

Regionale programmering bedrijventerreinen

Zuidoost-Brabant



Inhoudsopgave

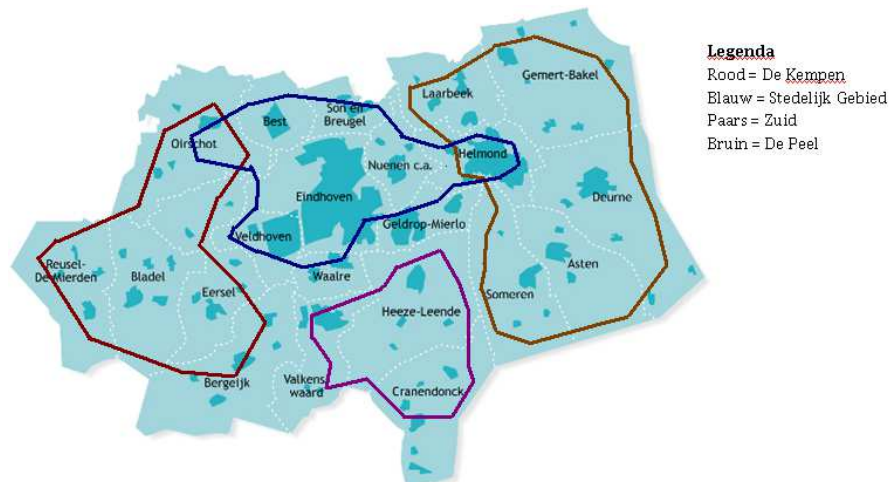
Inhoudsopgave.....	2
1 Inleiding.....	3
2 De basis: analyses van vraag en aanbod	5
2.1 Regio Zuidoost Brabant: synoniem voor Brainport	5
2.2 De vraag naar bedrijventerreinen	6
2.3 Het aanbod aan bedrijventerreinen	8
2.4 Confrontatie tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen	10
3 Eerste stap: programmering en afspraken 13 juni 2012	12
3.1 Regionale programmering 13 juni 2012	12
3.2 Regionale afspraken 13 juni 2012.....	14
4 Tweede stap: programmering en afspraken 28 november 2012.....	15
4.1 Completering regionale programmering: een opgave voor het stedelijk gebied.....	15
4.2 Regionale afspraken 28 november 2012	18
5.1 Integrale programmering 12 juni 2013.....	21
5.1.1 De laatste stap voor in het stedelijk gebied	21
5.1.2 Actualisatie van het aanbod in de regio	24
5.1.3 Integrale programmering 12 juni 2013.....	24
5.2 Regionale afspraken 12 juni 2013.....	25
5.2.1 Regionale afspraken 12 juni 2013.....	25
5.2.2 Subregionale updates bedrijventerreinen 12 juni 2013	26
Bijlage 1: Gespreksverslag programmering bedrijventerreinen - stedelijk gebied, oostzijde (Helmond)	27
Bijlage 2: Gespreksverslag programmering bedrijventerreinen - stedelijk gebied, westzijde	29
Bijlage 3: Relatie Peelmethodek en verkeerslichtenmodel.....	30
Bijlage 4: complete regionale programmering – onderdeel Stedelijk Gebied	32
Bijlage 5: complete regionale programmering – onderdeel De Peel	33
Bijlage 6: complete regionale programmering – onderdeel De Kempen.....	34
Bijlage 7: complete regionale programmering – onderdeel A2-Gemeenten.....	35
Bijlage 8: complete regionale programmering – uitleg tabel.....	36

1 Inleiding

De gemeenten binnen het SRE kennen al jarenlang een goede samenwerking om het aanbod van bedrijventerreinen aan te laten sluiten bij de daadwerkelijke vraag. In 2008 werd hiervoor de Regionale Agenda Bedrijventerreinen (RAB) vastgesteld. Deze regionale agenda met concrete uitvoeringsagenda's bood een duidelijk kader voor de primair verantwoordelijken voor het bedrijventerreinenbeleid: de gemeenten in de subregio's. De kern was een samenhangend regionaal bedrijventerreinenbeleid waarbij een zorgvuldige afstemming tussen de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaand terrein centraal stond. Veranderingen als gevolg van conjuncturele en structurele ontwikkelingen in de markt, maakten het noodzakelijk om de plannen bij te stellen. Volgens de laatste prognoses zou de regio afsterven op een aanzienlijk overschot aan bedrijventerreinen. Het in het RAB gehanteerde GE-scenario bleek niet realistisch en is bijgesteld tot het aanzienlijk lagere TM-scenario. Dit scenario doet meer recht aan de realiteit van de afgelopen jaren. Inmiddels zijn de effecten van de crisis hier nog bijgekomen, alle partijen zullen er de komende jaren de handen aan vol hebben om ook de capaciteit van het TM-scenario te benutten.

Begin 2011 werd de opgave erkend tijdens het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) / Portefeuillehouders Overleg (POHO). De regio is de uitdaging aangegaan om een nieuwe fasering aan te brengen in de programmering. Het faseren van het overaanbod aan plannen is van belang omdat dit voor (vastgoed)investeers en bedrijfsleven meer duidelijkheid geeft over de toekomstige marktontwikkelingen. Helderheid op de markt stimuleert investeringen. Daarnaast voorkomt afstemming onnodige concurrentie tussen gemeenten en zorgt het voor meer focus op herstructurering. Dit wordt bevestigd in de visie van ondernemers op de ontwikkeling van bedrijventerreinen (Ondernemersvisie Bedrijventerreinen, Buck Consultants International 2012).

Het proces is van onderop vormgegeven en de subregio's hebben hierin het voortouw genomen. Bovendien is nadrukkelijk gevraagd om de positie van iedere subregio in Brainport Zuidoost Nederland mee te nemen en het bedrijfsleven te betrekken. Dit resulteerde voor iedere subregio in een visie / programma, waarin naast een grondige confrontatie van de vraag met het aantal aanwezige plannen, ook de kwaliteit van de bestaande locaties is meegenomen. Daarbij is de door de Provincie Brabant ingevoerde beleidsstrategie om met het zogenaamde verkeerslichtenmodel te werken in alle subregio's geïmplementeerd. De vier subregionale visies zijn in het voorjaar van 2012 gebundeld in een eerste versie van een nieuwe regionale programmering. Hierin was voor de korte termijn een programmering uitgewerkt en voor de lange termijn een afsprakenkader vastgesteld. Dit alles ten behoeve van het op verantwoorde en duurzame wijze faciliteren van de economische groei in de regio. In het besef dat die programmering nog niet sluitend was, is afgesproken het verschil tussen vraag en aanbod voor het eind van het jaar verder te verkleinen en daarmee tot een afronding van de programmering te komen. Als gevolg van ontwikkelingen in het Stedelijk Gebied heeft dit langer geduurd dan verwacht. Inmiddels is wel voor alle terreinen duidelijkheid en kan er voor de eerste keer een complete programmering bedrijventerreinen opgesteld worden.



De voorliggende rapportage vormt deze eerste complete programmering bedrijventerreinen voor de regio Zuidoost-Brabant. Deze programmering ligt tijdens het Poho / RRO van 12 juni 2013 ter instemming voor.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt stilgestaan bij de basisgegevens die het fundament vormen voor de regionale programmering en afspraken bedrijventerreinen Zuidoost-Brabant zoals deze op 13 juni 2012 in het POHO/RRO zijn overeengekomen. Dit waren de eerste nieuwe afspraken tussen provincie, SRE en regiogemeenten. Tijdens dat overleg is ook de eerste stap gezet die in het derde hoofdstuk is opgenomen. In het najaar is hierop voortgebouwd en een tweede stap gezet met de programmering en afspraken van 28 november 2012. Deze stap wordt in het vierde hoofdstuk kort toegelicht. In het vijfde hoofdstuk is de input opgenomen die heeft geleid tot de integrale programmering en regionale afspraken zoals deze nu voorliggen. Deze complete programmering vormt de afronding van de exercitie in de regio Zuidoost-Brabant om het aanbod in balans te brengen met de vraag. De die zijn opgenomen leggen de programmering vast en geven inzicht in de andere werkwijze als het gaat om programmering van werklocaties in de regio voor de toekomst.

2 De basis: analyses van vraag en aanbod

In de “Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant” zoals besproken in het POHO / RRO van 13 juni 2013 is tegen de achtergrond van de dynamiek van de regio Zuidoost-Brabant een uitgebreide analyse gemaakt van vraag en aanbod van de bedrijventerreinen in de regio. Deze analyse vormt het fundament van de afspraken. Om te kunnen beoordelen hoe zij zich tot elkaar verhouden is een confrontatie gemaakt.

2.1 Regio Zuidoost Brabant: synoniem voor Brainport

In 2011 noteerde de regio Zuidoost-Brabant 63.245 bedrijfsvestigingen en 403.770 banen (bron: Lisa 2012) en werd opnieuw de stijgende lijn van de jaren daarvoor bevestigd. In verhouding tot Noord-Brabant scoort de regio beter dan gemiddeld op de ontwikkeling van beroepsbevolking, werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen.

Tabel 1: Economische indicatoren

	Zuidoost-Brabant			Noord Brabant		
	2000	2010	% verandering	2000	2010	% verandering
Beroepsbevolking	317.000	346.000	+9%	1.072.000	1.164.000	+8,6%
Werkgelegenheid	362.145	397.951	+9,8%	1.149.062	1.239.579	+7,9%
Bedrijfsvestigingen	38.379	58.382	+52,1%	121.163	171.371	+41,4%

Bron: ondernemersvisie bedrijventerreinen, Buck Consultants International 2012

De regio Zuidoost-Brabant staat synoniem voor Brainport. Wat begon als Brainport Eindhoven met succesvolle projecten ter stimulering van de economie en innovatie in de regio Zuidoost-Brabant, is inmiddels uitgegroeid tot Brainport Zuidoost Nederland en behoort tot een van de drie mainports. De agenda van de regio is verwoord in ‘Brainport 2020, top economy, smart society’. Deze titel geeft weer waar de kracht van de regio ligt: vanuit de sterke technologische basis antwoorden vinden op de maatschappelijke ontwikkelingen.

De speerpunten binnen het programma Brainport 2020 zijn; High Tech Systems, Chemie en Lifetec. De clusters waar de kansen voor deze regio liggen zijn onder andere: Automotive, Industrieel Design en Food & Technology. Ondanks het succes van de topsectoren bevindt nog circa 80% van de werkgelegenheid zich in de ‘reguliere’ economie. Om het economisch succes van de regio te vergroten wordt sterk ingezet op de verbetering van het vestigingsklimaat. Dit betekent extra investeringen in het voorzieningenaanbod, de bereikbaarheid en de woon- en leefomgeving. Alleen door het creëren van een excellent vestigingsklimaat kan de regio de mondiale concurrentieslag aangaan en hier sterker uitkomen.

Trends & ontwikkelingen werklocaties

Macro-economische en demografische ontwikkelingen zijn onmiskenbaar van invloed op de markt van bedrijventerreinen. Zo leidt de economische crisis tot een teruglopende vraag, terwijl een verschuiving van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt plaatsvindt. Mede hierdoor wordt op het gebied van werklocaties meer aandacht geschonken aan kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit. Daarbij komt ook meer aandacht voor nieuwe concepten en sectoren en een groeiende nadruk op duurzaamheid. De bedrijfshuisvestingsmarkt ook laat structurele veranderingen zien, die lijken te wijzen op een afnemende populariteit van gemengde bedrijventerreinen en een toenemende populariteit van meer multifunctionele gebieden en woonwijken. Deze trends hebben een onmiskenbaar effect op het ruimtegebruik. Zij maken duidelijk dat ook na de crises de vraag naar bedrijventerreinen niet meer zo groot zal zijn als in het verleden. Economische groei staat niet meer synoniem aan veel meer extra hectares aan nieuwe bedrijventerreinen.

2.2 De vraag naar bedrijventerreinen

De regio's zijn bottom-up aan de slag gegaan met een nieuwe vraagraming. Het resultaat is een goed onderbouwde raming van de vraag naar bedrijventerreinen in alle subregio's. De uitkomsten van deze subregionale ramingen leiden tot een regionale vraagraming van in totaal 353 hectare. Bij de vraagraming van de regio wordt de scope van 2020 gehanteerd. In delen van de regio is een doorkijk naar 2030 gemaakt. Op basis van de analyses is geconcludeerd dat de vraag na 2020 fors lager is dan aanvankelijk was verwacht. Naar de toekomst toe zal de vraag naar terreinen nog verder afvlakken.

Bij het opstellen van de nieuwe ramingen zijn diverse methodieken gehanteerd. Zo is in het Stedelijk Gebied en De Kempen het 'TM-scenario' als uitgangspunt genomen, met toepassing van regiospecifieke bijstelling. In De Peel is de methodiek van de ruimteplanner gehanteerd, op basis waarvan de autonome vraag is bepaald¹. Daarnaast is ook in De Peel nader onderzocht wat de gevolgen zijn van de regiospecifieke ambities op de ruimtebehoefte. De A2-gemeenten hebben zich gebaseerd op een optelsom van gehouden vraagramingen en behoefte-onderzoeken voor de diverse bedrijventerreinen. Onder 'de analyse van de vraag naar bedrijventerreinen per subregio' wordt hier nader op ingegaan.

De keuze om de subregio's daarbij de vrijheid te geven vertaalt zich in verschillende methodieken, waarbij dan geen sprake is van goed of fout. De vraagramingen hebben allen gemeen dat zij rekening houden met de nieuwe werkelijkheid. Door de keuze voor de te hanteren methode voor de vraagraming op subregionaal niveau neer te leggen is geborgd dat gemeenten een methode kiezen waarin ze zelf echt vertrouwen in hebben. Hierdoor is het draagvlak voor de uitkomsten in de subregio's groot en het voorkomt veel onnodige discussie over de methodiek. Een neveneffect is dat de vraagraming van de regio als totaal de provinciale prognose overstijgt. Dit komt vooral door de positie van de regio in Brainport Zuid Nederland dat in de subregionale berekeningen nadrukkelijk is meegenomen.

Tabel 2: Vraag bedrijventerreinen (in netto hectare)

Regio	Tot 2020	Basisvraag RAB 2008 tot 2020
Stedelijk Gebied	172	492
De Kempen	61	105
De Peel	88	98
A2-Gemeenten	32	82
Totaal Zuidoost	353	777

Noot: in De Kempen wordt een bandbreedte gehanteerd. In het kader van de eenduidigheid is gekozen voor het midden van de bandbreedte.

Het getal van 353 hectare lijkt fors, zeker wanneer dit wordt afgezet tegen de 208 hectare, zoals opgenomen in de notitie 'Contouren van vraag en aanbod in beeld, op weg naar een regionale visie werklocaties Zuidoost-Brabant' behandeld in het RRO/Poho overleg van november 2011. Het getal van 208 hectare is opgebouwd uit twee componenten. Enerzijds de uitbreidingsvraag op basis van het TM-scenario dat op 135 hectare is bepaald voor de periode 2011-2020. En anderzijds de verwachte vervangingsvraag als gevolg van transformatie bestaande bedrijfslocaties. In verhouding tot de raming van de RAB is de nieuwste raming daarentegen nog conservatief te noemen. In 2008 ging de regio nog uit van een behoefte van maar liefst 777 hectare. Ondanks dat de vraagraming hoog is, is de raming wel lager dan wanneer het GE-scenario gevolgd zou zijn. De regio zet dus niet in op een maximale vraag maar op een realistische vraag. Dat de vraagraming hoger is dan de

¹ Het instrument van de Ruimteplanner is in 2006 ontwikkeld in opdracht van de Kamer van Koophandel om de planning van bedrijventerreinen meer af te stemmen op de behoefte vanuit het bedrijfsleven en vormt daarmee een operationele, lokale bottom-up toepassing van de SER-ladder.

provinciale prognoses is vooral toe te schrijven aan een andere berekeningsmethodiek in het Stedelijk Gebied en De Kempen (toegevoegde waarde in plaats van arbeidsplaatsen) en het feit dat de specifieke speerpunten van Brainport zijn meegenomen. Voor de goede orde, het gaat hier om een raming van de aanvullende behoefte, we gaan er van uit dat bij verplaatsing van bedrijven vrijkomende ruimte weer wordt ingevuld met andere bedrijven.

Kwalitatieve aspecten van de vraag

De bovenstaande puur kwantitatieve benadering van de vraag doet geen recht aan de diversiteit van de gebruikers. Dat is een reden om ook stil te staan bij kwalitatieve aspecten van de vraag.

Om bedrijven niet alleen voldoende, maar ook kwalitatief het juiste aanbod te kunnen bieden, is inzicht in de te verwachten segmentering van de vraag noodzakelijk. Binnen de regio Zuidoost- Brabant wordt de vraag hierbij toegedeeld naar een vijftal segmenten. In de subregio's worden deze niet als zodanig onderscheiden. Het stedelijk gebied is de enige subregio die alle vraag (bovenregionaal, subregionaal en lokaal) kan en wil faciliteren en daarvoor ook specifieke terreinen aanbiedt en positioneert. In het landelijk gebied wordt de vraag – die vooral lokaal van aard is – getypeerd als modern/gemengd, waarbij ook delen hoogwaardig en functioneel zijn te noemen. Hoe je het ook wendt of keert: de grootste vraag (gemiddeld 60-70%) belandt in het gemengde segment, gevolgd door functioneel (20-25%) en hoogwaardig (10-15%). Dit beeld wordt bevestigd door de subregio's: 252 hectare van de totale vraag is gemengd van aard.

Analyse van de vraag naar per subregio

Een nadere analyse van de vraag per subregio maakt duidelijk hoe de regio's te werk zijn gegaan en wat de overwegingen zijn geweest.

Stedelijk Gebied

Voor het Stedelijk Gebied is de vraagraming gebaseerd op de toegevoegde waarde. In deze methodiek, ontwikkeld door Bureau Buiten, is een relatie gelegd tussen de ontwikkeling van de toegevoegde waarde en het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Als uitgangspunt van de ontwikkeling van de toegevoegde waarde is het TM-scenario gehanteerd, met bijstellingen op basis van het specifieke karakter en het ontwikkelingsperspectief van de regio. Om te komen tot een vraagraming is bepaald welk deel van de toegevoegde waarde op bedrijventerreinen terecht komt en hoeveel toegevoegde waarde per hectare wordt gerealiseerd. Dit resulteert in cijfers over de extra ruimtevraag van 172 hectare in het Stedelijk Gebied tot 2020 en nog eens 82 hectare tot 2030. Binnen het Stedelijk Gebied is deze vraag nog uitgesplitst naar oost en west, waarbij oost alleen de gemeente Helmond omvat. De vervangingsvraag bedraagt in totaal 54 hectare tot aan 2030 en hiermee is in de berekeningen rekening gehouden.

Naast een uitsplitsing tussen oost en west is de vraag ook nog voorzien van een segmentering. Naar bedrijventerreinen in het gemengde segment is de meeste vraag (71 ha), gevolgd door hoogwaardig (47 ha) en logistiek (36 ha). Naar terreinen in het functionele en zware segment is weinig vraag, met respectievelijk 15 en 3 hectare van de verwachte vraag. Hierbij is uiteraard wel een bepaalde mate van uitwisselbaarheid mogelijk, zij het niet ongelimiteerd. Van belang is dat de vraag naar campuslocaties, die hier dwars doorheen loopt, enige overlap met het segment hoogwaardig vertoont. De ruimtebehoefte van de onderwijs- of kennisfuncties binnen die campussen vormt nog een aanvulling die niet expliciet in de raming is verwerkt.

De Kempen

In De Kempen is het TM-scenario als uitgangspunt genomen. Door middel van een verdeelsleutel op basis van het Kempenaandeel in de totale werkgelegenheid en het areaal bedrijventerrein is de uitbreidingsvraag berekend. Voor Oirschot is een specificatie van de berekening gemaakt gelet op haar rol en ligging in zowel De

Kempen als in het Stedelijk Gebied. Vervolgens is een verfijning aangebracht met hulp van correcties van de stuwende sectoren (met name metaalindustrie), de vervangingsvraag als gevolg van transformatie en herprofilering en de bovenregionale vraag in relatie tot de ligging en positionering van De Kempen. Tot slot is het 'Brainport effect' bekeken. Dit zijn de regiospecifieke effecten op de ruimtebehoefte als gevolg van de positie in de regio Brainport en de ambities van Brainport 2020. Hierbij is de conclusie getrokken dat een en ander al voldoende in de reguliere sectoren is meegenomen. Opvallend is de omvang van de vervangingsvraag. Deze bedraagt zo'n 30 hectare en is daarmee goed voor zo'n 50-60 % van de vraag.

Hoewel het grootste deel bestaat uit transformatie en herprofilering is voor een deel ook rekening gehouden met het gegeven dat niet ieder vrijkomend pand/kavel weer opgevuld wordt met nieuwe gebruikers met dezelfde huisvestingseisen: onder de noemer kwalitatieve mismatch van de vervangingsvraag signaleert ook De Kempen deze trend zoals geschetst in hoofdstuk 2.

De Peel

Met de methodiek van de ruimteplanner is het bottom-up traject in deze regio tot in detail doorgevoerd. De nulmeting in 2008-2010 is door middel van herhalingsonderzoeken in 2011 grotendeels geactualiseerd. Hierbij is goed inzicht verkregen in de autonome vraag. Aanvullend hierop is door een aantal gemeenten zelf een inschatting gemaakt van de ruimtebehoefte als gevolg van lokale ambities. Daarbij kan gedacht worden aan sanering van bedrijfslocaties in de bebouwde kom of het buitengebied. Ook de benodigde schuifruimte als gevolg van herstructureringsambities brengt op korte termijn een extra ruimtevraag met zich mee, maar zal op langere termijn leiden tot een lagere ruimtebehoefte omdat locaties kunnen worden hergebruikt. Daarnaast heeft De Peel – analoog aan de ramingen op basis van de toegevoegde waarde zoals in het Stedelijk Gebied is gebeurd – door Bureau Buiten laten onderzoeken wat de effecten zijn op de ruimtebehoefte van haar ambities zoals vastgelegd in de Economische Visie Brainport Oost. Samen vormt dit de additionele vraag, die tot 2020 een omvang kent van ca. 15-20 hectare. Bij de vraagraming heeft De Peel ervoor gekozen de additionele vraag vooralsnog buiten beschouwing te laten omdat er de nodige mitsen en maren aan kleven.

A2-Gemeenten

Ook door de A2-Gemeente is de vraagraming volledig bottom-up opgebouwd en komt op een totale behoefte van 32 hectare. In Cranendonck is gebruik gemaakt van de gegevens uit de Bedrijventerreinen Benchmark Tool (BBT) van Heliview. In deze benchmark wordt de kwaliteitsperceptie van de ondernemers op bedrijventerreinen in beeld gebracht. Hieruit kan ook (deels) de vraag naar nieuw of andere huisvesting gehaald worden. Uit de eerste meting blijkt dat het leegstandsrisico zeer laag is waardoor de noodzaak om nieuw aan te leggen terreinen iets toeneemt. Bestaande terreinen zullen namelijk weinige vertrekkers zien waardoor er weinig locaties vrijkomen.

Daarnaast wordt er ook regionaal afgestemd binnen De Hoge Dunk regio (Weert/ Nederweert/Cranendonck). Die regio beschikt thans over voldoende restcapaciteit. In Heeze-Leende is in het kader van de uitbreiding van de Poortmannen in 2011 een nadere verkenning gemaakt naar de uitbreidingsbehoefte en is deze bepaald op ca. 2-2,5 hectare. Op basis hiervan is de oorspronkelijk voorziene uitbreiding van 6 hectare teruggebracht naar ruim 3 hectare bruto. In Valkenswaard is sinds 2003 in totaal zo'n 3 hectare bedrijfsgrond uitgegeven, waar in de daaraan voorafgaande periode een gemiddelde uitgifte van 2,5 hectare per jaar het normale beeld was. Als gevolg hiervan is een wachtlijst voor bedrijfsgrond ontstaan, die thans ongeveer 26 hectare bedraagt.

2.3 Het aanbod aan bedrijventerreinen

De regio beschikt over een uitstekend areaal van werklocaties om de economische groei te faciliteren. De bestaande werklocaties functioneren over het algemeen goed, al ligt er wel een herstructureringsopgave ter grootte van 600 hectare. Over het algemeen wordt hierbij een lokale aanpak, samen met het bedrijfsleven

voorgestaan, waarbij gronduitgifte als sturingsinstrument wordt ingezet. De levensfase van een werklocatie bepaalt het moment van ingrijpen; via verzakelijking wordt getracht de markt meer zijn werk te laten doen. Wat steeds naar voren komt is dat het vooral een lokale aangelegenheid is als het gaat om een aanpak, maar dat de regio wel aan de lat staat om dit proces meer te stimuleren en faciliteren en daarmee bij te dragen aan het behoud van de kwaliteit van bestaande werklocaties. Gegeven het feit dat maar liefst 80% van de nieuw uitgegeven bedrijventerrein in gebruik wordt genomen door bedrijven die al gevestigd zijn in de (sub)regio en daarmee dus een locatie achterlaten maakt eens te meer duidelijk hoe belangrijk het is om te investeren in het behoud van de gewenste kwaliteit van het aanbod.

Uitgeefbaar aanbod

Uit oogpunt van programmering ligt het accent bij het aanbod met name op de nieuwe bedrijventerreinen ofwel het uitgeefbaar aanbod van zowel harde als zachte plannen. Hierbij worden regionaal de volgende definities gehanteerd:

- Harde plannen: plannen met een ontwerpbestemmingsplan t/m direct uitgeefbaar en bouwrijpe kavels.
- Zachte plannen: plannen in ideefase t/m voorontwerpbestemmingsplan.

De regio had in 2012 in totaal een uitgeefbaar aanbod gepland van 951 hectare, waarin alle bekende plannen ongeacht de status en fasering zijn betrokken.

Tabel 3: Aanbod bedrijventerreinen (in netto hectare, verdeling hard-zacht)

	Stedelijk Gebied	Kempen	Peel	A2-Gemeenten	Totaal
Hard	416	62	63	2	543
Zacht	217	62	83	47	409
Totaal	633	124	146	49	952

Geconcludeerd kan worden dat 57 % van het totale aanbod in de regio vastligt in harde plannen. Op de schaal van de subregio's is het beeld meer divers met uitschieters als het Stedelijk Gebied met zo'n 66 % harde capaciteit en A2-gemeenten met amper 1 % hard, terwijl De Kempen en De Peel elkaar weer niet veel ontlopen (50% versus 43 %).

Bij deze aanbodcijfers zijn een aantal kanttekeningen te plaatsen:

- Het *Duurzaam Industrierrein Cranendonck*, onderdeel van de A2-Gemeenten, is specifiek bedoeld voor het type bedrijvigheid dat via industriële symbiose gebruik kan maken van de aanwezige voorzieningen (o.a. energie-infrastructuur), aanwezige producten (o.a. zink en zwavelzuur) en aanwezige faciliteiten (o.a. laboratoria, bewaking en kantine) en daarmee een landelijk unieke positie en profilering geniet. Het is niet meegenomen in het aanbod.
- De *multimodale knooppunten en nimby-locaties* die van groot belang zijn voor het goed en duurzaam functioneren van de economie zijn integraal meegenomen, terwijl een verbijzondering alleszins legitiem is. Het ontbreken van een adequaat beeld maakt dit echter in het voorjaar van 2012 nog onmogelijk.
- Er is geen rekening gehouden met het aanbod van *braakliggende grond* op bestaande terreinen (doorgaans 3% tot 5% van de oppervlakte, veelal in particulier bezit). Denk hierbij aan 'ponyweides', stukken onontwikkeld groen en onbebouwde kavels in particulier eigendom zittende bedrijven om uit te breiden.
- Ongeveer 80% van nieuw uitgegeven bedrijventerrein wordt in gebruik genomen door bedrijven die al gevestigd zijn in de subregio. Dit betekent dat een *verhuizing naar een nieuw terrein dus vaak een lege plek achterlaat* op een bestaand terrein in de subregio. Het terrein dat achter blijft, komt op de markt en is dus in principe beschikbaar voor andere ruimtevragers. Om bestaande terreinen blijvend

perspectief te bieden zal in een fors aantal gevallen herstructurering moeten plaatsvinden. Die opgave is niet meegenomen in bovenstaande tabellen maar speelt wel een belangrijke rol als het gaat om het behoud van de gewenste kwaliteit van het aanbod.

- Bovenstaande totaalcijfers zijn een *optelling van het aanbod in verschillende segmenten*. De hectares van vrijkomende gronden uit de zware industrie zijn vrijwel niet te matchen met de vraag uit andere segmenten. Onder de noemer kwalitatieve mismatch komt dit later aan de orde. Daarnaast is er überhaupt geen hard onderscheid tussen de segmenten. Marktpartijen geven aan dat bedrijven zich bij hun locatiekeuze laten leiden door criteria als bereikbaarheid, mogelijkheden volgens het bestemmingsplan, ligging en prijs. Dit zijn uiteraard precies die kwaliteiten die een locatie typeren en ingezet worden bij de positionering van locaties om in te spelen op de vraag.
- In de tabel met het aanbod zijn de *campusterreinen* zoals genoemd in 'Op weg naar een Brainport Campusstrategie' van Buck Consultants International (oktober 2010) meegenomen. De campusterreinen vormen echter een aparte categorie binnen het aanbod omdat ze bestemd zijn voor een specifiek aantal speerpuntsectoren uit de Brainport 2020 strategie. De beschikbare ruimte op de campussen kan gedeeltelijk ook ingevuld worden voor onderwijs onderzoeksinstellingen en wordt dus niet enkel ingevuld door de reguliere vraag naar bedrijventerreinen.

2.4 Confrontatie tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen

Op basis van de analyses van vraag en het aanbod heeft een eerste confrontatie plaatsgevonden. Deze confrontatie geeft inzicht in de omvang van de problematiek. Daarbij zijn de regionale verschillen groot en ook binnen de subregio's is er sprake van een grote diversiteit in de cijfers. De conclusie is gerechtvaardigd dat over het algemeen van ruimtegebrek geen sprake is. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van de ambities uit Brainport 2020.

Tabel 4: Confrontatie vraag – aanbod bedrijventerreinen

Regio	Vraag tot 2020	Aanbod	Overaanbod
SG	172	633	461
De Kempen	61	123	62
De Peel	88	146	59
A2-Gemeenten	32	49	17
Totaal Zuidoost	353	951	599

Noot: gekozen is al het aanbod dat op dit moment bekend is te confronteren met de vraag tot 2020 omdat voor de programmering de dynamiek van de vraag bepalend is.

Uit de vraag aanbod confrontatie kan geconcludeerd worden dat er in de regio Zuidoost-Brabant sprake is van een fors overaanbod van in totaal bijna 600 hectare. Desalniettemin zijn hierbij enige nuances te plaatsen:

Behoeftecijfers RAB 2008 bepalend voor huidig aanbod

In de eerste plaats is het van belang aan te geven dat ten tijde van de vaststelling van het RAB in 2008, de regio op basis van gedegen onderzoek nog uit ging van een verwachte basisvraag van ruim 775 hectare tot 2020. Daarbij zijn de regionale taakstellingen en ambities zelfs buiten beschouwing gelaten, want als totale vraag werd zelfs 1000 hectare voorzien. Sterker nog, ten tijde van het RAB bedroeg het totale aanbod ca. 1250 hectare, waarvan regiobreed slechts 1 op de 3 plannen hard was. Het is dus niet vreemd dat de ingezette zachte plannen doorontwikkeld zijn, zeker tegen de achtergrond van een gemiddelde ontwikkeltijd van ongeveer 7 jaar.

Kwalitatieve verschillen in de regio

Een tweede nuance betreft de verschillen in de regio. In absolute aantallen staat het Stedelijk gebied met stip bovenaan als het gaat om de opgave, gevolgd door De Kempen en De Peel. De A2-gemeenten zijn daarbij hekkensluiter met een beperkt overaanbod. Meer van betekenis is echter de verhouding tussen vraag en aanbod. Ook dan is de opgave in het Stedelijk Gebied het grootst. Het aanbod kan bijna 4 x in de vraag voorzien, maar ook in de andere regio's past de vraag 1,5 tot 2 keer in het aanbod. De nuance die hier aan te brengen is houdt verband met het feit dat in het Stedelijk Gebied het aanbod meer gesegmenteerd is. Als gevolg hiervan kan de vraag en aanbod niet 1-op-1 met elkaar vergeleken worden. In De Kempen is dit ook aan de orde; een aantal omvangrijke locaties voorzien enkel in de vraag vanaf 5000m², terwijl de behoefte voor 40% bestaat aan kavels kleiner dan 5000m².

Geografische verschillen in de subregio

Tot slot is ook binnen de subregio sprake van een divers beeld. Zo is er in het Stedelijk Gebied een groot verschil tussen het oostelijk en westelijk deel van de regio. Het merendeel van het overschot is gelokaliseerd aan de westzijde van de regio. Als het gaat om de bijstelling van de plannen zat daar dan ook de grootste uitdaging. De uitdaging in het oostelijk deel (Helmond) bestond daarentegen om het aanbod – dat vooral zacht van aard is – tijdig af te stemmen op de vraag. Iets soortgelijks speelt ook in De Peel, waarbij dit verschil – geografisch gezien – tussen noord en zuid kan worden opgetekend. In de gemeenten Gemert-Bakel, Laarbeek en Deurne is sprake van overschot, in Someren en Asten is juist een tekort voorzien. Gegeven de beperkte uitwisseling van vraag vanwege het lokale karakter was het van belang om bij de programmering rekening te houden met deze situatie.

3 Eerste stap: programmering en afspraken 13 juni 2012

Met hulp van het provinciaal verkeerslichtenmodel is op 13 juni 2012 een regionale programmering overeengekomen waarbij als tussenstand ruim 300 hectare 'on hold' is gezet. Daarmee was de regio erin geslaagd maar liefst 1/3 van de plancapaciteit aan te merken als minder prioritair. Er is een eerste stap gezet naar een duurzame manier om de economische groei te faciliteren met voorkoming van excessieve overschotten op de markt. Tegelijkertijd is de uitdaging om het resterende overaanbod aan te pakken niet uit de weg gegaan en zijn afspraken gemaakt over de completering van de programmering.

3.1 Regionale programmering 13 juni 2012

De programmering van de bedrijventerreinen heeft tot doel om een aantal keuzes te maken in het geplande aanbod. De regio maakt hierbij gebruik van de methodiek uit de provinciale strategie werklocaties en andere bedrijventerreinen: 'Het verkeerslichtenmodel'. Het model biedt een heldere systematiek om te komen tot een prioritering van bedrijventerreinen in de tijd. Dit betekent:

Groen: (delen van) plannen die we tot 2020 zeker wel gaan ontwikkelen;
Oranje: (delen van) plannen die op basis van de huidige inzichten niet ontwikkeld worden tot 2020;
Rood: (delen van) plannen die van de kaart verdwijnen en helemaal niet meer ontwikkeld worden.



De subregio's hebben - ieder op basis van eigen overwegingen - hun aanbod in het verkeerslichtenmodel gegoten. De subregionale inbreng is gebundeld in een regionale programmering waarin ook rekening is gehouden met de wisselwerking tussen de subregio's.

Stedelijk Gebied: ruim 200 hectare op oranje

In het stedelijk gebied is ervoor gekozen de eerste klap uit te delen door een keuze voor het zogenaamde 'laaghangend fruit'. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er draagvlak bestaat voor het tijdelijk bevriezen van locaties...

- A. ...waarvoor geen investeringen zijn gedaan.
- B. ... waarbij gemeenten zelf al een fasering in de tijd hebben aangebracht.
- C. ... waarvoor geen fysieke maatregelen zijn genomen.
- D. ...waarbij geen claims van externe partijen te verwachten zijn.
- E. ... waarbij het aanbod tussen oost en west in balans blijft.
- F. ... de regionale ambities overeind blijven.

Op basis van bovenstaande criteria is het 'laaghangend fruit' bepaald. De uitzonderingen op deze regel criteria zijn de terreinen De Run 7000 en High Tech Campus Zuid. De Run 7000 wordt specifiek gelabeld voor een eventuele uitbreiding van ASML, zowel voor als na 2020. De High Tech Campus Zuid voor de uitbreiding van de bestaande High Tech Campus, zowel voor als na 2020. In totaal gaat het om een fors deel van het aanbod: 211 hectare 'on hold'. Hiermee was een eerste stap gezet, maar de problemen nog niet opgelost. Er was nog steeds sprake van een overaanbod van ruim 250 hectare in periode tot 2020.

De Kempen: 22 hectare 'on hold', 11 hectare geschrapt

In De Kempen was sprake is van een kwalitatieve mismatch. Het grootschalige aanbod van het KBP sloot maar beperkt aan bij de vraag. Herverkaveling is geen optie, met het oog op de ambitie van De Kempen om de doorontwikkeling van Kempische bedrijven te faciliteren. Daarenboven is het KBP volledig klaar en gereed voor uitgifte aan Kempische bedrijven. De Kempen heeft ervoor gekozen het verkeerslichtenmodel enkel toe te

passen op de locaties met kleinschalig aanbod (< 5000m²). Dit impliceert dat zowel het KBP als Westfields evenals enkele solitaire locaties als KLG Logistics en Becx als groen aangemerkt zijn. Wanneer deze buiten beschouwing wordt gelaten, is in de eerste stap ca. 30 hectare op groen, 22 hectare op oranje en 11 hectare op rood gezet. De Kempen is zich bewust van het gegeven dat juist als gevolg van de schuifruimte die een locatie als het KBP biedt, er ook kansen bestaan voor herverkaveling van de achterblijvende locatie. Langs deze weg kan alsnog voorzien worden in de vraag naar kleinschalige bedrijfslocaties. Via monitoring van vraag en aanbod faciliteren De Kempen de gewenste dynamiek, waarbij dus ook het herverkavelingsaanbod betrokken zal worden.

De Peel: ijzeren voorraad methodiek: 51 hectare op groen, 95 hectare 'on hold'

In De Peel lijkt nauwelijks sprake van overaanbod, zeker wanneer de vraag/aanbodconfrontatie wordt doorgetrokken tot 2030. Omdat lokaal de verschillen heel groot zijn, is de methodiek van de ijzeren voorraad gekozen. Dit leidt tot een programmering van het aanbod, waarbij als uitgangspunt 5x de gemiddelde jaarlijkse behoefte wordt genomen. Dit resulteert in een ijzeren voorraad van 51 hectare, die op groen wordt gezet en zijn uitwerking verkrijgt op lokaal niveau. Het resterende aanbod tot 2020 wordt daarmee op oranje gezet evenals de plannen na 2020. Hiermee is ook tegemoet gekomen aan de belangrijkste kritiek op de ruimteplanner als instrument om de vraag in beeld te brengen. Het instrument is eigenlijk te veel een momentopname voor het bepalen van de kwantitatieve vraag. Omdat er echter tegelijkertijd de systematiek van 5 jaar ijzeren voorraad wordt gehanteerd, zijn er voldoende sturingsmogelijkheden om het risico's van overprogrammering te beperken.

A2-gemeenten: 41 hectare op groen, 8 hectare geschrapt

De A2-gemeenten hebben 41 hectare op groen gezet en besloten 8 hectare niet meer te ontwikkelen. De subregio heeft er voor gekozen enkel nog via het principe van de SER ladder te gaan werken en dit zelfs subregionaal door te voeren voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen. De locatie DIC in Cranendonck ter grootte van 100 hectare blijft buiten beschouwing en is aangemerkt als bovenregionaal. Niet onbelangrijk hierin is dat sprake is van een combinatie van ontwikkeling en herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie en dat de behoefte buiten het bestek van de regionale vraagruiming valt.

Totaal regio Zuidoost-Brabant 13 juni 2013

Als gevolg van bovenstaande subregionale programmering is de regio er in geslaagd om 1/3 van de plancapaciteit 'on hold' te zetten en daarmee was een goede weg ingeslagen. Dit neemt niet weg dat de regio zich ook voor een uitdaging geplaatst zag, zoals blijkt wanneer deze programmering in het perspectief wordt geplaatst van de vraag-aanbod confrontatie.

Tabel 5: Regionale programmering 13 juni 2012

Regio	Aanbod	Groen	Oranje	Rood
SG	633	-	211	-
De Kempen	123	90	22	11
De Peel	146	51	95	0
A2-Gemeenten	49	41	0	8
Totaal Zuidoost	951	182	328	19

Tabel 6: Vraag-aanbod confrontatie na programmering 13 juni 2012

Regio	Vraag	Aanbod	Oranje+Rood	Overaanbod*
SG	172	633	211	250
De Kempen	61	123	33	29
De Peel	88	146	95	-37
A2-Gemeenten	32	49	8	9
Totaal Zuidoost	353	951	347	251

* Overaanbod = Aanbod – Oranje+Rood - Vraag

3.2 Regionale afspraken 13 juni 2012

In de Provinciale Verordening Ruimte is de verplichting opgenomen om in regionaal verband afspraken te maken over de planning van bedrijventerreinen. De programmering waarover op 13 juni 2012 overeenstemming is bereikt geeft invulling aan deze afspraken, maar was nog niet sluitend. Er was nog een aanzienlijk verschil tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen, met name in de subregio Stedelijk Gebied. Gemeenten, SRE en provincie hebben zich tot doel gesteld het verschil te verkleinen voor het eind van 2012. Tot aan de complete programmering waren dit de afspraken op basis waarvan gemeenten aan de slag zijn gegaan en de provincie nieuwe initiatieven heeft beoordeelt. Daarnaast waren er afspraken opgenomen die juist handvatten boden om een en ander te faciliteren en organiseren. Met onderstaande afspraken daar waar het gaat om de programmering van bedrijventerreinen van 13 juni 2013 kon de regio een vinger aan de pols houden bij het op verantwoorde en duurzame manier faciliteren van de economische groei.

1. Afspraak: instemmen met de uitgangspunten

Om afspraken te kunnen maken is het van belang om het eerst eens te zijn over de basis. Er is een stevig fundament gelegd met gedegen onderzoeken naar en inventarisaties van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant. De gemeenten, provincie en SRE committeren zich aan de vraag- en aanbodinventarisaties zoals vastgelegd in het document 'Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant'.

2. Afspraak: instemmen met programmering tot nu toe

Wetende dat vraag en aanbod in de regio nog niet volledig in balans zijn, hechten provincie, SRE en gemeenten er waarde aan dat wat nu reeds is bereikt ten aanzien van de programmering wordt vastgelegd. Dat betekent dat die terreinen waarvan de ontwikkeling in het verkeerslichtenmodel nu op 'oranje' en 'rood' is gezet op basis van de huidige inzichten ook niet verder ontwikkeld worden. De terreinen die op 'groen' gezet zijn, kunnen wel verder ontwikkeld worden.

3. Afspraak: completering programmering

De programmering van de bedrijventerreinen maakt duidelijk dat de regio haar verantwoordelijkheid neemt als het gaat om een prioritering van de bedrijventerreinen. Er zijn al de nodige stappen gezet: ruim 300 hectare is bevroren. Gezien de omvang van het overaanbod zijn er nog stappen te zetten. Gemeenten, Provincie en SRE spannen zich in om in voor het Portefeuillehoudersoverleg / Regionaal Ruimtelijk Overleg in het najaar van 2012 het totale aanbod in het verkeerslichtenmodel te hebben gezet en vraag en aanbod verder in balans te hebben gebracht.

4 Tweede stap: programmering en afspraken 28 november 2012

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voortgang van de completering van de regionale programmering en de rol van de diverse subregio's daarin. Het zwaartepunt ligt bij het Stedelijk Gebied dat in het poho / rro van 13 juni 2012 voor de uitdaging was geplaatst het overaanbod verder terug te dringen. Daarnaast is ook de voortgang van de overige regionale afspraken geschetst, die van invloed zijn op de programmering & monitoring van bedrijventerreinen.

4.1 Completering regionale programmering: een opgave voor het stedelijk gebied

De programmering waarover op 13 juni 2012 overeenstemming is bereikt maakte duidelijk dat het verschil tussen het geplande aanbod en de vraag in de subregio's weer enigszins tot proportie is teruggebracht, met uitzondering van het Stedelijk Gebied. Ondanks de bevrozing van ruim 200 hectare onder de noemer laaghangend fruit, had de subregio nog steeds met een overaanbod van 250 hectare. Het Stedelijk Gebied heeft de uitdaging voortvarend aangepakt.

Een overaanbod van nieuwe bedrijventerreinen heeft tot gevolg dat op bestaande terreinen het risico op leegstand en verpaupering toeneemt. Daarnaast zal er vanwege de concurrentie bij nieuwe bedrijventerreinen eerder ingeleverd worden op ambities en kwaliteit. Dit staat haaks op de ambitie uit het rapport Brainport 2020 om juist in te zetten op een hoge kwaliteit van werklocaties. Tot slot heeft een overaanbod negatieve effecten voor de financiën van gemeenten en marktpartijen. Door langer dan verwachte looptijd van exploitaties nemen de kosten voor gemeenten toe. Ook marktpartijen zie als gevolg van leegstand en verpaupering de kosten van bestaand vastgoed oplopen.

Om de problematiek rond de bedrijventerreinen het hoofd te bieden heeft het stedelijk gebied een aanpak langs twee lijnen ontwikkeld.

- A. inzetten nieuwe afspraken over programmering en segmentering;
- B. coördinatie en samenwerking bij de uitgifte.

Doel van de aanpak is niet alleen het kloppend maken van de verhouding tussen vraag en aanbod maar een bewuste keuze maken op basis van kwalitatieve criteria. Daarnaast is het van belang om in alle segmenten voldoende terrein aan te bieden en alle vragen uit de markt de kunnen bedienen. Het gaat ook om het verantwoord omgaan met een overaanbod door als gemeenten samen te werken. Door goede coördinatie en samenwerking bij de uitgifte kunnen negatieve effecten van een overaanbod voorkomen worden.

Nieuwe afspraken over planning en segmentering

In met de programmering zoals overeengekomen op 13 juni 2012 is een eerste stap gezet door 211 hectare aan het zogenaamde 'laag hangend fruit' voorlopig 'on hold' (oranje) te zetten. In het programmering van 28 november 2012 is vooral gekeken naar de hectares die op 'groen' gezet kunnen worden, waarbij de vraag "wat is belangrijk om in ontwikkeling te houden voor de economie van de regio" leidend is. Door het maken van de zes onderstaande keuzes is bepaald welke bedrijventerreinen het stedelijk gebied in de periode tot 2020 gaat ontwikkelen.

Alle terreinen van vijf hectare of kleiner zijn op groen gezet

Terreinen van 5 hectare of minder staan niet meer ter discussie. Het afronden van bestaande bedrijventerreinen draagt bij aan de inzet op ruimtelijke kwaliteit zoals beoogd met de ambities uit Brainport 2020. Schrappen levert ruimtelijke problemen op, er ontstaan gaten in het stedelijk weefsel. Daarbij komt dat het niet afronden van terreinen relatief weinig winst voor de regio in hectares oplevert. Op basis van het door STEC geïnventariseerde aanbod zijn de gevolgen van deze keuzes expliciet duidelijk gemaakt. Het levert een

lijst met bedrijventerreinen van in totaal 40 hectare op waarop de gemeenten in het stedelijk gebied gezamenlijk willen inzetten.

Alle campuslocaties zijn op groen gezet voor binnen het profiel passende bedrijven

De campussen vormen het ruimtelijke speerpunt van de economische strategie van de regio. Het zijn de kurken waar de regionale economie op drijft en van cruciaal belang voor het realiseren van de ambities zoals verwoord in 'Brainport 2020'. Het is van belang dat de campussen zich kunnen ontwikkelen. Daarom is de keuze gemaakt om alle campuscapaciteit niet ter discussie te stellen en 'groen' te maken. Hieraan wordt wel de voorwaarde verbonden dat de locaties zich moeten ontwikkelen binnen het in de 'campusstrategie' vastgelegde profiel. Het zijn nadrukkelijk geen reguliere bedrijventerreinen. Het in het voorjaar al 'on hold' gezette deel van de Brainport Innovatie Campus, blijft voorlopig op 'oranje'. Het levert een lijst met campussen van in totaal 67,3 hectare op waarop de gemeenten in het stedelijk gebied gezamenlijk willen inzetten.

Alle terreinen in segmenten met een tekort zijn op groen gezet

In het voorjaar is er een onderzoek gedaan naar de toekomstige vraag in het stedelijk gebied door Bureau Buiten. Daarnaast heeft de STEC Groep het aanbod in beeld gebracht. Naast aanzienlijke overschotten laat de confrontatie ook zien dat voor een aantal segmenten vraag en aanbod in balans zijn of dat er zelfs een tekort dreigt. In het kader van vraaggericht werken wil de regio terreinen in alle segmenten kunnen blijven aanbieden en geen 'on hold' zetten in segmenten waar dat niet nodig is. Daarom is het van belang in te zetten op de ontwikkeling van de terreinen in de segmenten zwaar, logistiek en functioneel. De functionele terreinen vallen allemaal in de categorie <5 hectare, in de overige segmenten gaat het om in totaal 93,38 hectare.

Van de grotere regionale terreinen in het westen is het minimum op groen gezet

Na bovenstaande afspraken blijven er nog een aantal grote regionale locaties in het westen van het stedelijk gebied over. Deze locaties zijn nog eens kritisch tegen het licht gehouden en is er gekeken naar mogelijkheden voor optimalisatie in de fasering. Hierbij is onder andere gekeken naar de exploitatie, de juridische verplichtingen, de ruimtelijke situatie op dit moment en de feitelijke uitgifte van de afgelopen tijd (realiteit). Deze analyse was nog niet gereed in op 28 november 2012 en is daarom doorgeschoven naar het voorjaar van 2013.

Voor de grotere regionale terreinen in het oosten een nieuwe integrale aanpak

In het oosten van de stedelijke regio is kritisch gekeken naar drie terreinen: Business Park Brandevoort, Varendschut en BZOB. Deze terreinen liggen allemaal in de gemeente Helmond en kennen een totale omvang van 168 hectare. Dit aanbod is voor Helmond de komende periode niet reëel, blijkens de prognoses van Bureau Buiten. Business Park Brandevoort is een hard plan; de andere twee plannen zijn nog zacht. Omdat de locatie Brandevoort, vanwege de ligging vlakbij de gelijknamige woonwijk, alleen in het hogere segment kan voorzien, is uitbreiding van de harde plancapaciteit noodzakelijk. Het oplossen van de kwalitatieve mismatch is van regionaal belang. Dit is conform de in de Peel gemaakte afspraken en een wens van het lokale bedrijfsleven. Het is essentieel voor de economie in het oostelijk deel van Zuidoost-Brabant dat bovenlokale vraag in Helmond terecht kan.

Samen met het bedrijfsleven heeft Helmond gekeken naar de problematiek. Er is voorgesteld om een vraaggerichte ontwikkeling van bedrijventerreinen in gang te zetten, waarbij nadrukkelijk ook de relatie gelegd wordt met bestaande terreinen (de ladder voor duurzame verstedelijking). In alle segmenten moet voldoende voorraad zijn om de vraag te kunnen honoreren. Planologische status en de uitgifte van terreinen worden losgekoppeld. Om geen problemen te krijgen met overcapaciteit, committeert de gemeente zich er aan om niet meer dan 41 hectare op de markt te brengen en dus de status groen te geven. Dit is ook in lijn met de prognoses van Bureau Buiten.

Daarnaast gaat de gemeente samen met het bedrijfsleven een pilot opstarten. Hierbij wordt in de eerste plaats gewerkt aan het verkrijgen van een beter en continue inzicht in de actuele vraag (monitoring). Gelijktijdig wordt een helder afwegingskader opgesteld om nieuwe aanvragen te kunnen beoordelen en met duidelijke uitspraken over het moment waarop nieuw terrein wordt uitgegeven. Tot slot worden binnen het project instrumenten ontwikkeld om het voor het bedrijfsleven makkelijker te maken om inzicht te krijgen in de vestigingsmogelijkheden (quicksan op internet, helder overzicht mogelijkheden bestaand vastgoed).

De Helmondse aanpak is vernieuwend en kan alleen een succes worden met instemming van regionale en provinciale partners. De methodiek sluit aan bij de manier van werken in de Peel maar vraagt nog vervolgstappen en nadere uitwerking. Afsproken is om in het voorjaar 2013 hierover op bestuurlijk niveau afspraken te maken met het bedrijfsleven, Peelgemeenten, Provincie en SRE.

Segmentering bedrijventerreinen stedelijk gebied leggen we vast

Naast een kwantitatieve discussie is het ook van belang om in het stedelijk gebied afspraken te maken over de kwalitatieve aspecten van het aanbod. In de inventarisatie van de STEC Groep is een onderscheid gemaakt tussen verschillende segmenten. Voor de balans tussen vraag en aanbod is het van belang deze segmenten over te nemen. Hierdoor wordt verzekerd dat er in alle segmenten voldoende aanbod aanwezig is om de ambities van Brainport 2020 te kunnen realiseren en wordt ook richting marktpartijen duidelijkheid gegeven over de ontwikkelingsmogelijkheden op de verschillende terreinen. Daarnaast voorkomt het maken van afspraken over segmentering ongewenste concurrentie.

Tabel 7: Tabel confrontatie tussen vraag en aanbod stedelijk gebied 28 november 2012

	TM-R scenario	TM Brainport scenario
Aanbod ¹	641	641
Vraag	172	230
Oranje voorjaar 2012	211	211
Oranje najaar 2012	61,4 + PM	61,4 + PM
Overaanbod²	196,6 - PM	138,6 - PM

¹ Het overaanbod is hoger dan de programmering van 13 juni 2012 i.v.m. correcties op de cijfers

² Overaanbod = aanbod – vraag – oranje voorjaar 2012 – oranje najaar 2012

De nieuwe programmering voorziet in ingrijpende fasering van terreinen in het stedelijk gebied. Dit heeft o.a. financiële gevolgen voor de betrokken gemeenten. Daarom wordt er bij de nieuwe programmering in het stedelijk gebied de randvoorwaarde gesteld dat de terreinen die nu 'on hold' gezet zijn in principe de eerste terreinen zijn die in aanmerking komen om te worden uitgegeven mocht de markt aantrekken. Op basis van deze voorwaarde wordt ook naar de terreinen aan de westzijde van de stedelijke regio gekeken. Bij de jaarlijkse monitoring wordt dit in subregionaal verband afgesproken of en zo ja welke terreinen extra de kleur 'groen' krijgen. De terreinen die het laatst 'on hold' gezet zijn worden daarbij als eerste in ontwikkeling genomen.

Kanttekeningen bij de confrontatie tussen vraag en aanbod stedelijk gebied

Bij de confrontatie tussen vraag en aanbod kunnen de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- Van het overschot zoals hierboven is opgenomen bevindt zich ongeveer 40 hectare in de logistieke sector. Dit vertaalt zich onder andere in een langzamere uitgifte van het terrein GDC Noord in Eindhoven. Dit terrein is eigendom van een ontwikkelaar en heeft reeds een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit plan kent wel mogelijkheden voor een functionele invulling of een invulling in het zwaardere segment. Daaraan is volgens de analyses van de STEC Groep en Bureau Buiten een tekort in de regio. Dit terrein concurreert dus in geen geval met andere terreinen in het westen van de regio. De gemeente is met de ontwikkelaar in gesprek over de kwaliteitsaspecten om te kijken of het

beter in de markt gezet kan worden. Dit specifieke voorbeeld toont wel de noodzaak aan om samen de fasering af te spreken zoals nu middels bovenstaande afspraken is gedaan.

- In de aanbodcijfers is alle campuscapaciteit opgenomen. Deze locaties zijn uniek en concurreren niet met reguliere bedrijventerreinen. Door het specifieke profiel is het niet onwaarschijnlijk dat uitgifte langer zal duren dan 2020. Daarnaast is het ook nadrukkelijk de bedoeling om onderzoeksinstituten te vestigen op de campussen. Deze zitten wel in de cijfers van het aanbod, niet in de cijfers van de vraag. Tot slot is de ontwikkeling van alle campussen nog niet zeker en voor een deel afhankelijk van het initiatief van de eigenaar. Belangrijkste voorbeeld is de campus in Best. Dit is nu een gesloten onderzoeks- en productiefaciliteit van Philips. Wanneer er vanuit de markt geen initiatief komt zal er geen campus ontwikkeld worden en geen ruimte beschikbaar komen voor andere bedrijven op dit terrein.
- In het aanbod zitten ook een fors aantal kleine locaties, deze worden nu in de berekening opgeteld. Ze zullen echter op basis van lokaal maatwerk ingevuld moeten worden. Daarbij is het voor de regio van belang een voorraad aan (direct) uitgeefbaar terrein beschikbaar te houden voor de verschillende segmenten en spreiding over oost en west, rekening houdend met enige uitwisselbaarheid (zowel in segmenten als geografisch). Hiervoor is enige schuifruimte nodig. Bij een perfecte balans tussen vraag en aanbod is deze schuifruimte er niet meer.

Coördinatie en samenwerking bij de uitgifte

Uit de ramingen voor de vraag blijkt dat er sprake is van een behoorlijke onzekerheid waarmee in het bedrijventerreinenbeleid voor de regio rekening moet worden gehouden. De kracht van de regio en de ambities van Brainport 2020 zijn en blijven leidend in de economische ontwikkelingen van het stedelijk gebied. De gemeenten gaan voor de komende jaren uit van een bovengemiddelde economische groei, met name in de speerpuntsectoren van onze regio. Gemeenten in het stedelijk gebied hebben besloten bij de planning, programmering en uitgifte van terreinen intensiever samen te werken om de kwaliteitsambities te kunnen realiseren. In het bijzonder streven de gemeenten naar hoogwaardige bedrijventerreinen, die optimaal tegemoet komen aan de behoefte en mogelijkheden in de markt. Net voor de zomer van 2012 hebben ze de ambitie uitgesproken om een heldere gezamenlijke programmeringsystematiek overeen te komen, een businesscase te maken voor een gezamenlijk loket om initiatieven vanuit de markt te bespreken en samen te komen tot één regionale grondprijssystematiek.²

4.2 Regionale afspraken 28 november 2012

De programmering zoals overeengekomen in het POHO/RRO van 28 november 2012 bouwt voort op de programmering van juni. Er is een belangrijke stap gezet, maar is nog niet sluitend. Afsproken is dat met twee bestuurlijke sessies in het stedelijk gebied voorlopig de laatste stap gezet kan worden in de kwantitatieve discussie. Tot het portefeuillehoudersoverleg / regionaal ruimtelijk overleg medio 2013 was de programmering van 28 november 2012 het kader op basis waarvan gemeenten aan de slag gaan en de provincie nieuwe initiatieven heeft beoordelen. In dat kader zijn onderstaande punten overeengekomen daar waar het gaat om de programmering van bedrijventerreinen:

Afspraak 1: instemmen met programmering tot nu toe

Wetende dat vraag en aanbod in de regio nog niet volledig in balans zijn, hechten provincie, SRE en gemeenten er aan dat wat nu reeds is bereikt ten aanzien van de programmering wordt vastgelegd. Dat betekent dat die terreinen waarvan de ontwikkeling in het verkeerslichtenmodel nu op 'oranje' en 'rood' is gezet op basis van de huidige inzichten ook niet verder ontwikkeld worden. De terreinen die op 'groen' gezet zijn, kunnen wel verder ontwikkeld worden.

² Bron: Uitgangspunten vernieuwde regionale samenwerking stedelijk gebied d.d. 29 mei 2012

Afspraak 2: completering programmering

De programmering van de bedrijventerreinen maakt duidelijk dat de regio haar verantwoordelijkheid neemt als het gaat om een prioritering van de werklocaties. Er zijn al de nodige stappen gezet: ruim 360 hectare is bevroren! Gezien de omvang van het overaanbod is nog een laatste stap nodig in het stedelijk gebied, maar de contouren van de oplossing tekenen zich af. Twee concrete afspraken kunnen worden gemaakt:

- Helmond heeft samen met het bedrijfsleven een nieuwe en veelbelovende methodiek ontwikkeld. In januari zal een bestuurlijk overleg met het bedrijfsleven, Helmond, Provincie en SRE georganiseerd worden om definitief een besluit te nemen over de ontwikkelde methodiek.
- Aan de westzijde van het stedelijk gebied is een analyse uitgevoerd naar de grootste terreinen. Er wordt in januari een bestuurlijk overleg met de betrokken gemeenten, provincie en SRE georganiseerd om definitief een besluit te nemen.

Beide afspraken vormen input voor de complete programmering die gepresenteerd zal worden in het portefeuillehoudersoverleg / regionaal ruimtelijk overleg medio 2013

Afspraak 3: monitoren vraag en aanbod en blijvend actualiseren programmering

Voor de toekomst is het van belang om blijvend in te zetten op het hebben van een actueel programma. Nu de markt langzaam maar zeker in balans komt is het voornemen om ook de balans te houden en regelmatig een 'quick scan' uit te voeren om te kijken of aanpassingen nodig zijn. Hiermee is nu al gewerkt bij de A2-Gemeenten en de Kempen. Op termijn wordt deze werkwijze overal toegepast.

Afspraak 4: Stedelijk gebied werkt verder aan intensivering van de samenwerking

Om in het stedelijk gebied goed om te gaan met het aanbod wordt ingezet op het intensiveren van de samenwerking bij de uitgifte van bedrijventerreinen. Dit is een van de beoogde resultaten van breder proces in het stedelijk gebied om de samenwerking te verstevigen (proces 'GaSGEven'). Hierbij wordt ingezet op de coördinatie van de uitgifte, de grondprijsystematiek en samenwerking met het bedrijfsleven. Het stedelijk gebied gaat de komende periode door met dit proces.

Afspraak 5: Kempen zetten in op uitvoeringsstrategie

In de Kempen wordt vooralsnog de planning gehanteerd zoals afgesproken. De hierbij kijken gemeenten voortduren hoe de vraag en aanbod zich ontwikkelen. De visie bedrijventerreinen van de Kempen is inmiddels door de gemeenteraden van drie gemeenten vastgesteld en zal het komend half jaar besproken worden in de raden van de twee overige gemeenten. Daarnaast gaan de gemeenten verder met uitvoeringsstrategie, zoals deze in de visie is genoemd. Dit houdt o.a. in:

- ontwikkeling / uitgifte van bedrijventerreinen volgens verkeerslichtenmodel,
- afspreken van flexibele voorraadnorm,
- voor herstructurering accent op kleinschalige facelifts en lichte revitaliserings; met name bij verplaatsing van bedrijven kans benutten om te spreken over invulling van de achterblijvende locatie,
- afspraken maken over hoe om te gaan met functies als grootschalige detailhandel, sportscholen en kantoren

Afspraak 6: A2-gemeenten blijven inzetten op de uitgezette koers

De colleges van de A2-gemeenten hebben ieder de subregionale visie vastgesteld als inbreng voor de regionale programmering. Borging en verdere afstemming van de gemaakte afspraken wordt gegarandeerd door middel van het 3-maandelijks structurele bestuurlijk overleg en het tweemaandelijks ambtelijk overleg. Op deze manier blijven de gemeenten ook het komend half jaar met elkaar in gesprek over de problematiek.

Afspraak 7: Peel werkt aan realisatie visie middels van de uitvoeringsagenda.

In De Peel zijn werkafspraken vastgelegd in een uitvoeringsagenda. In de uitvoeringsagenda is per onderwerp een bestuurlijke kartrekker verantwoordelijk gemaakt. De Peel gaat de komende periode inhoud geven aan werkafspraken over planning, programmering en herstructurering. Gelijktijdig wordt meer ingezet op kennisuitwisseling en beleidsafstemming.

5 Derde stap: integrale programmering en regionale afspraken 12 juni 2013

In dit hoofdstuk is de balans opgemaakt van de exercitie die de regio Zuidoost-Brabant heeft gedaan om het aanbod van bedrijventerreinen beter in verhouding te brengen tot de vraag. Het resultaat is er ook naar: de regio is weer in 'control'. Gegeven de complexiteit en belangen is er veel aan gelegen om hier boven op te blijven zitten. Reden om goede afspraken te maken over de borging van het bereikte resultaat en continu vraag en aanbod te monitoren en op elkaar af te stemmen.

5.1 Integrale programmering 12 juni 2013

Tijdens het Portefeuillehouderoverleg Economie (POHO) / Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 28 november 2012 is een nieuwe programmering van de bedrijventerreinen overeengekomen. Alleen de subregio stedelijk gebied had nog een opgave om de mismatch tussen vraag en aanbod verder terug te brengen. Daarnaast zijn in het kader van het continu monitoren de aanbodcijfers geactualiseerd zodat de regionale programmering van 12 juni 2013 ook een correct beeld geeft.

5.1.1 De laatste stap voor in het stedelijk gebied

Om de programmering ook voor deze subregio te complementeren hebben er in het stedelijk gebied twee bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden. Dit betrof een gesprek over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Helmond, waar de gemeente samen met het bedrijfsleven een innovatieve vraaggerichte methodiek heeft ontwikkeld. Daarnaast heeft een apart gesprek plaatsgevonden over drie grote terreinen, die in Eindhoven, Oirschot en Veldhoven in nabijheid van elkaar gerealiseerd worden. De gespreksverslagen zijn opgenomen als bijlage 1 en 2.

Afspraken programmering westzijde stedelijk gebied

Voor de terreinen aan de westelijke zijde (Westfield in Oirschot, Park Forum West in Eindhoven en Habraken in Veldhoven) hebben de gemeenten afgesproken de ontwikkeling te faseren. De reden hiervoor is dat deze terreinen in hetzelfde gebied liggen, nagenoeg dezelfde doelgroep bedienen en in tijd tegelijk op de markt zijn gekomen. Dit maakte een gezamenlijke oplossing noodzakelijk en deze is nu gevonden door de ontwikkeling van in totaal 40 hectare op deze terreinen tot 2020 te faseren. De verdeling van de deze 40 hectare is 15 hectare op Westfield, 15 hectare op Park forum West en 10 hectare op Habraken. De hierboven genoemde terreinen zullen dus, net als alle andere terreinen die al op groen staan, enkel ontwikkeld worden in het vastgelegd segment. Hierdoor is geborgd dat er in alle segmenten voldoende aanbod aanwezig is om de ambities van Brainport 2020 te kunnen realiseren. Daarbij wordt de komende periode een visie ontwikkeld voor de westelijke zijde waardoor de onderlinge relaties goed in beeld worden gebracht. Dit gebeurt binnen de kaders van de afgesproken programmering.

Afspraken programmering oostzijde stedelijk gebied (Pilot Helmond)

De gemeente Helmond werkt samen met het bedrijfsleven, de Provincie, het SRE en de BOM aan een methode om vraaggericht en zeer flexibel bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen. Er wordt gekeken op welke manier de planologische procedures het best kunnen aansluiten op de kwantitatieve regionale kaders en waarbij er gelijktijdig aan de kwalitatieve vraag wordt voldaan. De maximale uitgifte is gelijk aan de geprognosticeerde vraag van 41 ha, hiermee zet Helmond 127 ha gepland bedrijventerrein in de ijskast.

Het doel van de pilot is om op tijd en met de juiste kwaliteit bedrijventerrein aan te kunnen bieden. Omdat onzeker is in welk marktsegment er in de toekomst vraag zal zijn en de vraag voor een belangrijk deel bijdraagt aan de verantwoording van de nieuw uit te geven bedrijventerreinen, is het heel belangrijk actueel de vraag in beeld te krijgen en te houden. Nieuw bedrijventerrein wordt pas feitelijk uitgegeven op het moment dat de vraag naar dat specifieke segment is aangetoond. De pilot moet er voor zorgen dat de gemeente beter kan

faseren en inspelen op vragen uit de markt. Daarbij is het doel te voorkomen dat er hectares bedrijventerrein bouwrijp worden gemaakt om vervolgens jarenlang braak te liggen.

Om daartoe te komen is de pilot opgedeeld in drie onderdelen die gelijktijdig worden uitgewerkt:

- 1) De vraagmonitor: om goed vraaggericht te kunnen ontwikkelen dient de vraag nog beter inzichtelijk te worden gemaakt. De vraag zal immers een belangrijk onderdeel van de verantwoording van de uitgifte zijn. Het bedrijfsleven is de trekker van dit onderdeel van de pilot.
- 2) Het afwegingskader: gelijktijdig wordt een helder afwegingskader opgesteld om nieuwe aanvragen te kunnen beoordelen en met duidelijke uitspraken over het moment waarop nieuw terrein wordt uitgegeven. Hier wordt ook nadrukkelijk de koppeling gelegd met bestaande bedrijventerreinen en herstructurering en de “ladder van duurzame verstedelijking”. Daarnaast zullen hier de kaders vanuit de gemeentelijke politie, de regio en het bedrijfsleven hun plaats vinden.
- 3) Het juridisch planologisch instrumentarium: het instrumentarium is dienend aan het doel van de pilot en niet andersom. Om echt vraaggericht en gefaseerd te werk te kunnen gaan, is een onderdeel van de pilot het juridisch planologisch instrumentarium te onderzoeken op zijn mogelijkheden, om flexibel te kunnen faseren.

In een tweetal gesprekken met de gemeente, provincie en SRE is geconcludeerd dat de methode van Helmond veelbelovend is. Bij gebleken succes kan dit voor de hele regio een bruikbare manier van werken opleveren. De Provincie, SRE en het bedrijfsleven zijn akkoord met het plan van aanpak. De Gemeente Helmond, het georganiseerd bedrijfsleven, de provincie en SRE zijn nu aan de slag met de pilot. Het doel is dat in april 2014 de pilot is uitgewerkt in afspraken en dat de eerste resultaten kunnen worden gemeld. Hierna kan de pilotstatus eraf en is het de nieuwe werkwijze van Helmond.

De balans tussen vraag en aanbod bedrijventerreinen stedelijk gebied

Het onderzoek van de Bureau Buiten heeft voor het stedelijk gebied in beeld gebracht dat de vraag volgens het TM-R scenario 172 ha bedraagt tot 2020. Bij het realiseren van Brainport 2020 komt de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen op 230 hectare. Het aanbod is in beeld gebracht door de STEC Groep in het voorjaar van 2012. Hieruit kwam naar voren dat het aanbod in het stedelijk gebied 641 hectare is. Hiervan is in het voorjaar 211 hectare voorlopig bevroren. Inclusief de afspraken hierboven wil de regio nu 328 hectare onder voorwaarden op ‘groen’ zetten.

Kijkend naar de cijfers is er nog steeds sprake van een overaanbod. Het overaanbod volgens het TM-R scenario is 156,88 hectare. Het overaanbod volgens het TM Brainport scenario 98,88 hectare. Ten opzichte van de afspraken in begin 2011 is het aanbod met ruim 100 hectare verminderd.

Tabel 8: definitieve tabel confrontatie vraag en aanbod stedelijk gebied tot 2020

	TM-R scenario	TM Brainport scenario
Aanbod	641	641
Vraag	172	230
Oranje 13 juni 2012	211	211
Oranje 28 november 2012	61,4	61,4
Oranje 12 juni 2013	40	40
Overaanbod*	156,88	98,88

*Overaanbod = aanbod – vraag – oranje voorjaar 2012 – oranje najaar 2012

Bij de confrontatie tussen vraag en aanbod wordt nadrukkelijk verwezen naar de kanttekeningen uit het vorige hoofdstuk. Veel overcapaciteit zit in de logistieke sector op één specifieke locatie. Daarnaast is alle campuscapaciteit is meegenomen in het aanbod terwijl deze unieke locaties niet concurreren met reguliere bedrijventerreinen en de regio uitgaat van een langere uitgiftetermijn dan 2020. Tot slot zit er een cumulatieveffect in van de vele kleine locaties die zijn meegenomen en is er geen rekening gehouden in de vraag met de nodige schuifruimte.

Afspraken intensievere samenwerking stedelijk gebied

Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangegeven heeft het stedelijk gebied gekozen voor een intensievere samenwerking om zowel de negatieve gevolgen van overcapaciteit in het aanbod van bedrijventerreinen te reduceren maar vooral ook om de kansen en het potentieel van het stedelijk gebied te kunnen verzilveren. Om de samenwerking te borgen zijn nieuwe afspraken gemaakt en vastgelegd in een convenant tussen de gemeenten in het stedelijk gebied. Het convenant wordt in de zomer van 2013 ter instemming voorgelegd aan de gemeenteraden.

In het convenant zijn afspraken gemaakt over de planning en programmering van werklocaties, inclusief kantoren, bedrijventerreinen en grootschalige detailhandelsvoorzieningen. De conclusie is getrokken dat de markt voor werklocaties in het stedelijk gebied een dynamisch geheel vormt. Er zijn talloze voorbeelden van bedrijven die zich in de regio hebben gevestigd. Zij hebben gekeken naar de beste locatie, niet naar de ligging van de gemeentegrens. In het stedelijk gebied is daarom een gezamenlijke programmering en segmentering opgesteld die ook is vastgelegd in de POHO/RRO afspraken. Daarbij zijn afspraken gemaakt om het proces tot aanpassing van het programma cyclisch op te zetten: een continu proces van monitoren en actualiseren. Hiermee stapt het stedelijk gebied af van een ad hoc aanpassen van het programma. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenteraden de kaders vaststellen en dat de portefeuillehouders de uitvoering voor hun rekening nemen.

Daarnaast wordt gewerkt aan een gezamenlijk uitgifte van werklocaties in het stedelijk gebied. Bedrijven zijn niet meer gebonden aan de gemeentegrens als grens van hun vestigingsgebied. Zij kijken verder, zowel binnen de regio als daarbuiten. Het doel is om zoveel mogelijk bedrijven te behouden voor (en te vestigen in) het stedelijk gebied. De samenwerkende gemeenten willen bedrijven het beste aanbod doen en alle mogelijkheden binnen het stedelijk gebied voorleggen. Hierdoor krijgt het bedrijf een integraal beeld van de kansen in de regio. Speerpunt van de samenwerking bij de uitgifte is het 1-loket waarmee de gemeenten al gestart zijn.

Voor de gemeenten die een samenwerking wensen 'als waren ze 1 gemeente' is het van cruciaal belang om transparant en uniform te zijn als het gaat over het toepassen van berekeningsmethoden voor grondprijzen. Als er verschillen bestaan in grondprijzen tussen gemeenten, maar ook binnen gemeenten, moeten die verklaarbaar en uitlegbaar zijn. Binnen de samenwerking in het stedelijk gebied wordt in de toekomst helder uitgelegd wat de grondprijsystematiek is en hoe de grondprijzen tot stand komen. Uitgangspunt is dat de grondprijs de komende jaren op een marktconform niveau blijft. Vaststelling van de grondprijzen is en blijft formeel een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Tijdens het vormgeven van de samenwerking door gemeenten op het gebied van werklocaties is diverse keren overlegd met de markt om inzichtelijk te krijgen waar de behoefte zit. Op basis hiervan is onder andere het loket vormgegeven in de eenvoudige structuur. De samenwerking met het bedrijfsleven verloopt naar wederzijdse tevredenheid en gemeenten zullen deze voortzetten en waar mogelijk intensiveren.

5.1.2 Actualisatie van het aanbod in de regio

Voor de toekomst is het van belang om blijvend in te zetten op het hebben van een actueel programma. Om nu de actuele gegevens te presenteren is gemeenten gevraagd nog eens kritisch naar het aanbod dat is opgenomen in de programmering van 13 juni 2012. De mutaties in het aanbod als gevolg van de grondverkopen zijn verwerkt in de integrale programmering. Hierdoor kan er nu een actueel beeld gepresenteerd worden.

5.1.3 Integrale programmering 12 juni 2013

De volledige programmering die per terrein duidelijkheid geeft over de fasering in de tijd (kleur) en de segmentering is bijgevoegd in bijlagen 4 t/m 7. Dit zijn de onderliggende gegevens voor bovenstaande tabel. Een uitgebreide en beter leesbare tabel is te downloaden via www.sre.nl/bedrijventerreinen.

De regio heeft de afgelopen periode duidelijk gemaakt haar verantwoordelijkheid te nemen als het gaat om een fasering van bedrijventerreinen en een unieke prestatie neergezet. Door intensieve samenwerking hebben gemeenten gezamenlijk de markt weer in balans gebracht. In totaal is de afgelopen jaren ruim 400 hectare bedrijventerrein in de regio 'on hold' gezet tot na 2020! Behalve afspraken over omvang van bedrijventerreinen zijn ook afspraken gemaakt over de kwaliteit. Voor alle terreinen in de regio is er nu duidelijkheid, voor ontwikkelaars en bedrijven is het helder waar de gemeenten binnen het SRE op inzetten. Het terugdringen van het overaanbod en het blijvend inzetten op de kwaliteit van locaties draagt in belangrijke mate bij aan de ambitie uit Brainport 2020 om een excellent vestigingsmilieu aan te bieden.

Tabel 9: Samenvatting integrale programmering bedrijventerreinen

Regio	Aanbod	Groen	Oranje	Rood
SG	626	313	312	0
De Kempen	120	87	22	11
De Peel	143	50	93	0
A2-gemeenten	48	41	0	8
Totaal Zuidoost	940	493	429	19

Hieronder is de confrontatie tussen vraag en aanbod weergegeven. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de aanbodcijfers geactualiseerd zijn en de vraagcijfers niet. Dit geeft een positief vertekend beeld. Daarnaast kan de conclusie worden getrokken dat er afgelopen jaar 11 hectare bedrijventerrein in de regio is uitgegeven. Dit ligt ver achter bij de geprognosticeerde vraag. Hier staat tegenover dat er met in de diverse berekeningen geen rekening is gehouden met benodigde schuifruimte en met het gegeven dat ontwikkeltijden lang zijn en de economische conjunctuur en diensengevolge de ruimtevraag onzeker is. Dit legitimeert de nog aanwezige overcapaciteit in de regio.

Tabel 10: Vraag-aanbod confrontatie in de complete programmering

Regio	Vraag	Aanbod	Oranje+Rood	Overaanbod ²
SG¹	230	626	312	84
De Kempen	61	120	33	26
De Peel	88	143	93	-38
A2-Gemeenten	32	48	8	8
Totaal Zuidoost	411	937	446	86

¹ Gerekend is met het TM Brainport scenario

² Overaanbod = Aanbod – Oranje+Rood - Vraag

5.2 Regionale afspraken 12 juni 2013

Nu de programmering compleet is gemaakt kan de regio overgaan naar de fase van monitoring en waar nodig bijstelling. Onder de noemer programmering en monitoring wordt een aantal afspraken opgenomen die van toepassing zijn op de regio in zijn geheel en waarin de provincie, SRE en gemeenten gezamenlijk een rol in hebben.

Daarnaast zijn op de schaal van de subregio's een aantal afspraken opgenomen, die primair tot de verantwoordelijkheid van de subregio gerekend kunnen worden, maar waarvan uit oogpunt van economische strategie en kennisuitwisseling de andere subregio's, SRE en provincie wel deelgenoot blijven.

5.2.1 Regionale afspraken 12 juni 2013

Afspraak 1: Vaststellen integrale programmering

Met het maken van afspraken over de ontwikkeling van terreinen in oostzijde en de westzijde van het stedelijk gebied is over alle terreinen duidelijkheid gegeven. Alle terreinen zijn opgenomen in een integrale programmering met een heldere fasering van het areaal nieuwe terreinen in de tijd en met een goede segmentering. Deze programmering is opgenomen in bijlage 4 t/m 7. Provincie, SRE en gemeenten leggen deze programmering (inclusief de afspraken over de 'Pilot Helmond' en de westzijde Stedelijk Gebeid) vast. Dat betekent dat die terreinen waarvan de ontwikkeling in het verkeerslichtenmodel nu op 'oranje' en 'rood' is gezet op basis van de huidige inzichten niet verder ontwikkeld worden. De terreinen die op 'groen' gezet zijn, kunnen wel verder ontwikkeld worden.

Afspraak 2: Opnemen van bovenregionale locaties in toekomstige programmering

Uit onderzoek blijkt dat de regionale economie gebaat is bij een optimalisering van de multimodale locaties. Een nadere verkenning moet duidelijk maken waar en welke multimodale ontwikkelingen nodig zijn en welke afspraken hierover gemaakt kunnen worden. Deze gegevens zullen in de toekomst ook meegenomen worden in de regionale programmering.

Afspraak 3: Monitoren vraag en aanbod en blijvend actualiseren programmering

Het bijstellen van de programmering op basis van monitoring zal in de regel eenmaal per jaar plaatsvinden tijdens het POHO/RRO van juni. Hierdoor kunnen we er voor zorgen dat vraag en aanbod blijvend passen bij de behoefte van de markt. De huidige programmering houdt nog maar beperkt rekening met herstructurering. Er is bewust voor gekozen om eerst naar de nieuwe terreinen te kijken. Erkend wordt dat de kwaliteit van bestaande werklocaties wel van grote invloed is op de behoefte aan nieuwe werklocaties. Om die reden hechten provincie, SRE en gemeenten eraan om de herstructureringsopgave die het gevolg is van economische veroudering mee te nemen in de monitoring.

Door de provincie is een initiatief gestart om de kwaliteit van de gegevens voor monitoring te verbeteren voor heel Brabant. Het einddoel van dit provinciale traject is een adequaat en up-to-date Brabants monitoringssysteem werklocaties. Monitoring maakt het namelijk mogelijk te volgen hoe de vraag naar werklocaties zich ontwikkelt, welke terreinen nog uitgeefbaar zijn, welke nieuwe plannen er zijn, wat er leeg staat en waar herstructurering mogelijk is. Bovendien kunnen op deze manier trends en ontwikkelingen vroegtijdig worden gesignaleerd. Ontwikkeling op dit terrein worden meegenomen in de programmering en gebruikt bij de jaarlijkse actualisatie.

Afspraak 4: nieuwe kansen ontwikkelen voor rode en oranje bedrijventerreinen

Uit de completering van de programmering komen een aantal locaties naar voren die – om diverse redenen – voorlopig niet de kleur groen zullen krijgen. Dat wil niet zeggen dat deze bij voorbaat kansloos zijn. De regio

bezint zich in samenspraak met de provincie op creatieve oplossingen om 'de pijn' te verzachten door te kijken naar tijdelijke of permanente andere invulling van deze terreinen.

5.2.2 Subregionale updates bedrijventerreinen 12 juni 2013

Stedelijk gebied werkt verder aan intensivering van de samenwerking

In het stedelijk gebied zijn afspraken gemaakt voor een intensievere samenwerking. Deze afspraken zijn opgenomen in een convenant dat nu voorligt bij de gemeenteraden. Hierin is afgesproken om de komende tijd naast bedrijventerreinen ook afspraken te maken over kantoren en grootschalige detailhandel. In paragraaf 5.1.1. is al kort ingegaan op de inhoud van het convenant. De komende maanden staan in het teken van de implementatie en uitwerking van de afspraken.

De Kempen hanteren planning en maken uitvoeringsstrategie

In de Kempen wordt de planning gehanteerd zoals afgesproken. De uitgifte van diverse bedrijventerreinen vordert gestaag. De 'Kempische visie bedrijventerreinen' is door alle raden vastgesteld. De gemeenten zijn aan de slag met de uitvoeringsstrategie, zoals deze in de visie is genoemd."

De Peel realiseert visie middels de uitvoeringsagenda

De afgelopen periode is in De Peel kritisch gekeken naar de relatie tussen de methodiek in De Peel met de ijzeren voorraad in relatie tot het verkeerslichtenmodel. In bijlage 3 is helder de relatie tussen de twee methodieken weergegeven.

De Peel heeft de herstructurering van bestaande werklocaties hoog op de agenda staan en om die reden ook opgenomen in de visie werklocaties. Vooralsnog geven de gemeenten hieraan afzonderlijk en op eigen wijze sturing aan, waarbij diverse instrumenten worden ingezet (gronduitgifte, herstructureringsfonds). De trend van verzakelijking wordt nadrukkelijk omarmd. In hoeverre De Peel hierin een gemeenschappelijke deler kan vinden is afhankelijk van de voorstellen die ontwikkeld worden in het kader van de uitvoeringsagenda en de besluitvorming daarover in de colleges.

Uitwisseling van kennis en beleidsafstemming vindt steeds meer plaats in De Peel. In *Peelsamenwerking 6.1* wordt op het domein economie verdergaande samenwerking voorzien. Tot die tijd wordt op het dossier werklocaties de huidige praktische werkwijze gecontinueerd.

A2-gemeenten blijven inzetten op de uitgezette koers

De colleges van de A2-gemeenten hebben ieder de gezamenlijk opgestelde subregionale visie vastgesteld als inbreng voor de regionale programmering. Borging en verdere afstemming van de gemaakte afspraken wordt gegarandeerd door middel van het 3-maandelijks structurele bestuurlijk overleg en het tweemaandelijks ambtelijk overleg. Op deze manier blijven de gemeenten met elkaar in gesprek over de problematiek.

Bijlage 1: Gespreksverslag programmering bedrijventerreinen - stedelijk gebied, oostzijde (Helmond)

Datum: 17 januari 2013

Aanwezig: Y. de Boer (voorzitter), Y. van Mierlo, F. Stienen, H. de Wijkerslooth

Gespreksverslag

Het overleg begint met een korte presentatie over de nieuwe vraaggerichte methode die de gemeente Helmond samen met het bedrijfsleven heeft ontwikkeld om vraag en aanbod van bedrijventerreinen optimaal op elkaar te laten aansluiten. De gemeente zet daarbij de behoefte vanuit het bedrijfsleven centraal (kwaliteit) en niet de hoeveelheid te ontwikkelen hectares bedrijventerrein (kwantiteit). De huidige harde plancapaciteit voorziet wel in de kwantitatieve, maar niet in de kwalitatieve vraag. Dit is onwenselijk, gemeente en regio laten hierdoor kansen liggen.

De subregio stedelijk gebied verwacht op basis van onderzoek van Bureau Buiten dat er in de periode tot 2020 voor Helmond ongeveer 41 hectare aanvullende behoefte aan bedrijventerrein is. De gemeente wil daarom 127 Ha aan geplande bedrijventerreinen op oranje zetten, onder de voorwaarde dat de 41 Ha die nieuw uitgegeven worden dan precies aansluiten op de kwalitatieve vraag. Daarmee wordt volgens de “stoplicht systematiek” het geprognosticeerde overaanbod aan bedrijventerrein voor Helmond teruggebracht naar 0.

De pilot dient invulling te gaan geven aan de manier waarop de vraag zo goed en flexibel mogelijk aansluit op de ruimtevraag, waarbij ook de bestaande bedrijventerreinen worden betrokken. Er is een spanningsveld tussen “papieren” planvorming en daadwerkelijke uitgifte. Op papier zal er juridisch planologisch planvorming moeten worden opgestart, om als het moment daar is binnen een voor de bedrijven aanvaardbare tijd bedrijventerrein te kunnen uitgeven. De nieuw uit te geven bedrijventerreinen in Helmond zijn sterk gesegmenteerd en op de volgende locaties gelegen:

- Businesspark Brandevoort, hoogwaardig;
- Varenschut, gemengd kleinschalig;
- BZOB, grootschalig, zwaar.

De terreinen voorzien ieder in een ander kwaliteit van bedrijvigheid. Samen moeten de verschillende bedrijventerreinen de gemeente in staat stellen om de vraag in alle marktsegmenten te bedienen. Business Park Brandevoort heeft al een vastgesteld bestemmingsplan voor bedrijven in het hoogwaardige segment. Varenschut wordt nu ontwikkeld voor het modern gemengde segment. BZOB-Bos wordt op termijn ontwikkeld als uitbreiding van BZOB (Bedrijventerrein Zuid Oost Brabant), dit bedrijventerrein voorziet in de meer regionale vraag naar terreinen in het zwaardere en grootschalige segment.

De gemeente wil de flexibiliteit om puur vanuit de vraag bedrijventerrein te mogen ontwikkelen. Hiervoor is ruimte voor experiment en de steun van de provincie en regio nodig. Daarom is het nadrukkelijk de bedoeling om onderscheid te maken in planologische procedures en de feitelijke uitgifte, immers je maakt de uitgifte van de daadwerkelijke actuele vraag afhankelijk. Om de vraag te onderbouwen, verder inzichtelijk te maken en te monitoren, zal samen met het bedrijfsleven een goed instrumentarium ontwikkeld worden. Daarnaast wordt er een afwegingskader vastgesteld, waarbij uitgangpunten zoals de SER-ladder voor duurzame verstedelijking en oudbouw voor nieuwbouw een prominente plek zullen krijgen.

De aanwezigen trekken de conclusie dat een dergelijke methode alleen werkt wanneer partijen vertrouwen hebben in elkaar. Dit geldt zowel voor provincie, regio, gemeenten als voor marktpartijen. Het is een van de belangrijke vragen van de huidige tijd: hoe blijft de lokale kwalitatieve vraag centraal staan bij een regionaal kwantitatief overaanbod? De gedachten van Helmond zijn veelbelovend en kunnen bij gebleken succes voor de hele provincie een bruikbare manier van werken opleveren.

Afspraken voor het vervolg

Voor het komend poho/rro gaan Provincie, SRE en Helmond aan de slag met het verder uitwerken van de methode Helmond. Hierbij worden ook de gemeenten in de Peel betrokken. Partijen maken een integrale notitie waarin o.a. ingegaan wordt op de volgende vragen:

- Hoe verhoudt de aanpak zich tot de provinciale structuurvisie die vorig jaar is vastgesteld?
- Past het instrumentarium bij het uitgangspunt om overaanbod te voorkomen en hoe wordt dat vastgelegd? Hoe borgen we dat planologisch juridisch flexibiliteit geboden wordt en tegelijkertijd niet meer bedrijventerrein ontwikkeld wordt dan strikt noodzakelijk?
- Welk instrumentarium gaan we ontwikkelen om een helder beeld te krijgen van de vraag, hoe gaan we de vraag de komende jaren monitoren?
- Welke rol krijgt het bedrijfsleven bij de verdere uitwerking van plannen?
- Hoe vindt de afstemming met de Peel plaats?

Eind Maart zitten de partijen wederom om tafel om de eerste versie van de uitwerking te bespreken.

Note: eind maart in het Plan van aanpak besproken in een nieuw overleg. Provincie, SRE en gemeenten Helmond hebben ingestemd met dit Plan van Aanpak.

Bijlage 2: Gespreksverslag programmering bedrijventerreinen - stedelijk gebied, westzijde (Oirschot, Eindhoven, Veldhoven)

Datum: 24 januari 2013

Aanwezig: Y. de Boer (voorzitter), H. de Wijkerslooth, M. List, P. Machielsen, M. Prinsen, A. Walraven

Gespreksverslag

Programmering westzijde stedelijk gebied

Aan de westzijde van het stedelijk gebied wordt een aantal bedrijventerreinen gerealiseerd. Voorafgaand aan het overleg is een analyse gemaakt opgesteld van de terreinen waarbij kritisch is gekeken naar de mogelijkheden voor optimalisatie in de fasering. Hierbij is onder andere gekeken naar de exploitatie, de juridische verplichtingen, de ruimtelijke situatie op dit moment en de feitelijke uitgifte van de afgelopen tijd (realiteit). Op basis hiervan is een minimum bepaald dat op groen gezet wordt, de overige delen van de terreinen staan op oranje.

Dit voorstel ziet er als volgt uit:

Park Forum West (Eindhoven):	18 hectare groen, 15 hectare oranje
Habraken (Veldhoven):	13,2 hectare groen, 10 hectare oranje
Westfields (Oirschot):	19,5 hectare groen, 15 hectare oranje

Hierbij wordt de voorwaarde gesteld dat deze terreinen bij een aantrekkende vraag als eerste in aanmerking komen om weer op groen gezet te worden binnen het stedelijk gebied. De aanwezigen stemmen in met het voorstel en de regionale programmering is hiermee compleet. De aangevulde programmering zal worden behandeld in het poho / rro voor de zomer, dan is het een integraal totaal.

Strategische ontwikkeling werklocaties westzijde stedelijk gebied.

De aanwezigen geven aan dat de programmering zoals hierboven opgenomen een eerste stap is. Voor de komende periode zullen er nieuwe keuzes gemaakt moeten worden voor de ontwikkeling van de westzijde van het stedelijk gebied. Er liggen veel bestaande werklocaties maar er wordt ook gewerkt aan bijvoorbeeld de nieuwe Brainport Innovatie Campus. Daarnaast zijn er plannen rond de luchthaven en de ontwikkeling van een nieuw intercitystation. Wat is de relatie tussen de verschillende werklocaties, wat zijn de kansen voor bestaande terreinen?

De aanwezigen spreken de intentie uit om hierover een gezamenlijk beeld te ontwikkelen zodat de westzijde van het stedelijk gebied zich gecoördineerd verder kan ontwikkelen. Het doel is om de ontwikkelingspotentie van het gebied zo goed mogelijk gezamenlijk te benutten. Hierbij is de vastgestelde planning en programmering uitgangspunt.

Bijlage 3: Relatie Peelmethodek en verkeerslichtenmodel

Peelmethodek: IJzeren voorraad als uitgangspunt

De Peel hanteert bij haar planning het principe van de ijzeren voorraad, waarbij gerekend is met de vijfjaarlijkse behoefte volgens de methodek van de ruimteplanner. Uitgangspunt is dat gemeenten een bepaald aantal hectare bedrijventerrein op voorraad moeten hebben, om direct aan de vraag te kunnen voldoen. Het is onwenselijk dat plannen nog in procedure moeten worden gebracht op het moment dat een bedrijf een concrete vraag heeft.

Provinciaal verkeerslichtenmodel

Het verkeerslichtenmodel biedt een systematiek om te komen tot een prioritering van werklocaties. Het is een dynamisch model³. De methode is een hulpmiddel om inzichtelijk te maken hoe de (plan-) voorraad zich verhoudt ten opzichte van de te verwachte vraag. Dit betekent:

Groen: (delen van) plannen die we tot 2020 zeker wel gaan ontwikkelen;

Oranje: (delen van) plannen die op basis van de huidige inzichten niet ontwikkeld worden tot 2020;

Rood: (delen van) plannen die van de kaart verdwijnen en helemaal niet meer ontwikkeld worden.

Verkeerslichtenmodel in relatie tot Peelmethodek

De omvang van de ijzeren voorraad is voor de Peel bepaald op ruim 50 hectare. Daarmee is tevens de omvang van de groene (plan-) voorraad volgens het provinciaal verkeerslichtenmodel gekwantificeerd. Dat zijn immers de plannen die ontwikkeld worden en uitgegeven worden. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, kan voor de oranje (plan-) voorraad de planvorming opgestart worden. Iedere gemeente afzonderlijk heeft het model toegepast op haar totale aanbod.

Jaarlijkse monitoring / economische dynamiek

Het monitoren van de ijzeren voorraad geschiedt aan de hand van de gerealiseerde vraag. Jaarlijks wordt de uitgifte in beeld gebracht. Omdat de ijzeren voorraad de hoeveelheid hectares is die nodig is om aan de directe vraag te kunnen voldoen, blijft de ijzeren voorraad jaarlijks hetzelfde. Aangezien de groene (plan-) voorraad gelijk is aan de ijzeren voorraad, blijft ook de groene (plan-) voorraad hetzelfde. Vanuit de oranje (plan-) voorraad wordt de ijzeren voorraad jaarlijks aangezuiverd. Bij uitgifte neemt de voorraad oranje hectares dus jaarlijks af. De vraag gaat dus niet naar beneden bij uitgifte van bedrijventerrein.

De aanpassing in de programmering wordt in het voorjaar in het Peeloeverleg besproken. Vervolgens kan de aanpassing in de regionale programmering overgenomen worden via het poho/RRO.

Voorbeeld:

Jaar 1

Voorraad	Groen	Oranje	Rood	Uitgifte
30	10	20	--	--

Er wordt 2 ha uitgegeven in het eerste jaar. Dan ziet het overzicht voor jaar 2 er als volgt uit:

Voorraad	Groen	Oranje	Rood	Uitgifte
28	10	18	--	2

³ Voor bijvoorbeeld de oranje plannen is het nog niet zeker dat ze ontwikkeld kunnen worden na 2020. Het kan best zo zijn dat een plan dat nu oranje is, bij een herijking alsnog in de groep rood terecht komt (als de vraag verder inzakt), maar dit plan kan over een paar jaar ook in de groep groen terecht komen, omdat er nieuwe vraag tegenover staat.

Er wordt 3,5 ha uitgegeven in het tweede jaar. Het overzicht voor jaar 3 ziet er dan als volgt uit:

Voorraad	Groen	Oranje	Rood	Uitgifte
24,5	10	14,5	--	3,5

Herijking ijzeren voorraad: in 2017

De omvang van de ijzeren voorraad wordt na een periode van vijf jaar opnieuw geijkt, in dit geval in 2017. Blijkt dan dat de gerealiseerde uitgifte – en daarmee de vraag – meerdere jaren op substantiële wijze afwijkt van de prognose, dan kan dat tot bijstelling van de ijzeren voorraad leiden en daarmee tevens tot een nieuwe programmering van de werklocaties in een groene, oranje en rode (plan-) voorraad.

De herijking van de ijzeren voorraad is een nieuwe berekening van de vraag. Als deze nieuwe vraag bepaald is, staat deze vast en is deze slechts onderwerp van gesprek als daar aanleiding toe is (bv. als de economie aantrekt).

Regionaal bedrijventerrein

Er is behoefte aan een regionaal bedrijventerrein (MEROS, Bureau Buiten). De Peel gaat er vanuit dat deze behoefte in Helmond ingevuld kan worden. Mocht dat niet het geval zijn, dan moet deze vraag elders in De Peel opgevangen worden.

Bijlage 4: complete regionale programmering – onderdeel Stedelijk Gebied

 Voor de digitale versie van de EXEL-Sheet wordt verwezen naar www.sre.nl/bedrijventerreinen

REGIO	GEMEENTE	STATUS	LOCATIE	SEGMENT *zie legenda	OPP. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	STOPLICHT	VOLG NR
STEDELIJK GEBIED									
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	Brainport Innovatie Campus fase 1	C	25	25	0	Groen	1
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Zacht	Brainport Innovatie Campus fase 2&3	C	40	40	0	Oranje	2
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	De Hurk, Beatrixcomplex	G	2,5	2,5	0	Groen	3
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	Eindhoven Airport	D	46	1,5	1,5	Groen	4
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	Esp Noord	A	20	20	0	Oranje	5
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	Flight Forum	A	26	5	5	Groen	6
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	GDC Acht	B	124	68	68	Groen	7
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	High Tech Campus Eindhoven	C	10	10	5	Groen	8
Stedelijk Gebied	Waalre	Zacht	High Tech Campus Eindhoven Zuid *10	C	8	8	0	Oranje	9
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	Park Forum Oost	A	20	18,5	0	Oranje	10
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	Park Forum West - A	A	26	22	22	Groen	11
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	Park Forum West - B	A	15	15	15	Oranje	12
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	Park Forum Zuid	A	4	3,5	3,5	Groen	13
Stedelijk Gebied	Best	Zacht	Ploegstraat / Best Zuid	D	5	5	0	Groen	14
Stedelijk Gebied	Best	Hard	Rode Ladder/EHV'se weg zuid	D	20	20	0	Oranje	15
Stedelijk Gebied	Best	Hard	T Zand	A	52	3	3	Groen	16
Stedelijk Gebied	Best	Zacht	Philips Technology Park	C	10	10	0	Groen	17
Stedelijk Gebied	Eindhoven	Hard	TU/e Sciencepark	C	7	7	3,5	Groen	18
Stedelijk Gebied	Geldrop-Mierlo	Hard	Bijenkorf	A	1,5	1,5	0,85	Groen	19
Stedelijk Gebied	Geldrop-Mierlo	Hard	De Barrier	A	3	3	3	Groen	20
Stedelijk Gebied	Geldrop-Mierlo	Hard	Emopad	E	13,22	0,2	0,2	Groen	21
Stedelijk Gebied	Geldrop-Mierlo	Hard	Spaarpot	E	45,13	0,8	0,8	Groen	22
Stedelijk Gebied	Helmond	Hard	BP Schooten	A	12,4	0	0	Groen	23
Stedelijk Gebied	Helmond	Hard	Brandevoort	D	33	27,4	0	Groen	24
Stedelijk Gebied	Helmond	Hard	BZOB terrein	F	149,68	27,76	22,26	Groen	25
Stedelijk Gebied	Helmond	Zacht	BZOB Bos	F	65	60	0	Groen	26
Stedelijk Gebied	Helmond	Zacht	Varenschut	A	75	75	0	Groen	27
Stedelijk Gebied	Helmond	Hard	Groot Schooten	D	23	2,9	2,9	Groen	28
Stedelijk Gebied	Helmond	Hard	Hoogelind	A	250,7	1,7	1,7	Groen	29
Stedelijk Gebied	Helmond	Hard	HTAC	C	1,5	1,5	0,75	Groen	30
Stedelijk Gebied	Helmond	Hard	Food Technology Park	C	4,8	2,8	0	Groen	31
Stedelijk Gebied	Nuenen	Hard	Eeneind II zuid	A	7,2	0,5	0,5	Groen	32
Stedelijk Gebied	Nuenen	Hard	Eeneind West	A	26	26	0	Groen	33
Stedelijk Gebied	Oirschot	Hard	Westfields - deel stedelijk gebied - A	A	10	10	0	Groen	34
Stedelijk Gebied	Oirschot	Hard	Westfields - deel stedelijk gebied - B	A	15	15	0	Oranje	35
Stedelijk Gebied	Son en Breugel	Hard	Ekkersrijt uitbreiding	G	8	8	0	Oranje	36
Stedelijk Gebied	Veldhoven	Zacht	De Run 7000 *9	G	8	8	0	Oranje	37
Stedelijk Gebied	Veldhoven	Hard	Habraken - A	A	21	13,2	10	Groen	38
Stedelijk Gebied	Veldhoven	Hard	Habraken - B	A	10	10	0,7	Oranje	39
Stedelijk Gebied	Veldhoven	Hard	Habraken - C	A	20	20	0	Oranje	40
Stedelijk Gebied	Veldhoven	Zacht	Health Technology Park	C	11	11	0	Groen	41
Stedelijk Gebied	Veldhoven	Zacht	Uitbreiding De Run 1000/2000	G	4	4	0	Groen	42
Stedelijk Gebied	Veldhoven	Hard	Zandven	A	3,8	3,1	3,1	Groen	43
Stedelijk Gebied	Waalre	Hard	Diepenvoorde	D	3,5	0,5	0,5	Groen	44
Stedelijk Gebied	Waalre	Zacht	Ekenrool-Noord	G	8	8	0	Oranje	45
Stedelijk Gebied	Waalre	Hard	Waalre Noord	E	6,4	0,4	0,4	Groen	46
Subtotaal Regio:					626,26	(=incl 2020-2030)			

 Pilot Helmond
 41 ha groen
 121,4 ha oranje


Bijlage 5: complete regionale programmering – onderdeel De Peel

Voor de digitale versie van de EXEL-Sheet wordt verwezen naar www.sre.nl/bedrijventerreinen

REGIO	GEMEENTE	STATUS	LOCATIE	SEGMENT *zie legenda	OPP. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	STOPLICHT	VOLGNR
	<i>De Peel</i>								
De Peel	Asten	Zacht	Nobisweg-Noord	K	5,3	5,3	0	Oranje	47
De Peel	Asten	Zacht	De Stegen*1	K	8,0	8	0	Groen	48
De Peel	Asten	Zacht	Kanaalweg*2	K	2,9	2,9	0	Groen	49
De Peel	Asten	Zacht	De Hoogveld*2	K	0,8	0,8	0	Groen	50
De Peel	Someren	Hard	Vaartje 1b	K	0,5	0,2	0,3	Groen	51
De Peel	Someren	Hard	Locatie van Dijk	K	1,9	1,5	0	Groen	52
De Peel	Someren	Zacht	RDV Witvrouwenbergweg	H	3,8	3,8	0	Groen	53
De Peel	Someren	Zacht	Lage Akkerweg	K	2,3	2,3	0	Oranje	54
De Peel	Someren	Zacht	Lage Akkerweg	K	1,9	1,9	0	Groen	55
De Peel	Deurne	Hard	Blinden Zuid	I	17,0	6	6	Groen	56
De Peel	Deurne	Hard	Moorveld Willige Laag	K	3,2	3,2	0	Oranje	57
De Peel	Deurne	Hard	Moorveld Willige Laag	K	7,3	2,4	0	Groen	58
De Peel	Deurne	Zacht	Kranenmortel- Zuid	J	20,0	20	0	Oranje	59
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wolfsveld - Gemert	K	4,9	4,9	4,9	Groen	60
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Wolfsveld - Gemert	K	18,1	18,1	1,7	Oranje	61
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bolle Akker - Bakel	K	2,4	2,4	2,4	Groen	62
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Bolle Akker - Bakel	K	1,2	0,9	0,9	Oranje	63
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Binnenveld-Milheese	M	0,4	0,4	0,4	Groen	64
De Peel	Gemert-Bakel	Hard	Binnenveld-Milheese	M	1,2	1	0	Oranje	65
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fuik	K	4,3	4,3	0	Oranje	66
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fuik	K	2,0	2	0	Groen	67
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	Keizersberg	K	4,5	4,5	0	Oranje	68
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Mortel Zuidrand	M	1,5	1,5	0	Oranje	69
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	Kaak	K	5,6	5,6	0	Oranje	70
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	12,8	12,8	12,8	Groen	71
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	7,2	6,5	6,5	Oranje	72
De Peel	Laarbeek	Zacht	Bemmer V meros	O	5,0	5	0	Oranje	73
De Peel	Laarbeek	Zacht	Bemmer V (opv herstructurering)	O	15,0	15	0	Oranje	74
Subtotaal Regio:						143,2 (= incl 2020-2030)			

Bijlage 6: complete regionale programmering – onderdeel De Kempen

 Voor de digitale versie van de EXEL-Sheet wordt verwezen naar www.sre.nl/bedrijventerreinen

REGIO	GEMEENTE	STATUS	LOCATIE	SEGMENT *zie legenda	OPP. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	STOPLICHT	VOLGNR
De Kempen									
De Kempen	Bergeijk	Hard	De Rijt	N	3,9	0,6	0,6	Groen	75
De Kempen	Bergeijk	Hard	Leemskullen	N	11,5	1	1	Groen	76
De Kempen	Bergeijk	Zacht	Waterlaan	N	2,5	2,5	0	Groen	77
De Kempen	Bergeijk	Zacht	Waterlaan IV-b	N	5	5	0	Oranje	78
De Kempen	Bladel	Hard	De Beemd	N	1,3	0,47	0	Groen	79
De Kempen	Bladel	Zacht	Hapert Noord	N	4,5	4,5	0	Rood	80
De Kempen	Bladel	Hard	Kempisch BedrijvenPark	O	45,9	41,6	41,6	Groen	81
De Kempen	Eersel	Zacht	Duizel	N	0,6	0,6	0	Groen	82
De Kempen	Eersel	Hard	Meerheide III A	N	6,9	4,2	4,2	Groen	83
De Kempen	Eersel	Zacht	Meerheide III B	N	3,6	3,6	0	Oranje	84
De Kempen	Eersel	Zacht	Beek *5	N	3	3	0	Groen	85
De Kempen	Eersel	Zacht	KLG *5	N	6	6	0	Groen	86
De Kempen	Oirschot	Hard	Kanaaldijk Noord	N	1,36	1,36	1,36	Groen	87
De Kempen	Oirschot	Zacht	De Scheper fase II A	N	5	5	0	Groen	88
De Kempen	Oirschot	Zacht	De Scheper fase II B	N	5	5	0	Oranje	89
De Kempen	Oirschot	Zacht	De Scheper fase III	N	6,5	6,5	0	Rood	90
De Kempen	Oirschot	Hard	Westfields - deel Kempen	O	10	9,5	9,5	Groen	91
De Kempen	Reusel-De Mierden	Zacht	Kleine Hoeven I *3	N	11,3	11,3	0	Groen	92
De Kempen	Reusel-De Mierden	Zacht	Kleine Hoeven II	N	8,7	8,7	0	Oranje	93
De Kempen	Reusel-De Mierden	Zacht	Van Cranenbroek, Kleine Hoeven II *6	N	2,6			0 Niet meegenomen	
Subtotaal Regio:						120,43			

Bijlage 7: complete regionale programmering – onderdeel A2-Gemeenten

Voor de digitale versie van de EXEL-Sheet wordt verwezen naar www.sre.nl/bedrijventerreinen

REGIO	GEMEENTE	STATUS	LOCATIE	SEGMENT *zie legenda	OPP. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	STOPLICHT	VOLGNR
	A2 - gemeenten								
A2-gemeenten	Cranendonck	Hard	Airpark II 2e fase	A	9	1,5	1,5	Groen	94
A2-gemeenten	Cranendonck	Zacht	Airpark II 3e fase	A	7	4,5	0	Groen	95
A2-gemeenten	Cranendonck	Zacht	Airpark III	A	8	8	0	Rood	96
A2-gemeenten	Valkenswaard	Zacht	Schaapsloop 1 *7	A	20	15	0	Groen	97
A2-gemeenten	Valkenswaard	Zacht	Lage Heide *8	A	35	20	0	Groen	98
Subtotaal Regio:						49			

Bijlage 8: complete regionale programmering – uitleg tabel

Uitleg tabel regionale programmering

Hieronder is de uitleg van de kolommen in tabel 'Regionale programmering bedrijventerreinen' opgenomen

Regio: de subregio waartoe het bedrijventerrein terrein behoort (Stedelijk Gebied, Peel, Kempen, A2-Gemeenten)

Gemeente: de gemeente waarin het terrein is gelegen (een van de 21 gemeenten binnen het SRE)

Status: de planologische status is hiervoor leidend, financiële investering spelen geen rol. Er op basis daarvan een onderscheid gemaakt tussen:

- Zacht: plannen in de idee-fase tot en met voorontwerp-bestemmingsplan
- Hard: plannen met een ontwerp-bestemmingsplan tot en met direct uitgeefbare en bouwrijpe kavels

Locatie: de naam van het bedrijventerrein

Segment: segment waarin het terrein ontwikkeld en uitgegeven. We onderscheiden de volgende segmenten

A: Modern gemengd	I: Regulier > 3000m ²
B: Logistiek	J: Cradle to cradle
C: Campus	K: Regulier
D: Hoogwaardig	L: Regulier bovenlokaal
E: Functioneel	M: Regulier/woonwerk
F: Zwaar	N: Lokaal
G: Kantoorachtig	O: Bovenlokaal >5000m ²
H: PDV/Regulier	

Opp. (netto ha.): netto oppervlakte van een terrein in hectares

Waarvan uitgeefbaar: hectares van een terrein dat nog uitgegeven kan worden (al bouwrijp en nog niet bouwrijp)

Waarvan direct: hectares van een terrein die direct uitgegeven kunnen worden (al bouwrijp)

Stoplicht: de kleur van het terrein binnen de systematiek van het verkeerslichtenmodel. Er is een onderscheid gemaakt tussen de onderstaande kleuren:

- Groen: (delen van) plannen die we tot 2020 zeker gaan ontwikkelen
- Oranje: (delen van) plannen die op basis van de huidige inzichten niet ontwikkeld worden tot 2020
- Rood: (delen van) plannen die van de kaart verdwijnen en helemaal niet meer ontwikkeld worden

Volgnr: nummer van het terrein in de regionale programmering. Het nummer correspondeert met het nummer op de kaart van de regionale programmering.

Voorbeelden uit de regionale programmering

Hieronder volgen een aantal voorbeelden over hoe de tabellen van regionale programmering gelezen moeten worden.

1: Voorbeeld in de gemeente Asten

Regio	Gemeente	Status	Locatie	Segment	Opp. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	Stoplicht	Volgnr
De Peel	Asten	Zacht	Nobisweg-Noord	K	5,3	5,3	0	Oranje	47
De Peel	Asten	Zacht	De Stegen	K	8,0	8	0	Groen	48

Het terrein 'Nobisweg noord' ligt in de gemeente Asten, subregio De Peel. Het terrein is nog niet planologisch hard, er moet nog een procedure doorlopen worden en er ligt maximaal een voorontwerp-bestemmingsplan (status is zacht). Het terrein wordt ontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid (Segment K.). De netto oppervlakte van het terrein is 5,3 hectare, die 5,3 hectare zijn nog uit te geven (er heeft dus nog geen uitgifte plaats gevonden). Deze 5,3 hectare zijn echter nog niet direct uit te geven, zijn nog niet bouwrijp. Het terrein heeft de status oranje, het plan wordt op basis van de huidige inzichten tot 2020 niet verder ontwikkeld. Gemeenten, provincie en SRE hebben dit afgesproken in het POHO/RRO.

Het terrein 'De stegen' ligt in de gemeente Asten, subregio De Peel. Het terrein is nog niet planologisch hard, er moet nog een procedure doorlopen worden en er ligt maximaal een voorontwerp-bestemmingsplan (status is zacht). Het terrein wordt ontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid (Segment K.). De netto oppervlakte van het terrein is 8,0 hectare, die 8 hectare zijn nog uit te geven (er heeft dus nog geen uitgifte plaats gevonden). Deze 8 hectare zijn echter nog niet direct uit te geven, ze zijn nog niet bouwrijp. Het terrein heeft de status groen, het plan wordt op basis van de huidige inzichten voor 2020 ontwikkeld. Gemeenten, provincie en SRE hebben dit afgesproken in het POHO/RRO.

2. Voorbeeld in de gemeente Gemert-Bakel

Regio	Gemeente	Status	Locatie	Segment	OPP. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	Stoplicht	Volgnr
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fuik	K	4,3	4,3	0	Oranje	66
De Peel	Gemert-Bakel	Zacht	De Fuik	K	2,0	2	0	Groen	67

Het terrein de Fuik ligt in de gemeente Gemert-Bakel, subregio De Peel. Het terrein is nog niet planologisch hard, er moet nog een procedure doorlopen worden en er ligt maximaal een voorontwerp-bestemmingsplan (status is zacht). Het terrein wordt ontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid (Segment K.). Het terrein is opgesplitst in 2 delen.

1. De Fuik met volgnummer 66 heeft een netto oppervlakte van 4,3 hectare, die 4,3 hectare zijn nog uit te geven (er heeft dus nog geen uitgifte plaats gevonden). Deze 4,3 hectare zijn echter nog niet direct uit te geven, zijn nog niet bouwrijp. Het terrein heeft de status oranje, het plan wordt op basis van de huidige inzichten tot 2020 niet verder ontwikkeld. Gemeenten, provincie en SRE hebben dit afgesproken in het POHO/RRO.
2. De Fuik met volgnummer 67 heeft een netto oppervlakte van 2,0 hectare, die 2 hectare zijn nog uit te geven (er heeft dus nog geen uitgifte plaats gevonden). Deze 2 hectare zijn echter nog niet direct uit te geven, ze zijn nog niet bouwrijp. Het terrein heeft de status groen, het plan wordt op basis van de huidige inzichten voor 2020 ontwikkeld. Gemeenten, provincie en SRE hebben dit afgesproken in het POHO/RRO.

De programmering doet geen uitspraken over de lokale invulling en de fysieke plek. Bovenstaande betekent dus dat van het totale plan De Fuik van 6,3 hectare netto in totaal 2 hectare op basis van de huidige inzichten niet verder wordt ontwikkeld en 4,3 hectare voor 2020. Dit is de fasering binnen het terrein 'De Fuik'.

3. Voorbeeld in de gemeente Laarbeek

Regio	Gemeente	Status	Locatie	Segment	Opp. (netto ha)	Waarvan uitgeefbaar	Waarvan direct	Stoplicht	Volgnr
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	12,8	12,8	12,8	Groen	71
De Peel	Laarbeek	Hard	Bemmer IV	O	7,2	6,5	6,5	Oranje	72

Het terrein Bemmer IV ligt in de gemeente Laarbeek, subregio De Peel. Het terrein is planologisch hard, het plan zit minimaal in de fase van ontwerp-bestemmingsplan (status is hard). Het terrein wordt ontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid (Segment K.). Het terrein is opgesplitst in 2 delen.

1. Bemmer IV met volgnummer 71 heeft een netto oppervlakte van 12,8 hectare, die 12,8 hectare zijn nog uit te geven (er heeft dus nog geen uitgifte plaats gevonden). Deze 12,8 hectare zijn ook direct uit te geven, ze zijn bouwrijp. Het terrein heeft de status groen, het plan wordt op basis van de huidige inzichten tot 2020 verder ontwikkeld. Gemeenten, provincie en SRE hebben dit afgesproken in het POHO/RRO.
2. Bemmer IV met volgnummer 72 heeft een netto oppervlakte van 7,2 hectare, hiervan is nog 6,5 hectare uit te geven (er heeft dus al uitgifte plaats gevonden, 0,7 hectare). Deze 6,6 hectare zijn ook direct uit te geven, ze zijn bouwrijp. Het terrein heeft de status oranje, het plan wordt op basis van de huidige inzichten niet tot 2020 niet verder ontwikkeld. Gemeenten, provincie en SRE hebben dit afgesproken in het POHO/RRO

De programmering doet geen uitspraken over de lokale invulling en de fysieke plek. Dit bovenstaand betekend dus dat van het totale plan Bemmer IV van 20 hectare netto in totaal, 6,5 hectare op basis van de huidige inzichten niet verder wordt ontwikkeld en 12,8 hectare voor 2020. Dit is een fasering binnen het terrein Bemmer IV.