

**Monitoring
bedrijventerrein Regio
Eindhoven 2005**

Monitoring bedrijventerrein Regio Eindhoven 2005

in opdracht van Dagelijks Bestuur Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Opgesteld door Keizer Karel V Singel 8
Postbus 985
5600 AZ Eindhoven
040 2594594

Auteur G. Stabel

Versienummer 1
Projectnummer 051-15-02

Datum 12 september 2005
Status Definitief

Inhoudsopgave

Samenvatting conclusies, adviezen en aanbevelingen	3
1. Inleiding / beleidskader / doelgroepen	8
2. Relevante trends en ontwikkelingen	9
3. 0-meting 2004	10
4. Kwantitatieve monitoring	11
4.1 Uitgifte in 2004	11
4.2 . De Harde Planvoorraad	12
4.2.1 Stadsregio	13
4.2.2 De landelijke regio's	15
4.2.3 Aanbevelingen/adviezen n.a.v. kwantitatieve toets.	17
4.3 Doorkijk vraag aanbod langere termijn.	19
4.3.1.Langere termijn conclusies planning BOR terreinen.	19
4.3.2 Analyse per segment.	19
4.3.3 Specifieke analyse en aanbevelingen/adviezen t.b.v. Bestuurscommissie Stedelijk Gebied(i.o.)	20
5. Kwalitatieve monitoring	23
5.1 Herstructurering:	23
5.2 Parkmanagement	23
5.3 Intensief Ruimtegebruik.	24
5.4 Onttrekking	24
5.5 Wachtlijst.	25
5.6 Aanbevelingen/adviezen n.a.v. kwalitatieve analyse.	25
Bijlagen:	
Bijlage 1	Monitoringsoverzichten 2005
Bijlage 2	0-meting
Bijlage 3	Overzichten kwalitatieve monitoring

Samenvatting conclusies, adviezen en aanbevelingen

“Een ongekend lage uitgifte en een nauwelijks veranderde bedrijventerreinen voorraad met veel lokale tekorten”. Dat is in één regel de situatie over 2004.

A. Uitgifte.

Met nog geen 10 ha is de uitgifte in 2004 gehalveerd ten opzichte van 2003/2002 en 1/6^e van de prognose op jaarbasis. Volgens de Regionale Bedrijventerreinen structuurvisie (RBSV) bedraagt over langere termijn bezien de gemiddelde behoefte 57,2 ha. Sedert 2000 is er inmiddels 130 ha minder uitgegeven dan het berekende gemiddelde.

Het aantal verkooptransacties (36) is ondanks die lage uitgifte in 2004 in lijn met de afgelopen jaren, m.a.w. de gemiddelde kavelgrootte was relatief gering.

Veruit de belangrijkste oorzaak van de lage uitgifte in 2004 is uiteraard de lage conjunctuur. Opvallend is wel dat - terwijl in Brabant als geheel de uitgifte in 2004 op het niveau van 2003 bleef - de uitgifte in Zuidoost Brabant is gehalveerd. Dat bevestigt het beeld dat de geringe voorraad in Zuidoost een medebepalende factor is bij het lage uitgiftecijfer.

Het gegeven dat Geldrop-Mierlo in 2004 met een nieuw kleinschalig terrein op de markt kwam en daar meer grond verkocht dan de rest van de stadsregio bij elkaar, geeft aan dat er bij een aantal gemeenten méér (inhaal)vraag in de markt moet zitten dan door de regio bediend wordt. Anderzijds valt op: de lage uitgifte in Eindhoven en Helmond, de 2 steden die over de meeste voorraad beschikken.

B. Bedrijventerrein voorraad.

Als de economie zich herstelt mag een aanzienlijke inhaalvraag boven het gemiddelde van 57,2 ha worden verwacht. Economisch veilig plannen betekent over conjunctuurgolven heen kijken, voorbereid zijn op de (inhaal)vraag en daartoe buffers creëren. Economisch veilig plannen betekent ook (proberen) lang vooruit te kijken. De ontwikkeltijd van terreinen is nl. gemiddeld 7 à 8 jaar. Economisch veilig plannen betekent tenslotte, in de huidige omstandigheden (conjunctuur, onzekerheid uitgifte), ook bereid zijn om exploitatierisico's te nemen.

In de onderhavige monitoring is de bedrijventerreinen voorraad (harde plannen) met name getoetst aan 2 RSP criteria: de *streefwaarde/ buffer* (ijzeren voorraad van 3 jaar) en *de geografische spreiding*. Bedrijven zijn immers, zo blijkt telkens uit onderzoek, niet genegen zich over grote afstand te hervestigen. In eerste instantie is per segment gekeken naar de direct uitgeefbare voorraad. Daarna is de niet-direct uitgeefbare voorraad in de analyse betrokken. Tenslotte de zachte planvoorraad, voorzover gemeenten verwachten dat deze snel uitgiftegeraad wordt.

De monitoring is in principe een korte termijnanalyse. Voor de terreinen die onderdeel uitmaken van het BOR convenant wordt ook gekeken naar de langere termijn. In de bijlagen zijn overzichten opgenomen per subregio, per gemeente en per segment. Deze bevatten gedetailleerde informatie vanuit de Etin enquête en het planningsoverleg. In de toetsing is de situatie vooral subregionaal beschouwd. Op gemeenteniveau zal de situatie beter/slechter zijn! Opvallend is overigens dat de planning van enkele terreinen nu al vertraagd ten opzichte van het eind 2004 vastgestelde RSP.

B1. Stedelijk gebied

Hoogwaardig gelabeld: geen direct tekort, maar de streefwaarde wordt niet gehaald. In 2007/8 mogelijk probleem met voorraad en geografische spreiding;

Gemengd: beneden streefwaarde. Alleen relevante voorraad in Eindhoven en beperkte voorraad in Helmond; Geografische spreiding is een probleem. In 2005/2006 wordt deze aan de westkant van de stadsregio opgelost door plan Park Forum (Eindhoven); Aan de oostkant duurt het probleem (na wegvallen restantvoorraad) tot 2010/2012;

Grootschalig –zwaar: wel voorraad maar de streefwaarde wordt in de praktijk niet gehaald. Het segment is regionaal geconcentreerd, daarom qua geografische spreiding geen probleem;

Kleinschalig-lokaal: beneden streefwaarde, de meeste gemeenten hebben geen voorraad. Daarom ook qua geografische spreiding een probleem, immers elke gemeente dient dit segment te bedienen. De tekortsituatie vertoont een structureel karakter.

B2. De Kempen, de Peel en Heeze Leende Cranendonck

Gemengd: Behoudens in Someren is er in de 3 landelijke regio's geen *direct -uitgeefbare* voorraad en ook geen *niet direct uitgeefbare* voorraad. Zowel qua streefwaarde als geografische spreiding scoren de regio's in dit segment een zware onvoldoende.

Die situatie (ook qua geografische spreiding) wordt in **de Kempen en Heeze Leende Cranendonck (HL-CR)** pas verbeterd als het Kempisch Bedrijven Park (2008) en Airpark II (2005/6) op de markt komen. In **de Peel** staat geen "regiobreed" terrein in de steigers.

Kleinschalig lokaal: Dit segment kent een iets betere uitgangspositie, voldoet echter nog niet aan de streefwaarde.

In **de Kempen** heeft alleen Eersel wat direct uitgeefbare voorraad en samen met Bladel nog (zeer beperkte) aanvulling, terwijl vooral Bergeijk verwacht snel vanuit de zachte planvoorraad terrein beschikbaar te krijgen;

In **de Peel** is voorraad voor ca. 2 jaar, maar nog onder de streefwaarde. Behalve Asten hebben de gemeenten ook wat harde plannen in de pijplijn. Asten verwacht daarentegen snel te kunnen uitgeven met het zachte (ontwerp-)plan Campina -terrein.

In subregio **HL-Cr** heeft alleen Heeze Leende voorraad, met name in de pijplijn.

C. Kwalitatieve programma

De eerste monitoring (tevens de 0-meting) geeft een beeld van de inspanningen die de gemeenten verrichten op het punt van herstructurering, parkmanagement en intensief ruimtegebruik. In de bijlagen is e.e.a. per gemeente gespecificeerd. In zijn algemeenheid levert dit - voor dit moment - een overwegend positief beeld op. Compliment daarom voor de betreffende gemeenten. De ingezette weg zal wel de komende jaren dienen te worden uitgebouwd.

Herstructurering staat in veel gemeenten op de agenda, hetzij als lopend project of als ambitie.

Het betreft veelal maatregelen aan het openbaar domein (wegen, groen, parkeren), maar in een aantal gevallen ook de voorterreinen, gevelverbetering, voorzieningen (glasvezel), functiewijziging. In dit kader zijn er ook gemeenten die werken vanuit een Masterplan of de actualisering van verouderde bestemmingsplannen.

Parkmanagement . Op 3 gemeenten na lopen overal acties, waarbij ook hier weer een divers karakter. Collectieve zaken (inkoop, beveiliging) voeren nu nog de boventoon, maar de ambities liggen hoger en worden in diverse plaatsen ook opgepakt (glasvezel, facility center, arbo -diensten, masterplan, BHV, veiligheid, afvalmanagement e.d.). Ook blijkt dat in veel gemeenten niet de overheid maar de ondernemersverenigingen of terreinorganisaties de trekkers zijn. In 4 gemeenten is al een (part time) parkmanager aangesteld en in enkele gemeenten staat dat te gebeuren. Daarnaast zijn op bedrijventerreinen organisaties als Duurzame Bedrijventerreinen Nederland (DBN) en particuliere adviesbureau's actief.

In het RSP is aangegeven dat alle nieuwe terreinen een bepaalde vorm van parkmanagement dienen te krijgen. Uit de lijst blijkt dat enkele gemeenten dit al hebben geregeld (of gaan regelen) in de koopovereenkomsten.

Het SRE heeft ter ondersteuning inmiddels een werkgroep parkmanagement ingesteld (gemeenten, SRE, Kamer van Koophandel, Brabants Zeeuwse Werkgeversorganisatie en Projecten Innovatie Team) die met de materie aan de slag gaat.

Intensief Ruimtegebruik

Doelstelling is dat met deze nieuwe monitoring o.a. wordt gevolgd hoe gemeenten omgaan met de beleidsregels

intensief ruimtegebruik, wat de ervaringen zijn, etc. Over de beleidsregels is vastgelegd dat het een niet vrijblijvend leertraject wordt, welk wordt gemonitord en geëvalueerd. Zo zal in de toekomst in de monitoring door gemeenten worden verantwoord indien wordt afgeweken van generieke regels. Omdat de beleidsregels pas recent zijn vastgesteld en een aantal gemeenten nog in een gewinning/voorbereidingsfase zitten, zal pas vanaf de volgende monitoring hier op detail kunnen worden gerapporteerd. De voorliggende monitoring geeft wel de volgende (eerste) indruk van de stand van zaken:

- 1. Dat er beleidsregels zijn vastgesteld is bij iedere gemeente goed bekend, maar er is bij meerdere ambtenaren nog onduidelijkheid over details, zoals de toepassing van de ruimteverkenner.*
- 2. Een aantal gemeenten is bezig met inbedding van de beleidsregels in gemeentelijk uitgiftebeleid.*
- 3. De checklist is al in meerdere ontwerpplannen gevolgd.*
- 4. Er zijn incidenteel problemen geconstateerd met bepaalde regels (bouwen /schakelen op kavelgrens: i.v.m. eisen van de brandweer);*
- 5. De toepassing van beleidsregels betekent evident meer werk voor de betreffende economische medewerkers. Meerdere ambtenaren geven aan daarvoor slechts beperkt ruimte beschikbaar te hebben.*

Onttrekking

Uit de lijsten blijkt dat er in een 6-tal gemeenten sprake is van onttrekking van bedrijfsgrond. Van de meeste terreinen is de oppervlakte bekend. Het gaat daarbij om totaal 47 ha.

WachtlIJst.

Dit onderdeel is nog niet goed van de grond gekomen. 9 Gemeenten hebben een wachtlIJst gemeld, variërend van 1 tot 174. Enkele van deze lijsten zijn duidelijk nog niet geactualiseerd.

Dit door gemeenten te implementeren onderdeel uit de vastgestelde beleidsregels is erg belangrijk. Als gemeenten de ruimtebehoefte van bedrijven niet kunnen bedienen en ook niet registreren, dan is er geen sturingsmiddel en zullen een aantal beleidsdoelstellingen niet gehaald kunnen worden. Bijvoorbeeld Reallocatie; een regionaal toelatingsbeleid en doorverwijzingbeleid voor regionale terreinen.

D. Adviezen /aanbevelingen

D 1. Adviezen/aanbevelingen aan gehele regio:

1. Starten met actualisering RBSV (Regionale Bedrijventerrein Structuurvisie).

Reden herijking prognoses tot 2015/20 vanwege:

- achterlopende uitgifte / conjunctuur / onzekerheid hoogte inhaalvraag
- intensief ruimtegebruik (langer doen met dezelfde voorraad)
- bijgestelde groeioprognose CPB / verwachte lagere ruimtesramingen BLM

(Planning: 2^o helft 2006 opstart, afronding medio 2007). De nieuwe RBSV loopt voor op de actualisering RSP (2008/9)

Opdracht aan: SRE.

2. Toelatings- en doorverwijzingsbeleid regionale terreinen (ambitie uit RSP)

Een goed toelatings- en doorverwijzingsbeleid is natuurlijk niet alleen van belang voor de baatgemeenten, maar ook voor de grondgebiedgemeente zelf. Gezien de geschetste lokale tekorten en de economische gevolgen daarvan voor het regionale bedrijfsleven (wachtlIJst/gederfde economische groei), is het wenselijk om de uitwerking op te starten en te implementeren vóór /in 2006.

Advies aan: gemeenten / planningsoverleg bedrijventerreinen

3. WachtlIJst registratie

Het is van evident belang dat bedrijven met ruimtevragen door gemeenten professioneel worden behandeld, te beginnen bij een goede registratie. Gemeenten dienen dit onderdeel snel op te pakken als vastgelegd in de beleidsregels (uniform intakeformulier). Dit punt zal in het planningsoverleg worden gevolgd. .

Opdracht aan: gemeenten

D 2. Adviezen /aanbevelingen aan de landelijke regio's:

1. Versnelling plannen. *De landelijke gemeenten onderzoeken of /hoe hun plannen kunnen worden versneld, zodanig dat op lokaal/subregionaal niveau de streefwaarde wordt bereikt of benaderd. Dit onderzoeksresultaat wordt door de gemeenten teruggekoppeld in het subregionale planningsoverleg en opvolgend besproken in de stuurgroep RSP.*

Advies aan: gemeenten.

2. Subregionaal ruimtebudget. *De landelijke gemeenten wordt geadviseerd gebruik te maken van het instrument "subregionaal ruimtebudget". Dat impliceert dat bij lokale tekorten, door intergemeentelijke afspraken, bedrijven desgewenst een alternatief wordt geboden (voor de wachtlIJst) via doorverwijzing*

naar beschikbare locaties bij buurgemeenten. Uiteindelijk kan dit zijn vorm krijgen in (sub)regionaal uitgiftebeleid;

Advies aan: gemeenten.

D. 3. Ter beoordeling voorgelegd aan de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied i.o.

Het niet vrijblijvende BOR convenant impliceert wederzijdse verplichtingen van de partners. Bijstellingen van plannen, vertragingen, knelpunten, gemeentelijke afwegingen inzake planning en fasering, worden in breder perspectief getoetst en besproken binnen de structuur van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied.

Zie par. 4.3.3

Diverse plannen met een regionale functie (BEA 2, Habraken, Businesspark Brandevoort) vertragen, hetgeen negatief uitpakt voor de bedrijventerreinen planning en de doelstellingen t.a.v. buffervorming (streefwaarde) en geografische spreiding.

Voorts dreigen anderzijds, door de lage uitgifte/conjunctuur, bepaalde zachte plannen met elkaar te gaan interfereren en concurreren in de periode 2010-2025. Er moet een keuze gemaakt worden over de aanpassing van de planning.

Tenslotte hebben er t.o.v. het RSP mutaties plaatsgevonden in de segmentering, hetgeen noodzaakt het hoogwaardige segment te verminderen ten gunste van het gemengde segment.

1. Inleiding / beleidskader / doelgroepen

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de gemeenten in Zuidoost Brabant voeren een actief ruimtelijk economisch beleid, gericht op het versterken van de economische structuur en het verder ontwikkelen van de werkgelegenheid. Beleidsdoelstelling is de beschikbaarheid van voldoende en voldoende gedifferentieerd aanbod in werklocaties. Jaarlijks dient middels monitoring de voorraadsituatie en planontwikkeling beoordeeld te worden, zodat mede aan de hand daarvan knelpunten geïdentificeerd kunnen worden. Daaruit komen kwantitatieve en kwalitatieve aanbevelingen. De monitoring heeft twee doelgroepen: planningsoverleg/ stuurgroep RSP en de Bestuurscommissie Stedelijk gebied. De monitoring heeft zijn doorwerking naar gemeenten in Zuidoost Brabant.

RSP

In 2004 is door de regioraad het Regionaal Structuurplan RSP vastgesteld met een taakstelling / planningsopgave voor de deelnemende gemeenten tot 2015/2020. Daarnaast is er een kwalitatief programma vastgesteld. Het RSP heeft tevens de functie van Provinciaal Uitwerkingsplan van Zuidoost Brabant.

De RSP monitoring richt zich vooral op de korte(re) termijn. De informatie wordt vergaard via subregionaal georganiseerd planningsoverleg bedrijventerreinen, de uitkomsten uit de door het Etin georganiseerde jaarlijkse enquête uit begin 2005, alsmede overige actuele onderzoeken. In de monitoring worden conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Bestuurscommissie Stedelijk Gebied i.o.

In 2005 hebben de 8 bij de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied aangesloten gemeenten een convenant gesloten o.a. over een wederzijdse taakstelling inzake de realisering van bedrijventerreinen tot 2030. Daarin zit inbegrepen een taakstelling van 250 ha voor de Eindhovense behoefte tot 2030. Deze terreinen zijn opgenomen in het RSP. Deze afspraken kennen een bindend kwantitatief karakter en een langere termijn waarop specifiek gemonitord wordt. De monitoring sluit aan bij de RSP monitoring maar de adviezen en aanbevelingen zijn ter beoordeling van de bestuurscommissie. **Deze adviezen zijn opgenomen in par. 4.3.3**

2. Relevante trends en ontwikkelingen

➤ Bedrijfsverplaatsingen

Uit gegevens van de Afdeling Bestuursondersteuning & Onderzoek van de gemeente Eindhoven blijkt dat er in 2004 binnen de regio op bedrijventerreinen circa 328 bedrijfsverplaatsingen zijn geweest onder bedrijven met meer dan 2 werkzame personen. In grootte (uitgedrukt in werkzame personen) levert dit het volgende beeld op:

3 werkz. Pers.	18%	7 werkz. pers.	4 %
4 werkz. Pers.	12 %	8 werkz. pers.	4 %
5 werkz. Pers.	16 %	9 werkz. pers.	4 %
6 werkz. Pers.	10 %	10+ werkz. pers.	30 %

Het merendeel van de verhuisde bedrijven is dus relatief klein, gemiddeld 5 a 6 w. (bron vestigingenregister)

➤ Bedrijfsruimtemarkt (BRON makelaar RSP-Schüssel Research)

De bij Property.nl geregistreerde (veelal grotere transacties, met name in stedelijk gebied) van B.O.G. makelaars, geeft het volgende beeld. Met een opname van ruim 200.000 m² (verdeeld over 78 transacties), is er in 2004 in de Regio Eindhoven erg veel bedrijfsruimte door de markt opgenomen. Er zijn 10 transacties gerealiseerd met een omvang van 6.000 m² of meer. De vijf grootste transacties (tezamen goed voor circa 60.000 m²) hadden betrekking op oudere gebouwen die voor een beperkte periode zijn gehuurd, dan wel op de nominatie staan om in de toekomst te worden gerevitaliseerd c.q. herontwikkeld. Wanneer we de bedrijfsruimtetransacties uitsplitsten naar gemeente, dan blijkt dat een kleine 40% van de geregistreerde opname in de stad Eindhoven plaatsvond (circa 78.000 m²). De overige transacties vonden plaats in Helmond (ruim 27.000 m², oftewel bijna 14%), Son en Breugel (bijna 26.000 m², oftewel ongeveer 13%) en Bladel (ruim 22.000 m², oftewel circa 11%).

Net als in 2003, is het aanbod bedrijfsruimte het afgelopen jaar sterk toegenomen tot een niveau van circa 700.000 m². Dit betekent een stijging met zo'n 250.000 m² ten opzichte van 2003! Ruim 210.000 m² (circa 30%) van het totale aanbod is gesitueerd in de stad Eindhoven.

(Conclusie: een vergelijking van cijfers inzake de bestaande bedrijfsruimtemarkt, met uitgiftecijfers voor bedrijfsgrond (zie hoofdstuk 4) leert dat de dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt vele malen hoger is dan bij de markt voor bedrijfskavels).

➤ Nieuwe relevante ontwikkelingen

Het Centraal Plan Bureau heeft in 2004 een viertal nieuwe economische groeiscenario's opgesteld.

Het meest positieve scenario "Global economy" is lager dan het vorige (meest positieve scenario) "Global competition". Dat geldt ook voor de overige nieuwe groeiscenario's.

Deze groeiscenario's zullen hun doorwerking gaan krijgen in de nieuwe bedrijfslocatiemonitoring (BLM) van de ministeries EZ/VROM. Daarin worden de lange termijn ramingen voor ruimtevrage (bedrijventerreinen) opgenomen. Het laat zich aanzien dat de nieuwe BLM gaat aangeven dat de ruimtevrage zal afnemen in vergelijking tot vorige ramingen. Dit heeft uiteindelijk ook consequenties voor de ramingen van lagere overheden.

3. 0-meting 2004

Om voor deze (vernieuwde) RSP monitoring een referentiepunt te hebben is een 0-meting noodzakelijk. T.a.v. deze 0-meting wordt voorgesteld uit te gaan van de monitoring gegevens van 2004, welke zich richten op de harde voorraad/aanbod (direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar). Deze 0-meting wordt in **bijlage 2** weergegeven per subregio en per segment.

4. Kwantitatieve monitoring

4.1 Uitgifte in 2004

De uitgifte in Zuidoost Brabant is (sedert de invoering van de monitoring) over 2004 met nog geen 10 ha op een dieptepunt beland.

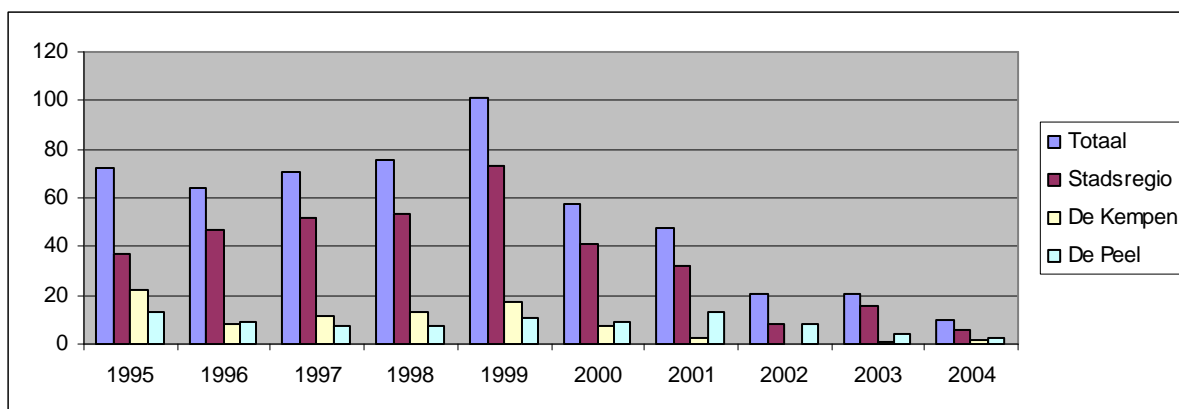
In de **stadsregio** bedroeg de uitgifte slechts 5.74 ha. In Geldrop (3.14 ha, 16 bedrijven) was nog van enige omvang sprake. Mondjesmaat was daarnaast de uitgifte in Eindhoven (1,63 ha), Valkenswaard (0,73 en Helmond (0,24 ha). *De overige gemeenten uit de stadsregio kenden wederom geen uitgifte.*

In **de Peel** bedroeg de uitgifte 2,36 ha, dankzij Laarbeek (8 bedrijven)

In **de Kempen** bedroeg de totale uitgifte 1,79 ha. door enige uitgifte in Bergeijk (1,64 ha.) en Eersel (0,51 ha.)

In **Heeze Leende –Cranendonck** werd geen bedrijfsgrond uitgegeven.

In onderstaande grafiek is aangegeven hoe de uitgifte zich verhoudt tot de afgelopen 10 jaar.



Aantal verkopen

Het aantal verkooptransacties is ondanks die lage uitgifte in lijn met de afgelopen jaren, nl 36. (Zie tabel hieronder .)

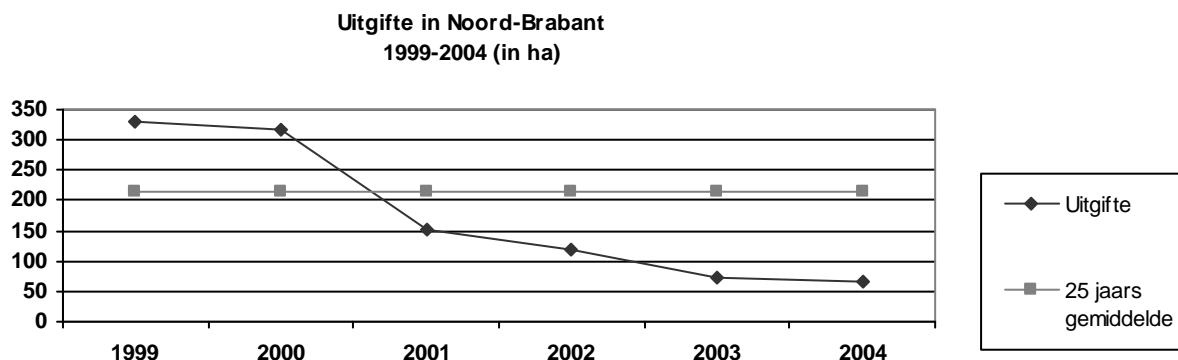
Dat impliceert dat de gemiddelde kavelgrootte relatief klein was. Zoomen we in op de uitgifte dan blijkt dat (logischerwijs) veel bedrijven zich vestigden op een kleinschalig –lokaal terrein.

De overige kavels zijn nagenoeg alle in het gemengde segment uitgegeven.

Aantal verkopen 10 jaarsperiode (1995 – 2004)

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
87	123	136	121	144	85	44	22	35	36

Hieronder is opgenomen een grafiek uit de monitoring van de provincie inzake de uitgifte in de afgelopen 5 jaar.



Opvallend is dat, terwijl in Brabant als geheel de uitgifte in 2004 op het niveau van 2003 bleef, de uitgifte in Zuidoost Brabant zich heeft gehalveerd t.o.v. vorig jaar. Dat bevestigt het beeld dat de geringe voorraad in Zuidoost een medebepalende oorzaak is voor het lage uitgiftecijfer.

Het gegeven dat Geldrop Mierlo in 2004 met een nieuw kleinschalig terrein op de markt kwam en daar meer grond verkocht dan de rest van de stadsregio bij elkaar, geeft aan dat er méér (inhaal) vraag in de markt moet zitten dan door de regio bediend wordt. De hoofdoorzaak van de lage uitgifte is bekend. In de afgelopen 4 jaar is inmiddels ca. 130 ha minder uitgegeven dan geprognosticeerd. Hierna zal bij de analyse worden ingegaan op de consequentie van dit gegeven. *Overigens (zie hoofdstuk 2, trends) een vergelijking van cijfers inzake de bestaande bedrijfsruimtemarkt, met uitgiftecijfers voor bedrijfsgrond (zie hoofdstuk 4) leert dat de dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt vele malen hoger is dan bij de markt voor bedrijfskavels.*

4.2 . De Harde Planvoorraad

Uitgangspunten en toetsingscriteria

In de onderhavige monitoring is als uitgangspunt genomen de segmentering, zoals opgenomen in hoofdstuk 6.9 tabel 6 en 8 van het Regionaal Structuurplan 2004.

De monitoring overzichten van de beschikbare planvoorraad in Zuid Oost Brabant per 1 januari 2005 zijn opgenomen in bijlage 1. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen

- 1 De diverse subregio's: Stadsregio, De Peel, De Kempen, Heeze Leende – Cranendonck (HL-Cr.)*
- 2 De segmenten (terreintypologie): Hoogwaardig gelabeld, Gemengd, Grootchalig Zwaar en Kleinschalig Lokaal.*

De overzichten zijn aangevuld met detailinformatie uit de subregionale planningsoverleggen.

Daardoor ontstaat t.a.v. het nog niet direct uitgeefbare deel een actueel beeld (mei/juni) van de ontwikkelingsfase, eventuele knelpunten en een beter inzicht in de periode waarop die plannen uitgiftegereed zullen zijn.

T.a.v. de toetsing is in onderstaande overzichten per subregio nagegaan hoe de voorraad zich verhoudt tot de volgende toetsingscriteria welke zijn opgenomen in het RSP2004:

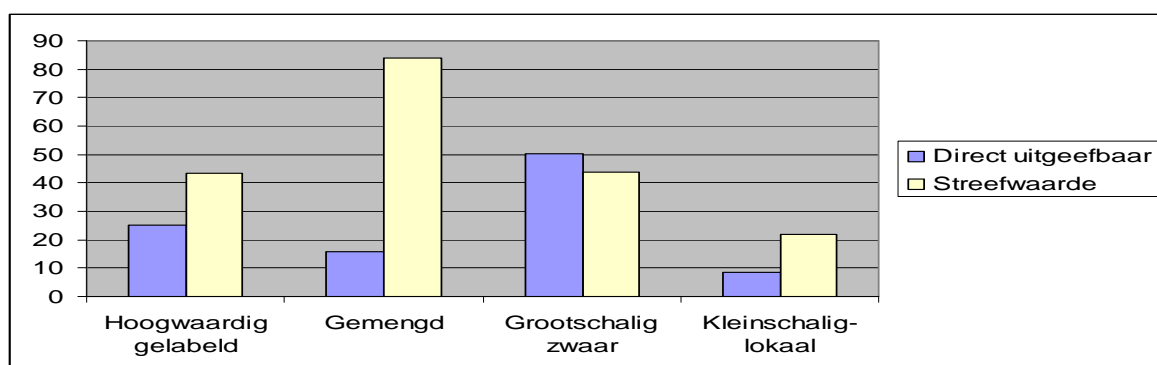
- *Streefwaarde (“ijzeren voorraad”)*
- *Geografische spreiding*

Ijzeren voorraad is 3 jaar direct uitgifbare voorraad gebaseerd op 3/10 van geprognosticeerde behoefte als opgenomen in RSP2004; Geografische spreiding is een globale opdeling van de stadsregio in 2 belangrijke werkgebieden (westkant/oostkant). In de conclusies wordt rekening gehouden met voorraad in de pijplijn.

4.2.1 Stadsregio

A. Toetsing direct uitgifbare voorraad aan criterium streefwaarde (ijzeren voorraad)

Uit de gegevens uit de monitoring -overzichten is de volgende grafiek ontstaan inzake de direct uitgifbare voorraad versus de streefwaarde



Conclusie per segment.

Hoogwaardig gelabeld: het direct uitgifbaar aanbod (18,6 ha) zit onder de streefwaarde. Exclusief High Tech Campus Eindhoven (HTCE) bedraagt de voorraad 8,6 ha. (Weinig regionale bedrijven zullen in de praktijk kunnen voldoen aan het hoge profiel voor HTCE). De harde voorraad in de pijplijn (8 ha) is daarom beperkt . De eerder in 2006 verwachte uitgiftedatum van Businesspark Brandevoort vertraagt tot 2008 en biedt daarom voorlopig ook geen soelaas.

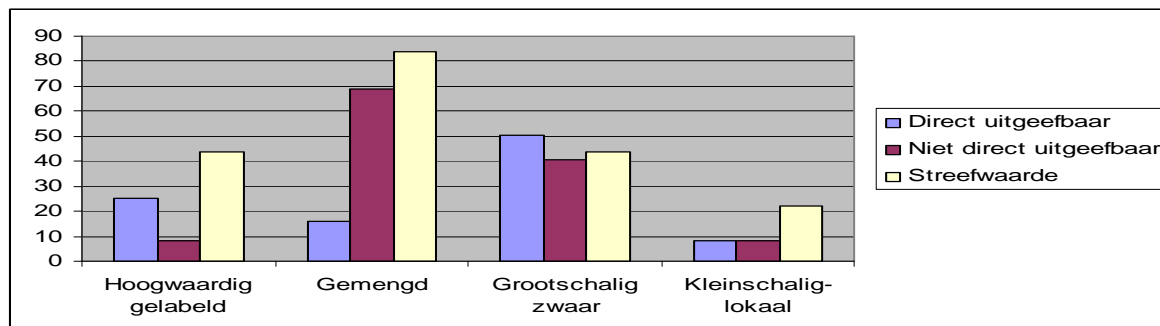
Gemengd: het direct uitgifbaar (15,6) aanbod is ruim onder de streefwaarde (84 ha). Overigens zit in deze cijfers niet opgenomen het GDC Eindhoven, een logistiek terrein waar inmiddels ook gemengd wordt toegestaan c.q. nagestreefd. In 2006 wordt de uitgifbare voorraad aangevuld met Park Forum (64 ha). Alleen Eindhoven (9,2 ha) en Helmond (1,3) beschikken over relevante direct uitgifbare voorraad (meer dan 1 ha) en niet direct uitgifbare voorraad (Eindhoven: (64 ha) en Helmond (1,5 ha).

Grootschalig zwaar: in tegenstelling tot wat de grafiek aangeeft wordt deze in praktijk niet gehaald. De direct uitgifbare voorraad is minder groot dan hierboven aangegeven. Het BZOB is voor een aanzienlijk deel gereserveerd voor herplaatsing binnenstedelijke bedrijven uit Helmond en het GDC wordt (deels) verschoven naar het gemengde segment. Bovendien is op BZOB en GDC sprake van aanzienlijke particuliere grondposities (totaal 44 ha).

Kleinschalig lokaal: streefwaarde evident niet gehaald. De direct uitgifbare voorraad is slechts 1/3^e van de streefwaarde. In de zachte planvoorraad is er nauwelijks nieuwe aanvoer.

Het gebrek aan plannen in de pijplijn geeft aan dat het tekort in dit segment een structureel probleem is. Lokale bedrijven zullen daarom aangewezen zijn op de bestaande markt of op gemengde terreinen.

Indien de niet direct uitgifbare voorraad in de streefwaarde analyse wordt betrokken ontstaat het volgende beeld.



Hieruit kan worden geconstateerd dat de streefwaarde, afhankelijk van de segmenten, benaderd of overtroffen wordt als de niet direct uitgifbare voorraad snel beschikbaar komt.

B. Toetsing direct uitgifbare voorraad aan criterium geografische spreiding.

Hoogwaardig gelabeld segment:

Aan de westkant (8,6) is er reguliere direct uitgifbare voorraad en 8 ha niet direct uitgifbare voorraad. Van belang wordt de tijdige ontwikkeling van BEA 2, immers als de economie herstelt, zal de voorraad op raken in de periode 2007/2008; Aan de oostkant heeft Helmond met Brandevoort en Schooten 6,4 ha beschikbaar. Door vertraging van Businesspark Brandevoort tot 2008 (35 ha) kan ook aan de oostkant een tekort ontstaan.

Voor de oostkant wordt van daarom belang de opgelopen vertraging te beperken.

Gemengde segment

Een probleem. Nagenoeg alle direct uitgifbare voorraad bevindt zich aan de westkant van de stadsregio. Dat duurt zeker tot ca. 2010/2012 (opvolger BZOB). Voor die tijd komt alleen Eeneind West uit Nuenen (30 ha) beschikbaar (ca 2008/9), dat terrein krijgt echter alleen een functie voor Nuenen, Geldrop en Eindhoven.

In het zuiden is met Valkenswaard Zuid in 2008 een aanvulling van 35 ha voorzien. Valkenswaard participeert niet in de BSG (BOR), laatstgenoemd terrein heeft daarom geen directe functie voor andere gemeenten.

Grootschalig zwaar (inclusief logistiek) .

In het verleden is gekozen voor één centrale locatie in Zuidoost Brabant. Het BZOB vervult daarom een regiobrede functie. Daarnaast biedt Eindhoven met GDC aan de westkant nog over mogelijkheden voor logistiek,

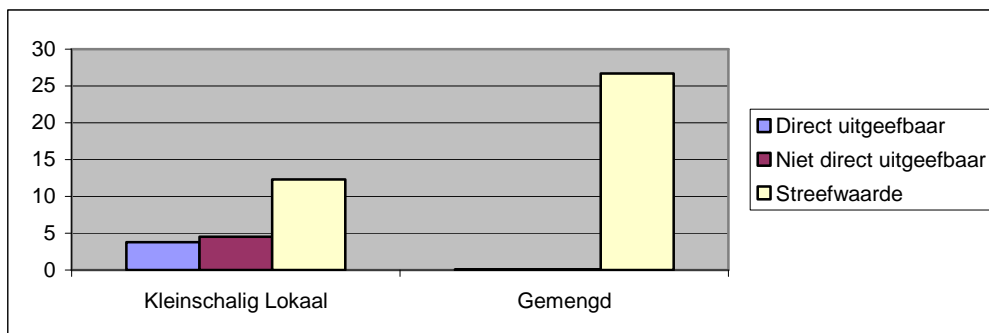
Als de economie herstelt zal de voorraad naar verwachting ca. 4 jaar volstaan. Gezien de lange ontwikkeltijd is haast geboden met de opvolger voor BZOB.

Kleinschalig lokaal:

Probleem. Uitgangspunt is dat elke gemeente voor lokaal gebonden bedrijven in dit segment voorziet. Slechts 2 van de 8 gemeenten hebben relevante voorraad.

4.2.2 De landelijke regio's

A. De Kempen



Toetsing op streefwaarde:

Gemengde segment:

Met geen uitgeefbare kavels voldoet De Kempen in dit segment uiteraard niet aan de streefwaarde van 26,7 ha. Pas bij de realisatie van het Kempisch Bedrijven Park (KBP), volgens laatste schatting 2008 uitgeefbaar, zal aan dit langdurige en ernstige tekortprobleem een einde komen.

Kleinschalig lokale segment

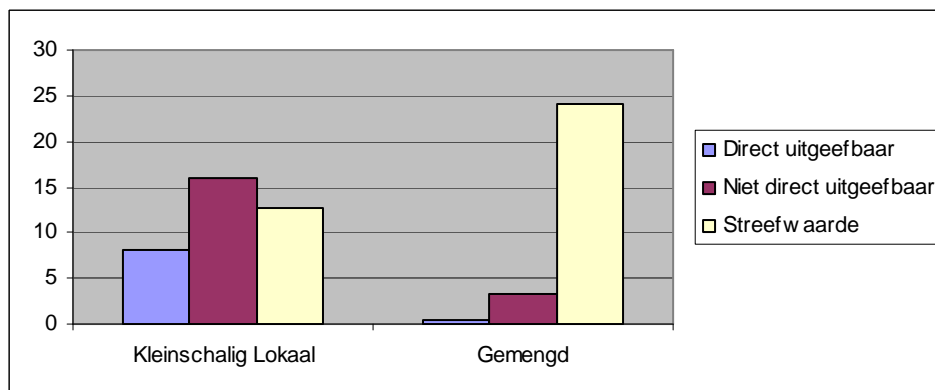
Het direct uitgeefbaar aanbod is ruim onder de streefwaarde. Het voldoet gemiddeld gezien voor 1 jaar. Alleen Eersel heeft direct uitgeefbare kavels. De gemeenten hebben ook geen relevante harde voorraad die snel voor aanvulling kan zorgen. Het is vooral Bergeijk dat verwacht snel de benodigde zachte voorraad uitgift gereed te kunnen hebben.

Toetsing op geografische spreiding:

Gemengd segment. Grotendeels opgelost in 2008 als het centraal gelegen en goed ontsloten KBP op de markt komt. De gemeente Oirschot heeft aangegeven dat voor grotere Oirschotse bedrijven het KBP te decentraal ligt. Oirschot heeft daarvoor (een deel van) Strijpse Kampen op het oog.

Kleinschalig-lokaal. Geografische spreiding is niet van toepassing op dit segment gezien het uitgangspunt dat elke gemeente hierin zou dienen te voorzien.

B. De Peel



Toetsing op streefwaarde:

Gemengde segment:

Het direct uitgeefbaar aanbod is een fractie van de streefwaarde. Dat blijft zo als ook de niet-direct uitgeefbare voorraad op de markt komt. Alleen Someren heeft nog wat restant en harde plannen in de pijplijn (2006). Daarnaast verwacht Deurne in 2006 het (ontwerp) plan MOB complex uitgiftigereed te hebben.

Kleinschalig lokale segment

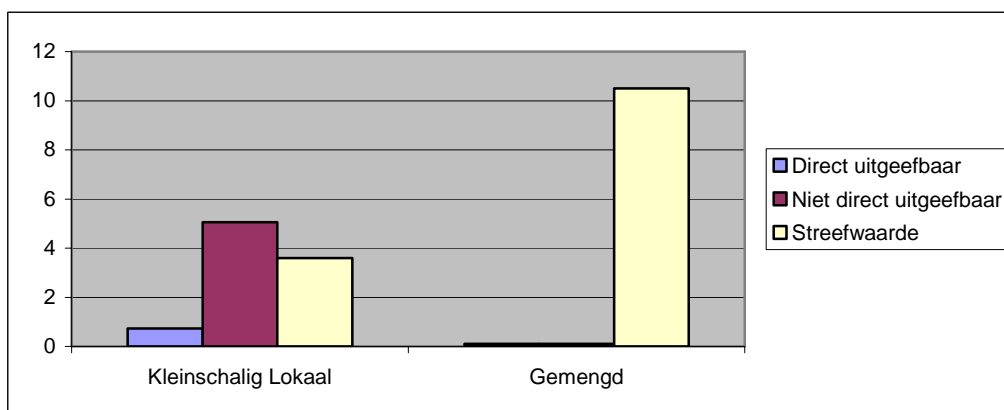
Het direct uitgeefbaar aanbod is nog onder de streefwaarde maar wel toereikend voor 2 jaar. Op Asten na hebben alle gemeente nog geringe uitgeefbare restcapaciteit. Dat geldt ook voor harde plannen in de pijplijn (gering).

Toetsing op geografische spreiding:

Gemengd segment: probleem. Er is nog geen intergemeentelijke doorverwijzing in de Peel. Afgezien daarvan is de voorraad daartoe niet aanwezig.

Kleinschalig-lokaal: geografische spreiding is niet van toepassing op dit segment gezien het uitgangspunt dat elke gemeente hierin zou dienen te voorzien. Voorts probleem gezien de lokale tekorten en het (nog) ontbreken van intergemeentelijke doorverwijzing in De Peel (kans).

C. Subregio Heeze Leende -Cranendonck:



Toetsing op streefwaarde:

Gemengde segment: met 0 ha uitgeefbaar wordt de streefwaarde natuurlijk niet gehaald. Cranendonck verwacht wel Airpark II nog in 2005 uitgiftigereed te krijgen. Het duurzaam industriepark Cranendonck zal pas in 2008 op de markt komen en voorziet qua segmentering niet in de reguliere subregionale behoefte.

Kleinschalig lokale segment: het direct uitgeefbaar aanbod is ruim onder de streefwaarde. Heeze Leende heeft wat restant en plannen voor kleinere lokale bedrijvigheid.

Toetsing op geografische spreiding:

Gemengd segment: in principe pas goed als Airpark II op de markt is. Blijft de vraag of vanuit Heeze Leende de ligging voor ondernemers niet te decentraal zal blijken.

Kleinschalig-lokaal: alleen Heeze Leende heeft voorraad en concrete plannen.

4.2.3 Aanbevelingen/adviezen n.a.v. kwantitatieve toets.

A. Aanbevelingen t.a.v. de gehele regio:

Nieuwe RBSV

De geprognosticeerde gemiddelde uitgifte (RBSV 2000) bedraagt 57,2 ha, dus de regio ligt daar in 2004 wederom ruim onder. De oorzaak van de lage uitgifte is terug te voeren tot de economische recessie en het voortdurende tekort bij een aantal gemeenten aan bedrijfsterreinen in diverse segmenten. De 57,2 ha prognose uit RBSV 2000 is gebaseerd op een langjarig gemiddelde met inbegrip van conjunctuur - uitersten.

Hoewel de vraag naar bedrijventerreinen in de eerste helft van 2005 in meerdere gemeenten naar verluidt toeneemt, zijn de meningen over economisch herstel verdeeld. Ook de tekortsituatie in direct beschikbaar aanbod zal het komende jaar waarschijnlijk niet worden weggewerkt. De recessie/ tekortsituatie duurt inmiddels 4 jaar en er is daarin ca. 130 ha minder uitgegeven dan geprognosticeerd. Ook in 2005 zal naar verluidt minder worden uitgegeven dan de prognose.

Tot op heden is uitgangspunt geweest de aanname dat er bij economisch herstel en voldoende voorraad een inhaalvraag zal ontstaan zodanig dat het lange termijn gemiddelde zal uitkomen op genoemde 57,2 ha.

Het is inmiddels de vraag of dit lange termijn gemiddelde binnen de planperiode 2015 gehaald zal kunnen worden gezien de combinatie van conjunctuur, aanbodsituatie en de effecten van intensief ruimtegebruik.

De nieuwe, naar beneden bijgestelde lange termijn groeiscenario's van het centraal planbureau(zie trends) vormen al de opmaat voor bijstelling van de BLM (Bedrijfs Locatie Monitor).

Omdat in 2008/2009 een herziening van het RSP is voorzien is voorafgaand daaraan een actualisering van de Regionale bedrijventerrein Visie (RBSV) nodig. Daarin kan een herijking plaatsvinden van de prognoses uit de huidige RBSV. Om in 2007 de nieuwe RBSV gereed te hebben zal medio 2006 met de voorbereiding gestart dienen te worden.

Staan er dan teveel bedrijventerreinen op de RSP kaart?

Nee, vooralsnog is daarvan geen sprake. Bovendien, in de praktijk blijkt altijd weer dat bepaalde plannen niet van de grond (kunnen) komen. Door een ruime voorraad te plannen behoudt de regio de broodnodige flexibiliteit om te reageren op eventualiteiten als planuitval.

Overigens zijn prognoses slechts een hulpmiddel en de maatstaf is dat er (ongeacht conjunctuur) te allen tijde een ijzeren voorraad (buffer) direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar dient te zijn. Daaraan, zie analyse elders, voldoet Zuidoost Brabant bijlange niet. Zolang daaraan niet wordt voldaan is er geen aanleiding om op korte termijn de zogenaamde pijplijn -plannen te gaan vertragen.

Voor wat de langere termijn betreft dient wel nu al gelet te worden op zachte plannen die (door lage uitgifte of bijgestelde plannen) in eenzelfde tijd op de markt dreigen te komen. Teveel plannen gelijktijdig op de markt is niet gewenst zodat daarvoor tijdig afspraken over fasering/bijstelling nodig zijn.

Samengevat:

Starten met actualisering RBSV (Regionale Bedrijventerrein Structuurvisie).

Reden herijking prognoses tot 2015/20 vanwege:

- achterlopende uitgifte / conjunctuur / onzekerheid hoogte inhaalvraag;
- intensief ruimtegebruik (langer doen met dezelfde voorraad);
- bijgestelde groeiprognose CPB / verwachte lagere ruimte ramingen BLM.

(Planning: 2^e helft 2006 opstart, afronding medio 2007). De RBSV loopt voor op de actualisering RSP (2008/9).

Opdracht aan: SRE.

B. Adviezen /aanbevelingen m.b.t. de landelijke regio's:

1. Versnelling plannen. De landelijke gemeenten dienen te onderzoeken of /hoe hun plannen kunnen worden versneld, zodanig dat op lokaal/subregionaal niveau de streefwaarde wordt bereikt of benaderd. Dit onderzoeksresultaat wordt door de gemeenten teruggekoppeld in het subregionale planningsoverleg en opvolgend besproken in de Stuurgroep RSP.

Advies aan: gemeenten.

2. Aanbeveling/advies voor De Kempen. Met uitzondering van Oirschot ligt de focus bij de Kempen gemeenten op het Kempisch bedrijvenpark. Dat plan zal – hopelijk- in 2008 soelaas gaan bieden met name voor de grotere bedrijven. Enkele gemeenten hebben tot die tijd hun bedrijven niets te bieden. Gemeenten wordt geadviseerd gebruik te maken van het instrument subregionaal ruimtebudget . Dat impliceert dat bij lokale tekorten door intergemeentelijke afspraken, bedrijven desgewenst een alternatief wordt geboden (voor de wachtlijst) via doorverwijzing naar beschikbare locaties bij buurgemeenten. Uiteindelijk kan dit zijn vorm krijgen in (sub)regionaal uitgiftebeleid.

Advies aan: gemeenten.

3. Aanbeveling/advies voor De Peel.

In de komende jaren zullen er - zeker bij conjunctuurherstel- perioden zijn dat enkele gemeenten hun bedrijven niet kunnen bedienen. Vanuit het subregionale ruimtebudget bezien kan een bedrijf uit de Peel toegelaten worden in elke Peelgemeente. Dat geldt voor toekomstige subregionale terreinen maar ook voor gemeentelijke terreinen. Gemeenten wordt geadviseerd gebruik te maken van het instrument subregionaal ruimtebudget . Dat impliceert dat bij lokale tekorten, door intergemeentelijke afspraken, bedrijven desgewenst een alternatief wordt geboden (voor de wachtlijst) via doorverwijzing naar beschikbare locaties bij buurgemeenten. Uiteindelijk kan dit zijn vorm krijgen in (sub)regionaal uitgiftebeleid.

Advies aan: gemeenten.

Heeze Leende Cranendonck

Intergemeentelijke doorverwijzing van Heeze Leende naar Cranendonck is mogelijk maar wordt, gezien de afstand niet waarschijnlijk / substantieel geacht. In regionaal perspectief oriënteert Cranendonck zich overigens ook op Noord- Limburgse buurgemeenten .

C. Aanbevelingen / adviezen stedelijke regio

De planning ligt grotendeels vast in het BOR convenant, van waaruit ook de samenwerking (toelating/doorverwijzing) aandacht krijgt. In zijn algemeenheid geldt dat de stedelijke gemeenten dienen na te gaan hoe de streefwaarde in de diverse segmenten (eerder) kan worden bereikt. T.a.v. een specifieke analyse en aanbevelingen/adviezen in de stedelijke regio, ook vanuit een doorkijk naar de wat langere termijn, zie par. 4.3.

4.3 Doorkijk vraag aanbod langere termijn.

In bijlage 1 zijn opgenomen de monitoring -overzichten betreffende de harde en zachte plannen . De lange(re) termijn beoordeling richt zich hierna vooral op het Stedelijk Gebied. Reden daarvoor is het BOR convenant, waarin is geregeld dat de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied (BSG) i.o. jaarlijks de voortgang, planning en fasering van de betreffende terreinen evalueert. De langere termijn conclusies voor wat betreft de landelijke subregio's krijgen een plaats in de hiervoor aangekondigde herziening van de RBSV die in 2006 moet worden opgestart.

4.3.1. Langere termijn conclusies planning BOR terreinen.

Op basis van de monitoring -gegevens 2005 is onderstaande tabel uit het RSP geactualiseerd. Het betreft de confrontatie verwachte behoefte versus (verwacht) aanbod per segment in de stedelijke regio .

Segmenten	Behoefte 2005- 2015	Harde Locaties	Zachte / nieuwe Locaties	Totaal Hard + zacht	Tekort of Overschot	behoefte 2015-2020	tekort of overschot
Kleinschalig	73	17 (14)	19 (16)	36	-37	12	-49
Gemengd	281	85 (118)	338 (354)	423	142	76	66
Hoogwaardig	145	33 (28)	236 (212)	269	124	33	91
Grootschalig	146	91 (90)	80 (80)	171	25	26	-1
Totaal	645	226 (250)	673 (602)				

In de 3^e en 4^e kolom is in zwart aangegeven de stand van zaken per 1.1.2005 en in rood/gearceerd de gegevens uit het RSP 2004. Aldus ontstaat een beeld van de mutaties.

Overigens is vooruitkijken tot 2015 / 2020 e.v. natuurlijk met grote onzekerheden omgeven.

4.3.2 Analyse per segment.

Kijken we, ondanks die onzekerheid, toch ver vooruit dan levert dat het volgende beeld op.

Kleinschalig lokaal segment: tekorten oplopend tot 37 ha. in 2015. Dit structurele tekort kan voor een deel worden opgevangen op gemengde terreinen; door inzetten van vrijkomende bestaande ruimte; bevorderen gebruik leegstaande bedrijfspanden, functiemenging in de kernen en de realisering van bedrijfsverzamelgebouwen.

Gemengd segment: per eind 2015 een regionaal overschot van 142 ha. Dat zal groter worden door maatregelen vanuit de beleidsregels intensief ruimtegebruik bedrijventerreinen en het kwalitatieve programma uit het RSP.

De behoefteraming 2015-2030 bedraagt echter 228 ha, zodat sprake is van een voorzien tekort.

Hoogwaardig gelabelde segment: per eind 2015 is een regionaal overschot van 124 ha berekend. Dat zal groter worden door intensiever ruimtegebruik. De behoefteeraming voor de periode 2015-2030 bedraagt 99 ha, zodat per 2030 sprake is van een overschot.

Grootschalig segment: als de opvolger van BZOB tijdig beschikbaar komt kan dit segment worden bediend tot 2015/2020 Gesteld kan worden dat deze locatie cruciaal is voor dit segment.

4.3.3 Specifieke analyse en aanbevelingen/adviezen t.b.v. Bestuurscommissie Stedelijk Gebied(i.o.)

Vertraging plannen.

Uit de ambtelijke inventarisatie (planningsoverleg Stadsregio) blijkt dat enkele plannen afwijken van de BOR lijst (o.a. BEA 2 Eindhoven, 25 ha groter) en/of dat de verwachte uitgiftedatum inmiddels afwijkt van de BOR planning. Wat betreft de regionale terreinen speelt dit bij BEA 2 (was 2008, wordt 2010), Habraken (was 2006, wordt 2007 of later) en Businesspark Brandevoort (was 2006, wordt 2008).

De oorzaken voor deze vertraging zijn divers:

- Vertraging BEA2 Eindhoven. Redenen: conjunctuur/ voorraad. Eindhoven heeft de nodige restcapaciteiten en gaat in 2006 met Park Forum (64 ha) de markt op. Eindhoven wil pas na park forum met BEA2 op de markt komen, tenzij uit marktonderzoek blijkt dat eerder hoogwaardig terrein nodig is De locatie BEA2 ligt voorts deels in de Groene Hoofdstructuur (GHS) hetgeen procedureel het nodige overleg en tijd vergt (provincie / milieu) en compensatie noodzakelijk maakt (groen);
- Habraken: externe veiligheid vliegveld;
- Helmond, Businesspark Brandevoort: probleem met verwerving / verplaatsing agrarische bedrijven.

Versnelling plannen

Best geeft aan mogelijkheden / aanleiding te zien dat Aerlesche Heide/BEA 2 (deel grondgebied Best) in tijd naar voren kan (2015 i.p.v. 2020).

Adviezen inzake vertraging

BEA2 Eindhoven;

Gezien het bepaalde in het convenant vergt de afweging welke Eindhoven maakt t.a.v. BEA 2 ook een afweging in de Bestuurscommissie. Hiervoor is in paragraaf 4.2.1 al aangegeven dat in het hoogwaardige segment – bij de aanname van conjunctuurherstel- relatief snel een tekortsituatie gaat ontstaan. Uitstel uitgifte van 2008 tot 2010 is daarom vanuit regionaal perspectief onwenselijk;

Gezien de lage huidige uitgifte is er daarentegen wel enig respijt om Eindhoven het marktonderzoek uit te laten voeren.

Advies: Eindhoven in de Bestuurscommissie de zaak laten toelichten. Uitgangspunt innemen dat het marktonderzoek door Eindhoven z.s.m. wordt opgestart en dat het resultaat ter kennis wordt gebracht van SRE en BSG, opdat het kan meewegen in het oordeel of uitstel BEA2 wenselijk/ acceptabel is.

Habraken;

De vertraging van fase 1 (26 ha) is het gevolg van aangescherpte veiligheidseisen rondom het vliegveld en onzekerheid over wetgeving en standpunt van hogere overheden. De gemeente heeft n.a.v. deze ontwikkelingen dit plandeel omgezet naar arbeidsextensieve gemengde bedrijvigheid. Deze vertraging, door overmacht, zal op regionaal niveau niet tot problemen leiden gezien de voorraad (Park Forum).

Advies: Veldhoven vragen de materie kort toe te lichten in het Bestuurscommissie en bij de volgende monitoring(2006) een gedetailleerd planningschema/stappenplan laten overleggen.

Businesspark Brandevoort:

De oorzaak van de vertraging ligt in problemen met de grondverwerving. Zoals blijkt uit de analyse per segment is er bij conjunctuurherstel aan de oostkant van de stadsregio al snel gebrek aan een hoogwaardig gelabelde locatie. Hoewel overmacht a.d. orde is, is van regionaal belang dat de vertraging zoveel mogelijk beperkt blijft.

Advies: Helmond vragen de materie kort toe te lichten in de Bestuurscommissie; standpunt innemen dat vertraging beperkt dient te blijven en bij de volgende monitoring (2006) Helmond een gedetailleerd planningschema /stappenplan te laten overleggen.

Advies inzake versnelling plannen Best:

Versnelling is niet wenselijk op basis van de analyse, maar de mogelijkheid tot versnelling kan worden betrokken bij de integrale afstemming welke in onderstaande punt a.d. orde komt.

Advies over aanpassing planning en segmentering:

Planning fasering:

De lage uitgifte en eerder genoemde vertragingen hebben hun effect op het totale planningschema. Gevolg is dat aan de westkant van Eindhoven enkele locaties hoogst waarschijnlijk qua uitgiftetijd met elkaar gaan interfereren en concurreren in de periode v.a. 2010 tot 2025

Deze locaties zijn: Bea2 Eindhoven, Strijpse Kampen, De Hut, BEA2 Best; Aerlesche Heide en bewegen zich in het hoogwaardige en of gemengde segment.

Hier ligt in potentie een aanzienlijk risico voor de ontwikkelende partijen mede in relatie tot

1. conjunctuur/lage uitgifte (inmiddels 130 ha onder prognose)
2. toepassing intensief ruimtegebruik
3. verwachte lagere ruimteramingen Bedrijfslocatie Monitor (BLM).

Segmentering:

Naast de hogere raming door Eindhoven inzake het oppervlak van BEA 2 Eindhoven zijn ook enkele kleinere terreinen qua segmentering toegetreden tot het hoogwaardige segment(Ekenrooij Noord, Waalre en De Run 2000/7000), in totaal voor 17 ha. De - o.i. correcte- onderbouwing daarvoor is te vinden in de bijlagen.

In totaal is de zachte plancapaciteit in het hoogwaardige segment toegenomen met 43 ha. Dat is meer dan nodig, terwijl er anderzijds een tekort is in het gemengde segment. Hoewel een doorkijk over langere termijn natuurlijk met onzekerheden is omgeven, is er geen aanleiding deze onevenwichtigheid niet nu al te corrigeren (zie hiervoor onder analyse per segment); Voor de aanpassing van de segmentering komen in aanmerking de terreinen a.d. westkant

(BEA2 Eindhoven en Best; Strijpse Kampen; De Hut; Aerlesche Heide).

Zowel de aanpassing van planning (fasering) als segmentering is een gezamenlijk en integraal vraagstuk voor de betreffende gemeenten en in die zin past dat die partijen in gezamenlijkheid een oplossing zoeken.

Dit onderdeel sluit aan bij een separate notitie over de onderlinge relaties / interferentie en mogelijke samenwerking van terreinen aan de westkant (A2- as) welke in de bestuurscommissie behandeld zal worden.

Advies: materie betreffende aanpassing plannen en segmentering behandelen in het kader van voornoemde notitie.

5. Kwalitatieve monitoring

*In 2005 is gestart met de kwalitatieve monitoring. Daarbij is geregistreerd hoe de stand van zaken is t.a.v. herstructurering, parkmanagement, intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Voorts is getracht de onttrekking en wachtlijsten in beeld te brengen. De volledige lijsten per subregio zijn opgenomen in **bijlage 3**. Het detailniveau van de verkregen gegevens en de tijdige aanlevering van gegevens kan bij enkele gemeenten verbeterd worden. Reden is de onwennigheid met deze nieuwe vorm van monitoren. Bij de eerstvolgende monitoring zal hieraan aandacht worden besteed.*

5.1 Herstructurering:

Het beeld is divers. De grote lijn is dat herstructurering in veel gemeenten eerder al is opgepakt of nog loopt, in afronding is of dat er plannen zijn om in de toekomst acties te ondernemen. 4 Gemeenten hebben de lijst op dit onderdeel niet ingevuld, daar speelt kennelijk niets. Het betreft veelal maatregelen aan het openbaar domein, (wegen, groen, parkeren) maar in een aantal gevallen ook de voorterreinen, gevelverbetering, voorzieningen (glasvezel) en functiewijziging. In dit kader zijn er ook gemeenten die werken vanuit een Masterplan of de actualisering van verouderde bestemmingsplannen.

Bij de voorbereiding van het RSP is in 2003 in beeld gebracht welke verouderde terreinen geherstructureerd moeten worden. In het uitvoeringsprogramma van het RSP is voorts opgenomen de ambitie tot actualisering van het stimuleringsplan revitalisering. De voorbereiding hiervan bij het SRE lopen, waarbij wel een complicerende factor is dat voor nieuwe projecten vanuit het huidige Stimulus programma nauwelijks/geen bijdrage meer kan worden verwacht. De focus komt daarmee te liggen op bovenregionale programma's. De stedelijke gemeenten kunnen daarnaast wellicht het financieringsfonds benutten. In enkele gemeenten wordt voorts invulling gegeven aan de vorming van een gemeentelijk revitaliseringsfonds vanuit de exploitatie van een nieuw aan te leggen terrein.

5.2 Parkmanagement

Uit de kwalitatieve lijst blijkt dat veel gemeenten (18) terzake deze vraagstelling acties hebben lopen of voorzien, waarbij ook hier weer een divers karakter blijkt. Duidelijk is dat collectieve zaken (inkoop, beveiliging) de boventoon voeren, maar ook dat de ambities hoger liggen en op diverse plaatsen ook worden opgepakt (glasvezel, facility center, gezamenlijke Arbo-diensten, Masterplan, bedrijfshulpverlening, veiligheid, afvalmanagement e.d.).

Ook blijkt dat in veel gevallen niet de gemeente maar de ondernemersvereniging of terreinorganisatie de trekker is.

In 4 gemeenten is al een (part time) parkmanager aangesteld en in enkele gemeenten staat dat te gebeuren. Daarnaast figureren op de terreinen particuliere adviesbureaus en organisaties als Duurzame Bedrijventerreinen Nederland (DBN). Het totaalbeeld is zeker bemoedigend al moet er op veel terreinen nog een lange weg worden afgelegd voordat parkmanagement de inhoud heeft die gewenst is.

De onderhavige monitoring kan in volgende jaren een referentiepunt zijn voor de ontwikkelingen op dit vlak.

In het RSP is aangegeven dat alle nieuwe terreinen een bepaalde vorm van parkmanagement dienen te krijgen (zie uitvoeringsprogramma: project duurzaamheid). Uit de lijsten (bijlage 3) blijkt dat enkele gemeenten dit al hebben geregeld of gaan regelen in de koopovereenkomsten. In het planningsoverleg bedrijventerreinen bleek dat er behoefte is aan ondersteuning en afstemming op dit vlak. Inmiddels is een

werkgroep parkmanagement ingesteld (gemeenten, SRE, KvK, BZW, PIT) die met de materie aan de slag gaat.

5.3 Intensief Ruimtegebruik.

Doelstelling is dat met deze nieuwe monitoring o.a. wordt gevolgd hoe gemeenten omgaan met de Beleidsregels intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen, zoals deze zijn vastgesteld door de Regioraad in februari 2005; wat de ervaringen zijn, etc. Over de beleidsregels is vastgelegd dat het een niet vrijblijvend leertraject wordt, dat wordt gemonitord en geëvalueerd. Zo zal in de monitoring door gemeenten worden verantwoord indien wordt afgeweken van (generieke) regels. Omdat de beleidsregels pas recent zijn vastgesteld en een aantal gemeenten nog in een gewenning/voorbereidingsfase zitten zal pas vanaf de volgende monitoring hier op detail kunnen worden gemonitord. De voorliggende monitoring en het gevoerde planningsoverleg geven wel de volgende (eerste) indruk van de stand van zaken:

- 1. Dat er beleidsregels zijn vastgesteld is bij elke gemeente bekend maar er is bij meerdere ambtenaren nog onduidelijkheid over details als de toepassing van de ruimteverkenner.*
- 2. een aantal gemeenten is bezig met inbedding van de beleidsregels in gemeentelijk uitgiftebeleid.*
- 3. De checklist is al in meerdere ontwerpplannen gevolgd.*
- 4. Er zijn incidenteel problemen geconstateerd met bouwen /schakelen op kavelgrens (brandweer)*
- 5. De toepassing van de beleidsregels kost ambtenaren evident meer tijd dan voorheen. Meerdere ambtenaren geven aan daarvoor slechts beperkte ruimte beschikbaar te hebben.*

Daarnaast kennen enkele gemeenten aanvullende acties in het kader van ruimtewinst, zoals aankoop/herverkaveling.

In de komende jaren zal in het (subregionale) planningsoverleg dit onderwerp nadrukkelijk op de agenda staan, waarbij het uitwisselen van ervaringen zal bijdragen aan het leerproces.

In het RSP is aangegeven, dat de inspanningen op het vlak van intensief ruimtegebruik liggen bij het ontwikkelen en toepassen van instrumenten waaruit aanzienlijke ruimtewinst voortkomt. Het is niet de insteek dat bij deze procesmaatregelen gefocust wordt op een bepaald percentage ruimtewinst. De provincie heeft wel die ambitie, en heeft methodieken ontwikkeld om ruimtewinst te gaan meten op basis van vastgestelde targets.

In het planningsoverleg, waarvan de provincie deel uitmaakt, zal in 2005 worden stilgestaan bij de vraag of en hoe we ruimtewinst inzichtelijk kunnen / willen maken.

5.4 Onttrekking

Uit de lijsten blijkt dat er in 6-tal gemeenten sprake is van onttrekking van bedrijfsgrond. Van de meeste terreinen is de oppervlakte bekend. Het gaat daarbij om totaal 47 ha.

5.5 Wachtlijst.

Één van de onderdelen van de beleidsregels betreft het bijhouden van wachtlijsten op basis van een uniform intakeformulier. Dit onderdeel is nog niet goed van de grond gekomen.

9 Gemeenten hebben een wachtlijst gemeld, variërend van 1 tot 174. Enkele van deze lijsten zijn duidelijk nog niet geactualiseerd.

Dit gemakkelijk door gemeenten te implementeren onderdeel is erg belangrijk. Indien gemeenten de ruimtebehoefte van bedrijven niet - of niet goed registreren, dan is er geen sturingsmiddel en zullen een aantal beleidsdoelstellingen niet gehaald kunnen worden. Zoals Reallocatie, een regionaal toelatingsbeleid en doorverwijzingbeleid voor regionale terreinen.

Het is van evident belang dat bedrijven met ruimtevragen door gemeenten professioneel worden behandeld, te beginnen bij een goede registratie.

5.6 Aanbevelingen/adviezen n.a.v. kwalitatieve analyse.

A. Toelatings- en doorverwijzingsbeleid regionale terreinen.

In het RSP is aangegeven welke terreinen in de toekomst een functie krijgen t.b.v. andere (baat)gemeenten. In het uitvoeringsprogramma RSP is daartoe o.a. een beleidsontwikkelingsproject opgenomen gericht op de ontwikkeling van dat selectie- en toelatingsbeleid. Dit toelatingsbeleid impliceert ook een doorverwijzingbeleid. Gezien de hiervoor geschetste lokale tekorten en de economische gevolgen daarvan voor het regionale bedrijfsleven (wachtlijst/gederfde economische groei), is het wenselijk om dit project op te starten en af te ronden in 2006. Een goed toelatings- en doorverwijzingbeleid is natuurlijk niet alleen van belang voor de baatgemeenten, maar ook voor de grondgebiedgemeente zelf.

Advies aan: Gemeenten (uitvoering via subregionaal planningsoverleg).

B. Wachtlijst registratie.

Het is van evident belang dat bedrijven met ruimtevragen door gemeenten professioneel worden behandeld, te beginnen bij een goede registratie.

Gemeenten dienen dit onderdeel snel op te pakken als vastgelegd in de beleidsregels (uniform intakeformulier). Dit punt zal in het planningsoverleg worden gevolgd.

Opdracht aan: gemeenten