ervoor dat bedrijven zich kunnen vestigen op de juiste locatie en kunnen groeien. Daarnaast biedt het sturingsmodel mogelijkheden om bij te sturen als de vraag zich anders ontwikkelt dan nu verwacht.

2 De afspraken bieden voldoende perspectief voor alle gemeenten

Elke gemeente beschikt met deze afspraken over voldoende direct uitgeefbare grond en planologische voorraad om in de vraag te voorzien. Het totale aanbod is te zien in de volgende tabel die terug te vinden is op pagina 5 van de rapportage:

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
Somerens	8	1	6,0	7
Totaal	30,1	22,6	20,3	42,9

Het sturingsmodel zorgt ervoor dat er tijdig kan worden bijgeschakeld zodat geen enkele gemeente uitverkocht hoeft te raken. Als een gemeente minder dan 3 hectare beschikbaar heeft dan heeft een gemeente onvoldoende perspectief en mag er – afhankelijk van de actuele vraagontwikkeling en regionale afstemming - maximaal 5 hectare bij worden geprogrammeerd.

Vanwege het beschikbare aanbod op Bemmer IV worden in de programmeringsafspraken op dit moment geen extra hectares beschikbaar gesteld aan Laarbeek. Zodra er minder dan 3 hectare beschikbaar is op Bemmer IV kan verzocht worden om via het sturingsmodel een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen in Laarbeek.

3 De afspraken geven een kwalitatieve impuls aan (nieuwe) bedrijventerreinen

Aanvullend aan de kwantitatieve afspraken worden er ook kwalitatieve afspraken gemaakt. Dit gaat onder andere over goede landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie.

Op het niveau van Zuidoost-Brabant zijn de kwalitatieve uitspraken uitgewerkt tot zes Brainport Principles voor werklocaties. Deze worden voorgelegd voor besluitvorming op de Ontwikkelag op 17 december 2020. De voorgestelde zes Brainport Principles zijn:

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

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten *Regionaal bedrijventerrein*

De locatiestudie voor het regionale bedrijventerrein is nog niet afgerond. Besluitvorming over of en hoe de gemeente financieel en juridisch deelneemt aan het regionale bedrijventerrein is op dit moment niet aan de orde. Hiervoor komt een apart voorstel na verdere uitwerking van de haalbaarheid en mogelijkheden van het regionale bedrijventerrein.

Gemeente Helmond

De gemeente Helmond maakt haar afspraken voor lokale bedrijventerreinen in de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven. Gezien de ligging van Helmond in De Peel en de economische samenhang van de gemeente met de Peelgemeenten is Helmond betrokken bij de afspraken rondom de programmering bedrijventerreinen in De Peel.

Financiën

De afspraken hebben geen directe financiële consequenties.

Juridisch

Deze afspraken zijn noodzakelijk omdat de provincie Noord-Brabant alleen medewerking verleent aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen als conform de Provinciale Verordening Ruimte hierover regionaal afspraken zijn gemaakt.

Vervolgstappen

1 Loket

Het 1 Loket sturingsmodel wordt verder uitgewerkt en geïmplementeerd. Hier is na de zomer van 2020 al een start mee gemaakt. Doel is om dit in januari 2021 volledig ingevoerd te hebben. Onderdeel van het 1 Loket is het monitoren van vraag en aanbod van bedrijfskavels.

Kwalitatieve afspraken

Er wordt verder gewerkt aan de kwalitatieve afspraken. Voor alle bedrijventerreinen worden kwaliteitsprofielen opgesteld. Deze profielen geven inzicht in de sterke en zwakke kwalitatieve aspecten van de bedrijventerreinen.

Regionaal bedrijventerrein

Er wordt verder gewerkt aan de plannen voor een regionaal bedrijventerrein op een of twee locaties in De Peel.

Planologische procedures

Voor de terreinen die 'op groen worden gezet' moeten planologische procedures worden opgezet. Hiervoor zijn de diverse gemeenten zelf aan zet. Dit is in Laarbeek vooralsnog niet aan de orde.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Rapportage Programmering Bedrijventerreinen De Peel 2020 – Vraaggericht samenwerken aan een passend aanbod
- Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,



F.L.J. van der Meijden