



Datum besluitraad	: n.v.t.	Datum oordeelraad	: 19 april 2016
Agendapunt	:	Datum B en W	: 23 maart 2016
Volgnummer	: 16bs00222 / 16.028an	Programma begroting	: 9
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 6200
Portefeuillehouder	: P. Wijman		
E-mail steller	: Paul.Kersten@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Position paper regionale programmeringsafspraken werklocaties

Samenvatting

De regio Stedelijk Gebied Eindhoven kent een overaanbod aan geplande werklocaties. Tegenover een planvoorraad van zo'n 600 ha. staat slechts een behoefteprognose van 150 ha. Voor een sterke regionale economie moeten we als regio tot programmeringsafspraken komen om dit overaanbod te beperken. In de voorbereiding op deze afspraken is het bijgevoegde position paper opgesteld op basis van de behoefteprognose, analyses van de planvoorraad en diverse marktconsultaties. Middels raadsinformatiebrieven van Stedelijk Gebied Eindhoven is uw raad geïnformeerd over de voortgang. Op 17 februari 2016 heeft een regionale startbijeenkomst voor raadsleden plaatsgevonden en tijdens de beeldvormende raad van 8 maart 2016 is de noodzaak voor de programmeringsafspraken toegelicht. In mei vindt een laatste marktconsultatie plaats, waarna in juni/juli 2016 een conceptvoorstel voor de programmeringsafspraken wordt gemaakt. Dit conceptvoorstel wordt in september/oktober 2016 aan de negen gemeenteraden voorgelegd, waarna laatste aanpassingen in het voorstel kunnen worden doorgevoerd. In november/december wordt het definitieve voorstel ter besluitvorming aan de negen gemeenteraden aangeboden.

Alle negen gemeenteraden in de regio Stedelijk Gebied Eindhoven worden momenteel gevraagd hun input te geven voor de laatste marktconsultatie en het concept-voorstel. Uw raad wordt daarvoor gevraagd om uw overwegingen betreffende drie stellingen aan het college mee te geven, zodat het college houvast heeft bij de onderhandelingen en verdere uitwerking van de programmeringsafspraken.

Beslispunten

Het proces dat met de raad wordt gevolgd is anders dan gebruikelijk. Het oordeelsvormend debat wordt niet direct gevolgd door een besluit. Het position paper wordt ter kennisname aangeboden. De doelstelling van de bespreking in uw raad is:

1. Bij drie stellingen de overweging neerleggen ten behoeve van de onderhandelingen en verdere uitwerking van de programmeringsafspraken door het college. De stellingen zijn:
 - a. Bedrijven kunnen zich vestigen op de voor het bedrijf meest optimale locatie. Daar profiteert Veldhoven van, ook als die locatie elders in de regio is.
 - b. Gemeenten die bovengemiddeld moeten schrappen worden in het extra financieel verlies bijgestaan door gemeenten die bovengemiddeld mogen uitgeven.
 - c. We stemmen als regio niet alleen de plancapaciteit af, maar investeren als regio ook samen in het vestigingsklimaat op bestaande bedrijventerreinen.



Inleiding

Tijdens de beeldvormende raad van 8 maart 2016 is de uitdaging waarvoor we in de regio staan reeds toegelicht. De informatie in de position paper is de basis geweest voor deze toelichting en vormt de startnotitie om tot de regionale programmeringsafspraken te komen. De bespreking van deze adviesnota in de oordeelsvormende raad van 19 april 2016 is bedoeld om vroegtijdig input of bijsturing te krijgen vanuit uw gemeenteraad in het aanstaande proces om te komen tot de regionale programmeringsafspraken. Juist omdat de regionale economische belangen van de programmeringsafspraken groot zijn evenals de financiële consequenties, is ervoor gekozen om uw raad reeds aan het begin van dit proces te betrekken.

De uitdaging is als volgt: in het Stedelijk Gebied Eindhoven is reeds 2.000 ha bedrijventerrein uitgegeven (Veldhoven: 145 ha). Dit zijn alle kavels die nu bebouwd zijn of in gebruik zijn door bedrijven. Daarnaast is er in de regio een planvoorraad aan bedrijventerreinen van zo'n 600 ha (Veldhoven: 65 ha). Dit is het totaal van alle nog niet uitgegeven kavels plus zowel zachte als harde plannen voor nieuwe bedrijventerreinen. Deze 600 ha. is vooral gepland in de tijd voorafgaand aan de economische recessie en paste bij de toenmalige behoefte. Inmiddels wijzen de actuele prognoses uit dat er voor deze plannen in onze regio nog slechts een behoefte bestaat van zo'n 150 ha. We hebben dus een overaanbod van mogelijk 450 ha.

Als we een totaalaanbod van 600 ha blijven aanbieden, dan heeft dat enerzijds negatieve gevolgen voor bestaande terreinen waar leegstand nauwelijks meer zal worden ingevuld. Het veelal goedkopere alternatief van nieuwbouw is dan dusdanig aanwezig dat hergebruik van bestaand vastgoed nauwelijks meer plaatsvindt. Dat leidt uiteindelijk tot structurele leegstand en verpaupering van bestaande, oudere terreinen. Anderzijds is het blijven aanbieden van 600 ha, waarvan slechts een deel verkocht wordt, ook kostbaar vanuit de gemeentelijke grondexploitatie. We moeten dus, als regio en als gemeente Veldhoven, keuzes maken om het overaanbod terug te dringen en om alternatieven voor de grondexploitatie te vinden.

We moeten bovendien regionale afspraken maken om het overaanbod te beperken, omdat de landelijke wetgeving rond de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ons hiertoe dwingt. De provincie ziet hierop toe en bij het beoordelen van bestemmingsplannen stellen zowel provincie als Raad van State de eis dat er eenduidige regionale afspraken gemaakt zijn. Zonder regionale afspraken kan er zodoende geen enkel nieuw bestemmingsplan of geen enkele bestemmingsplanwijziging voor bedrijventerreinen gerealiseerd worden. De provincie heeft aangegeven dat onze regionale afspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven gemaakt moeten worden.

Het bijgevoegde position paper geeft de actuele situatie in de regio weer. Hierbij is zowel de planvoorraad als de behoefteprognose beoordeeld. Daarbij is niet alleen het overaanbod becijferd, maar is ook geconcludeerd dat voor een deel van de behoefte ons actuele aanbod ongeschikt is. Het betreft daarbij vooral de zeer grootschalige logistiek met hallen van meer dan 5 ha. Het aanbod moet dus niet alleen beperkt worden, maar ook aangepast. Daarmee is de opgave voor de regio verduidelijkt.

We staan nu aan de vooravond van het maken van de regionale afspraken. Die afspraken bestaan uit de keuzen van welke terreinen we voor welke markt vraag beschikbaar houden. En dus ook welke terreinen we niet meer beschikbaar houden en een alternatieve functie gaan geven. Deze keuzen hebben financiële consequenties die bepaalde gemeenten proportioneel harder kunnen treffen dan anderen. Vanuit een onderlinge solidariteit en wederzijdse bereidheid om tot afspraken te komen, zoeken



we ook naar mogelijkheden om elkaar financieel tegemoet te komen, wanneer gemeenten buitenproportioneel geraakt worden door de gemaakte afspraken.

Bovendien willen we, naast de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, ook zorgen dat bestaande bedrijventerreinen een voor de regionale economie noodzakelijk vestigingsklimaat houden. Hiervoor wordt een voorstel voorbereid om, samen met de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM), te komen tot een Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties (ROW). De behandeling van dit voorstel loopt gelijktijdig met het voorstel voor de programmeringsafspraken.

Ons college heeft de afgelopen weken de mogelijke ruimtelijke consequenties van het nieuwe 'Profiel van Veldhoven' in beeld gebracht. Daarbij is een eerste aanzet van een ruimtelijke koers uitgezet die al meegenomen kan worden in de regionale discussies over wonen en werken. Deze koers zal de komende maanden samen met uw raad nog verder worden uitgewerkt. Hoofdpijn van deze koers is: De gemeente Veldhoven wil het huidige woon- en werkklimaat ten minste behouden, maar liever zelfs versterken. Dit wil zij doen door in te zetten op de specifieke kwaliteiten van de gemeente, waaronder de dorpse uitstraling, de ligging tussen stad en platteland en het hoge voorzieningenniveau. Daartoe willen we voor zowel woon- als werklocaties herstructurering op de agenda zetten. Het behoud en het versterken van de bestaande kwaliteiten is niet mogelijk door alleen maar bij te bouwen. De nieuwe locaties (Zilverackers, Habraken) moeten de bestaande woon- en werklocaties aanvullen, waarbij aandacht moet zijn voor diverse zich van elkaar onderscheidende woon- en werkmilieus. Diversiteit binnen de wijken, maar ook onder de wijken. Daarmee wil Veldhoven ook haar unieke positie in de regio versterken. Om dit te bereiken zal vooral 'ruimte' nodig zijn. Ruimte om te 'schuiven' met bedrijven, maar ook ruimte voor nieuwe kwaliteiten die Veldhoven toekomstbestendig moeten maken. Ruimte voor groen, water en energie bijvoorbeeld (aanpassing aan klimaatverandering en energietransitie). Ook ruimte voor nieuwe vormen van vervoer (smart mobility) en ruimte voor nieuwe woonvormen, onder meer om de vergrijzing en de veranderingen in de zorg (inclusieve samenleving) vorm te geven. Ten aanzien van werken houdt dit in dat we geen afspraken over het aantal hectares bedrijventerrein willen, maar afspraken over het aantal 'uitgeefbare' hectares, waarbij een koppeling wordt gelegd tussen de bestaande terreinen en de nieuwe terreinen.

Er volgt nu op dit moment geen besluitvormende raad. Als het concept-voorstel voor de programmeringsafspraken gereed is, bespreekt u dit in een oordeelsvormende raad in september/oktober 2016. Op basis hiervan heeft u de ruimte om een heroverweging te maken van de richtingen die nu door u worden aangegeven. In november/december 2016 volgt de besluitvormende raad.

Wij willen uw raad vragen in de oordeelsvormende raad van 19 april 2016, aan de hand van de hieronder opgenomen stellingen input te leveren.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven
- Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Beoogd effect

Tijdens het proces om te komen tot de programmeringsafspraken uw raad vroegtijdig te betrekken om de richting voor afspraken mee vorm te geven en nut, noodzaak en effecten van de afspraken tijdig in de besluitvorming helder te krijgen.



Stellingen

Stelling a. Bedrijven kunnen zich vestigen op de voor het bedrijf meest optimale locatie. Daar profiteert Veldhoven van, ook als die locatie elders in de regio is.

Inleiding stelling a.

De bedrijvigheid in Stedelijk Gebied Eindhoven is sterk verweven met elkaar. De toeleveranciers van ASML zijn in de hele regio gevestigd en voor ASML is het niet noodzakelijk dat die toeleveranciers in Veldhoven gevestigd worden. Onze inwoners werken zowel in Veldhoven als in de regio. Vestigingsmogelijkheden in de regio zijn van eenzelfde belang voor Veldhoven als vestigingsmogelijkheden in onze eigen gemeente.

Richting stelling a.

Veldhoven kiest ervoor om in de programmeringsafspraken marktgericht te werken, zodat we bedrijven een voor hen passend aanbod bieden. Als het terreinaanbod van een buurgemeente beter past bij een bedrijf dan laten we daarvoor kiezen. Die keuze is dan ook in het belang van Veldhoven.

Stelling b. Gemeenten die bovengemiddeld moeten schrappen worden in het extra financieel verlies bijgestaan door gemeenten die bovengemiddeld mogen uitgeven.

Inleiding stelling b.

Alleen wanneer we tot regionale programmeringsafspraken komen kunnen we als Veldhoven bestemmingsplannen voor de uitgifte van werklocaties goedgekeurd krijgen en kunnen we als Veldhoven voorkomen dat het overaanbod tot verdere leegstand op met name De Run leidt.

De programmeringsafspraken leiden waarschijnlijk voor alle gemeenten tot het schrappen van planvoorraad en het daarbij nemen van verlies. Als uit die programmeringsafspraken blijkt dat een of enkele individuele gemeenten buitenproportionele financiële lasten moeten dragen, dan zijn we bereid om daaraan solidair financieel bij te dragen. Het daadwerkelijk kunnen bereiken van de programmeringsafspraken maakt dit offer mogelijk noodzakelijk.

Richting stelling b.

Veldhoven kiest ervoor om in de financiële gevolgen van de programmeringsafspraken solidair en proportioneel financieel bij te dragen.

Stelling c. We stemmen als regio niet alleen de plancapaciteit af, maar investeren als regio ook samen in het vestigingsklimaat op bestaande bedrijventerreinen.

Inleiding stelling c.

We maken de programmeringsafspraken ook om verdere leegstand op bestaande bedrijventerreinen tegen te gaan. Het vestigingsklimaat moet op alle regionaal belangrijke werklocaties optimaal blijven om de regionale economie te versterken. Dit geldt bijvoorbeeld voor De Run, maar ook voor diverse terreinen buiten Veldhoven. Zo investeren we niet alleen in nieuw, maar ook in bestaand.

Richting stelling c.

Veldhoven is bereid tot financiële bijdrage aan een regionaal fonds dat investeert in de



kwaliteit van regionaal belangrijke bestaande bedrijventerreinen, ook als deze buiten Veldhoven liggen.

Financiën

Niet van toepassing. De financiële consequenties van de programmeringsafspraken worden uitgewerkt in de besluitvormingscyclus eind 2016.

Communicatie en samenspraak

Bij de voorbereidingen van de programmeringsafspraken hebben marktconsultaties plaatsgevonden en is de regionale behoefteprognose door de provincie aangeleverd. Stedelijk Gebied Eindhoven heeft u middels raadsinformatiebrieven geïnformeerd over de voortgang. De regionale startbijeenkomst voor raadsleden heeft plaatsgevonden op 17 februari 2016 en momenteel worden alle individuele raden geïnformeerd en geraadpleegd om input te geven voor het concept-voorstel voor de regionale programmeringsafspraken. Uw raad is tijdens de beeldvormende raad van 8 maart 2016 geïnformeerd en kan middels de oordeelsvormende raad van 19 april 2016 input leveren voor het vervolg. Tijdens de werkconferentie met marktpartijen vindt een laatste marktconsultatie plaats, waarbij ook een vertegenwoordiging van het Veldhovense bedrijfsleven (inclusief vastgoed- en grondeigenaren) wordt uitgenodigd. Het concept-voorstel is uiteindelijk het product van de samenspraak van de negen gemeenten van Stedelijk Gebied Eindhoven.

Uitvoering / planning

2015	Ontwikkelingstraject position paper, inclusief marktconsultaties
26 aug. 2015	Vaststelling position paper en keuze marktgerichte aanpak
sept 2015-jan 2016	Vorbereiding plan van aanpak
17 febr 2016	Regionale startbijeenkomst raden
maart-april 2016	Inputbijeenkomsten individuele gemeenteraden
25 mei 2016	Werkconferentie marktpartijen (laatste marktconsultatie)
juni-juli 2016	Uitwerking concept-voorstel programmeringsafspraken
sept-okt 2016	Concept-voorstel in oordeelsvormende raden
okt-nov 2016	Evt. aanpassing voorstel programmeringsafspraken
nov-dec 2016	Voorstel in besluitvormende raden
dec 2016	Vaststelling programmeringsafspraken met provincie tijdens Regionaal Ruimtelijk Overleg voor Zuidoost-Brabant (RRO-ZO)

Bijlagen

1. Position paper 'Naar een afsprakenkader Stedelijk Gebied Eindhoven'

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester