



Kempische bedrijventerreinenafspraken 2020
d.d. 22 oktober 2020



#samenmakenwedeKempen



Inhoud

Inleiding.....	3
1 Toekomstige kwaliteit en aantrekkelijkheid van werklocaties.....	5
2 Toekomstig aanbod doorgroeimogelijkheden, grote en kleine kavels (programmeringsafspraken)	7
3 Verduurzaming en vergroening panden en terreinen.....	9
4 Samenwerking en communicatie.....	11
5 Budget	12
6 Planning en prioriteiten	12
7 Uitvoering en verantwoordelijkheden	12
8 Bijlagen	12

Inleiding

Op 15 september 2020 hebben de colleges van de vier Kempengemeenten besloten om het adviesrapport en de conclusies en aanbevelingen van Stec Groep over de Kempische Bedrijventerreinen vast te stellen en een werkagenda uit te werken. In deze notitie worden de aanbevelingen uit het rapport uitgewerkt naar concrete bedrijventerreinenafspraken en ambities.

Doelstelling

Met de nieuwe bedrijventerreinenafspraken willen de Kempengemeenten samen een gezonde bedrijventerreinenmarkt optimaal borgen en versterken. Het is tevens een antwoord op de vraag die de provincie de regio's heeft gesteld voor het faciliteren van de toekomstige uitbreidingsvraag op basis van de prognoses van 2018.

Provinciale prognoses

Eind 2018 heeft provincie Noord-Brabant nieuwe prognoses opgeleverd voor de toekomstige vraag naar bedrijfskavels tot 2030. De provincie heeft de regio's de opdracht gegeven om nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve bedrijventerreinenafspraken te maken, zodat op de juiste manier in de geprognostiseerde vraag wordt voorzien. Tijdens de ontwikkeldag van 17 december 2020 dienen alle regio's de bedrijventerreinenafspraken aan de provincie te presenteren.

Vertrekpunt Kempische bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in De Kempen vervullen een belangrijke economische functie voor de regio en de gemeente Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden. In totaal gaat het over twintig terreinen die samen in ruim 13.500 banen (37% van de totale werkgelegenheid binnen De Kempen) voorzien. De bedrijven op de verschillende terreinen hebben daarnaast ook een belangrijke sociaaleconomische rol (werkgelegenheid, sociale werkplaats, sponsoring van lokale verenigingsleven, et cetera). De bedrijfspanden vertegenwoordigen bovendien veel vastgoedwaarde. Maar ook in de Brainport regio leveren de Kempische bedrijven en bedrijventerreinen een grote bijdrage aan het Economische ecosysteem.

De huidige bedrijventerreinvisie van De Kempen dateert uit 2012. De omstandigheden zijn sindsdien flink veranderd. Er is meer bedrijvendynamiek en het regionale bedrijventerrein Kempisch bedrijvenpark (KBP) is volop in gebruik en bebouwd. Tegelijkertijd komen er trends en ontwikkelingen op de bedrijven(terreinen) af, zoals circulaire economie, robotisering, smart industry & logistics en duurzaamheids- en klimaatdoelen. Het goed begrijpen en kunnen vertalen van de impact van deze trends op de ruimtevraag van bedrijven is cruciaal voor een toekomstbestendige voorraad bedrijventerreinen.

Sterke positie voor de Kempen

De Kempen staat in de top 3 van snelst groeiende economische regio's van Nederland. Om deze mooie positie vast te houden en uit te bouwen, worden kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt om de bedrijventerreinen (bestaande en eventuele nieuwe) toekomstbestendig te maken én te houden.

Kempenmanifest

De Kempische Bedrijventerreinenafspraken maken we samen met de vier Kempengemeenten, met betrokkenheid van de ondernemers. Samenwerking tussen triple helixpartijen in de Kempen is erg belangrijk. Hiervoor ondertekenden de partners in de regio, ondernemersplatform, gemeenten, onderwijsinstellingen en Brainport Development een Kempenmanifest.

In het manifest 'Wij maken het samen in de Kempen' presenteren de partners vijf ambities die gericht zijn op het versterken van de economie en samenwerking. Er ligt ook een duidelijke link met de bedrijventerreinen. De vijf ambities zijn:

1. Het boeien, binden en blijven ontwikkelen van talenten op alle niveaus in onze regio.
2. De ontwikkeling van de slimme maakindustrie door een aantrekkelijke regionaal vestigingsklimaat.
3. Het ontwikkelen van diversificatie binnen de slimme maakbedrijven.
4. Het bereikbaar houden van (economische) toplocaties door het ontwikkelen van vernieuwende duurzame vervoersconcepten.
5. Verhogen van de arbeidsmarktparticipatie en het verbeteren van de aansluiting van arbeidspotentieel.

Regionale afspraken MRE

Tijdens de Ontwikkeldag op 19 december 2019 hebben de vier subregio's reeds gezamenlijke afspraken gemaakt over zeven thema's voor bedrijventerreinenontwikkeling. Deze afspraken zijn:

- Verduurzaming en vergroening van bedrijventerreinen

Dit thema wordt opgenomen in de vestigingseisen die worden gesteld aan bedrijven. We wachten de Regionale Energiestrategie (RES) af om aan de hand daarvan in 2020 de mogelijkheden te bespreken om de energieopgave regionaal op te pakken.

- Bedrijfskavels met laad-en losmogelijkheden aan het spoor en/of aan het water

We spraken met elkaar af dat spoor- en/of watergebonden kavels in de regio alleen uitgegeven worden aan bedrijven die ook van deze faciliteiten gebruik maken.

- Huisvesting van NIMBY bedrijven

Bestaande NIMBY-bedrijven worden niet actief verplaatst. Nieuwe NIMBY -bedrijven moeten kunnen landen in de regio Zuidoost, als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de regio en/of past in het ecosysteem van de regio. We spreken af dat dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de regio is. Vestiging van een NIMBY bedrijf wordt regionaal afgestemd. Bij de vestiging van Nimby bedrijven moet maatwerk worden geleverd, om toekomstige problemen te voorkomen moeten bij aanvang al de juiste maatregelen worden genomen.

- Grootschalige logistieke ontwikkelingen

Grootschalige logistiek vanaf 5ha is alleen toegestaan als het bedrijf bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de regio en/of past in het ecosysteem van de regio en als de eindgebruiker bekend is. Bij een vraag voor grootschalige ontwikkelingen wordt eerst gekeken naar mogelijkheden op bestaande terreinen. Betreft het een vestiging van groter dan 5 hectaren, dan wordt er regionaal afgestemd. Bovenregionale afstemming vindt in elk geval plaats met de provincie als het nieuwe locaties betreft die niet in de programmering zijn meegenomen. (NB: Voor het KBP hanteren we de norm van 1ha voor logistiek ipv 5ha).

- Vitale bestaande bedrijventerreinen

In 2020 onderzoeken we de mogelijkheid voor het opstellen van Brainport principes voor bedrijventerreinen aan de hand van deze kwaliteitsprofielen.

- Vraaggericht ontwikkelen

Alle subregio's willen meer vraaggericht gaan ontwikkelen, maar worstelen met de praktische uitwerking hiervan. Hoe maken we snelheid in procedures om bedrijven tot dienst te kunnen, zijn zonder aanbod te creëren waarvoor de vraag onvoldoende in beeld is? Deze en andere vragen gaan we in 2020 verder uitwerken.

- Mobiliteit en bereikbaarheid van bedrijventerreinen

De toekomstbestendigheid en vitaliteit van bedrijventerreinen is nauw verweven met het mobiliteitsvraagstuk op en rondom de bedrijventerreinen. Voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen al de juiste voorzieningen treffen is cruciaal voor nieuwe bedrijventerreinen. Het is een belangrijk thema dat in de uitwerking van de betreffende ontwikkeling moet worden meegenomen. In 2020 gaan we vaker de verbinding zoeken met mobiliteit, zoals recentelijk gedaan in het werkatelier 'Bereikbaarheid economische toplocaties'.

Conclusies en aanbevelingen Stec adviesrapport voor de Kempen.

Op 30 september heeft Stec het adviesrapport gepresenteerd aan de gemeenteraden van de vier Kempengemeenten. De colleges hebben het adviesrapport vastgesteld op 15 september 2020. De zeven aanbevelingen zijn:

1. Berekende vraag is bovenkant van bandbreedte. Ontwikkel dus vraaggericht!
2. Zet ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in Eersel en Bergeijk door (Waterlaat fase 7 en Meerheide III fase 2). Ontwikkel Kleine Hoeven fase 2 vraaggericht.
3. Start met voorbereiding van nieuw grootschalig regionaal bedrijventerrein.
4. Zet in op doorschuiven van echt grootschalige bedrijven naar grootschalig bedrijventerrein.
5. Accountmanagement en samenwerking tussen gemeenten en ondernemers in de Kempen is hoeksteen voor voortzetting succesvol bedrijventerreinenbeleid.
6. Volop potentie voor duurzame transitie, netcapaciteit bottleneck.
7. Stel per terrein een strategie op voor behouden, versterken of transformeren.

Uit deze aanbevelingen zijn vier actielijnen te destilleren. Deze actielijnen zijn uitgewerkt in concrete bedrijventerreinenafspraken en ambities. De vier actielijnen zijn:

1. Borging en bevordering van de toekomstige kwaliteit en aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen
2. Realiseren van toekomstig aanbod, doorgroeimogelijkheden, en aanbod van grote en kleine kavels
3. De verduurzaming en vergroening van bedrijfspanden en bedrijventerreinen
4. Samenwerking en communicatie tussen gemeenten en met en tussen ondernemers.

1. Toekomstige kwaliteit en aantrekkelijkheid van werklocaties

A. We ontwikkelen nieuwe terreinen conform zes Brainport Principles:

Voor het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen maken we als Kempengemeenten met de provincie Noord-Brabant afspraken. Naast de kwantitatieve afspraken dienen dit ook kwalitatieve afspraken te zijn.

In afstemming met de subregio's Stedelijk Gebied Eindhoven, De Peelgemeenten, en de A2 gemeenten zijn basiskwaliteitseisen voor nieuwe terreinen geformuleerd.

Deze basiskwaliteiten hebben we de Brainport Principles genoemd en hieraan willen de Kempengemeenten zich conformeren. Het betreft de navolgende zes principes:

1. Passende beeldkwaliteit

We stellen eisen aan de kwaliteit van bedrijfstvastgoed. Uiteraard zijn er verschillen tussen binnenstedelijke bedrijventerreinen (hoge kwaliteitseisen) en functionele bedrijventerreinen (minder hoge kwaliteitseisen).

2. Duurzame werklocaties

Werklocaties in de Kempen lopen voorop op thema's duurzaam, gezond en klimaatadaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen energiepositief zijn, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen.

3. Georganiseerde werklocaties

Bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een Bedrijven Investerings Zone (BIZ).

4. Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu

Nieuwe locaties bieden ruimte voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren. Uiteraard zijn er verschillen tussen typen terreinen.

5. Behoeft van bedrijven

Terreinen worden vraaggericht ontwikkeld. We sluiten dus zo goed mogelijk aan bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod worden structureel gemonitord. Er is geen sprake van kwantitatief en kwalitatief overaanbod.

6. Benutting regionale schaalniveau

Nieuwe werklocaties kunnen een lokaal tot subregionaal verzorgingsgebied hebben. Een bedrijventerrein in een gemeente kan daarom ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.

De Kempengemeenten beoordelen samen of een nieuw bedrijventerrein aan deze principes voldoen voordat hierover afspraken met de provincie en andere subregio's worden gemaakt.

B. We hebben de ambitie om de aantrekkelijkheid en uitstraling van bestaande terreinen waar nodig te verbeteren en we sluiten daarbij aan op de zes Brainport Principles.

Aantrekkelijkheid en uitstraling heeft betrekking op de openbare ruimte en op de private terreinen van bedrijven. Bedrijventerreinen dienen naast de basiskwaliteit ook een aantrekkelijk plek te zijn om te werken. Door de concurrentiestrijd om arbeid wordt de kwaliteit van een werklocatie steeds belangrijker voor het aantrekken en behouden van werknemers. Op basis van de analyse van economisch adviesbureau Stec Groep selecteren we de terreinen waar extra investeringen gewenst zijn en stellen we een strategie vast. We maken daarbij gebruik van noodzakelijke ingrepen zoals, vervanging van riolering, wegonderhoud, en nieuwbouw of verbouw op een bedrijfslocatie. Waar nodig worden ingrepen geprioriteerd.

We zetten in op "schoon, heel en veilig" en borgen dit met periodieke schouwen of met het Keurmerk Veilig Ondernemen. Hierbij worden de gevestigde ondernemers betrokken en de lokale ondernemersverenigingen. Het Kempisch Ondernemersplatform wil kennisdeling faciliteren.

Uit de analyse van Stec blijkt welke terreinen potentie hebben voor de huisvesting van de Next Economy. Per terrein wordt daarvoor een strategie bepaald, de individuele gemeenten pakken dit op.

C. De gemeente stelt een strategie vast voor individuele locaties.

Terreinen zijn beoordeeld naar levensfase I, II en/of III bedrijventerreinen en op Next Economy Effect Rapportage (NEER) score. Er zijn ook actuele ontwikkeling zoals het aangekondigde vertrek van een groot bedrijf uit Eersel en Duizel en verzoeken voor transformatie op bedrijventerreinen. Dit heeft gevolgen voor het totale aanbod en is daardoor relevant voor de Kempen. Bij het transformeren van bedrijventerreinen is er aanleiding voor uitbreidingsvraag op andere locaties.

Een uitgewerkte strategie en visie op individuele locaties – waar upgraden en investeren of transformeren – helpt bij het uitlokken van private investeringen en verplaatsing van bedrijven. De analyses in de visie vormen een basis om de doorkijk en strategie te maken. Bij het bepalen van deze strategie betrekken we de gevestigde ondernemers.

Totaalbeeld: levensfase en next economy potentie

	Fase I	Fase II	Fase III
Excellent	2 bedrijventerrein 50 ha 16%		
Hoog	5 bedrijventerreinen 112 ha 36%	6 bedrijventerreinen 94 ha 30%	
Basis		7 bedrijventerreinen 57 ha 18%	

	Fase I	Fase II	Fase III
Excellent	<ul style="list-style-type: none"> De Kleine Hoeven KBP 		
Hoog	<ul style="list-style-type: none"> De Beemd (ABC) Haagdoorn IT Hapert Meerheide (incl. Vencocampus, Beck en KLG) Waterlaet 	<ul style="list-style-type: none"> De Sleutel Duizel Kalakkers Lange Voren Leemskullen (Bergeijk) Loonsebaan 	
Basis		<ul style="list-style-type: none"> De Rijt Het Stoom Koningshoek Leemskullen (Bladel) Molenakkers Mortakkers Vessem 	

D. We hebben de ambitie om voor goede en duurzame bereikbaarheid van de bedrijventerreinen te zorgen in de Kempen per auto/vrachtauto, fiets, te voet, per OV en digitaal en zetten in op de werkgeversaanpak.

Een goede bereikbaarheid van de werklocaties in de Kempen is van groot belang voor de aantrekkelijkheid van die terreinen. Bereikbaarheid via de weg, maar ook digitale bereikbaarheid (snel internet), worden een steeds belangrijker vestigingseis. De bereikbaarheid is op meerdere plekken een aandachtspunt, zo bleek ook uit de marktconsultatie en de online-marktpeiling. Investerings in de hoofdinfrastructuur, maar ook in het onderliggende (lokale, regionale) wegennet en op individuele locaties zijn belangrijk voor het versterken van het vestigingsklimaat.

Er lopen diverse projecten voor verbetering van de bereikbaarheid, zoals de aanleg van de Diepenveldeweg, de herinrichting van de N284 en glasvezelprojecten. Deze projecten worden getrokken vanuit het beleidsveld Verkeer en Vervoer en zijn niet primair de verantwoordelijkheid van het beleidsveld Economie. We stemmen deze ambitie af met de verantwoordelijke portefeuillehouders Verkeer en Vervoer.

Flankerende projecten op de bedrijventerreinen pakken we waar mogelijk gelijktijdig op.

De werkgeversaanpak, de ontwikkeling van mobiliteitshubs en de aanleg van voet- en of fietspaden op bedrijventerreinen dragen bij aan een duurzame en betere bereikbaarheid.

Een lobby richting hogere overheden voor bereikbaarheid op een hoger niveau is van belang. Daarvoor zoeken we afstemming tussen gemeente en ondernemers. De communicatie over de bereikbaarheidsprojecten loopt nu via www.mobiliteitindekempen.nl

2. Toekomstig aanbod doorgroeimogelijkheden, grote en kleine kavels (programmeringsafspraken)

A. In de Kempen realiseren we aanbod van kavels tot < 5000m² op Meerheide III, Waterlaat 7 en Kleine Hoeven fase I en later vraaggericht fase II.

De vraag naar bedrijventerrein komt in De Kempen met name van de kleinschalige, lokaal gebonden bedrijvigheid (< 5.000 m²). Dit betekent dat er in De Kempen behoefte is aan bedrijventerreinen met functionele kleine tot middelgrote kavels. Het huidige aanwezige (hard aanbod) en geplande aanbod (zacht aanbod) op de nieuwe terreinen in Reusel, Bergeijk en Eersel voorziet in deze behoefte op korte termijn. Ook de bestaande terreinen voorzien in de behoefte van kleinschalige kavels. Er kunnen pas nieuwe terreinen ontwikkeld worden als er sprake is van aantoonbare vraag naar uitbreidingsruimte. Dit vraaggericht ontwikkelen draagt bij aan het houden van een passende voorraad en voorkomt dat er een aanbodoverschot aan bedrijventerrein ontstaat.

We monitoren het verloop van de uitgifte en indien er onderaanbod ontstaat geeft dat aanleiding om nieuwe uitbreidingen te onderzoeken. Daarbij houden we in de Kempen rekening met het hoge ontwikkelscenario conform het advies van Stec Groep

Type bedrijventerrein	Vraag	Aanbod (hard)	Behoefte	Aanbod (zacht)
Grootschalig regionaal (vanaf 5.000m ²)	25	28	-3	-
Klein tot middelgroot (tot 5.000m ²)	17	9	8	16,5
Totaal	42	37	5	

B. Het Kempisch Bedrijvenpark is bedoeld voor huisvesting van grootschalige vraag vanaf 5.000m², primair voor Kempische bedrijven en in beperkte mate voor bedrijven van buiten de Kempen.

We hebben gezamenlijk afgesproken dat het KBP de aangewezen plek is voor bedrijven uit de Kempen met een kavelomvang groter dan 5.000 m². Het bedrijventerrein is ook van de vier gemeenten samen. Grotere nieuwe bedrijven of bedrijven die op één van de lokale terreinen uit hun jasje groeien kunnen dus op het KBP terecht. Het terrein is inmiddels voor 62% verkocht.

Het actuele uitgiftebeleid van KBP is op 28 juni 2019 vastgesteld door het Algemeen Bestuur en luidt als volgt:

Bedrijven uit de Kempen

De doelstelling van het KBP is het huisvesten van grotere Kempische bedrijven vanaf 5.000m². Een bedrijf dat afkomstig is uit de vier deelnemende Kempengemeenten en past binnen de planregels van het bestemmingsplan komt in aanmerking om zich te vestigen op het Kempisch Bedrijvenpark.

Bedrijven van buiten de Kempen

Voor bedrijven van buiten de Kempen is in totaal een maximale omvang van 10 hectare beschikbaar. Daarvan is inmiddels (medio 2019) 2,9ha uitgegeven.

Bedrijven van buiten de Kempen die actief zijn in de slimme maakindustrie en innovatief zijn en passen binnen de planregels van het bestemmingsplan komen ook in aanmerking om zich te vestigen op het bedrijvenpark. Grootschalige logistiek, vanaf 1 hectare, van buiten de Kempen wordt niet gefaciliteerd op het bedrijvenpark

Huur/verhuur

Bij uitgifte van de kavels is een anti-speculatiebeding en een verbod op verhuur van bedrijfspanden van toepassing. Het uitgangspunt is dat kavels door eindgebruikers worden gekocht voor eigen gebruik. Het bestuur van KBP kan besluiten om ontheffing te verlenen onder een aantal voorwaarden, waaronder een 10 jarig huurcontract.

C. We starten met de voorbereidingen voor nieuw grootschalig aanbod in de Kempen

De verwachting is dat het KBP is ingevuld in 2024. Stec Groep verwacht op basis van de prognoses dat er tot 2030 voldoende aanbod van grootschalige kavels in de Kempen is. Omdat het KBP dan al is bezet verwachten we dat er eerder een knelpunt ontstaat. Dat knelpunt ontstaat ook wanneer er op KBP alleen nog maar grote kavels van 1ha of groter beschikbaar zijn en de kavels tot 1ha niet meer voorhanden zijn. Gezien de voorbereidingstijd voor de ontwikkeling van nieuw grootschalig aanbod is besloten nu al te starten met een concreet onderzoek naar een nieuw grootschalig bedrijventerrein voor de behoefte na 2024.

We monitoren het verloop van de uitgifte op KBP. Daarbij houden we in de Kempen rekening met het hoge ontwikkelscenario en gerealiseerde uitgifte in de Kempen van de afgelopen jaren.

D. We stemmen verzoeken voor uitbreiding of vestiging boven de 5.000m² buiten het KBP af en beoordelen deze verzoeken aan het afwegingskader.

In een aantal gevallen is het wenselijk om een bedrijf op de huidige locatie uit te laten breiden boven de 5.000m². Dit is in de Kempen in het verleden ook afgewogen en toegelaten. Er is echter behoefte aan handvatten op basis waarvan een verzoek kan worden beoordeeld. Een verzoek kan door een individuele gemeente worden beoordeeld en afgewogen en vervolgens voor afstemming worden ingebracht in een Kempisch afstemmingsoverleg.

Het afwegingskader is als volgt:

- Nieuwvestiging van een bedrijf op een lokaal bedrijventerrein op bouwrijpe grond boven de 5.000m² is in principe niet mogelijk, tenzij het bedrijf qua activiteit, aard en omvang niet kan vestigen op het KBP, niet past binnen het uitgiftebeleid van KBP of het bedrijf een negatieve ruimtelijke uitstraling heeft op het KBP en op een andere locatie in de Kempen wél goed te huisvesten is omdat het op die locatie geen negatieve impact heeft, bijvoorbeeld vanwege vervoersbewegingen en uitstraling.
- Uitbreiding van een bedrijf boven de 5.000m² op een bestaand bedrijventerrein (niet bouwrijpe grond) is slechts bespreekbaar indien:
Er voldoende argumenten zijn waarom het bedrijf niet kan verplaatsen naar het KBP.
De gemeente de vestiging buiten KBP als positieve ontwikkeling heeft beoordeeld.
Er ruimtelijke argumenten zijn om het bedrijf op een lokaal bedrijventerrein of in het buitengebied te vestigen, bijvoorbeeld wanneer de uitbreiding een bijdrage levert aan een kwaliteitsverbetering op het bedrijventerrein, door sloop en nieuwbouw, of zorgt voor een verbeterde logistieke situatie ter plaatse.
- Afgewogen dient te worden dat het in principe onwenselijk is dat grotere bedrijven de ruimte voor kleinere bedrijven op een lokaal (nieuw of bestaand) bedrijventerrein invullen. Doorstroming op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt.

Indien het herbouw betreft op een bouwperceel dat reeds een omvang heeft groter dan 5.000m² is vestiging van een groter bedrijf toegestaan omdat dit bestaande rechten zijn. Het afdwingen van splitsing van een groot kavel in kleinere percelen is dan niet mogelijk en in de praktijk ook vaak niet mogelijk vanwege kavelvormen en infrastructuur.

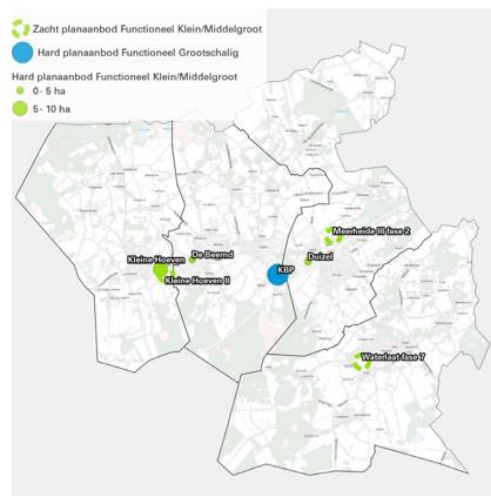
We evalueren periodiek de ingebrachte casussen, zodat we hier na verloop van tijd een aangescherpte lijn kunnen trekken.

E. We ontwikkelen nieuw aanbod vraaggericht

Het principe van vraaggericht ontwikkelen vormt de basis van de programmeringsafspraken. Dit betekent dat we niet meer bedrijventerreinen ontwikkelen dan dat de markt vraagt. En er kritisch gekeken wordt aan welke vraag wordt gefaciliteerd. Hiermee wordt overprogrammering voorkomen. Ook wordt voorkomen dat er een tekort aan bedrijventerreinen ontstaat of dat het aanbod kwalitatief niet goed past bij de vraag. Omdat het programmeren, plannen, ontwikkelen en uitgeven van bedrijventerreinen een langdurig proces is, moet op tijd geanticipeerd worden op de vraag.

We hanteren geen stoplichtenmodel voor het huidige aanbod van harde en zachte plannen omdat er geen sprake is van overaanbod en alle zachte plannen op groen staan, met uitzondering van fase 2 van Kleine Hoeven.

Aanbod: waar is nu nog ruimte?



3. Verduurzaming en vergroening panden en terreinen

A. We hebben de ambitie om de bedrijventerreinen en de panden op de terreinen, het productieproces en vervoer en transport te verduurzamen.

Op de bestaande bedrijventerreinen is nog veel dakoppervlak onbenut. De bereidheid bij bedrijven om te investeren in duurzame energie- opwekking neemt toe. Een belangrijke aanbeveling is om komende periode in te zetten op verduurzaming van de werklocaties. Zoek winstgevende verbindingen tussen bedrijven en realiseer quick wins. De hoge organisatiegraad op de bedrijventerreinen kan benut worden om deze duurzame transitie te bereiken.

We hebben geen zeggenschap over de verduurzaming van panden, het productieproces of het vervoer en transport van bedrijven, maar we spreken wel de ambitie uit om dat te stimuleren.

Er zijn vele ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming. Een deel daarvan wordt afgedwongen door rijksbeleid, andere projecten worden vanzelf door de markt opgepakt. Een aantal projecten dienen gestimuleerd of gefaciliteerd te worden. De actuele ontwikkelingen zijn:

Verplichting:

Gasloos bouwen bij nieuwbouw

Energiebesparingsplicht bedrijven voor alle bedrijven

Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) per 1 januari 2021 bij nieuwbouw

Stimulerend:

Gebouwprestatieberekeningen bij nieuwbouw

Kempisch Ondernemers Platformbijeenkomsten over verplichtingen t.a.v. verbruik.

Thermometer per bedrijventerrein

Energieke Regio

Regionale Energie Strategie

SDE subsidies grootschalige opwek.

Gratis energie- advies bij uitgifte (door gem. Eersel).

Faciliterend:

Onderzoek Waterstofhub in de Kempen

Werkgeversaanpak (fiets, OV, deelauto's)

Klimaatadaptatie en hittestress projecten

Biodiversiteitsproject 2B Adapt

Zonneparken nabij bedrijventerreinen

Deze lijst is niet uitputtend en het doel is om met het beleidsveld Klimaat en Energie projecten af te stemmen. Het Kempisch Ondernemersplatform wilt de informatievoorziening over duurzaamheid voor bedrijven graag coördineren. Ondernemers worden overspoeld met allerlei projecten en initiatieven. Het KOP heeft via Inkoop-Samenwerking De Kempen (ISK) en de ondernemersvereniging een goede ingang bij de ondernemers. KOP wil graag initiatieven in de Kempen samen met de Kempengemeenten bundelen en goede ervaringen en succesvolle projecten uitwisselen tussen ondernemers en gemeenten.

B. Waar mogelijk vergroenen en verduurzamen we de openbare ruimte van de bedrijventerreinen in de Kempen

De bestaande, oudere bedrijventerreinen scoren over het algemeen niet goed op het gebied van hittestress, klimaatadaptatie, waterretentie en een duurzame openbare ruimte. Om deze terreinen toekomstproof te maken is vergroening en verduurzaming gewenst. Denk aan toepassing van LED verlichting op bedrijventerreinen, aanleg van biodiverse groene zones op en rondom de terreinen, waterretentiebekkens in combinatie met afkoppeling van het hemel- en dakwater van het riool en aanplant van biodivers groen en realisatie van recreatiemogelijkheden. We onderzoeken of we met behulp van het subsidieprogramma 2B Adapt deze vergroening kunnen versnellen en bekijken samen met het beleidsveld Openbare Ruimte waar ingrepen mogelijk zijn.

C. We benutten kansen voor opwekking van duurzame energie op en bij bedrijventerreinen en de implementatie van nieuwe energiedragers in de Kempen

De ontwikkelingen op het gebied van duurzame energieopwekking bieden mogelijkheden om op en nabij bedrijventerreinen energie op te wekken en lokaal te gebruiken. Ook het omzetten van energie naar waterstof behoort tot de mogelijkheden, zoals de inrichting van een Green H2 Hub. We onderzoeken waar dit kansen biedt. Waar mogelijk sluiten we aan bij marktinitiatieven of pilotprojecten van provincie Noord- Brabant.

Op dit moment heeft het netstation van Enexis in de Kempen geen capaciteit meer om terugleveraansluitingen toe te laten. Dat zet een rem op het benutten van dakoppervlakte voor de opwekking van zonne-energie. Hierover zijn de Kempengemeenten in gesprek met Enexis om extra investeringen uit te lokken in netcapaciteit

of alternatieve oplossingen te bespreken. KOP wil hierin ook haar bijdrage leveren door bestuurlijke steun uit te spreken.

4. Samenwerking en communicatie

A. We werken samen aan onze bedrijventerreinenafspraken

Door goede samenwerking en een actueel overzicht van vraag en aanbod wordt het bedrijfsleven optimaal geholpen aan een passende locatie. We beconcurreren elkaar niet maar werken samen. We wisselen zoekvragen van bedrijven, die we niet kunnen helpen op lokale terrein, uit binnen de Kempen. Bedrijven met een ruimtebehoefte boven de 5.000m² verwijzen we door naar het KBP. De ambtelijke en bestuurlijke lijnen zijn kort. Hierdoor is het niet noodzakelijk een 1-loket organisatievorm op te richten in de Kempen.

Samen bewaken we de voortgang van de bedrijventerreinenafspraken middels het projectgroepoverleg en stuurgroepoverleg. We bereiden gezamenlijk onze input voor de Ontwikkeldagen voor in de Kempen.

B. We blijven inzetten op sterk accountmanagement en structureel overleg met het KOP.

Proactief accountmanagement helpt om een sterke band met bedrijven in De Kempen op te kunnen bouwen en te onderhouden, investeringssignalen op te vangen en ondernemers daarbij te begeleiden. De uitgangssituatie in dit perspectief is goed en de Kempengemeenten zijn betrokken bij haar lokale bedrijfsleven. Het Kempisch Ondernemersplatform (KOP) is hierin een duidelijke schakel, onder andere blijkend uit de ondertekening van het Kempen Manifest 'Wij maken het samen in de Kempen' met de vertegenwoordigers van het Huis van de Brabantse Kempen". Belangrijk is om dit op orde te houden en waar mogelijk te versterken met extra uren. Er moet voldoende tijd en capaciteit voor het accountmanagement zijn en gezorgd worden dat dit geborgd is.

Binnen het structurele overleg is het belangrijk om prioritering aan te brengen in projecten en nieuwe signalen en/of ontwikkelingen tijdig te delen en te agenderen.

C. Samen met het KOP communiceren we over de bedrijventerreinenafspraken en bewaken we de voortgang.

Kempische Bedrijventerreinen zijn een speerpunt van de programmaraad Economie en bekrachtigd in het 'Kempenmanifest'. De communicatie over deze speerpunten gaan we op een eenduidige wijze uitdragen richting de achterban van ondernemers, gemeenten en onderwijs. In de programmaraad Economie informeren we onze Triple Helixpartners over de bedrijventerreinenafspraken.

In de projectgroep en stuurgroep stemmen we de voortgang van de afspraken met het KOP af.

D. Het KOP onderzoekt de mogelijkheden voor Kempisch parkmanagement en verdergaande samenwerking tussen bedrijven op bedrijventerreinen.

De organisatiegraad en samenwerking tussen bedrijven en tussen bedrijven en de gemeenten vergroten we door parkmanagement te onderzoeken. Het KOP heeft onderzoek uitgevoerd naar de kansen en mogelijkheden voor een collectieve vorm van samenwerking op de bedrijventerreinen. Met de inkoop samenwerking ISK is al ervaring opgedaan in het leveren van collectieve diensten. Het KOP wil zich inspannen voor een verder gaande samenwerking. Belangrijke vraag daarbij is wat de behoefte is van bedrijven en waarin zij graag ontzorgd willen worden op de bedrijventerreinen.

5. Budget

Voor de uitvoering van de bedrijventerreinenafspraken is geen budget gereserveerd in onze begrotingen. Een deel van de afspraken kan zonder budget worden gerealiseerd, omdat het overleg, afstemming en ambtelijke uren betreft.

Een deel van de investeringsmiddelen voor projecten als bereikbaarheid, opwaardering bedrijventerreinen en vergroening valt niet onder het beleidsveld Economie, maar onder Verkeer en Vervoer en openbare ruimte. Daarover dient overleg gevoerd te worden met deze beleidsvelden om te bezien of deze ambities gerealiseerd kunnen worden.

Voor een deel van de ambities en afspraken zijn subsidies beschikbaar, zoals verduurzaming en vergroening. Het is wenselijk om voor de uitvoering en voorbereiding van de bedrijventerreinenafspraken een werkbudget te ramen. De kosten voor een verdiepingsonderzoek voor grootschalig aanbod in de toekomst kan vanuit dat werkbudget worden gefinancierd.

De uren die aan de bedrijventerreinenafspraken worden besteed worden niet via een apart budget geraamd.

6. Planning en prioriteiten

De volgende prioriteiten worden voorgesteld voor 2020-2021:

- Een belangrijke opdracht voor de individuele gemeente is om de toekomstige strategie voor de individuele bedrijventerreinen vast te stellen en evt. transformatielocaties te benoemen. Dit is van invloed op vervolgacties, maar ook op uitbreidingsvraag.
- Een tweede prioriteit is het starten van voorbereiding voor grootschalig aanbod.
- Een derde prioriteit is de afstemming tussen bereikbaarheidsprojecten en de communicatie daarover.
- Een vierde prioriteit is de communicatie over de bedrijventerreinenafspraken richting achterban en de bestuurlijke afstemming binnen de regio MRE en tijdens de Ontwikkeldag.

7. Uitvoering en verantwoordelijkheden

In dit document wordt over “we” gesproken. Met “we” bedoelen we de vier samenwerkende Kempengemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden. Zij zijn verantwoordelijk voor de bedrijventerreinenafspraken en ambities.

De gemeenteraden zijn de opdrachtgever voor uitvoering van de afspraken en ambities. De colleges zijn bevoegd om binnen die opdracht de afspraken uit te voeren. De portefeuillehouders Economie/ Bedrijventerreinen bereiden besluitvorming voor en stemmen af tussen de Kempengemeenten. Omdat de afspraken en ambities meerdere portefeuilles raken dient er afstemming en overleg met die portefeuillehouders geborgd te worden.

Om de voortgang en afstemming te bewaken wordt de projectgroep Bedrijventerreinen en de stuurgroep Bedrijventerreinen structureel voortgezet.

We bereiden ook gezamenlijk onze input voor de Ontwikkeldagen voor.

Iedere individuele gemeente draagt eigen verantwoordelijkheid voor naleving van de bedrijventerreinenafspraken. Gemeente kunnen hierop worden aangesproken via de stuurgroep.

8. Bijlagen

- a. Adviesrapport Stec Visie en Programmering Bedrijventerreinen Kempen 16 juli 2020
- b. Bijlagenboek Stec: resultaten marktpeiling, werksessies, NEER scores en factsheets 9 juni 2020
- c. Bedrijventerreinenafspraken MRE gemeenten: Zeven thema's voor bedrijventerreinenontwikkeling 19 december 2019