



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 90

Economie en Cultuur

Helmond, 20 november 2012

Ons kenmerk: 1299008522

Doorkiesnr.: 587471

Onderwerp: Programmering bedrijventerreinen

Uw kenmerk:

Uw brief d.d.:

Geachte leden van de gemeenteraad,

De gemeenten in het stedelijk gebied werken al geruime tijd samen aan de planning en programmering van bedrijventerreinen. Analyses van vraag en aanbod uit het voorjaar van 2012 laten zien dat er een structureel overaanbod van bedrijventerreinen is in de westelijke zijde van het stedelijk gebied. Aan de oostkant van het stedelijk gebied (Helmond) bestaat dit overaanbod niet, wel kan er in de toekomst een overaanbod ontstaan op het moment dat alle potentiële bedrijventerreinen in de gemeente Helmond volledig ontwikkeld en bouwrijp gemaakt zullen worden. Behalve kwantitatief dreigt er echter ook kwalitatief een mismatch tussen vraag en aanbod te ontstaan. De opgave voor het stedelijk gebied is een zowel kwantitatief als kwalitatief een betere balans tussen vraag en aanbod van werklocaties te krijgen.

De Provincie Noord-Brabant heeft verordonneerd dat de regio's de bedrijventerreinenprogrammering onderling dienen af te stemmen en zijn overeengekomen dat dit gebeurt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO's). De verantwoordelijkheid die de gemeenten in het stedelijk gebied hebben om de vraag zowel kwalitatief als kwantitatief met het aanbod in overeenstemming te brengen, heeft geleid tot een voorstel met afspraken. Het voorstel wordt besproken in het RRO van 28 november 2012. Daarna zullen de afspraken verder worden uitgewerkt met de provincie Noord-Brabant, het bedrijfsleven en andere regiogemeenten binnen het SRE.

In deze brief geven wij een korte samenvatting van de regionale (concept-) afspraken en de relatie met het uw raadsbesluit van afgelopen januari, waarin u onder strikte voorwaarden de locaties Varenschut en BZOB-bos heeft aangewezen om als regionaal bedrijventerrein ontwikkeld te worden en aandacht heeft gevraagd voor de herstructureringsopgave. In de commissie RF en MO&E van december willen wij opiniërend met u van gedachten wisselen hierover.

Regionale afspraken over de programmering van werklocaties

De gemeente Helmond maakt afspraken over de programmering van werklocaties in het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied bestaat uit Eindhoven, Helmond, Veldhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Waalre, Son en Breugel en Nuenen. In het voorjaar is, op basis van een inventarisatie van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen in het stedelijk gebied besloten 211 hectare bedrijventerreinen van de totale planvoorraad pas na 2020 uit te geven. Dit is vastgelegd in regionale afspraken die met de provincie zijn gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant. Voor het stedelijk gebied was er ook na het maken van deze afspraken nog steeds een overaanbod van 258 hectare.

De afgelopen maanden is daarom onder regie van de portefeuillehouders economie in het stedelijk gebied nog eens kritisch gekeken naar het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van bedrijventerreinen. Verdere mogelijkheden om het aanbod beter op de vraag te laten aansluiten zijn gezamenlijk verkend. Hierbij heeft de focus gelegen op het maken van keuzes voor terreinen die van belang zijn voor de economische

ontwikkeling van de regio. Een voorbeeld zijn de campussen; deze terreinen zijn van cruciaal belang voor het realiseren van de economische brainportambities van de regio. Daarnaast is afgesproken om hectares die nodig zijn ter afronding van bestaande terreinen en terreinen die voorzien in de behoefte van specifieke marktsegmenten voorlopig in uitgifte te houden. Tot slot is door gemeenten bij de grotere regionale terreinen gekeken naar mogelijkheden om de uitgifte in de tijd te faseren. Dit proces is nog niet afgerond, verschillende gemeenteraden moeten zich nog uitspreken gezien de mogelijke consequenties voor grondexploitaties. Vraag en aanbod zijn hiermee verder in balans gebracht en daarmee is een belangrijke stap gezet in het realiseren van de regionale ambities.

De komende periode zal de nadruk vooral komen te liggen op het verder vormgeven van de samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen en in mindere mate het in kwantitatieve zin terugbrengen van het overaanbod. Met marktpartijen gaat het stedelijk gebied aan de slag om te bepalen hoe we om willen gaan met de resterende overcapaciteit en vooral hoe de negatieve gevolgen hiervan zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. De ontwikkeling van één serviceloket voor bedrijven die zich hier willen vestigen of verplaatsen binnen de regio, is hiervan een onderdeel. Daarnaast zal er gekeken worden naar de mogelijkheden voor een gezamenlijke grondprijsmethodiek. Als laatste zullen er afspraken worden gemaakt om de kwalitatieve vraag beter inzichtelijk te maken en te monitoren, zodat in gemeenten ook in de toekomst op de vraag kunnen aansluiten. Dit vraagt uiteraard ook nauwe samenwerking met de andere subregio's in Zuidoost-Brabant (waarbij de Peelregio een heel belangrijke partner voor Helmond is), de provincie Noord-Brabant, het bedrijfsleven en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE).

Gevolgen voor de gemeente Helmond

In de subregio stedelijk gebied heeft bureau Stec de aanbodkant en bureau Buiten de vraag naar werklocaties in beeld gebracht. Er bestaat consensus binnen de regio ZO-Brabant dat het (geplande) aanbod aan bedrijventerreinen de vraag ruimschoots overtreft.

Kort samengevat: het geplande aanbod tot 2030 voor de subregio is 496 Ha (exclusief 105 Ha geplande campusontwikkeling) en de verwachte vraag is 254 Ha. Ook bleken er verschillen te zitten in de segmenten die gevraagd en aangeboden worden.

Binnen de subregio stedelijk gebied heeft Helmond voor wat werklocaties betreft een eigenstandige positie door de centrumfunctie die Helmond met bedrijventerreinen vervult voor de Peel. In de studies wordt dan ook verwezen naar de "oostkant van het stedelijk gebied" (Helmond) en de "westkant van het stedelijk gebied" (de rest). Daarnaast kenmerkt de Helmondse situatie zich, onder andere vanwege het langdurige MEROS -traject, door het hebben van relatief veel "zachte" plannen. Dit zijn plannen waaraan nog geen onherroepelijk bestemmingsplan ten grondslag ligt. De gemeente Helmond is daarmee, op basis van bovenstaande onderzoeken, de enige gemeente in de regio met een grotere vraag (41 Ha tot 2020) naar bedrijventerreinen dan er nu voorradig (31 Ha) is.

De Provincie Noord-Brabant heeft verordonneerd dat de regio's de bedrijventerreinenprogrammering onderling dienen af te stemmen en stuurt erop dat dit gebeurt met het zogenaamde "stoplichtmodel", waarbij met kleuren wordt aangegeven op welk moment een terrein kan worden uitgegeven. Dit voorjaar zijn in het RRO via het stoplichtmodel de eerste afspraken gemaakt, waarbij er voor Helmond 65 Ha getemporeerd (op oranje gezet) werd. Deze temporisering van het geplande aanbod, zorgde voor een kritische houding vanuit het Helmondse bedrijfsleven (stichting Bedrijventerreinen Helmond, de Vereniging Industrieel Contact regio Helmond) en het georganiseerde bovenregionale bedrijfsleven (Kamer van Koophandel en Brabant Zeeuwse Werkgeversvereniging). Zij zijn van mening dat het simpelweg temporiseren van alle zachte plannen de mismatch tussen vraag en aanbod niet verkleint, maar eerder vergroot. Ondanks dat de (toekomstige) vraag in Helmond groter is dan er aan harde plancapaciteit voorradig is, is de druk van de regio groot om alle zachte plannen en in het bijzonder ook de Helmondse te temporiseren ten faveure van harde plannen en de al gerealiseerde terreinen aan de westkant van de regio. Helmond kan hiermee dus op relatief korte termijn niet meer aan de lokale, geprognosticeerde vraag naar bedrijventerrein voldoen. Juist dit punt stuit op veel weerstand bij het Helmondse bedrijfsleven.

“Vraaggericht ontwikkelen”, Helmond als pilotgemeente

Wij hebben ons deze kritiek aangetrokken en willen daarom gesteund door het bedrijfsleven vraaggericht en gefaseerd gaan ontwikkelen. Dit kan alleen als er echt vanuit de vraagkant wordt gedacht en de eindgebruiker centraal wordt gesteld. U hebt in uw raadsbesluit van januari 2012 aangegeven dat alleen een daadwerkelijke actuele vraag ertoe mag leiden dat een nieuw bedrijventerrein bouwrijp wordt gemaakt en uitgegeven. Om perfect te kunnen aansluiten op de vraag is een geprognosticeerde vraag voor de komende tien tot twintig jaar niet afdoende gebleken. De vraag fluctueert (kwantitatief) en verandert in de tijd ook in aard (kwalitatief). Daarom dient de daadwerkelijke actuele vraag verder inzichtelijk te worden gemaakt. Helmond constateert dat het beschikbare juridisch planologische instrumentarium het daadwerkelijk inspelen op de actuele vraag moeilijk maakt. De regionale opgave vraagt nog beter de koppeling te maken tussen de daadwerkelijke vraag, het maken van plannen, de daadwerkelijke uitgifte van grond en een beheersbare grondexploitatie. Daarbij zullen ook de bestaande bedrijventerreinen, het bestaande vastgoed (de SER-ladder) en de herstructureringsopgave betrokken moeten worden.

Helmond stelt gesteund door de regio en het bedrijfsleven voor om het “vraaggericht ontwikkelen” daadwerkelijk praktisch vorm te geven. De uitwerking van deze opgave zal komend jaar verder vormgegeven worden middels de pilot “vraaggericht ontwikkelen Helmond”.

Vervolgproces

Het bovengenoemde voorstel van de gemeenten in het stedelijk gebied zal in de komende periode besproken worden met de provincie Noord-Brabant, het bedrijfsleven en andere regiogemeenten binnen het SRE. In de commissie RF en MO&E van december willen wij opiniërend met u van gedachten wisselen over het voorstel. De afspraken zullen verder worden uitgewerkt en meegenomen in de vernieuwing van de samenwerkingsafspraken (BOR-convenant) die worden besproken in het stedelijk gebied. Op het moment dat deze samenwerkingsafspraken zijn uitgewerkt, zullen de afspraken aan alle acht raden van de convenantgemeenten ter besluitvorming worden voorgelegd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester, de secretaris,



I.b.

