

Gemeente Meierijstad
t.a.v. de leden van de gemeenteraad

Onderwerp: Reactie POM op raadsvoorstel onderzoek bedrijventerreinen

Veghel, 14 oktober 2021

Geachte Raadsleden,

Hierbij willen wij vanuit het Platform Ondernemend Meierijstad (POM) onze reactie geven op het [raadsvoorstel onderzoek bedrijventerreinen](#) dat geagendeerd is voor de commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering van 20 oktober a.s. en de raadsvergadering van 4 november.

In algemene zin snappen we dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de ruimte in Meierijstad en dat afwegingen en keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van benutting van deze ruimte. We zijn tegelijkertijd blij dat er eindelijk stappen worden gezet om nieuwe bedrijfsgrond uit te geven, dat de lokale economie kan door ontwikkelen en dat wordt voorgesteld dat POM en gemeente samen in gesprek gaan om tot een duurzaam uitgifteprotocol te komen.

Wel hebben we als POM een aantal aandachtspunten bij het raadsvoorstel:

- Raadsvoorstel, pagina 2, punt 1.2: eerder is in 2019 besloten om de uitbreidingsvraag van het lokale bedrijfsleven te faciliteren. In het kopje van deze alinea staat “MKB”, maar dit moet echt het lokale bedrijfsleven zijn, dus ook het grootbedrijf

		Aantal hectare (strategische keuzes, uitgaande van scenario midden) ¹⁷⁾	Aantal hectare (strategische keuzes, uitgaande van scenario hoog ¹⁸⁾
Vraag	I. Uitbreidingsvraag	40 hectare (scenario midden)	63 hectare (scenario hoog)
	II. Vervangingsvraag	9,5 hectare	9,5 hectare + (aanvullende vervangingsvraag, niet concreet ¹⁹⁾)
	Totaal	49,5 hectare	72,5 hectare + eventuele aanvullende vraag uit componenten II
Aanbod	Hard planaanbod	26,5 hectare – 8 hectare ²⁰⁾ = 18,5 hectare	26,5 hectare – 8 hectare ¹⁸⁾ = 18,5 hectare
	Ruimtelijke inbreiden	9 hectare	9 hectare
Confrontatie		Behoefte van minimaal 22 hectare	Behoefte van minimaal 45 hectare

Bron: Stec Groep, 2021.

¹⁶⁾ Exclusief bovenregionale vraag.

¹⁷⁾ Behoudend scenario uitgaande van scenario midden. Geen aanvullende ruimtevraag meegerekend.

¹⁸⁾ Ambitieuze scenario uitgaande van scenario hoog. In potentie nog aanvullende ruimtevraag meerekenen.

¹⁹⁾ O.b.v. initiatief van individueel bedrijf (circa 6,5 hectare) en uitkomsten online marktpeiling (3 hectare in de komende vijf jaar). Om deze cijfers mee te rekenen in een Laddertoets moet het gaan om transformaties waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt en het vertrekkende bedrijf op een bedrijventerrein in de gemeente wordt gefaciliteerd.

²⁰⁾ Kavel is verkocht aan een (boven)regionale speler, maar nog niet notarieel geleverd.

- Dan het totaal aantal hectares (gebaseerd op bovenstaande tabel op pagina 3 van het raadsvoorstel):

- De vraag:
 - De uitbreidingsvraag van 40 – 63 hectare is gebaseerd op de enquête onder ondernemers die inmiddels al bijna een jaar geleden is gehouden. Dat was midden in coronatijd. Inmiddels is de economie aan alle kanten weer flink aan het groeien en hebben zich ook zeker een aantal lokaal gevestigde bedrijven bij de gemeente gemeld voor nieuwe bedrijfsgrond of een verzoek om uitbreiding. Die nieuwe verzoeken zijn niet meegenomen in de genoemde aantallen en zouden daarin toegevoegd moeten worden
 - De vervangingsvraag van 9,5 hectare is gebaseerd op 1 concrete locatie en een inschatting op basis van gegevens uit de peiling, maar daarmee dus ook zeker niet aan de hoge kant. Als bedrijven uit de kern verplaatst moeten worden naar een bedrijventerrein of plaats moeten maken voor woningbouw, is daar dus helemaal geen rekening verder mee gehouden
 - In de tabel is helemaal geen rekening gehouden met uitgifte van (nieuwe) gronden aan (boven)regionale spelers, terwijl die vraag er zeker wel is en het in sommige gevallen ook heel goed zou zijn om grond uit te geven aan (boven)regionale spelers, mits zij iets toevoegen aan de economische structuur in Meerijstad
- Het aanbod:
 - Hard planaanbod: geen opmerkingen
 - Ruimtelijke inbreiden: de 9 hectare ruimtelijke winst waarmee gerekend wordt door in te breiden op bestaande bedrijventerreinen is – zeker met inspanningsniveau 1 – veel te hoog ingeschat. Dit kost tijd, kennis van zaken, verschuiving / oprekking van huidige ruimtelijke mogelijkheden en geld om huidige perceelseigenaren in beweging te laten komen. Inbreiding van 9 hectare op basis van inspanningsniveau 1 is in onze ogen dus verre van realistisch. Overigens zijn wij zeker niet tegen inbreiden en willen wij vanuit POM ook kijken hoe we hierin een bijdrage kunnen leveren, mits de gemeente dan ook wel serieus hierop inzet (inspanningsniveau 3)
 - Zacht planaanbod: van het zachte planaanbod zijn een aantal hectare al onder optie bij (boven)regionale spelers. Dat is in de berekening zo niet meegenomen, maar als die zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plancapaciteit (uitgeefbare grond) en vervolgens in mindering wordt gebracht op de 22 – 45 hectare voor lokale behoefte klopt de berekening niet meer aangezien de totale behoefte uitgaat van een lokale behoefte en kunnen daar dus geen hectares op in mindering worden gebracht die aan bovenregionale spelers worden uitgegeven
 - Huidige leegstand: de huidige leegstand op bedrijventerreinen in Meerijstad is 3%. Volgens onderzoeksbureau STEC is een gezonde frictieleegstand (zodat ook lokale verplaatsingen kunnen plaatsvinden) 5-6%. Om tot een gezond niveau van frictieleegstand te komen, beginnen we in Meerijstad dus eigenlijk met een aanbod van ongeveer -10 hectare

Conclusie: de aantallen tot 2030 zoals weergegeven zijn te laag om de lokale vraag tot 2030 te faciliteren, daarnaast is in die genoemde aantallen hectares geen rekening gehouden met uitgiftes de komende 10 jaar aan (boven)regionale spelers. Er zal dus meer grond omgezet moeten worden naar harde – direct uitgeefbare – plancapaciteit. Een ander argument om echte verduurzaming van industrieterreinen mogelijk te maken is door ruimte hiervoor te creëren. Aan een nieuw terrein kunnen nieuwe bestemmingsplanvoorschriften over bouwhoogtes en bouwintensiteit gekoppeld worden, kunnen duurzaamheidseisen gesteld

worden en kan bij de inrichting rekening worden gehouden met zowel de ondergrondse als de bovengrondse infrastructuur. Nieuwe industriegrond leidt tot schuifruimte op bestaande industrieterreinen waardoor de vrijkomende locaties ook opnieuw en duurzaam ingericht kunnen worden

- De periode: dit betreft de uitbreidingsvraag tot 2030, maar het is niet onlogisch dat er ook na die periode nog een lokale uitbreidingsvraag zal zijn. Om niet weer achter de feiten aan te lopen, zouden daarvoor ook nu al de eerste verkenningen gedaan moeten worden, o.a. met betrekking tot logische locaties
- De specifieke uitbreidingslocaties: graag zouden we expliciet bevestigd willen zien waar nieuwe uitbreidingen gaan komen, voor nu tenminste op kernniveau en daarna zo spoedig mogelijk op locatieniveau. Wat volgens ons nodig is en aansluit bij het lokaal faciliteren van de lokale behoefte:
 - o Ruimte in Erp (kleinschalig, lokaal)
 - o Ruimte in Sint-Oedenrode (kleinschalig, lokaal)
 - o Ruimte in Schijndel (lokaal en regionaal)
 - o Ruimte in Veghel (ook kleinere kavels, lokaal en regionaal)

Als ervoor wordt gekozen om niet de zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit, zijn wij benieuwd welke keuzes dan gemaakt worden. Ook moet nu al naar additionele ruimte in Veghel (en mogelijk Schijndel) worden gekeken en moeten er dus keuzes over locaties worden gemaakt. De opmerking “in theorie heeft clustering van bedrijventerreinen de voorkeur” is inderdaad een theoretische. Er is voor gekozen om het lokale bedrijfsleven te faciliteren, dat moet je ook lokaal doen. Waarbij een grotere en/of regionale vraag geclusterd in Veghel kan worden gefaciliteerd

- Duurzaam uitgifteprotocol: wij onderschrijven van harte dat nieuwbouw duurzaam moet en minimale impact heeft op de omgeving. De nieuwbouw- en verbouwplannen van ondernemers in Meierijstad worden overigens al jaren – vrijwel zonder uitzondering – duurzaam uitgevoerd. Wij gaan dan ook graag met de gemeente aan de slag om een duurzaam uitgifteprotocol op te stellen
- Ontwerpbesluit: Als ontwerpbesluit staat geformuleerd om “Het ‘behoefteonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad’ inclusief de keuzes en de ontwikkelrichting als bouwsteen voor de Omgevingsvisie vast te stellen”. Wij gaan er vanuit dat met dit voorstel een besluit wordt genomen over het gereed voor uitgifte maken van nieuw bedrijventerrein. Als dit niet correct is dan vernemen we graag wat dan wel wordt bedoeld met het ontwerpbesluit.

Het POM is overigens intensief betrokken geweest in het voortraject en bij de totstandkoming van het rapport. Niet meer bij de interne discussies binnen de gemeente en besluitvorming door het college over het raadsvoorstel en de aantallen hectares die nu middels het raadsvoorstel aan u worden voorgelegd. Wij hopen dat onze inbreng meegenomen wordt in uw besluitvorming. Voor meer informatie en/of vragen over onze zienswijze kunt u contact opnemen met Jos van Asten, tel: 06-13447023, e-mail: jos@pom.nl).

Hoogachtend,



J.M. Van Asten

Namens het bestuur van Platform Ondernemend Meierijstad